

Universidade Católica Portuguesa
Centro Regional das Beiras

Mestrado Integrado em Arquitetura

Relatório do Trabalho de Projeto de Mestrado

Reabilitação do Edifício "Pensão Matos" para "Hostel"

Tema: Alojamento Temporário

Rui Alberto de Campos Coimbra

Orientador:
Professor Doutor José Maria Lobo de Carvalho
Coorientadora:
Professora Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

Agradecimentos

Em primeiro lugar, agradeço ao meu orientador Professor Doutor Lobo de Carvalho e coorientadora, Professora Doutora Ana Pinho, não só pelo apoio e disponibilidade prestadas no desenvolvimento do presente trabalho mas sobretudo pela confiança depositada e permanentes incentivos, sem os quais não tinha, seguramente, concluído esta tarefa.

Depois a todos os meus Professores que me acompanharam ao longo dos últimos cinco anos, que tanto me ensinaram e encorajaram a evoluir.

Um agradecimento ao proprietário do edifício "Pensão Matos" e à Câmara Municipal de Tondela, na pessoa do Vereador da Cultura, Turismo e Urbanismo, Pedro Adão pelo apoio concedido.

Um agradecimento a todos os meus colegas que me acompanharam nesta minha/nossa caminhada e muito em especial ao Rafael e Pedro Sá pelo companheirismo e dedicação. Um obrigado ao Pedro Lopes pelo apoio.

Depois, agradecer aos meus pais, Fernando Coimbra e Ermelinda Campos pelo constante brilho nos olhos, com que iam transmitindo confiança e apoio incondicionais, extensível aos meus irmãos e restante família.

Aos meus inestimáveis colegas e colaboradores de trabalho pela compreensão das ausências, solidariedade e incentivos, muito em particular ao António Lopes, Zé Eduardo e São.

Ao meu filho Francisco e às minhas enteadas, filhas "do coração" Madalena e Matilde pelo afeto e entendimento do esforço que este projeto envolveu de todos nós.

Por fim, à minha esposa Cristiana pela atenção que teve em interpretar uma aspiração, pela coragem que continuamente me deu e pelo incondicional apoio.

A todos o meu muito obrigado e o meu profundo reconhecimento porque sem todos vós não teria sido possível.

"Que os vossos esforços desafiem as impossibilidades,
lembrai-vos de que as grandes coisas do homem
foram conquistadas do que parecia impossível"

Charles Chaplin

Resumo

A presente prova final de mestrado em arquitetura consistiu na elaboração de um projeto de reabilitação, de um edifício denominado "Pensão Matos", localizado na união de freguesias de Tondela-Nandufe, no concelho de Tondela, distrito de Viseu.

O edifício em causa funcionou na sua génese como pensão. Insere-se no núcleo histórico urbano da cidade de Tondela, próximo de um conjunto alargado de equipamentos, o que evidencia a centralidade da sua implantação, característica fundamental para o desenvolvimento da presente proposta.

Atualmente, e não obstante o seu adiantado estado de degradação, o rés-do-chão do edifício encontra-se parcialmente ocupado, por um espaço comercial. Os restantes pisos do edifício encontram-se devolutos. O edifício em causa afigura-se, pela sua localização, enquadramento, passado e características arquitetónicas, como a *matéria-prima* adequada para a concretização do programa - alojamento temporário.

Dentro do tema do alojamento temporário, a proposta programática recaiu sobre a tipologia definida legalmente[1] para alojamento local, de estabelecimentos de hospedagem, na vertente de "hostel", incluindo um alojamento na modalidade de apartamento. Estas formas de hospedagem são inexistentes, até à data, na cidade e no concelho de Tondela.

Estamos perante uma tipologia que, pelos seus elementos caracterizadores, constitui uma solução que se julga adequada a projetos de índole turística, que conjugados com a conservação e reabilitação urbana permitem a valorização do património e dinamização do centro histórico onde estão inseridos. De facto, os requisitos mais *"light"* da tipologia de "hostel", comparativamente aos empreendimentos turísticos, coordenados com a função a que se destinam, conferem a esta tipologia uma excelente solução, para a intervenção em edifícios devolutos e degradados.

O projeto de reabilitação do edifício da "Pensão Matos" centra-se numa proposta que dentro dos critérios da conservação e reabilitação, respeite e salvaguarde a construção existente, potencializando as características mais distintas e singulares do imóvel.

A estratégia passa por criar um programa que valorize o conjunto (edifício e logradouro) que foi precisamente uma pensão, com total reaproveitamento das suas potencialidades físicas, e arquitetónicas.

O presente trabalho consiste na concretização de um projeto que visa, assim, preservar um dos poucos edifícios com valor identitário, cultural e arquitetónico do centro histórico de Tondela e colmatar a inexistência de alojamento local. Numa perspetiva mais ambiciosa, considera-se que a par de outras intervenções efetuadas no recente projeto de regeneração urbana a implementação de um projeto deste tipo poderá funcionar também, como um fator acrescido de atratividade para o território.

Palavras-Chave:
Reabilitação, centralidade, turismo, alojamento temporário, "hostel".

[1] Artigo 3º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Abstract

This present master degree in architecture was to draw up a rehabilitation project, a building called "Pensão Matos", located at the junction of Tondela-Nandufe parishes in municipality of Tondela, in district of Viseu.

The building in question worked in genesis as pension. It is part of the urban historic core of the city of Tondela, near a wide range of equipment which highlights the centrality of its implementation, a key feature for the development of this proposal.

Currently, and despite their advanced state of degradation, the ground-floor building is partially occupied by a commercial space. The remaining floors of the building are vacant. The building in question appears to be, by its location, environment, past and architectural features such as the raw material suitable for the realization of the program - temporary housing.

Within the temporary accommodation theme, programmatic proposal was centered on the typology defined legally[2] for local accommodation, lodging establishments, the strand of "hostel", including an accommodation in the apartment modality. These forms of accommodation are non-existent, to date in the city and the county Tondela.

We have a typology that, by their characteristic elements, provides a solution that is deemed suitable for nature tourism projects, which combined with the conservation and urban regeneration allow promotion of cultural heritage and promotion of the historic center where they live. In fact, the more light requirements of the type of "hostel" compared to tourist enterprises, coordinated with the function intended, give this type an optimal solution for intervention in vacant and degraded buildings.

The building rehabilitation project of "Matos Pension" focuses on a proposal within the conservation and rehabilitation criteria, respect and safeguard the existing building, leveraging the most distinctive and unique features of the property.

The strategy is to create a program that values the whole (building and grounds) that it was precisely a pension with full reuse of their physical capabilities, and architectural.

This work is the realization of a project to thus preserve one of the few buildings with identity, cultural and architectural value of the historic center of Tondela and address the lack of local accommodation. A more ambitious perspective, it is considered that along with other interventions made in the recent urban regeneration project to implement a project of this type can also act as a factor of increased attractiveness to the territory.

Keywords:

Rehabilitation, centrality, tourism, temporary housing, "hostel".

[2] Article 3 of Decree-Law No. 128/2014, of 29 August.

Résumé

Dans l'épreuve finale de master de Architecture était d'élaborer un projet de réhabilitation, un bâtiment appelé "Pensão Matos ", situé à la jonction de paroisses Tondela-Nandufe dans la municipalité de Tondela, district de Viseu.

Le bâtiment en question a travaillé sa genèse comme pension. Il fait partie du centre urbain historique de la ville de Tondela, à proximité d'une large gamme d'équipements qui souligne la centralité de sa mise en œuvre, un élément clé pour le développement de cette proposition.

Actuellement, et malgré leur état de dégradation avancé, le bâtiment rez-de-chaussée est partiellement occupée par un espace commercial. Les étages restants de l'immeuble sont vacants. Le bâtiment en question semble être, par son emplacement, l'environnement, le passé et les caractéristiques architecturales telles que la matière première appropriée pour la réalisation du programme - un logement temporaire.

Dans le thème de l'hébergement temporaire, la proposition programmatique est tombée sur la typologie définie juridiquement[3] pour l'hébergement local, les établissements d'hébergement, le brin de "auberge", y compris un hébergement à l'appartement modalité. Ces formes d'hébergement sont inexistants, à A ce jour, la ville et le comté Tondela.

Nous avons une typologie qui, par leurs éléments caractéristiques, fournit une solution qui est jugé approprié pour les projets de tourisme, qui, combinées avec la conservation et la régénération urbaine permettre la promotion du patrimoine culturel et la promotion du centre historique où ils vivent. En fait, plus les exigences *"light"* du type de "auberge" par rapport aux entreprises touristiques, en coordination avec la fonction prévue, donner ce type une solution optimale pour l'intervention dans les bâtiments vacants et délabrés.

Le projet de réhabilitation du bâtiment de «Matos Pension" met l'accent sur une proposition dans les critères de conservation et de réhabilitation, le respect et la sauvegarde du bâtiment existant, en tirant parti des caractéristiques les plus distinctives et uniques de la propriété.

La stratégie est de créer un programme qui valorise l'ensemble (bâtiment et du terrain) que ce soit précisément une pension complète avec réutilisation de leurs capacités physiques, et architectural.

Ce travail est la réalisation d'un projet visant à préserver ainsi l'un des rares bâtiments à l'identité, culturel et architectural de valeur du centre historique de Tondela et remédier au manque de logements local. Une perspective plus ambitieuse, il est considéré que avec d'autres interventions faites dans le récent projet de régénération urbaine de mettre en œuvre un projet de ce type peut aussi agir comme un facteur de l'augmentation de l'attractivité du territoire.

Mots-clés:
Réadaptation, centralité, tourisme, logement temporaire, "auberge".

[3] Article 3 du décret-loi n ° 128/2014, de 29 d´Août.

Indice geral

3. Agradecimentos
7. Resumo
8. Abstact
9. Résumé
15. Introdução
15. Objeto
16. Justificação
17. Objetivos
17. Metodologia

19. CAPÍTULO I ENQUADRAMENTO TEÓRICO
21. A.Conservação, Reabilitação e Restauro
21. A. 1. Memorando de fontes, autores e cartas: os conceitos
25. A. 2. Princípios orientadores de conservação e reabilitação
26. A. 3. A reabilitação dos centros históricos
29. B. O "novo turismo": a tipologia de "hostel"
29. B. 1. O "novo turismo"
29. B.2. O alojamento turístico
30. B.2.1. O alojamento local
31. B.2.2. Estudo da tipologia de "hostel"
35. C. Casos de estudo
35. C.1. Serenata "hostel", Coimbra
36. C.2. Casa da Escrita, Coimbra
39. D. Caracterização e contexto territorial
39. D.1. O território: Tondela
40. D.2. Evolução urbana
42. D.3. Breve caracterização demográfica, económica e cultural
47. D.4.O turismo

49. CAPÍTULO II O PROJETO
51. A. O existente
51. A.1. Localização e caracterização do edifício
52. A.2. Estado de conservação
57. B. O programa
61. C. Condicionantes legais
65. D. O projeto
65. D.1. Projeto de conservação
70. D.2. Projeto de reabilitação

89. Conclusão
91. Bibliografia
93. Créditos de Imagens
95 . Anexos

Indice de imagens

1. Viollet-Le-Duc (1814-1879) por Félix Nadar. Disponivel em: http://commons.wikipedia.org/wiki/File:F%C3%A9lix_Nadar_1820-1910_portraits_Eug%C3%A8ne_Viollet_le_Duc.jpg.
2. John Ruskin (1819-1900) em 1850's Life Magazine, disponível em: http://en.wikipedia.org/wiki/John_Ruskin#mediaviewer/File:John_Ruskin_1850s_2.jpg.
3. Camilo Boito (1836-1914), disponível em: http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/08.086/3049.
4. Cesare Brandi (1906-1988), disponível em: http://www.cesarebrandi.org/images/brandi_foto/brandi_2.jpg.
5. Serenata "hostel", disponível em: http://www.serenatahostel.com/gallery
6. Serenata "hostel", disponível em: http://www.serenatahostel.com/gallery.
7. Serenata "hostel", disponível em: http://www.serenatahostel.com/gallery.
8. Serenata "hostel", disponível em: http://www.serenatahostel.com/gallery.
9. Serenata "hostel", disponível em: http://www.serenatahostel.com/gallery.
10. Casa da Escrita, disponível em: http://www.archdaily.com/150913/casa-da-escrita-joao-mendes-ribeiro/5014e61228ba0d5828000b94-casa-da-escrita-joao-mendes-ribeiro-photo.
11. Casa da Escrita, disponível em: http://www.archdaily.com/150913/casa-da-escrita-joao-mendes-ribeiro/5014e61228ba0d5828000b94-casa-da-escrita-joao-mendes-ribeiro-photo.
12. Casa da Escrita, disponível em: http://www.archdaily.com/150913/casa-da-escrita-joao-mendes-ribeiro/5014e61228ba0d5828000b94-casa-da-escrita-joao-mendes-ribeiro-photo.
13. Tondela, Foral de Besteiros, disponível em: http://www.uc.pt/auc/visita/imagens.
14. Tondela, antiga EN nº 230, disponível em: https://www.flickr.com/photos/mozambiqueportugalblog-com/2095033993.
15. Tondela, planta 1950, disponível no arquivo municipal de Tondela.
16. Tondela, vista área, disponível em: Google Earth.
17. Tabela: Estimativas anuais da população residente, disponível em PORDATA.
18. Gráfico: Desempregados inscritos em % da população residente com 15 a 64 anos, disponível em PORDATA
19. Paisagem Serra do Caramulo, disponível em: http://autoandrive.com/2010/03/14/serra-do-caramulo/.
20. ACERT: A Viagem do Elefante, disponível em: https://www.google.pt/search?q=serra+do+caramulo&espv=2&biw=1280&bih=709&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0CAYQ_AUoAWoVChMI6ISliZGUyQIVQj4UCh1igAdr#tbs=isz:lt%2Cislt:4mp&tbm=isch&q=acert+viagem+do+elefante&imgrc=F8ERUnoRe2EG4M%3A.
21. Barro Preto de Molelos, disponível em: http://cacho.pt/pes-ao-caminho/barro-preto-de-volta-a-cozinha-e-as-mesas-da-restauracao/.
22. Vista área de Tondela-cidade, disponível em: Google Earth.
23. Fotografias do existente, Fonte do autor.
24. Fotografias do existente, Fonte do autor.
25. Vista aérea da zona de intervenção, Fonte do autor.
26. Axonometria da proposta, Desenho do autor.
27. Vista aérea do prédio a intervir, Fonte do autor.
28. "Pensão Matos", Fonte do autor.
29. Planta de Implantação, Desenho do autor.
30. Esquema da estratégia de intervenção, Desenho do autor.
31. Imagem da proposta: logradouro, Elaboração do autor.
32. Imagem da proposta: logradouro, Elaboração do autor.
33. Imagem da proposta: poço e bomba manual, Elaboração do autor.

34. Imagem da proposta: novos acessos verticais, Elaboração do autor.
35. Proposta alçado posterior, Desenho do autor.
36. Planta vermelhos e amarelos, Desenho do autor.
37. Vermelhos e amarelos, Desenho do autor.
38. Planta proposta do piso 1, Desenho do autor.
39. Planta proposta do piso 1, Desenho do autor.
40. Imagem da proposta: receção, Elaboração do autor.
41. Imagem da proposta: Cafetaria, Elaboração do autor.
42. Imagem da proposta: Cafetaria, Elaboração do autor.
43. Planta proposta do piso 2, Desenho do autor.
44. Imagem da proposta: Sala de jantar, Elaboração do autor.
45. Imagem da proposta: Sala de estar, Elaboração do autor.
46. Proposta Corte EF, Desenho do autor.
47. Planta vermelhos e amarelos do piso 3, Desenho do autor.
48. Proposta alçado frontal, Desenho do autor.
49. Planta proposta do piso 3, Desenho do autor.
50. Planta vermelhos e amarelos do piso 3, Desenho do autor.
51. Proposta alçado frontal do micro-apartamento, Desenho do autor.
52. Proposta corte GH, Desenho do autor.
53. Proposta planta do piso 1do micro-apartamento, Desenho do autor.
54. Planta proposta do piso 2 do microapartamento, Desenho do autor.
55. Imagem da proposta: micro-apartamento, Elaboração do autor.
56. Imagem da proposta: micro-apartamento, Elaboração do autor.
57. Imagem da proposta: micro-apartamento, Elaboração do autor.
58. Imagem da proposta: fachada frontal, Elaboração do autor.

Introdução

Objeto

A escolha do objeto de estudo do presente trabalho recaiu sobre um edifício construído nos finais do século XIX, conhecido localmente por "Pensão Matos", situado no núcleo central da cidade de Tondela, na atual união de freguesias de Tondela-Nandufe, concelho de Tondela.
A proposta programática recaiu, assim, sobre o tema do alojamento temporário, na tipologia definida legalmente[4] para alojamento local, de estabelecimentos de hospedagem, na vertente de "hostel", incluindo um alojamento na modalidade de apartamento, inexistente na cidade e no concelho de Tondela.
Trata-se de um pequeno prédio, que num qualquer outro centro histórico, com outra pujança, seria mais um, votado ao abandono, mas que em Tondela sobressai, precisamente, porque não há muitos edifícios com identidade histórica, arquitetónica e cultural, merecedores de intervenção.
O espaço em causa relaciona-se a norte e nascente com o domínio público, mais concretamente com a Rua dos Combatentes da Grande Guerra e Rua Dr. Abel Lacerda, confrontando nos quadrantes sul e poente com edificações.
O prédio para além de um edifício principal e de duas dependências anexas, possui ainda um logradouro, que torna o conjunto singular, pelas potencialidades que este último lhe confere.
O edifício principal que delimita, no seu todo, a propriedade a norte é composto por três pisos e águas furtadas, e encontra-se maioritariamente devoluto, sendo a exceção a unidade comercial que se encontra instalada no piso térreo, com frente para a Rua dos Combatentes. As construções anexas, localizam-se a sul e nascente da edificação principal. Estas teriam originariamente dois pisos, mas encontram-se presentemente em ruínas. A área descoberta (logradouro) localiza-se no interior da parcela, funcionado como elemento de ligação entre as construções, para além de permitir o acesso pedonal ao tardoz do prédio, através Rua Dr. Abel Lacerda, localizada a nascente.
Em termos de afetação, os pisos superiores do edifício principal funcionaram até aos anos 60 como pensão, sendo as construções anexas de apoio a tal atividade.
No processo construtivo do edifício principal foram utilizados materiais e técnicas características da região, como paredes exteriores em alvenarias de pedra de granito rebocado, estrutura interior de madeira, paredes interiores em taipa com acabamento a estuque (tal como os tetos), pavimentos de soalho de madeira, sendo a cobertura de duas águas revestida a telha cerâmica. A fachada é

[4] Artigo 3º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

ainda caracterizada por trabalho rico em cantaria fina, em pedra de granito, em particular nos vãos, no soco e na cornija.
O estado de conservação do edifício principal, de um modo geral, é mau, nomeadamente, na área devoluta, estando o piso térreo em razoável estado de conservação, considerando que se encontra ocupado pela unidade comercial.
O projeto de reabilitação do edifício da "Pensão Matos" centra-se numa proposta que dentro dos critérios da conservação e reabilitação, respeite e salvaguarde a construção existente, potencializando as características mais distintas e singulares do imóvel. As decisões a tomar sobre opções funcionais e construtivas terão ainda em conta fatores económicos, como a análise custo/benefício, e que viabilizem economicamente um programa funcional, direcionado para o alojamento local a custos acessíveis para o utilizador.
A estratégia passa, então, por criar um programa que valorize o conjunto (edifício e logradouro) que foi precisamente uma pensão, com total reaproveitamento das suas potencialidades físicas e arquitetónicas colmatando, simultaneamente, a inexistência de alojamento local na cidade de Tondela.

Justificação

No âmbito do recente processo de regeneração urbana do centro histórico de Tondela foram já requalificados os Paços do Concelho, os espaços públicos do centro histórico (vias e mobiliário urbano), o Mercado Municipal e instalados eco equipamentos no centro histórico de Tondela[5].
De facto, a estratégia de desenvolvimento para a cidade e o concelho de Tondela assenta, parcialmente, na regeneração urbana e na promoção do turismo[6].
O turismo que se desenvolve no concelho de Tondela assenta não só na procura dos recursos naturais presentes, designadamente, a riqueza paisagística da Serra do Caramulo e o recurso termal de S. Gemil, mas também em valores culturais/patrimoniais, em particular, as aldeias serranas, rota do linho, rota dos caleiros, rota gastronómica, barro preto de Molelos e estação rupestre de Molelinhos, entre outros.
Paralelamente aos recursos patrimoniais, a cultura e animação territorial do concelho contribuem para uma maior atratividade e dinamismo turístico. Com efeito, existe um conjunto muito significativo de eventos reconhecidos, com grande capacidade atrativa, não só na vila do Caramulo (Caramulo Motor Festival, Rampa do Caramulo, Museu do Automóvel e Museu de Arte), mas também na cidade de Tondela, sede da ACERT[7]. Com uma ligação muito estreita à ACERT, a já inaugurada, Oficina de Artes Criativas – que resulta da obra de reconversão e apetrechamento do antigo Cine-Têjá num centro de incubação e residência para a criatividade.

[5] Mais Centro – Programa Operacional do Centro.
[6] PDM Tondela - Plano de Ação para o Turismo do Município de Tondela.
[7] Associação Cultural e Recreativa de Tondela é uma associação com uma atividade diversificada, que inclui a promoção e produção de espetáculos de teatro, música e cinema, mas também exposições, atividades desportivas e ainda um festival de jazz anual, estendendo-se à formação artística entre outras áreas.

A tipologia de estabelecimento de hospedagem, na modalidade de "hostel" afigura-se como uma aposta adequada face à escassa oferta de alojamento no concelho, sobretudo no núcleo urbano perante a procura que o turismo existente fomenta.[8]
Para além da ligação que este tipo de alojamento poderá estabelecer, com projetos permanentes ou temporários, ligados ao movimento associativo em geral e em particular à ACERT e às Oficinas de Artes Criativas ou outras entidades.
Por fim referir que a definição e o enquadramento legal que esta temática mereceu recentemente, com a publicação do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local,[9] atestam ainda a atualidade destas tipologias, bem como o seu recente desenvolvimento.

Objetivos

O objetivo essencial deste trabalho é o desenvolvimento de um projeto de reabilitação, do prédio denominado por "Pensão Matos", localizado no centro histórico de Tondela que o adeque a uma nova função, mas que respeite e salvaguarde a construção existente, potencializando as características mais distintas e singulares do imóvel.
Para além deste objetivo geral, existe um conjunto de objetivos específicos que se pretendem alcançar. Desde logo, ampliar o conhecimento sobre as técnicas de conservação e reabilitação de edifícios antigos, contribuindo para o debate sobre as formas de os refuncionalizar. Paralelemente contribuir, também, para a discussão sobre as formas de revitalizar os núcleos urbanos antigos.
Por fim, cooperar na investigação projetual sobre as novas tipologias de alojamento temporário que deem resposta às necessidades atuais de índole turística.

Metodologia

O processo de desenvolvimento do projeto da prova final, quanto à metodologia, iniciou-se com a escolha do edifício e reunião com o proprietário, obtendo a autorização necessária de acesso ao imóvel e de recolha das informações necessárias para a concretização do mesmo.
Após este procedimento, traçou-se a reconstituição, possível, da época construtiva, procedendo-se à recolha fotográfica e análise dos critérios de conservação e reabilitação através do preenchimento da ficha de Método de Avaliação do Estado de Conservação (MAEC). Esta análise permitiu entender o estado de conservação do edifício, antevendo o tipo de intervenção a efetuar em matéria de reabilitação.
Seguiu-se a análise do enquadramento legislativo sobre o alojamento temporário, bem como das condicionantes para o local, com a

[8] Conversa com o Vereador do Turismo, Cultura e Urbanismo da Câmara Municipal de Tondela, Pedro Adão, disponível no anexo E.01
[9] Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de Agosto.

análise do PDM de Tondela e demais legislação.
O trabalho de investigação dividiu-se entre a componente teórica prevista na bibliografia, análise e estudo de adaptações de edifícios em núcleos históricos e de programas semelhantes ao que se propõe, complementado com visitas de estudo, com vista à interiorização do trabalho a realizar.
Após levantamento planimétrico e altimétrico do objeto, seguiu-se a estabilização do programa de adaptação do edifício à nova função. Seguidamente iniciou-se o projeto de conservação, projeto de reabilitação e projeto de execução. Considerando os objetivos propostos e o caráter prático do trabalho foram realizadas as seguintes tarefas para o desenvolvimento da prova final:

Tarefa A – Enquadramento teórico dos temas centrais:
a.1 – Critérios de conservação e reabilitação;
a.2 – Estudo de tipologia de "hostel";
a.3 – Reabilitação de Centros Históricos;
a.4 – Casos de Estudo;
a.5 –Entrevista com o vereador do pelouro do Turismo,Cultura e Urbamismo da Câmara Municipal de Tondela;

Tarefa B – Caracterização do contexto:
b.1 – Evolução urbana;
b.2 – Breve caracterização social, económica e demográfica;
b.3 - Levantamento dos principais recursos (naturais, culturais, económicos, demográficos etc.);

Tarefa C – Levantamentos:
c.1 – Levantamento planimétrico e altimétrico do edifício;
c.2 – Levantamento de patologias do edifício;
c.3 –Levantamento das condicionantes do projeto (PMOTs, legislação, etc...);

Tarefa D – Elaboração do projeto:
d.1 – Projeto de conservação
d.2 – projeto de reabilitação

Tarefa E – Elaboração do Relatório Final.

CAPÍTULO I
ENQUADRAMENTO TEÓRICO

A. Conservação, Reabilitação e Restauro

A. 1. Memorando de fontes, autores e cartas: os conceitos

Na prossecução dos objetivos propostos foram analisadas fontes, autores e cartas, que se julgaram relevantes, no tocante aos conceitos de conservação, reabilitação e restauro.

Os antecedentes históricos existentes neste domínio permitem a compreensão global dos atuais conceitos e que estão na génese da temática da conservação e reabilitação.

Até ao século XIX, os conceitos relativos à prática de conservação, reabilitação e restauro ter-se-ão baseado em intervenções sem códigos pré-definidos, tal como atualmente preconizados, para as intervenções em edifícios com valor patrimonial. Até, então, as intervenções seriam de limpeza, manutenção e reparação por motivos de degradação geral ou parcial de edifícios, com o intuito de restabelecer a boa utilização e funcionamento dos mesmos. Só em casos específicos do património monumental são conhecidas preocupações e respetivas imposições de proteção. [10]



1 - Viollet-le-Duc

A partir do século XIX, as obras de arte ganharam um estatuto especial devido ao estabelecimento das noções e ideais do Iluminismo. Deste modo, consolida-se a ideia de arte e estabelece-se a disciplina da estética, dando origem aos primeiros movimentos de salvaguarda do património.

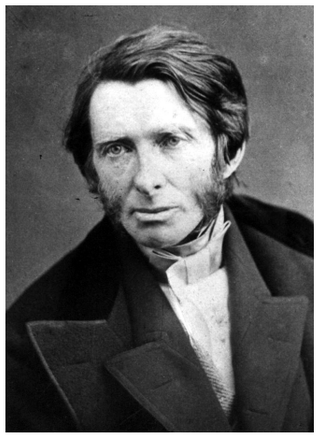
No século XX, a democratização origina o fenómeno da discussão e negociação gerada por uma série de atores com ideias, valores e culturas distintas, reflexo da crescente importância do papel do indivíduo e da sociedade na tomada de decisões: a liberdade de expressão e direito à participação individual na discussão e negociação do valor de um objeto dá origem a um conjunto variado de opiniões, sentimentos, memórias, influências e interesses distintos. Desta forma, surgem vários autores cujas posições acerca da teoria da conservação se contrapõem, mas cuja importância e relevância os tornaram autores de referência ao longo dos tempos:

Com o contributo de Eugéne Emmanuel Viollet-Le-Duc (1814-1879) - Escola Francesa - a prática do restauro estilístico ganhou uma nova dimensão, devolvendo aos elementos intervencionados a sua forma original, de acordo com a imagem dos mesmos, previamente idealizada. Os edifícios devem ser restaurados mesmo que isso implique a reconstrução total ou a reintegração das partes em falta. O ponto crucial do processo de restauro, segundo Viollet-le-Duc, deverá ser a procura da originalidade do edifício, devendo ser demolidos todos os acrescentos que não fizessem parte do projeto. [11]

[10] PINHO, 2013.
[11] Idem.

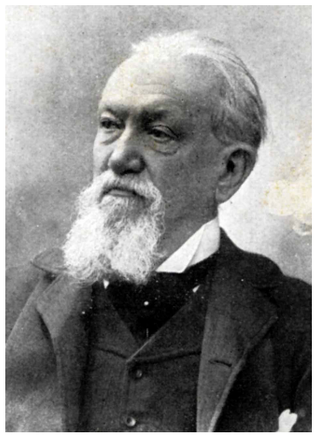
Contemporâneas aos ideais de Viollet-le-Duc, surgem outras posições provenientes de Inglaterra que criticam e contrapõem o autor:

O escritor inglês John Ruskin (1819-1900) notabiliza-se no seu período de vida devido aos seus textos e posição vincada acerca da prática da conservação e restauro. Assumiu uma oposição clara às operações da Escola Francesa, tendo protagonizado como contraponto a teorização de um novo modelo de intervenção sobre o património arquitetónico. Para John Ruskin, a natureza e a arquitetura possuíam vínculos comuns, pelo que, os monumentos deveriam ser conservados como seres vivos, assumindo-se com naturalidade o seu fim de vida e destruição. Na sua opinião, todas as obras do passado deveriam ser mantidas intatas, uma vez que todas as intervenções posteriores se retratariam como "mentiras arquitetónicas". Desta forma, defende a conservação estrita das ruínas, considerando que nada do presente deve perturbar as reminiscências originais do passado e que o principal agente de destruição é a tentativa de restauro.



2 - John Ruskin

A conciliação entre as posições extremadas da Escola Francesa e Inglesa será efetivada por Camilo Boito (1836-1914), cuja participação foi fundamental na formação de uma nova cultura arquitetónica. Camilo Boito partilha a crítica de John Ruskin contra o falso histórico, ainda que não aceite a visão fatalista do desaparecimento inevitável de um monumento. O restauro científico aceita e potencia as práticas de restauro, ainda que as condicione a condições muito específicas. Camilo Boito alertou para a perigosidade do restauro estilístico em função da arbitrariedade que o mesmo continha e que, inevitavelmente, conduziria à adulteração histórica de determinado elemento patrimonial.



3 - Camilo Boito

Um dos autores de maior referência da Teoria do Restauro é Cesare Brandi (1906-1988) – Escola Italiana - fundador do Instituto de Restauro em Roma e escritor da obra "Teoria do Restauro" na qual aborda a possível ampliação do conceito, de forma a adaptar-se às novas exigências, sublinhando a importância de um valor muitas vezes secundário: o valor artístico do objeto - "A consciência física da obra de arte deve ter necessariamente prioridade porque assegura a transmissão da imagem ao futuro." [12]. O restauro aparece, deste modo, como uma forma de obra de arte particular para cada caso, um ato criativo e crítico, que não se pode basear em normas e regras generalistas: "O restauro deverá restabelecer a unidade potencial da obra de arte, sempre que isto seja possível sem cometer uma falsificação artística ou uma falsificação histórica, e sem apagar as marcas do percurso da obra de arte através do tempo." [13]



4 - Cesare Brandi

A teorização desenvolvida pela Escola Italiana representa uma evolução muito concreta sobre as práticas de restauro, abrindo caminho para a consolidação dos princípios de intervenção patrimonial expostos na Carta de Atenas (1931) e na Carta

[12] Brandi, Cit. por Lourenço e Almeida 2004, p.40.
[13] Brandi, Cit. por Amendoeira 2012, p. 19.

Internacional de Veneza (1964)

A Carta de Atenas surge no âmbito de uma conferência promovida pela Sociedade das Nações, que refletiu a tendência geral dos Estados membros, no abandono progressivo das práticas de restauro descaracterizadoras, levadas a cabo na Europa do século XIX. Da conferência surge, então, uma carta de princípios, cujas linhas orientadoras se aproximam claramente da teorização proposta por Camilo Boito - Escola do Restauro científico.

Este documento manterá uma atualidade impressionante ao longo de todo o século XX, tendo permitido o alargamento do conceito de "monumento", ao "conjunto" e "ambiente", no qual este se encontra inserido, formando um complexo de formas e elementos indissociáveis entre si. Pretendeu-se, na verdade, alertar para o respeito pelo carácter e fisionomia das cidades, nomeadamente, nas proximidades e áreas adjacentes aos monumentos, preservando-se, por este meio, o enquadramento de um determinado elemento patrimonial.

Na Carta de Atenas a prática de operações de restauro assumiu um carácter de exceção, cuja aplicação deverá resumir-se a casos absolutamente excecionais. De acordo com estes documentos, o restauro deverá respeitar a obra histórica e artística do objeto de intervenção, sem que seja admissível a anulação de um qualquer elemento estilístico. Alerta também para a necessidade de interdisciplinaridade dos intervenientes no processo de restauro e conservação, bem como para a cooperação internacional, na prática de inventários sistemáticos de natureza patrimonial.

O projeto de revisão da Carta de Atenas serviu de base a um novo documento de extraordinária importância no âmbito da legislação internacional, cuja teorização foi exposta na Carta de Veneza de 1964. A Carta aprofunda e alarga o conceito de "monumento" e "sítio", que passa a abranger não só os monumentos isolados como as construções mais modestas que «tenham adquirido significado cultural com o passar do tempo» reconhecendo os perigos que enfrentam as áreas antigas." [14]

Apela ainda à manutenção permanente dos monumentos e à sua adaptação a funções úteis à sociedade, sem que por este meio seja admissível qualquer alteração substancial do elemento original. O enquadramento tradicional do monumento deve ser preservado, sendo evitados todos os trabalhos de construção, destruição ou alteração da sua envolvente. Neste sentido, considera-se o monumento como parte do meio em que este se insere, não sendo aceitável a sua deslocação total ou parcial.

A Carta de Restauro de Itália (1972) elaborada por uma série de institutos científicos italianos define normas de intervenção, cuja aplicação se destina somente a ações de restauro e conservação patrimonial. A Carta começa por distinguir as práticas de restauro das práticas de salvaguarda, dando especial relevância às operações

[14] Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios, 1964, Cit. por PINHO, 2013.

preventivas. A particularidade deste documento prende-se essencialmente com a publicação de um conjunto de regras a seguir numa operação desta natureza, estabelecendo um vasto anexo de instruções a ter em consideração, de acordo com a especificidade de cada elemento patrimonial. As remoções ou demolições ficam proibidas, excetuando quando se trate de falsificações ou de elementos diminutos que não contribuam para o valor histórico do conjunto. Nega-se ainda a transladação do elemento patrimonial, bem como a eliminação de patinas, cuja presença revela uma estratificação natural, cuja manutenção deverá ser assegurada. O princípio da reversibilidade prevê porém que seja possível a reintegração de alguns elementos de presença historicamente comprovada bem como a reconstituição de pequenas lacunas, totalmente identificáveis e reversíveis.

Estas cartas foram posteriormente completadas por uma série de outros documentos, resultantes de um conjunto de Convenções determinantes para a consciencialização contemporânea do valor intrínseco do objeto histórico.

No seguimento destas premissas, foram revistos os princípios para a conservação e restauro de elementos patrimoniais, na sequência da Conferência Internacional Sobre Conservação, realizada em Cracóvia, 2000. A manutenção do património arquitetónico, urbano e paisagístico, assim como os elementos que o compõem, deverá ser alvo de um conjunto de operações de conservação, reparação e restauro a título pontual mas contínuo, de modo a que possam ser evitadas ao máximo, quaisquer ações mais intrusivas necessariamente descaracterizadoras para o objeto original. Neste âmbito, torna-se particularmente importante o estabelecimento de projetos de intervenção que incluam estratégias a longo prazo, bem como modelos de gestão e formação concretos, passíveis de potenciar o uso e manutenção de um determinado elemento construído. A teorização expressa na Carta de Cracóvia denuncia a existência de uma consciencialização coletiva que, sobretudo a partir da década de 1980, tem vindo a adotar uma visão globalizante dos problemas relacionados com os distintos tipos ou classes de património, provocando o aparecimento de uma infinidade de abordagens e critérios de intervenção, expressos sobretudo nos inúmeros documentos produzidos pela UNESCO, ICOMOS e pelo Conselho da Europa.

Aqui chegados importa, ainda, e por fim sumariar os conceitos que hoje são consensualmente aceites neste domínio[15]:

Conservação - Conjunto de atuações de preservação e restauro dirigidas para assegurar uma duração, que se pretende ilimitada, da configuração material do objeto.

Preservação (Conservação estrita) - Conjunto de atuações que visam a manutenção da integridade material do objeto e prevenir a sua deterioração, no mais amplo prazo possível, e que podem incidir ou

[15] PINHO, 2013.

não sobre o próprio objeto.
Salvaguarda - Qualquer medida que vise a conservação mas que não implique intervenções diretas sobre o objeto.
Restauro- Qualquer intervenção que, respeitando os princípios da conservação e fundamentando-se num cuidadoso conhecimento prévio, visa, nos limites do possível, a restituição ao objeto de uma relativa legibilidade e, quando pertinente, do uso.
Reabilitação- Conjunto das operações dirigidas à conservação e restauro das partes significativas de um edifício, em termos históricos e estéticos, de forma a permitir satisfazer níveis de desempenho e exigências funcionais atualizadas.

A.2. Princípios orientadores de conservação e reabilitação

Considerando a contextualização no domínio da conservação, reabilitação e salvaguarda do património, importa ainda sistematizar os princípios orientadores de conservação, reabilitação e restauro que são consensualmente aceites e que por esse motivo não podem deixar de ser elencados, como uma espécie de guião das *boas práticas* a adotar, para além, da evidente relevância que assumem no desenvolvimento do presente trabalho.
Do princípio da autenticidade resulta que quando se inicia uma obra de conservação, um dos primeiros princípios a ter em conta é a autenticidade. Isto é, a procura da verdade, que tem como objetivo proteger as características físicas e históricas de todo e qualquer edifício que esteja a ser alvo de obras de conservação. No entanto, a autenticidade não terá exatamente o mesmo significado para todas as culturas porque depende do que se considere ou não genuíno, sendo por isso algo subjetivo.[16]
Decorre do princípio do conhecimento do objeto que todas as decisões tomadas devem ter em conta o conhecimento completo e rigoroso da história do edifício, como garante de que as opções tomadas no que diz respeito à intervenção respeitem o valor do objeto em causa sendo por isso necessário analisar o contexto físico, cultural e patrimonial do mesmo.
O princípio de intervenção mínima traduz-se no favorecimento e no reaproveitamento dos materiais ao máximo, evitando a substituição através de ações de restauro ou de renovação exageradas e extensivas ou excessivamente ambiciosa."Implica também estabelecer uma noção de graduação no processo de tomada de decisão: antes manter que reparar; antes reparar que restaurar; antes restaurar que renovar."[17] As estratégias minimalistas de intervenção asseguram a protecção da integridade histórica dos edifícios. O aproveitamento dos materiais, elementos e partes do objeto existente, tem como conceito a integridade dos objetos, inalterados ou sofrendo pequenas intervenções de reparação ou restauro.

[16] Idem
[17] Idem.

A reversibilidade em arquitetura é uma intervenção que tem por objetivo a possibilidade de ser reversível, isto é, toda a obra executada deve ser previamente pensada tanto na técnica como nos materiais, para que possibilite reverter o processo no fim da sua vida útil, sem pôr em risco ou alterar os materiais iniciais e autênticos. Trata-se de um princípio complexo, pela difícil execução de novas soluções que não comprometam o possível regresso à condição original do objeto. Na área da conservação existem várias preocupações relacionadas com o princípio da compatibilidade construtiva do edifício, o que condiciona a técnica e materiais a utilizar na reabilitação do mesmo. Os materiais têm qualidades físicas, químicas e mecânicas que sofrem mutações com o tempo e com as condições climatéricas. Devido a essa constatação qualquer restauro deve ser antecedido de um estudo das características dos materiais presentes no objeto, de forma a introduzir soluções construtivas, capazes de operar uma compatibilidade total. A compatibilidade consiste na utilização de materiais novos compatíveis com os antigos, desde que as características físicas, químicas e mecânicas não comprometam os materiais já existentes. Deve, ainda, ter-se em conta a utilização de materiais cujo envelhecimento não afete o estado dos materiais antigos.

O princípio da Repetibilidade, Retratabilidade, Reaplicabilidade baseia-se na capacidade de repetir a aplicação de um determinado tratamento no tempo, sem que dessa repetição resultem danos, incompatibilidades ou alterações substantivas nas propriedades físicas, químicas e de aspeto nos materiais tratados. Um tratamento, hoje não deve inviabilizar futuros tratamentos.[18]

O princípio da manutenção, como o próprio nome indica, compreende as operações que visam minimizar os ritmos da deterioração na vida do edifício, conservando-o.

O princípio de registo e documentação refere-se à informação sobre o objeto em causa, desde desenhos, registos fotográficos e textos que devem inventariar todas as alterações que irão ser efetuadas, para que seja possível a distinção entre o preexistente e o novo. O ato de conservar ou de restaurar não finaliza um processo, qualquer intervenção deverá passar a fazer parte integrante da história de qualquer edifício, pelo que, deve ser identificável e ficar claramente registado. [19]

A.3. A reabilitação dos centros históricos urbanos

De um colóquio sobre Conservação realizado em Quito (1977) surge a definição de centro histórico como sendo um "espaço físico condicionado pelas relações que se foram estabelecendo entre as pessoas, ao longo do tempo".

Os centros históricos não devem ser vistos apenas como portadores de uma herança física e material, mas sim como elementos

[18] Idem.
[19] Idem.

indispensáveis à compreensão dos hábitos, crenças, tradições, e relações sociais que se foram desenvolvendo ao longo do tempo, sendo por isso, representativos da identidade de uma população.

Mário Nunes [20] afirma que um centro histórico "(...) corresponde ao centro de pequenos prédios, porque nem sempre as técnicas de construções permitiam maiores edificações (...). É o espaço de pequenas ruas, porque era reduzida a circulação de carroças e carruagens; é o espaço sem grandes centros comerciais ou industriais, porque a atividade era artesanal e o comércio a retalho (...), mas também é um espaço socialmente rico, pois a (...) sua fisionomia depende dos (...) que nele viveram construindo igrejas, mosteiros, palácios, edifícios grandiosos, casas harmoniosas, logo foi o lugar onde se desenvolveram os principais episódios da história social."

Ao longo dos tempos foram-se verificando diferentes fenómenos que levaram à desertificação dos centros das cidades. O surgimento da periferia, o uso do automóvel, o envelhecimento das estruturas e a consequente degradação do espaço público levaram a população, a procurar novos espaços de construção. As dimensões e a falta de conservação das habitações conduziu à sua gradual desocupação, tendo sido inevitável o aumento de edifícios devolutos e degradados. As cidades foram crescendo em torno dos referidos centros urbanos, criando novos espaços habitacionais, normalmente, mais económicos. Na verdade, com a "evolução das economias urbanas, marcadas pela expulsão das indústrias do setor secundário para as margens das cidades; (...) a perda de vitalidade dos antigos centros urbanos, deu lugar a "novos centros (...)".[21] Assim, os centros históricos foram perdendo vitalidade e, por isso, são hoje na sua grande maioria, "habitados por população envelhecida e de fracos recursos, de quem não se pode esperar também ação muito vigorosa". [22]

Não obstante, tem-se verificado nos últimos anos um despertar e uma tomada de consciência do valor acrescentado que existe no centro das cidades. As cidades são o resultado e o reflexo das sociedades que as construíram fisicamente e são o suporte físico das vivências, dos costumes das funções sociais, patrimoniais, cívicas e económicas.

A Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) define que os núcleos históricos constituem-se por: "conjuntos urbanos com interesse histórico cuja homogeneidade permite considerá-los como representativos de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitetónicos, urbanísticos ou simplesmente afetivos, cuja memória importa preservar." [23]

Tondela possui, de facto, um núcleo histórico relativamente modesto, mas é o seu, com uma identidade própria e aparência particular, distinto dos demais, que importa valorizar. Neste sentido Pereira de Oliveira alerta também para o facto do conceito de centro

[20] Cit. por Carvalho e Fernandes, 1988.
[21] Peixoto, 2009, p.42.
[22] Salgueiro, 1999, p. 387.
[23] DGOTDU, 2005, p.129.

histórico ser "atemporal porque eminentemente cultural", isto é, são os valores atuais que definem o que tem relevância histórica e cultural. Fazendo uma abordagem sociocultural, este autor admite que os conjuntos históricos em questão só podem ser considerados património quando a sociedade os reconhecer "como seus".

A necessidade de reabilitação do edifício "Pensão Matos" assenta na sua localização e posicionamento privilegiado de centralidade, em pleno centro histórico de Tondela e justifica-se não só pelo seu avançado estado de degradação , mas também, pelo valor inestimável que possui para a sociedade onde está inserido. Um pequeno prédio, que num qualquer outro centro histórico, com outra pujança, seria mais um, votado ao abandono, mas que em Tondela sobressai, precisamente, porque não há muitos edifícios com identidade histórica, arquitetónica e cultural, merecedores de intervenção.

B. O "Novo Turismo": a tipologia de "hostel"

B.1. O "Novo Turismo"

Ao longo dos anos, o crescimento e diversificação da atividade turística em Portugal tem vindo a evidenciar o importante papel que este sector desempenha a vários níveis, especialmente em termos económicos.

É evidente que nos últimos anos tem-se observado uma alteração nos gostos e motivações que levam à escolha do destino turístico. A crescente procura por destinos turísticos alternativos aos destinos convencionais, cria novas oportunidades e impulsiona a oferta de um turismo alternativo de qualidade, mais ativo e participativo, centrado em atividades que permitam desfrutar e interagir com a natureza e com a expressão cultural. Este tipo de turismo, com atividades relacionadas com o lazer, a natureza e a cultura, origina uma procura mais informada e consciente que liga o turista ao local, criando novas oportunidades que se estendem ao território onde está inserido.

A modificação dos modos de vida, do comportamento e da consciência do papel do indivíduo na sociedade, produziram alterações paradigmáticas na atividade turística. Os "novos" turistas são indivíduos geralmente independentes e as suas motivações turísticas exprimem novos valores e hábitos de vida.

Para Evans[24], o "novo" turismo tem vindo a acentuar uma desintermediação da compra turística, assistindo-se a um aumento das viagens independentes

O abrandamento da procura "sun package tour", que esteve na base do desenvolvimento do turismo de massas, deu lugar à valorização de produtos turísticos mais especializados para nichos de procura, o que favorece destinos turísticos como Tondela

A inovação é, assim, o baluarte do "novo" turismo, que se estende à conceção de novos produtos turísticos, a novas formas de alojamento, equipamentos, espaços turísticos, eventos, fórmulas de consumo de produtos turísticos, processos de gestão empresarial e da administração pública, redesenhando as leituras e justificações turísticas. Estas alterações são validadas através de um processo contínuo de melhoria das características dos produtos, com vista a incrementar respostas eficientes à procura turística, numa base de produção sustentada.[25]

B.2. O Alojamento turístico

O alojamento turístico assume um papel relevante enquanto componente ou subproduto da oferta turística e está

[24] Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013
[25] Idem

fundamentalmente dependente da sua integração num produto turístico.[26]

Por outro lado, assume-me como um sector estruturante na realização de investimentos turísticos e representa a parcela mais significativa de gastos realizados por turistas no destino, sendo por isso a componente da oferta turística que mais gera receitas turísticas.

A instalação de estabelecimentos de alojamento turístico possibilita a dinamização económica, na medida em que desencadeia efeitos económicos multiplicadores noutros sectores do produto turístico, como restaurantes, atividades culturais e desportivas, etc.

Desde a década de 60 que surgiram novos meios de alojamento complementares à hotelaria, como parques de campismo e caravanismo, aldeamentos, apartamentos turísticos, explorações em regime de multipropriedade, aldeias de férias, entre outras. [27]

Nos últimos anos registou-se uma diversificação da oferta e flexibilização das formas de alojamento traduzida num vasto leque de serviços e preços.

Das formas de alojamento e com pertinência para o presente trabalho destaca-se o alojamento local, que merecerá, por isso, um desenvolvimento mais detalhado no ponto seguinte.

B.2.1. O alojamento local

A capacidade produtiva turística de um destino pode ser analisada com base na estrutura da oferta de alojamento: o número de estabelecimentos e a distribuição pelas categorias existentes, a capacidade em quartos, camas ou lugares, ou ainda a mão-de-obra empregada nos meios de alojamento .[28]

Em Portugal, a figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, para regular a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos. [29]

A dinâmica do mercado da procura e oferta fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na anterior legislação, determinaram, pela sua importância turística, confirmando que não se trata de um fenómeno passageiro.

Surgiu, assim, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (em vigor desde 27 de novembro de 2014), que tem subjacente o reconhecimento da relevância turística do alojamento local, figura que merece neste diploma, e pela primeira vez no ordenamento nacional, um tratamento jurídico autónomo.

Consideram-se estabelecimentos de alojamento local, aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração[30], e que não reúnam os requisitos para serem

[26] Cunha, 1997, Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013

[27] Castelli, 1984 Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013

[28] Cunha, 1997 Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013

[29] Tal realidade veio a ser regulamentada através da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, entretanto alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, que estabeleceu os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, bem como o procedimento para registo destes estabelecimentos junto das câmaras municipais.

[30] E que reúnem os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril.

considerados empreendimentos turísticos.

Com efeito, também os empreendimentos turísticos são estabelecimentos em que são prestados serviços de alojamento, mediante remuneração, no entanto, para obterem a respetiva classificação, devem dispor de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, que constam do regime jurídico aplicável.[31]

Assim, para determinar se estamos perante um estabelecimento de alojamento local importa, em primeiro lugar, afastar a verificação dos requisitos que permitiriam classificá-lo como empreendimento turístico, em especial as normas que dispõem sobre condições gerais de instalação, requisitos de cada tipologia e requisitos mínimos obrigatórios relacionados com as condições de instalação de cada tipologia.

Os estabelecimentos de alojamento local integram-se numa das seguintes modalidades:

a) Moradia: o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de caráter unifamiliar.

b) Apartamento: o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

c) Estabelecimentos de hospedagem: o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos. Estes poderão utilizar a denominação de "hostel" quando a unidade de alojamento predominante for um dormitório, ou seja, um quarto constituído por um número mínimo de quatro camas ou por camas em beliche, e se obedecerem aos restantes requisitos previsto na lei para o efeito.

Dentro das modalidades de estabelecimento de alojamento local a escolha programática do presente trabalho incidiu, como já foi anteriormente referido, sobre a tipologia de "hostel", analisada especificadamente no ponto seguinte.

B.2.2. Estudo da Tipologia de Hostel

O "hostel" é assim, do ponto de vista da tipologia, um estabelecimento de hospedagem com a obrigatoriedade/particularidade de ser uma unidade de alojamento, onde predomina a figura do dormitório, ou seja, um quarto constituído por um número mínimo de quatro camas ou por camas em beliche.

Será, no entanto, importante registar algumas considerações de âmbito substancial que possam contribuir para uma melhor compreensão da tipologia em estudo no presente trabalho.

As unidades hostels oferecem instalações básicas que asseguram conforto, segurança, limpeza e uma localização conveniente. [32]

Mancini [33] enfatiza a matriz essencialmente urbana desta forma de

[31] Decreto-Lein.º39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, que republicou,e Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e respetivos regulamentos.

[32] Cave 2008 Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013.

[33] Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013.

alojamento, o que parece relevante de salientar.

O "hostel" tem por base um sistema de partilha de dormitórios, no qual a unidade de venda é a cama, permitindo que no mesmo quarto pernoitem hóspedes com reservas independentes entre si, de forma a maximizar a ocupação de camas, viabilizando a lógica de minimização do preço final para o cliente. O preço da cama é determinado, precisamente, pela capacidade do dormitório, sendo menor quanto maior o número de camas. Os dormitórios de 8, 6 ou 4 camas são modalidades comuns, embora se possam observar capacidades superiores. As unidades disponibilizam dormitórios mistos ou femininos, com a opção de casa de banho privativa ou partilhada entre os quartos, bem como uma grande variedade de tipologias de quarto: quartos duplos e triplos privados, quartos familiares (4 a 6 camas privados), dormitórios simples ou com casa de banho privativa. O "hostel" dispõe, ainda, de espaços sociais e de utilização comum, nomeadamente, a cozinha e salas.

Os "hostels" disponibilizam ainda outras valências, destacando-se a possibilidade de prestação de informação turística, acesso à internet, depósitos e cacifos de segurança (muito importantes devido à utilização partilhada dos quartos), bar ou restaurante e dinamização de atividades, entre outras.

Hetch e Martin[34] (2006) salientam que os serviços disponíveis são geralmente mais económicos dentro do "hostel", atendendo à sensibilidade ao preço do público-alvo. Em algumas situações, os hóspedes chegam mesmo a poder executar tarefas de limpeza beneficiando de uma redução do custo da estadia. Para os "hostels", estas opções permitem uma menor afetação de pessoal e uma redução nos custos de mão-de-obra. A personalização e informalidade no trato, enquanto política de receção do hostel, também são características diferenciadoras face ao hotel.

O compromisso entre o preço do alojamento, a experiência social incorporada, o ambiente informal e a conveniência da localização, têm contribuído para que estas unidades reúnam condições de atratividade para uma procura turística mais heterogénea.

Segundo Cadilhe, os "hostels" são "um lugar fantástico para conhecer outros viajantes, trocar informações e fazer novos amigos, uma vez que proporcionam um ambiente de descontração e informalidade, no qual assenta o valor da experiência do hostel".

A motivação para a escolha do "hostel" continua a ser o preço, a informalidade e o seu ambiente íntimo, ainda que a atenção destes turistas passe, igualmente, pela originalidade e decoração das unidades, os serviços oferecidos, o pequeno-almoço incluído, a dimensão das unidades e a disponibilidade de quartos privados.

Em suma, "O hostel já não é apenas uma unidade com cozinhas equipadas, lavandaria e dormitórios com preços de cama reduzidos". [35]

Em Portugal a figura que mais se assemelhava a esta tipologia

[34] Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013.

[35] Cadilhe 2010 e Gilmore 2011, Cit. por SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Lisboa: tese apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, 2013.

são as Pousadas da Juventude que tiveram uma grande projeção e aderência por parte dos jovens. As Pousadas de Juventude são um dos alojamentos turísticos implantados em Portugal, oferecendo dormitórios e que beneficiam de um regime de instalação próprio, previsto nos estatutos do Instituto Português do Desporto e Juventude. [36]

Escasseava, no entanto, a oferta de um outro tipo de segmento mais direcionado para a população jovem ou adulta com menos recursos. A origem do "hostel" em Portugal terá surgido por volta de 2005, onde este segmento começou a crescer até aos dias de hoje.

A necessidade de densificar o regime dos "hostels" [37] levou à primeira alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, o qual veio, do mesmo passo, clarificar determinados aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.[38]

"Hostel" é, assim, segundo a legislação nacional a denominação utilizada pelos estabelecimentos de hospedagem cuja unidade de alojamento predominante é o dormitório. Considera-se que o dormitório é predominante quando o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto. Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas, podendo o número de camas ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche. Complementarmente devem obedecer a outros requisitos do "hostel", caracterizadores desta tipologia:

- Os dormitórios devem dispor de ventilação e iluminação direta com o exterior através de janela.
- Nos dormitórios deve existir um compartimento individual por utente com sistema de fecho e uma dimensão mínima interior de 55cm X 40cm X 20cm, ou seja, um compartimento onde o utente possa guardar os seus pertences.
- O "hostel" deve dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeições de utilização e livre acesso pelos hóspedes.
- As instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos ou dormitórios e ser mistas ou separadas por sexos.

Estamos perante uma tipologia que, pelos seus elementos caracterizadores, constitui uma solução que se julga adequada a projetos de índole turística, que conjugados com a conservação e reabilitação urbana permitem a valorização do património, ao mesmo tempo que são elementos de atratividade ao território. De facto, os requisitos mais "light", da tipologia "hostel", por contraponto com os empreendimentos turísticos mais clássicos, coordenados com a função a que se destinam conferem a esta tipologia uma excelente solução, para a intervenção em edifícios devolutos e degradados, sobretudo nos centros históricos.

[36] Portaria nº 11/2012, de 11 de janeiro.
[37] Preâmbulo, Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril.
[38] Assim, o regime jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local consta, atualmente, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril. Este último diploma entrou em vigor no dia 22 de junho de 2015.

C. Casos de Estudo

A este passo a breve referência a dois edifícios que se julgam importantes na compreensão dos temas presentes no presente trabalho: o Serenata "hostel e a Casa da Escrita ambos na zona Alta de Coimbra. O primeiro justifica-se porque se refere a um programa semelhante ao proposto, na medida em que se trata precisamente de um projeto de reabilitação de um edifício, localizado num centro histórico, adaptado a uma nova função de "hostel" e onde o elemento imaterial da cultura surge como elo de ligação entre o presente e o passado. O segundo pela pertinência e sucesso na aplicação dos princípios de conservação e reabilitação.

C.1. Serenata "Hostel", Coimbra



5 - Serenata "Hostel", fachada



6 - Serenata "Hostel", escadas

Analisando o Serenata "hostel" e observando a descrição da ficha do inventário do Gabinete do Centro Histórico da Câmara Municipal de Coimbra que "Estamos perante um imponente imóvel do século XIX, com uma fachada bastante harmoniosa devido ao ritmo imprimido pelas janelas bem como pela vasta decoração com guardas metálicas, típicas da "arquitetura do ferro", muito em voga na Alta de Coimbra no século XIX." [39]

De reconhecido valor patrimonial, o edifício em causa, hoje adaptado a uma nova função - "hostel", sofreu várias alterações ao longo dos anos. Inicialmente, um edifício destinado a habitação privada, doado ao Dr. Bissaya Barreto e onde este viria a criar o Instituto Maternal de Coimbra, em 1946, que aí funcionou até à década de 80. Em 1987, o conservatório de música de Coimbra, mudou-se para o edifício da antiga maternidade, até ao ano letivo de 2002/2003, tendo deixado de aí funcionar por falta de condições acústicas. O edifício permaneceu devoluto até 2014, ano da inauguração do "hostel".

O programa de reabilitação do edifício, composto por três pisos e águas furtadas, passou pela criação de um hostel com 79 camas, entre beliches e quartos individuais. Com cerca de 1.500 metros quadrados, o edifício possui dois terraços (um coberto com vidro), sala de refeições, três salões de convívio e cozinha (para uso dos clientes).

Conservaram-se algumas divisões do antigo instituto maternal e a traça do edifício, tendo-se restaurado o que estava mais degradado. Exemplificando, uma das enfermarias possuía lareira sendo que essa divisão é, atualmente o maior dormitório do "hostel" constituído por 12 camas e onde o referido elemento foi conservado.

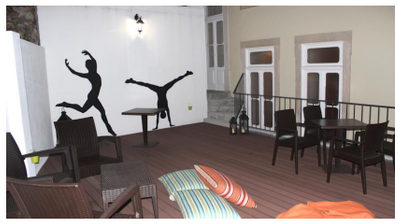
Preservaram-se as pinturas, os frescos, os tetos trabalhados e deu-se nova vida ao edifício que já estava em avançado estado de degradação. Mais um naquela zona histórica da cidade a merecer

[39] Ficha de inventário do Hostel Serenata, Coimbra, Cit. por SILVA, Mariana Barata da, O segmento low cost na indústria hoteleira, em Coimbra:o caso dos hostels. Coimbra, Relatório de estágio apresentado à Faculdade de Letras, Universidade de Coimbra, 2014.

novo destino e a dar o seu contributo na revitalização da Alta de Coimbra.

Todo o "hostel", em particular as várias tipologias de quartos, apresenta uma decoração temática, com referência aos elementos académicos, letras da canção coimbrã nas paredes e ainda figuras de alguns poetas e escritores portugueses. Desta forma, é possível partilhar com os clientes do espaço a cultura portuguesa assim como a nossa literatura. Uma estratégia de marketing mas também uma forma de atrair mais clientes mediante a qualificação e singularidade dos espaços.

As deficiências do edifício têm a ver com a questão da acessibilidade. Para além de ser na zona da Sé Velha, fazendo parte da Alta da cidade, algo que obriga o turista a subir desde a Baixa até à Sé Velha (caso se desloque a pé), quando entra no "hostel" depara-se com enormes lances de escada, em três pisos, não havendo elevador, tendo apenas uma rampa exterior de acesso ao hostel para pessoas com mobilidade condicionada ao nível do piso. Outro dos problemas que pode afetar os turistas é o fato de alguns quartos serem voltados para a zona noturna dos bares existentes. Contudo, os turistas dão pontuação alta ao hostel, apreciando o esforço de reabilitação do património em prol do turismo.



7 - Serenata "Hostel", terraço



8 - Serenata "Hostel", sala de estar



9 - Serenata "Hostel", quarto

C.2. Casa da Escrita, Coimbra

O edifício denominado atualmente por Casa da Escrita, localizado também na zona Alta de Coimbra, em pleno centro histórico, resulta de um projeto de requalificação do Arquiteto João Mendes Ribeiro.

Estamos perante um edifício notável pelo património material e imaterial, um lugar riquíssimo de memórias. De acordo com o registo do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, o edifício está classificado como monumento nacional sendo a sua época de construção do século XVI ao XX.

O edifício em causa está inserido num tecido urbano denso, com ruas estreitas e sinuosas, predominantemente residencial, no qual se infiltram espaços culturais. [40]

A localização privilegiada, aliada a características arquitetónicas marcantes e singulares e ao contexto histórico, foi a génese da remodelação e a adaptação do edifício então de uso residencial, a uma unidade de cultural mais concretamente a Casa da Escrita, um espaço multifuncional em que a escrita tem o principal objetivo de união entre o passado, o presente e o futuro.

As obras efetuadas revelam um grande respeito pelo existente, sendo a intervenção direcionada por forma a garantir a autenticidade e respeito pelo existente. Destaca-se a parte esquerda do conjunto edificado, como sendo o elemento mais notável do conjunto e o que mereceu maior cuidado neste campo, havendo uma intervenção mínima, resumindo-se ao nível das paredes à picagem e execução



10 - Casa da Escrita, fachada



11 - Casa da Escrita, jardim

[40] RIBEIRO, João Mendes-Casa da Escrita em Coimbra, Cit. "domalomenos.com"-personal network



12 - Casa da Escrita, sala de conferência

de rebocos tradicionais à base de cal em áreas bem definidas. Para acabamento recorreu-se à caiação tradicional a branco sob o reboco. Foram preservados, limpos e reparados todos os pétreos estruturais e/ou ornamentais, sendo a forma de intervenção efetuada por ciclos de escovagem com escovas de piaçaba, sisal ou de nylon.

Ao nível do guarnecimento dos vãos (portas e portadas) mantiveram-se os existentes. As caixilharias, foram na sua maioria mantidas e as novas obedeceram a características de forma, sistema e materiais diferentes das existentes destacando-se assim o que seria o existente e a nova intervenção.

A cobertura foi removida integralmente, mantendo-se no entanto o tipo de revestimento. A estrutura da cobertura é constituída por um misto de estrutura de madeira e perfis metálicos sendo que foi introduzido isolamento térmico do tipo poliestireno extrudido de forma a permitir utilização do sótão.

Ao nível de arranjos exteriores (jardins e construções anexas) houve a preocupação de respeitar o existente. Foi criada uma estufa apoiada numa pré-existência para criação de animais, substituiu-se o pavimento existente em betonilha por superfície contínua e rígida em saibro e a antiga casa do caseiro foi recuperada e atribuída uma nova função de oficina de encadernação.

D. Caracterização e contexto territorial

D.1. O Território: Tondela



13 - Tondela, F oral deBesteiros

As primeiras referências documentais a Tondela datam dos inícios da nacionalidade. Tondela teve o primeiro foral concedido por D. Manuel I em 1515[41], mas apenas a partir do século XIX se constitui como sede de concelho, concelho este formado a partir da reforma administrativa de então, substituindo o anterior concelho de Besteiros. [42] Situado na zona central do país, o concelho de Tondela, segundo maior município do distrito de Viseu, integra a NUTS III de Dão/Lafões.

Elevada a cidade no dia 18 de Dezembro de 1988 [43], Tondela é a sede do concelho e dista cerca de 20 km da capital de distrito. Confronta a norte com o concelho de Vouzela, a nordeste com o de Viseu, a sudeste com o concelho de Carregal do Sal, a sul com o concelho de Santa Comba Dão, a sudoeste com o concelho de Mortágua, a oeste com concelho de Águeda e a noroeste com o concelho de Oliveira de Frades.

O concelho abrange uma área de 373.25 Km. Subdivide-se geograficamente em 19 freguesias, fruto da reorganização administrativa realizada em 2013.

Importa também referir que o concelho de Tondela está integrado na Comunidade Intermunicipal (CIM) Viseu/Dão Lafões, que representa 14 municípios.

O concelho de Tondela, localizado no vale entre a Serra da Estrela e a Serra do Caramulo, caracteriza-se por um território vasto e heterogéneo sendo grande parte da sua área, floresta e terrenos de cultivo. Com o seu variado relevo, a atividade agrícola e a pecuária assumem um papel preponderante.

As terras do concelho de Tondela apresentam paisagens diferenciadoras, desde a Serra do Caramulo, com o seu clima rigoroso, às amenas águas termais de Sangemil, desde o fértil Vale de Besteiros (que é, aliás, um planalto), a imensos espaços de floresta, desde os rios e praias fluviais a interessantes aglomerados de casas em granito. São terras com saberes e tradições ligados à pastorícia e aos trabalhos agrícolas e com um passado que deixou um vastíssimo conjunto de monumentos de inquestionável valor. Além da paisagem, o famoso vinho do Dão, a gastronomia excelente, o ar puro, as atrações culturais e festivas fazem do concelho de Tondela um caso exemplar de potencialidades.

[41] Assinalam-se este ano,2015,as comemorações dos 500 anos do Foral das Terras de Besteiros.
[42] PDM- Relatório do Plano.
[43] Publicada na Lei nº 9/88 de 1 de Fevereiro.

D.2. Evolução urbana



14 - Tondela, antiga EN nº 230

Tondela, enquanto vila, teve a sua génese no cruzamento da antiga Estrada Nacional (EN) nº 2, atual Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro e Rua Tomás Ribeiro, com a antiga EN nº 230, atual Avenida Visconde de Tondela, com um desenvolvimento linear principalmente ao longo da via EN2.

Da análise à malha urbana depreende-se que a ocupação urbana foi, numa primeira fase, estruturada ao longo da via principal que atravessava, a então, vila de Tondela, tendo sido posteriormente estruturada com base na abertura de novos caminhos que garantiram o acesso às restantes parcelas territoriais, tornando assim a sua estrutura mais complexa. De facto, não sendo a rede viária existente o principal fator estruturador do espaço, a influência da mais importante via de acesso sobre o povoamento faz-se sentir numa maior densidade da malha urbana.

O núcleo primitivo caracteriza-se por uma estrutura urbana densa, de ruas estreitas, edificações modestas, de materiais simples, com escassas edificações solarengas e nobres.

Como já foi referido, a abertura de novos arruamentos tornaram a estrutura mais complexa, com expressão em largos e praças que concentraram as funções de apoio, como comércio e serviços, como por exemplo o cruzamento da antiga EN nº 2 com a Av. Dr. António José de Almeida.

Ainda relativamente ao núcleo primitivo, a morfologia do aglomerado caracteriza-se por quarteirões totalmente preenchidos e ausência de logradouros, ou por logradouros de reduzidas dimensões, contrastando com a envolvente imediata onde existem áreas mais desafogadas, com extensos espaços ainda por consolidar, nomeadamente, a envolvente a nascente do núcleo primitivo.

A malha urbana é diferente nos espaços centrais, o que se reflete na maior diversidade de usos e tipologias edificadas.



15 - Tondela, planta 1950



16 - Tondela, vista aérea

Com carácter de relevo do tecido urbano que contribui para o enriquecimento do património arquitetónico do município, destacam-se exemplos de arquitetura religiosa, tais como a Igreja Matriz de Tondela e a Igreja da Nossa Senhora do Carmo, bem como edifícios de arquitetura pública, como os Paços do Concelho, o Museu Terras de Besteiros (antigo Solar Casa de Sant'ana) e o Palácio de Justiça.

Presentemente Tondela, perdendo a sua forma linear de evolução urbana anteriormente referida, desenvolve-se mais com planta radiocêntrica, à qual a construção da rede viária IP3 não foi alheia, criando um semi-anel a poente da cidade, área onde houve um maior crescimento urbano, onde proliferam novos equipamentos públicos, tais como o Centro Escolar, Biblioteca Municipal, Central de Transportes Públicos, Piscinas Municipais, Parque Urbano, Hospital Tondela-Viseu e Mercado Municipal.

Tal como se encontra caracterizada no Plano Diretor Municipal de Tondela (PDM), a cidade de Tondela, contemporaneamente, é marcada por uma multiplicidade de acontecimentos urbanos de grande diversidade:

- O Núcleo Histórico: centro nevrálgico desta cidade, que remonta a tempos imemoriais.

- A 'Cidade Nova': corresponde à área da Cidade envolvente ao Núcleo Histórico, marcada por novos padrões urbanos, acontecendo espaçadamente no tempo, impulsionada pela passagem do caminho-de-ferro e das EN nº2 e EN nº 230, pela localização de unidades industriais, de equipamentos coletivos, e pela implantação de novas construções com diferentes tipologias, que proporcionaram maior vivência urbana.

- Perímetro Urbano Alargado da Cidade: compreende os conglomerados urbanos constituídos por pequenos núcleos primários anteriormente relativamente distantes e indiferentes à Cidade, mas que se afirmam hoje como núcleos interrelacionais da Cidade, com uma função de complementaridade direta, caracterizada por localizações alternativas da função residencial, realçando os

fatores dinâmicos da ocupação do território.
Apesar de jovem cidade, Tondela tem um forte potencial de crescimento, pela localização geográfica e proximidade dos eixos viários IP3 (Viseu/Coimbra), A24 (Viseu/Vila Real) e A25 (Aveiro/ Vilar Formoso), que a ligam a grandes centros económicos e populacionais, acentuado nas últimas duas décadas e que a partir do núcleo central foi ganhando expressão, dimensão e urbanidade.

D.3. Breve caracterização demográfica, económica e cultural

Do ponto de vista da evolução demográfica e da análise do quadro comparativo da evolução da população ativa, (fig. 17), ressalta de imediato o decréscimo da população no concelho de Tondela. Com efeito, se observarmos os totais vemos que a população era, em 2001, de 31 068 habitantes passando para 28 874 em 2011, o que corresponde a uma variação negativa de 2194 indivíduos, isto é, -7,1%.
Observa-se que nos últimos 20 anos esse decréscimo foi de 19,59%, ou seja, em 1981 registavam-se 35906 habitantes.
Genericamente, a diminuição da população do concelho fez-se acompanhar de uma menor densidade. Esta era, em 1991, de 86 habitantes por Km², e em 2011, de aproximadamente 77 hab./km2.
Consultando o número de nascimentos na mesma fonte, Instituto Nacional de Estatística (INE), verifica-se que, em 1981, nasceram 478 crianças em Tondela (0,013
novos nascimentos por habitante), em 2010, 151 e, em 2012, 192 (0,006 novos nascimentos por habitante).

	População residente			Variação 01/11	População ativa			Variação 01/11
	1981	2001	2011		1981	2001	2011	
Portugal	-	10 362 722	10 557 560	1,9	4 183 022	4 990 208	5 023 367	0,7
Centro	-	2 348 162	2 323 906	-1	934 553	1 067 864	1 056 225	-1,1
Dão-Lafões	-	285 890	276 675	-3,2	122 906	120 641	118 257	-2
Tondela	35 906	31 068	28 874	-7,1	15 840	13 342	12 020	-9,9

17 - Fontes de Dados:INE - Estimativas Anuais da População Residente, Fonte: PORDATA

Inverter a demografia do território será, assim, um enorme desafio, mas não pode ser dissociado de igual desafio a nível nacional. A intervenção dos agentes locais pode, e deve, ser feita, em primeira instância, tentando influenciar políticas nacionais que ajudem e diferenciem os territórios de baixa densidade, não só com medidas de descriminação positiva, mas também com políticas de atratividade ao território, onde o emprego, habitação, educação e saúde serão as áreas vitais a ter em consideração.
Do ponto de vista económico, o concelho de Tondela assume um lugar de destaque na Sub-região Dão Lafões. Ao nível do sector da agricultura e pecuária e, não obstante o reconhecimento do carácter

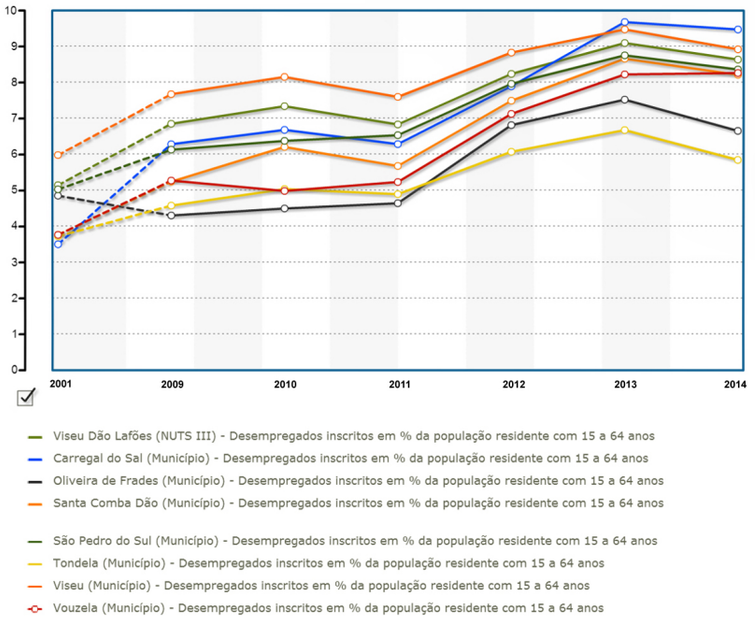
de subsistência, numa lógica de cultivo de pequenos terrenos, são conhecidos projetos ligados a este setor com alguma dimensão, nomeadamente, explorações agrícolas, envolvendo vertentes turísticas e ambientais e de promoção de produtos endógenos (laranja de besteiros, vinho do Dão, cabrito da Serra do Caramulo, entre outros).

Muitos destes micro empreendimentos e projetos têm sido apoiados pelo PRODER, nomeadamente através de candidaturas à ADICES[44],ou outras entidades gestoras.

Importante é a localização na Sub-Região Demarcada do Dão, com um reconhecido sector vinícola forte, onde um conjunto de marcas lutam para se consolidar e ganhar escala. A criação da Rota do Dão, em conjunto com Municípios limítrofes e outras entidades do território, é uma prioridade, permitindo promover a região como um todo e nas mais diversas vertentes associadas ao vinho, diga-se gastronomia, produtos locais, hotelaria, restauração, turismo entre outros.

A indústria no concelho de Tondela é, no entanto, o sector mais determinante para a caracterização das atividades económicas, detendo cerca de 50% dos postos de trabalho.

Tondela afirma-se como um dos municípios mais industrializados da região, o que tem contribuído para a manutenção de médias de desemprego muito abaixo do que se verifica em outras áreas geográficas limítrofes conforme resulta da análise do gráfico (Fig. 18)



18 - Fontes de Dados: INE - Desempregados inscritos em % da população residente com 15 a 64 anos, Fonte: PORDATA

[44] Associação de Desenvolvimento Local.

As diferentes zonas industriais - Adiça, Lajedo e Vilar de Besteiros - associadas à boa malha rodoviária e uma localização geoestratégica privilegiada, têm-se revelado locais aptos ao investimento.

No concelho de Tondela, os clusters[45] industriais são indubitavelmente o motor da economia local, empregando uma parte considerável da população ativa. O cluster automóvel é o que mais emprego oferece. A HUF Portuguesa, Avon Automotive e Brose garantem, no conjunto, mais de 870 postos de trabalho altamente especializados. O cluster da saúde/biotecnologia é um sector com tecnologia de ponta. Labesfal, S.A. (Grupo Fresenius Kabi) e Controlvet empregam mais de 500 colaboradores, com uma elevadíssima percentagem de licenciados.

Outro sector bastante competitivo e com uma forte tradição no concelho é a avicultura, onde há diversas empresas nas mais variadas fases do processo, desde aviários, produtores de ovos, empresas ligadas à montagem de equipamentos e estruturas avícolas e ainda agentes económicos que produzem energia tendo como fonte os resíduos dos galináceos. Há ainda o cluster na área da reciclagem, onde se enquadram diferentes empresas de tratamento de resíduos e a própria Associação de Municípios do Planalto Beirão, que gere a recolha de resíduos e o aterro sanitário localizado no concelho. A Interecycling que labora no reaproveitamento de resíduos elétricos e eletrónicos e que reutiliza detritos, empregando cerca de 80 pessoas. O cluster de indústrias criativas, pretende potenciar as empresas, nomeadamente, aquelas que fazem do design uma ferramenta essencial para o desenvolvimento dos seus produtos, como por exemplo a multinacional Bodum.

A atividade económica é ainda sustentada por pequenas e microempresas, que funcionam dentro da esfera familiar. Acentue-se a importância dos pequenos produtores na área agroalimentar e agrícola que têm conseguido escoar e promover os produtos locais, que diferenciam o território.[46]

O Mercado de Produtos Locais Ao Sabor, que se realiza ao quarto sábado de cada mês junto aos Paços do Concelho, é um exemplo do estabelecimento de laços estratégicos com vista à promoção e comercialização dos produtos locais do concelho.[47]

Há também a pretensão de aprofundar o cooperativismo de modo a que os produtores consigam ganhar escala, diminuir custos de contexto e alargar os canais de comercialização para os seus produtos, sendo de registar a recente criação da Cooperativa Terras de Besteiros, CRL.

Na caracterização do território, a cultura merece uma referência particular, com especial destaque para a ACERT (companhia de teatro profissional). Formada em 1979, a ACERT, assenta a sua vertente criativa no núcleo que lhe deu origem - Trigo Limpo Teatro Acert. Esta singularidade (um grupo de teatro na génese de uma associação) caracteriza a dinâmica da ACERT, influenciando decisivamente a

[45] Um cluster, no mundo da indústria, é uma concentração de empresas que se comunicam por possuírem características semelhantes e coabitarem no mesmo local.
[46] CÂMARA MUNICIPAL DE TONDELA, Projeto de (des)envolvimento para o concelho de Tondela. Tondela, 2015.
[47] Idem

sua evolução: crescimento de um projeto transversal, em termos da promoção de espetáculos, formação e produção artísticas, de forma a potenciar circuitos didáticos de conquista de públicos diferenciados. Esta dinâmica reproduz-se, dentro e fora do concelho, com a partilha de experiências artísticas, numa ampla rede de itinerância local, regional e nacional e internacional, favorecedora de capitalização de experiências e de contactos para implantação e potencialização dos projetos. O intercâmbio de espetáculos, mais ou menos duradouros, traz artistas, técnicos e outros profissionais e bem assim público à cidade de Tondela.

Com ligação estreita à ACERT, a Oficina das Artes Criativas, agora inaugurada, tendo como espaço de memória o antigo Cine-Tejá é, para a ACERT, um sonho tornado realidade.

"Tondela tem um grande historial de construção de engenhos cénicos (máquinas na Expo'98, Hannover 2000, Saragoça 2008, Pinóquio e Elefante, entre muitas outras), através das iniciativas em que a ACERT tem participado nacional e internacionalmente, sendo também expressiva a grande diversidade de ofícios tradicionais com técnicas e materiais únicos. Paralelamente, existe todo um conjunto de empresas locais que têm partilhado sinergias e saberes com a ACERT na construção de cenografias relevantes. (...) A ACERT valeu-se, ao longo do seu percurso, de instalações cedidas por empresas, colmatando a inexistência de um espaço que se coadunasse à sua continuada atividade nesta área. A cooperante relação com a autarquia na busca de soluções permitiu que o Município tivesse elaborado uma candidatura, na qual a ACERT colaborou, no quadro das Redes da Economia Criativa, situação que permitiu financiar a construção deste equipamento de referência e dotar Tondela de um espaço de criação e experimentação na área das artes criativas. Este espaço pretende também ser de experimentação para os artesãos locais e de demonstração do potencial que pode ter o artesanato associado às industrias criativas, enriquecendo o património que lhe está associado. (...) Este novo equipamento cultural tem também a missão de responder a encomendas de bens e serviços, concebidos especificamente para o mercado artístico-cultural, disponibilizando-os aos grupos e organizações que, no país, não dispõem de oferta nesta área, favorecendo a criação de novos mercados para as empresas do território. Este equipamento oferece ainda espaços onde se pretende instalar um Fab Lab na área da cenografia, bem como espaços de formação, sendo uma porta aberta a iniciativas inovadoras que permitam que o concelho de Tondela figure no mapa da inovação através de o desenvolvimento de um Cluster de Industrias Criativas. Estes projetos serão, no futuro, as âncoras que permitirão a afirmação do projeto no território, pela capacidade que têm de envolvimento de agentes públicos e privados, empresas e escolas, artesãos e criativos, no desenvolvimento de novas abordagens a materiais e formas de fazer e de investigação.

O antigo Cine-Tejá renasce como Oficina das Artes Criativas, um novo espaço que reforçará a projeção artística de Tondela e do seu território." [48]

A análise do território de Tondela e respetiva caraterização, demográfica, económica e cultural, permite concluir no sentido do crescente papel que Tondela assume à escala regional, atravessando um ciclo de desenvolvimento muito positivo em diversos domínios.



19 - Paisagem Serra do Caramulo

[48] Texto da direção da ACERT lido na sessão inaugural de apresentação da Oficina de Artes Criativas em 16 de setembro de 2015.



20 - ACERT: A Viagem do Elefante

D.4. O Turismo

O turismo é encarado como uma importante atividade económica e desempenha um papel decisivo no desenvolvimento local e regional do Concelho de Tondela.

O município de Tondela, à semelhança de outros visa dinamizar as potencialidades naturais e histórico-culturais e promover o desenvolvimento dos recursos endógenos.

Ao criar dinâmicas entre as diversas atividades económicas, estimula os agentes regionais e locais para a criação de mais serviços e infraestruturas, potenciando e integrando os recursos endógenos na estratégia de desenvolvimento.[49]

O turismo tem aqui enormes potencialidades, que merece por isso uma caracterização mais detalhada.

De facto, são vários os produtos turísticos que Tondela tem para oferecer, passando pelo cartão-de-visita que é a Serra do Caramulo, a diversos itinerários que permitem desfrutar das paisagens naturais, e pelo valioso património arquitetónico e arqueológico, que inclui elementos potenciadores de vários tipos de produtos turísticos: cultural, gastronomia e vinho, natureza e saúde e bem-estar, que permitem o contacto com as particularidades locais.

Tondela, para além de todo o seu espólio de património arquitetónico e arqueológico, tem ainda para oferecer as aldeias, a sua etnografia e o seu artesanato, do qual se destaca a loiça preta de Molelos, a tecelagem de linho de Caparrosa e Castelões, as peças em madeira do Caramulo, a Cestaria de Nandufe, a esteiraria de junco de Lageosa do Dão, a latoaria de Tondela e Canas de Santa Maria e a tanoaria de Campo de Besteiros.

Com vista a entender algumas dinâmicas que ocorrem no concelho, que tenham por base o domínio do turismo, elencam-se as referências mais significativas que são complementadas no Anexo X

- Património arquitetónico e arqueológico

- Museu de Arte e Automóvel do Caramulo - Fundação Abel e João Lacerda

[49] CÂMARA MUNICIPAL DE TONDELA, Projeto de [des]envolvimento para o concelho de Tondela. Tondela, 2015.

- Museu Municipal Terra de Besteiros
- Turismo Gastronómico
- Turismo de Natureza
- Ecopista do Dão ("Linha do Dão")
- Rios, praias fluviais e pesca desportiva
- Termas de Sangemil
- Eventos turísticos
- Queima do Judas – sábado antes da Páscoa (Tondela- cidade)
- Espirito do Caramulo - Rampa do Caramulo – maio (Caramulo-vila)
- Semana gastronómica do Cabrito e da Serra do Caramulo – junho (Caramulo-vila)
- Marchas de Santo António – junho (Tondela-cidade)
- Tom de festa– julho (Tondela-cidade)
- Feira Industrial e Comercial de Tondela (FICTON) – setembro (Tondela-cidade)
- Caramulo Motorfestival– setembro (Caramulo-vila)
- FINTA - novembro

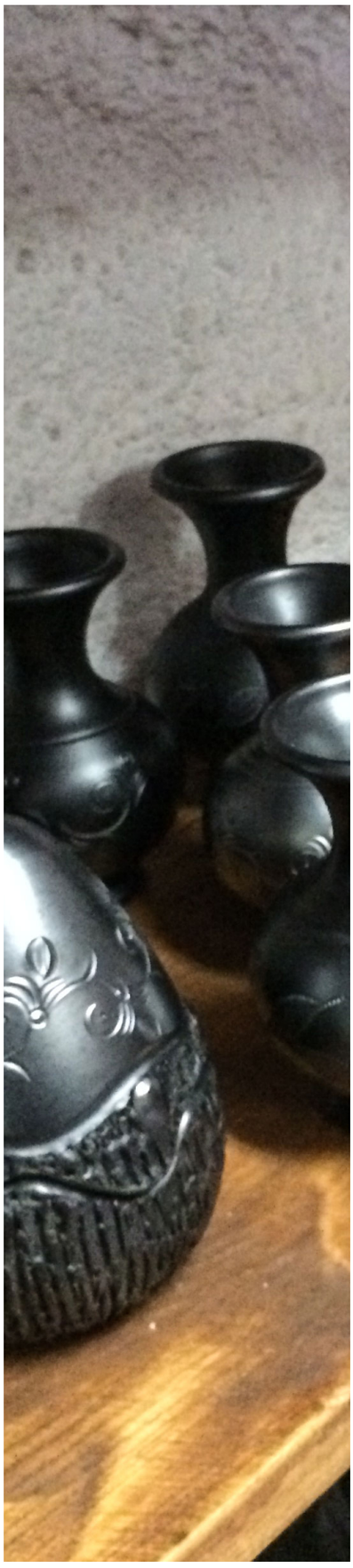
Caracterizado o turismo no Concelho de Tondela, não menos importante para o desenvolvimento do presente trabalho, é a análise da oferta de alojamento turístico existente.

Tondela possui 9 empreendimentos turísticos, distribuídos pelas seguintes tipologias: 3 hotéis, 1 estalagem, 2 residenciais, 1 hotel rural, 1 apartamento turístico, 1 unidades de turismo em espaço rural e 8 unidades de alojamento local (2 estabelecimentos de hospedagem e 6 moradias).

Porém, Tondela-cidade possui apenas 1 unidade hoteleira (Hotel Severino José) e nenhuma unidade de alojamento local, em nenhuma das suas tipologias.

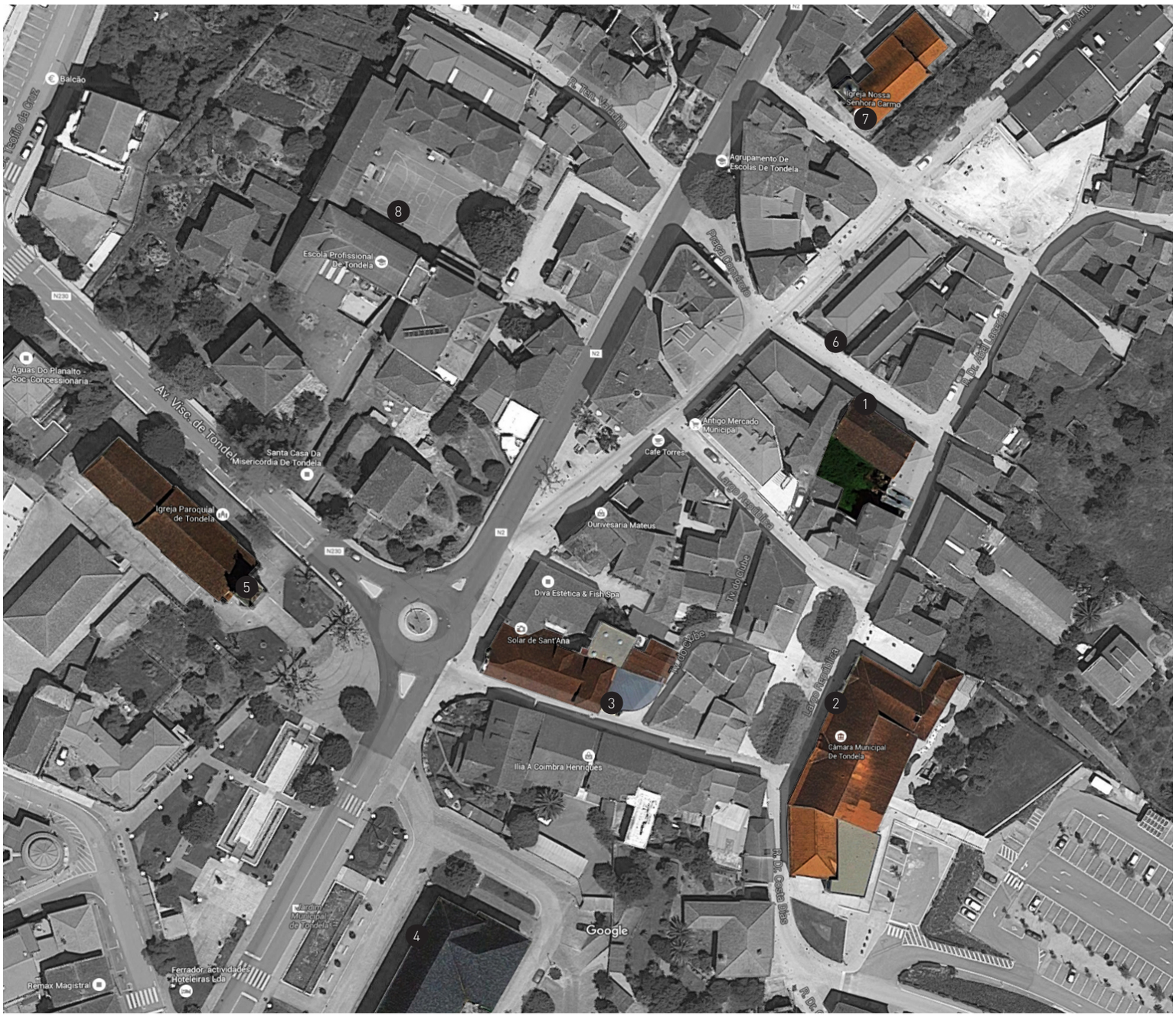
Considerando os produtos e eventos turísticos elencados e da análise efetuada importa referir que, pelo menos, no período onde ocorrem os eventos turísticos do Concelho, que embora de forma sazonal trazem milhares de pessoas ao concelho e à cidade, em particular, verifica-se uma oferta de alojamento turístico substancialmente menor à procura, conforme trabalho de pesquisa efetuado, nomeadamente, entrevista com o Vereador responsável da CMT, disponível no anexo E.01.

Por isso não será despiciente a aposta no alojamento turístico, em particular no alojamento local, na tipologia "hostel" que para além de inexistente, não só na cidade, mas em todo o concelho, se julga capaz de capitalizar outras dinâmicas associadas ao turismo. De facto, o compromisso entre o preço do alojamento, a experiência social incorporada, o ambiente informal e a conveniência da localização, têm contribuído para que estas unidades reúnam condições de atratividade para uma procura turística mais heterogénea, o que é válido também para a cidade e concelho de Tondela.



21 - Barro Preto de Molelos

CAPÍTULO II
O PROJETO



22 - Vista aérea da cidade de Tondela

1 - Zona de Intervenção
2 - Câmara Municipal
3 - Museu Terra de Besteiros
4 - Tribunal Judicial
5 - Igreja Matriz
6 - Centro de Exposições do Mercado velho
7 - Igreja do Carmo
8 - Escola Profissional

A. O existente



A.1. Localização e caracterização do edifício

O edifício objeto de intervenção está inserido num conjunto edificado que constitui um quarteirão, localizado em pleno centro do núcleo histórico da cidade de Tondela, delimitado a norte pela Rua Combatentes da Grande Guerra, a nascente e pela Rua Doutor Abel Lacerda, a sul pelo Largo da República (Paços do Concelho) e pela Rua Beco do Encontro e a poente pela Rua do Comércio.

A morfologia do presente quarteirão segue as particularidades do núcleo primitivo da cidade, já anteriormente caracterizado, de quarteirão preenchido, sendo a exceção o logradouro localizado no interior nascente, que faz parte integrante do prédio objeto do presente trabalho.

A localização do prédio objeto de intervenção, pela proximidade de um conjunto alargado de equipamentos - os Paços do Concelho, o Tribunal, o Museu Terras de Besteiros, a Escola Profissional, espaços comerciais diversos, Centro de Exposições do Mercado Velho e do edifício sede do projeto "Tondela +10", evidencia a sua centralidade.

Relaciona-se a norte e nascente com o domínio público, mais concretamente com a Rua dos Combatentes da Grande Guerra e Rua Dr. Abel Lacerda, confrontando no quadrante sul com edificações, e a poente com edificações e o Beco do Olheiro, dando este acesso à Rua Doutor Cândido de Figueiredo.

O edifício alvo do projeto de intervenção, construído nos finais do século XIX, integrado na arquitetura anónima ou vernacular, é composto por uma parte edificada e logradouro. A área edificada é constituída por um edifício principal e construções anexas, sendo o edifício principal, conhecido localmente por "Pensão Matos", que delimita, no seu todo, a propriedade a norte. Este é composto por três pisos e águas furtadas, e encontra-se maioritariamente devoluto, sendo a exceção a unidade comercial que se encontra instalada no piso térreo com frente para a Rua dos Combatentes da Grande Guerra. As construções anexas, em número de duas, localizam-se a sul e nascente da edificação principal e teriam originariamente dois e três pisos, respetivamente, mas encontram-se presentemente em ruínas. A área descoberta (logradouro) localiza-se no interior da parcela e desenvolve-se em dois patamares, sendo um à cota do piso térreo, funcionando como elemento de ligação entre as construções, para além de permitir o acesso pedonal ao tardoz do prédio, através Rua Dr. Abel Lacerda, localizada a nascente. O outro patamar encontra-se a uma cota mais elevada, próxima da cota do pavimento do segundo piso, onde se encontram implantados um tanque de lavar roupa e um poço de captação de água com paredes

em alvenaria de granito e sistema de bomba manual. A ligação entre estes dois patamares é feita por escada exterior em granito, que simultaneamente dá acesso ao segundo piso da construção principal.

Em termos de função, os pisos superiores do edifício principal funcionaram até aos anos 60 como pensão, sendo as construções anexas de apoio a tal atividade. Ao nível do rés-do-chão, na atual área comercial, há indícios documentais[50] que evidenciam que esta possa ter funcionado, até à mesma década, como secretaria notarial.

No processo construtivo do edifício principal foram utilizados materiais e técnicas característicos da região, como paredes exteriores em alvenaria de pedra de granito rebocado, paredes interiores em taipa com acabamento a estuque (tal como os tetos), pavimentos e cobertura inclinada de duas águas estruturados em vigas de madeira, revestidos a soalho de madeira no caso dos pavimentos e por telha cerâmica, no caso da cobertura. A fachada é ainda caracterizada por trabalho rico em cantaria fina, em pedra de granito, em particular nos vãos, no soco e na cornija.

No aspeto programático, o edifício encontra-se dividido em duas unidades independentes de utilização: no piso 1 (piso térreo) encontra-se em funcionamento um comércio de venda de produtos de informática que ocupa cerca de metade da área de implantação da construção principal, sendo a restante área ocupada pelo átrio de entrada, acesso aos pisos superiores e adega com lagar localizada a tardoz, com acesso pelo logradouro. Nos pisos 2 e 3 funcionou, como já foi referido, uma pensão, estando estes agora devolutos. As águas furtadas encontram-se amplas, com um único compartimento localizado na fachada lateral nascente. Os pisos onde funcionou a pensão organizam-se segundo um corredor central de circulação, que distribui os compartimentos voltados a norte e a sul. A comunicação vertical entre o rés-do-chão e as águas furtadas é conseguida por uma escada interior, localizada no topo sul/poente do edifício, servida por um átrio de entrada principal, com acesso pela Rua dos Combatentes da Grande Guerra, ao nível do piso 1.

A.2. Estado de conservação

Para estudo do estado de conservação do edifício foi, numa primeira etapa, realizada uma visita ao edifício para avaliação das anomalias e preenchimento da ficha MAEC – que reflete de forma geral os níveis de anomalias que afetam os elementos funcionais do edifício, disponível no anexo B (diagnóstico de anomalias).

Concluiu-se que, de um modo geral, o edifício apresenta anomalias que estão entre as anomalias ligeiras e as anomalias graves, devido essencialmente às deficiências identificadas na cobertura, que provocam infiltrações diretas de águas pluviais, provocando deterioração dos tetos em estuque, paredes e pavimentos em madeira.

[50] Plano de Urbanização de Tondela – Ante-Plano, 1950, Arquivo Municipal de Tondela.

Foram igualmente detetadas anomalias graves nos vãos exteriores, com a identificação de caixilharias inoperativas e parcialmente sem vidros e/ou com vidros quebrados. Ao nível das infraestruturas das redes de abastecimento de águas, esgotos e elétrica, avaliaram-se como anomalias muito graves pela inoperacionalidade das mesmas. Em termos dos acessos, especialmente os verticais, as anomalias presentes são graves por falta de guardas de proteção em parte da sua extensão.

Deste modo, e concluído o estudo geral das anomalias do edifício, o cálculo do índice de anomalias segundo o MAEC resultou numa pontuação de 66,65, o que indica que o seu estado de conservação é mau, com um índice de anomalias entre 2,50→ 1,96 ↗ 1,50, com um nível de conservação 2.

Pelos dados obtidos no MAEC efetuou-se ainda uma avaliação mais detalhada, que incluísse uma análise e mapeamento das anomalias por compartimento, que pudesse servir de base ao projeto de conservação do edifício constante no anexo B (diagnóstico de anomalias).

Em resultado do estado geral do edifício podemos concluir que os elementos estruturais são passíveis de recuperação, havendo necessidade de realizar intervenções pontuais de reforço e remoção de alguns troços degradados nos apoios. No que diz respeito às anomalias não estruturais destaca-se, desde já, o estado atual do revestimento da cobertura e caixilharia dos vãos, que, pelo seu estado condicionam todo estado de conservação do edifício, havendo necessidade de, em alguns casos, substituir integralmente o elemento, como é o caso do revestimento da cobertura e caixilharia dos vãos, do alçado posterior. Os restantes elementos funcionais não estruturais, nos quais foram diagnosticadas anomalias, são passíveis de recuperação.









23 - Fotografias do existente

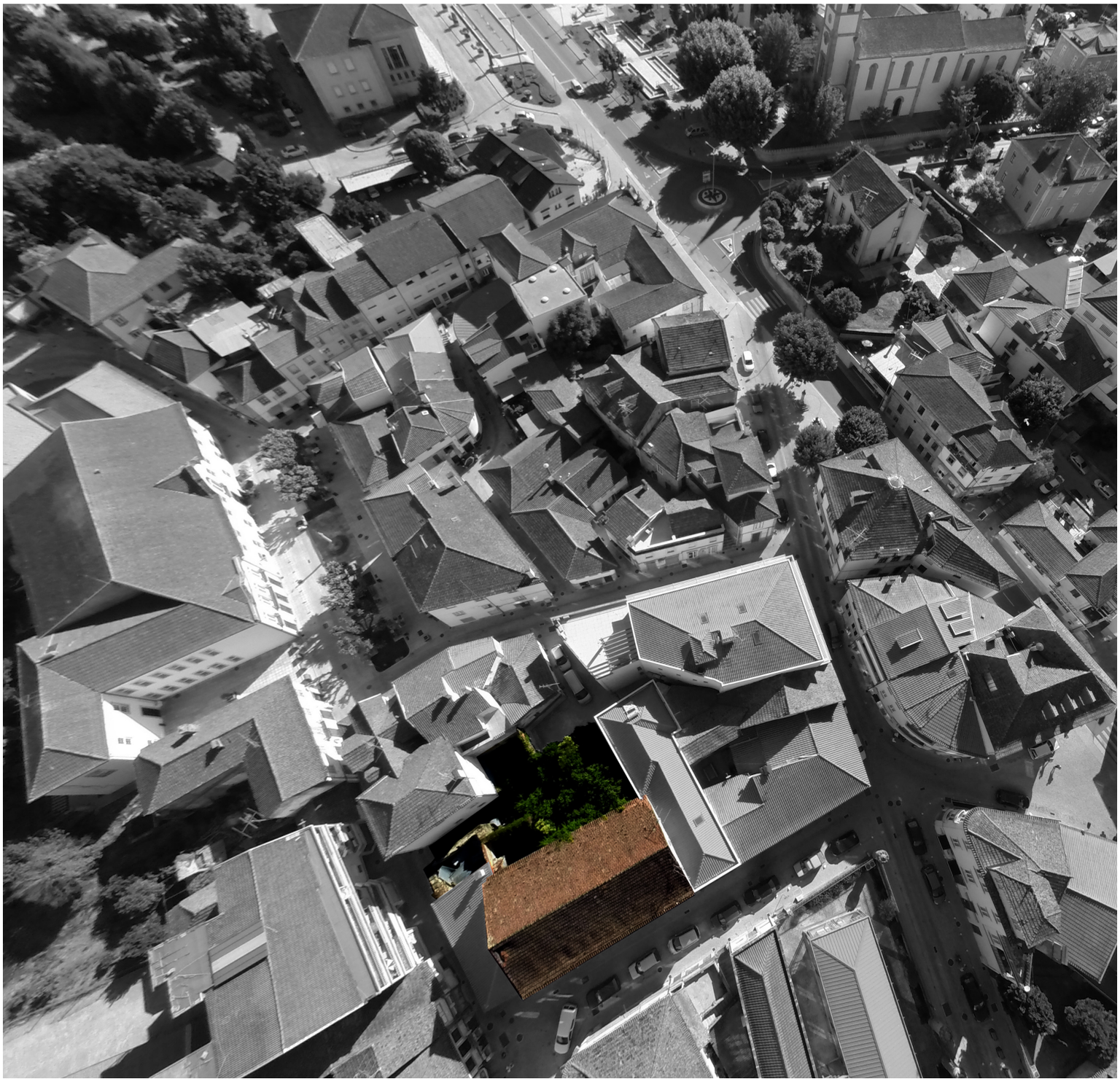








24 - Fotografias do existente



25 - Vista aérea da zona de intervenção

B. O Programa



O programa proposto para a reabilitação do prédio denominado por "Pensão Matos", para "hostel" justifica-se por um conjunto alargado de razões. Como já foi referido, o plano de desenvolvimento para a cidade e o concelho de Tondela assenta, parcialmente, na regeneração urbana e na promoção do turismo[51]. O turismo que se desenvolve no concelho de Tondela assenta por sua vez não só na procura dos recursos naturais presentes, designadamente, a riqueza paisagística, em particular, da Serra do Caramulo e o recurso termal de S. Gemil, mas também em valores culturais/patrimoniais, donde se destacam as aldeias serranas e as rotas pedestres. O potencial turístico da região, bem como as estratégias em curso para o desenvolver e promover, justificam a necessidade de aumentar, qualificar e diversificar a oferta em termos de alojamento local.

Paralelamente aos recursos patrimoniais, a cultura e animação territorial do concelho contribuem para uma maior atratividade e dinamismo turístico. Como já foi referido existe um conjunto muito significativo de eventos, com grande capacidade atrativa.

A opção por um programa de alojamento, uma das componentes fundamentais do turismo, tem por isso como justificação a escassa oferta e as necessidades sentidas, neste âmbito, no concelho[52], sobretudo no núcleo urbano.

A escolha recaiu sobre o estabelecimento de hospedagem, na modalidade de "hostel" não só porque, esta tipologia é inexistente em Tondela mas também porque estamos perante uma tipologia, que pelos seus elementos caracterizadores, constitui uma solução que se julga adequada, a projetos de índole turística, que conjugados com a conservação e a reabilitação urbana permitem a valorização do património, de forma peculiar. De facto, as menores imposições ou constrangimentos legais, comparativamente com os empreendimentos turísticos, permitem a criação de soluções menos intrusivas, e por isso mais desejáveis, do ponto vista da reabilitação.

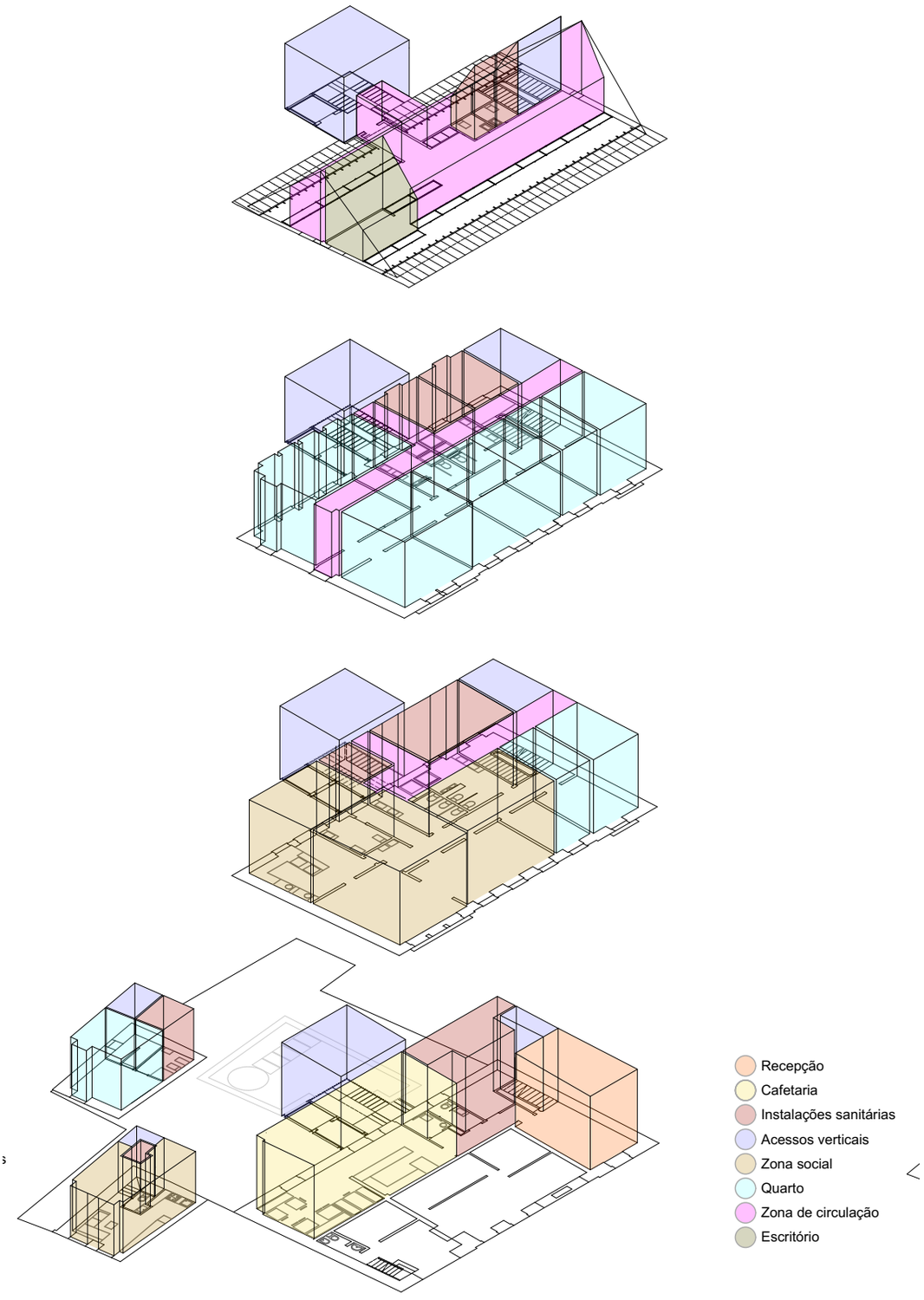
O projeto de reabilitação do edifício da "Pensão Matos" centra-se, assim, numa proposta que dentro dos critérios da conservação e da reabilitação, respeite e salvaguarde a construção existente, potencializando as características mais distintas e singulares do imóvel.

A estratégia passa por criar um programa que valorize o conjunto (edifício e logradouro) que foi precisamente uma pensão, com total reaproveitamento das suas potencialidades físicas, e arquitetónicas. Um projeto que visa, assim, preservar um dos poucos edifícios com valor identitário, cultural e arquitetónico, do centro histórico de Tondela e colmatar a inexistência de alojamento local. Numa perspetiva mais ambiciosa, considera-se que, a par da regeneração

[51] PDM Tondela - Plano de Ação para o Turismo do Município de Tondela.
[52] Conversa com o Vereador da CMT, Pedro Adão.

urbana em curso, a implementação de um projeto deste tipo poderá funcionar como um fator acrescido de atratividade para o território.
Passando para o edificado, é necessário ter em consideração o uso anterior do edifício como "Pensão Matos" e dependências anexas de apoio. De facto, no edifício principal, o programa a estabelecer centrar-se-á na manutenção do estabelecimento comercial existente e implementação de um "hostel", com total respeito, pela já, existente função de alojamento e mantendo-se, ao máximo, a estrutura atual, pois esta já assume a divisão funcional para o fim que se pretende.
Ao nível programático, para além das zonas mais íntimas (zonas de dormitório, quartos simples e um micro apartamento, com capacidade total para 23 utentes), criar-se-ão zonas sociais, com introdução de um serviço de cafetaria, essencialmente de apoio ao "hostel" mas aberto ao público em geral, com o propósito de abrir o edifício ao espaço envolvente.
No piso 1, para além da manutenção do estabelecimento comercial existente, o remanescente da área edificada destina-se a acesso ao "hostel" e à instalação de uma cafetaria.
O piso 2 será afeto a zonas sociais, como sala de estar com ponto de Wi-Fi, sala de jantar, cozinha, instalações sanitárias e dois quartos simples, destinados ao responsável do "hostel" e para pessoas com mobilidade condicionada.
No piso 3 concentra-se a zona mais íntima, onde são instaladas todas as zonas de dormitórios, quarto simples e também instalações sanitárias.
O piso 4 (águas furtadas) será afeto às instalações técnicas do "hostel", onde se integram as zonas destinadas a tratamento de roupa, instalações sanitárias, arrumos e um escritório para funcionamento administrativo do "hostel".
As comunicações nos pisos e entre pisos existentes são mantidas, e por questões legais, irão ser criados dois novos acessos: um elevador exterior, possibilitando o acesso a pessoas de mobilidade condicionada a todos os pisos, incluindo o quarto piso, e uma segunda comunicação vertical por escada exterior que também acede a todos os pisos, de forma a cumprir os requisitos legais do regulamento da segurança contra incêndios. Este conjunto, elevador e escada, serão localizados no logradouro, funcionando como uma nova estrutura, independente do edifício principal, assumindo-se ela própria como uma estrutura escultórica, notoriamente contemporânea.
A dependência anexa, a nascente e a reabilitar, esta com uma intervenção mais profunda, será adaptada a micro apartamento, a estabelecer em dois pisos.
No conjunto pretende-se uma eficaz articulação dos três espaços (edifício principal, dependência anexa e logradouro) mas que eles próprios funcionem como uma rota ou percurso cultural, do que a região tem para oferecer.
Em suma, a reabilitação do prédio denominado por "Pensão Matos"

do ponto de vista programático pretende estabelecer mais do que um ponto de chegada, um ponto de partida para o conhecimento do território, num conceito que se traduz numa ideia: um "hóspede" e um visitante de Tondela.



26 - Axonometria da proposta

C. Condicionantes legais

Em matéria de condicionantes para a zona em causa, o Instrumento de Gestão Territorial (IGT) em vigor é o PDM de Tondela. De acordo com a localização do prédio, e confrontando com a Planta de Ordenamento do referido IGT, o local insere-se em solo urbanizado, definido como ESPAÇOS CENTRAIS de MÉDIA DENSIDADE – NÍVEL I, e ao nível da Planta de Condicionantes encontra-se dentro do raio de proteção ao Pelourinho de Tondela, localizado nos Paços do Concelho, classificado como Imóvel de Interesse Público[53], assim como no interior do perímetro de proteção ao edifício Solar de Sant'Ana[54] (atual Museu Terras de Besteiros).

As intervenções neste local estão condicionadas pelo Decreto-lei 309/2009, de 23/10, em particular pelo estipulado no n.º 1 do artigo 51.º, pelo facto ser uma zona de proteção a imóveis classificados, como é o presente caso, sujeita a parecer prévio favorável e vinculativo, da Direção Geral do Património Cultural (DGPC), sem o qual a câmara municipal não pode conceder licença para operações urbanísticas.

Estão condicionadas pelo regulamento do PDM, nomeadamente no que se refere aos artigos 57.º, 58.º e 59.º da subsecção II, da secção I do capítulo II, que a seguir se transcrevem:

SUBSECÇÃO II
Média densidade

Artigo 57.º
Identificação e Caracterização

1 — A área urbana de média densidade corresponde ao tecido urbano consolidado e em consolidação, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

2 — Estas áreas compreendem as seguintes subcategorias:

a) Área urbana de média densidade de nível I;

b) Área urbana de média densidade de nível II.

Artigo 58.º
Usos

Nesta área admitem -se edifícios habitacionais ou mistos.

[53] Alínea b) do artigo 14.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal

[54] Imóvel de Interesse Municipal de acordo com a iv) da alínea c) do artigo 14.º do mesmo regulamento

Artigo 59.º
Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis à Área Urbana de Média Densidade são as seguintes:
a) Na área urbana de média densidade de nível I, o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 (rés -do--chão + 3 pisos);
b) Na área urbana de média densidade de nível II, o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés -do--chão + 2 pisos);
c) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
d) O Índice de utilização é, no máximo, de 140 % e 120 %, respetivamente;
e) O Índice de ocupação do solo é, no máximo, de 25 %;
f) A altura da fachada admitida não poderá ser superior a 15 m para a área urbana de nível 1 e a 12 m para a área urbana de nível 2.
(...)
Como se trata da reabilitação de uma pré-existência os índices de ocupação de solo já se encontram definidos, não se aplicando o artigo 59.º. Apesar da intervenção prever uma nova construção (Coluna do elevador), os índices finais de ocupação do solo e de Utilização serão menores do que o existente em virtude das demolições previstas.
Em matéria de acessibilidades e mobilidade para todos, o projeto de reabilitação cumpre o preceituado no Decreto-lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, integrando-se nos casos previstos na alínea r), do n.º 2 do artigo 2.º.
Neste seguimento, a proposta cumpre o disposto em anexo do Regime das Acessibilidades - normas técnicas para melhoria de acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, designadamente o estipulado no capítulo 2 correspondente aos edifícios e aos estabelecimentos em geral e, ainda, o capítulo 4 referente aos percursos acessíveis.
Assim, a proposta garantirá condições de acessibilidade às pessoas com mobilidade condicionada, criando percursos acessíveis, de acordo com o estipulado no referido instrumento legal, instalações sanitárias adaptadas e elevador para acesso vertical aos pisos superiores.
No que diz respeito às medidas de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE), o instrumento em vigor é o Decreto-Lei n.º 220/08 de 12 de Novembro, conjugado com a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro.
A proposta de projeto de reabilitação rege-se nos requisitos definidos por aquele instrumento, em matéria isolamentos de resistência ao fogo nas zonas de maior risco, dimensões mínimas dos caminhos de evacuação e saídas, como também a colocação

de sistemas fixos e móveis de extinção de incêndios. Para além dos elementos, mencionados no artigo 2.º – conteúdo da memória descritiva e justificativa de SCIE, do Anexo IV – Elementos do projeto 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.

O projeto de reabilitação do edifício orienta-se também pelo Decreto-lei n.º 128/2014, 29 de Agosto – Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei 63/2015 de 23/04, nomeadamente, pelos artigos 11.º, 12.º, 13.º, 14.º e 15.º, do capítulo III, que definem as condições quer de capacidade, requisitos gerais e de segurança, do alojamento local na tipologia de "hostel".

27 - Vista aérea do prédio a intervir

D. O Projeto

D.1. O projeto de conservação



A proposta de conservação centra-se nos princípios orientadores no domínio da conservação, reabilitação e salvaguarda do património, anteriormente referidos, sendo que, importa sublinhar que os referidos princípios, hoje, encontram também pertinência de aplicação nas intervenções em pequenos edifícios.

Do ponto de vista do princípio do conhecimento do objeto, apesar de ser conhecida e reconhecida a sua utilização como pensão, centralidade e como um dos poucos edifícios do centro histórico da cidade de Tondela merecedor de intervenção/conservação, não obstante, todas as buscas efetuadas a informação encontrada é reduzida ou praticamente nula.

As únicas exceções são a referência ao atual espaço comercial (zona a não intervir) que funcionou como secretariado notarial, como consta no Plano de Urbanização de Tondela, Anteplano de 1950[55] e num Processo de Obras nº 708/1971, referente a um processo de licenciamento camarário de um espaço comercial disponível no anexo E 03. A existência deste último documento foi importante na medida em que os elementos gráficos constantes do processo fazem referência a uma alteração da fachada, ao nível dos vãos do piso 1, com demonstração da fachada anterior e das alterações efetuadas.

O demais conhecimento do edifício em causa resulta da sua análise visual e física donde ressaltam elementos dissonantes, francamente descaracterizadores do edifício na sua génese. A presença de elementos em betão armado, na fachada frontal ao nível do piso 1, para além da evidente adulteração daquela, fruto das alterações de 1971 e ainda uma parede interior situada no piso 3, que pela sua localização (a meio do vão na fachada a tardoz) leva a entender que foi executada para criação de um espaço exíguo destinado a instalação sanitária, de existência posterior à construção original.

A localização privilegiada, aliada a características arquitetónicas marcantes e singulares, das quais se destaca a fachada frontal e toda a organização programática e o contexto histórico do ponto de vista da sua afetação, estiveram na génese da remodelação e a readaptação do edifício à função de "hostel".

Neste contexto a intervenção foi direcionada, em primeiro lugar, por forma a garantir a veracidade, respeito pelo existente e intervenção mínima.

Considerando a descrição do existente efetuada no ponto A.2. do capítulo II, do ponto de vista da conservação a proposta de conservação/intervenção e respetiva descrição dos trabalhos a executar divide-se em dois blocos: edifício principal e dependências.

[55] Consultado no arquivo municipal de Tondela.

Do edifício principal:



28 - "Pensão Matos"

Destacamos que do conjunto edificado, ao nível exterior, o elemento mais notável é a fachada frontal, com toda a sua cantaria, guardas das varandas em ferro trabalhado, e toda a métrica dos vãos. Por estas razões, a fachada mereceu maior cuidado neste campo, optando-se por uma intervenção mínima, resumindo-se ao nível das paredes, de picagem e execução de rebocos tradicionais à base de cal, nas áreas identificadas no mapeamento de patologias do anexo B, sendo que neste caso o tipo de intervenção resume-se ao previsto nos pontos 2 e 3, do relatório das anomalias não estruturais. Os guarda corpos existentes são recuperados por método de decapagem, tratamento e reposição de pintura. Os vãos existentes possuem anomalias de inchamento e empenos e serão recuperados com intervenção prevista no ponto 8 a. do mesmo relatório. Na fachada frontal são preservados, limpos e reparados todos os pétreos estruturais e/ou ornamentais, sendo a forma de intervenção efetuada por ciclos de escovagem com escovas de piaçaba, sisal ou de nylon.

Ainda no exterior e na fachada posterior as paredes sofrerão o mesmo tipo de intervenção, prevista na fachada frontal, ao nível do revestimento das paredes. As caixilharias existentes nesta fachada, estão num avançado estado de deterioração e não são passíveis de recuperação sendo portanto substituídas. Os gradeamentos das aberturas ao nível do piso 1 são recuperados sofrendo intervenções de decapagem, tratamento e reposição de pintura. As intervenções a assinalar nas fachadas laterais são ao nível das caixilharias dos vãos existentes, que possuem anomalias de inchamento e empenos. Estes são recuperados com intervenção prevista no ponto 8 a. do relatório de anomalias.

Na fachada a tardoz encontra-se adossado ao edifício principal, um elemento totalmente em ruínas que terá funcionado como um complemento da cozinha ao nível do piso 2. Pelo seu avançado estado de ruína com total incapacidade de recuperação, opta-se pela sua demolição por se tratar de um elemento que em nada contribui para o valor histórico e arquitetónico do conjunto.

Na cobertura há dois tipos de intervenção. Ao nível do revestimento, pelo seu estado de degradação irreversível, com ausência de material em áreas localizadas e identificadas no mapeamento de patologias, será necessário proceder à sua substituição. A estrutura de suporte possui anomalias estruturais, nomeadamente, afundamento de madres em madeira de suporte à cobertura, motivado nalgumas áreas por secção resistente, insuficiente à flexão e/ou características pouco homogéneas da madeira utilizada, com deformabilidade global da cobertura. Neste caso os elementos estruturais serão mantidos, mas com necessidades de intervenção que serão identificadas no capítulo seguinte, projeto de reabilitação.

No interior e ao nível de anomalias nos elementos estruturais há a assinalar dois tipos, fendilhação de paredes divisórias interiores, por deformação da sua base de apoio e afundamento do pavimento

em madeira resultante de cedência parcial da sua estrutura de apoio. No primeiro caso, as soluções de intervenção são o reforço da base de apoio da parede interior, para estabilização do elemento. Posteriormente, são executados os trabalhos de picagem do revestimento das paredes afetadas, numa faixa de pelo menos 25 cm, para cada lado, das mesmas e reconstrução das paredes com aplicação prévia de rede de fibra de vidro, para o primeiro caso. No segundo caso as solução de intervenção passam pela análise cuidada das áreas danificadas, envolvendo o restabelecimento da posição inicial do pavimento, com possível substituição parcial dos elementos afetados.

Ao nível interior, existem anomalias no revestimento do soalho, nas áreas definidas no mapeamento de anomalias do anexo B. Tais anomalias resultam da deterioração do material de revestimento, com áreas afetadas por humidade proveniente da inoperância da cobertura e vãos, com presença de áreas apodrecidas. A intervenção passa pela substituição do soalho das áreas afetadas com colocação de nova madeira. A finalização do processo passa por, em todo compartimento da área intervencionada, raspagem e lixamento da madeira para remoção de sujidades e vernizes. Finalizado este processo procede-se à aplicação de preservantes e envernizamento do pavimento.

No tocante aos tetos, todos em estuque, sem qualquer ornamentação à exceção do teto da sala do piso 2 que se encontra ornamentado, a intervenção passa pelo restauro das áreas danificadas que se encontram identificadas no mapeamento de anomalias no anexo B. Nos tetos foram detetadas dois tipos de anomalias, uma diz respeito a deterioração do material por humidade proveniente da cobertura e vãos e a outra por destacamento e degradação de materiais, com causa provável de uso de materiais pobres e de fraca aderência à base. O tipo de intervenção no primeiro tipo de anomalias será, após reparação da cobertura e vãos, remoção parcial do material destacado na área afetada e reposição do revestimento com materiais compatíveis com os existentes. As manchas de bolor e humidade serão limpas com uma solução a 10% de lixívia e após secagem, será aplicado um produto fungicida que deverá atuar durante três dias e depois removido, repondo e aplicando o acabamento. No segundo tipo de anomalias as intervenções constam da remoção do material da área afetada, aplicação de materiais de melhor qualidade e adequados, com apenas uma camada e respeitando tempos de secagem.

As anomalias detetadas nos revestimentos das paredes interiores são genericamente de três tipos:

1. Fendilhação por uso de materiais pobres ou muito ricos;
2. Destacamento do revestimento resultante de humidade;
3. Manchas de humidade;

Estas anomalias encontram-se identificadas no mapeamento de anomalias no anexo B, e o tipo de intervenção será efetuado da seguinte forma:

1. Fendilhação por uso de materiais pobres ou muito ricos - Neste tipo de anomalias as intervenções constam da remoção do material da área afetada, aplicação de materiais de melhor qualidade e adequados, com apenas uma camada de massa e respeitar tempos de secagem.

2. Destacamento do revestimento resultante de humidade - Após reparação da cobertura e vãos será removido o material destacado, na área afetada e reposto o revestimento, com materiais compatíveis com os existentes. As manchas de bolor e humidade serão limpas com uma solução a 10% de lixívia e após secagem, será aplicado um produto fungicida que deverá atuar durante três dias e depois removido, repondo e aplicando o acabamento.

3. Manchas de humidade – Nestes casos o tipo de intervenção será, após reparação da cobertura e vãos, limpeza de toda a área afetada com uma solução a 10% de lixívia e após secagem, será aplicado um produto fungicida que deverá atuar durante três dias e depois removido, repondo e aplicando o acabamento.

As anomalias detetadas nos rodapés constam do desligamento da parede correspondente, em áreas localizadas e identificadas no mapeamento de anomalias do anexo B. A intervenção neste tipo de anomalias consta da desmontagem do rodapé nas zonas afetadas, seguido por desempeno da madeira, caso exista, e recolocação do elemento na posição original.

As escadas interiores são mantidas e apenas intervencionadas no sentido da sua conservação. O tipo de anomalias detetadas consta da deterioração do material de revestimento, com áreas afetadas por humidade proveniente dos tetos e vãos, com algumas zonas com degradação e apodrecimento do revestimento. A intervenção passa pela substituição das madeiras das áreas afetadas, com reposição de nova madeira. A finalização do processo passa por, raspagem e lixamento do patamar ou degrau consoante as zonas danificadas, para remoção de sujidades e vernizes. Finalizado este processo procede-se à aplicação de preservantes e por fim envernizamento.

Nas guardas de proteção, que estão substancialmente degradadas, serão recuperados os troços existentes e complementadas, nas áreas inexistentes, com demarcação dos novos elementos, com os mesmos materiais e desenho. As intervenções de recuperação neste elemento passam por substituição de alguns componentes que se encontram apodrecidos, mantendo no entanto o mesmo desenho. Os componentes preservados serão raspados e lixados, para remoção de sujidades e vernizes. Finalizado este processo procede-se à aplicação de preservantes e por fim envernizamento.

Das dependências:

Considerando as características, qualidade construtiva, estado de conservação e o interesse que as mesmas revelam, as duas dependências existentes, a saber, uma localizada a nascente do prédio e contígua à Rua Abel Lacerda e outra no limite da extrema sul do prédio, têm soluções opostas.

A primeira, em estado de ruína, onde restam apenas as paredes exteriores em alvenaria de granito, que teria 3 pisos, conforme resulta do documento constante no anexo Ex, que teria, alegadamente, sido afeta a habitação (por inquérito do autor a particulares), será mantida com obras de intervenção profunda. A segunda dependência localizada no limite da extrema sul, traduz-se na existência de uma parede frontal, parcialmente derrocada e parede lateral direita. Esta dependência, pelo seu estado de ruína total e por se tratar de um elemento diminuto que, em nada, contribui para o valor arquitetónico e histórico do conjunto edificado, será demolida.

A preocupação inerente à intervenção pautou-se pelo respeito pelo existente, onde se conciliaram soluções que se julgam equilibradas para cada contexto, de forma a garantir a integridade física, estética e simbólica do edifício.

D. 2. O Projeto de reabilitação.

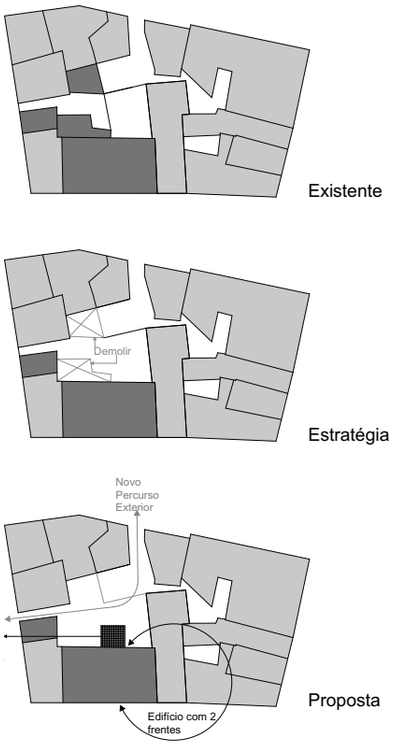
O logradouro

Para além do edifício propriamente dito, a existência do logradouro, torna o conjunto singular, pelas potencialidades que este lhe confere. De facto, numa lógica assumida de "quarteirão", este edifício tem como característica muito peculiar, o logradouro a tardoz, que nas condições atuais é relegado para segundo plano, quando tem um potencial único, uma vez que se trata do único prédio com um espaço desta natureza. Desde logo, pela possibilidade de contacto com o exterior, em ambiente privado mas que se pretende, no entanto, abrir ao público, através da entrada pré-existente, com as ruas adjacentes, criando um local de bem-estar e lazer alargado à comunidade. Pretende-se, por isso, que o logradouro funcione como elemento de interação entre interior e exterior do quarteirão mas também organizador do conjunto edificado a reabilitar.

O logradouro possui dois socalcos, o primeiro com cota de arranque semelhante à cota da Rua Doutor Abel Lacerda e o segundo mais elevado, delimitado por muros de contenção periférica, encontra-se a 1,38 m, acima da cota de soleira do Beco do Olheiro, espaço público confinante a sul, este por sua vez com um diferencial de 1,98 mts em relação à Rua Doutor Abel Lacerda. O gesto de regularização das cotas do socalco superior com o Beco do Olheiro, e a anulação dos muros periféricos de limite da propriedade, permite interligar o logradouro ao espaço público envolvente, abrindo deste modo o interior do quarteirão, criando um percurso de atravessamento,



29 - Planta de implantação sem escala



30 - Esquema da estratégia de intervenção

com introdução de uma pequena escada e rampa para pessoas com mobilidade condicionada, conferindo ao próprio espaço uma nova vivência e à zona circundante, qualidade urbana.

Nas pré-existências desta área, a intervenção visa, para além da referida alteração da cota de soleira, a remoção dos escombros da dependência a sul que se encontra em total estado de ruínas.Prevê-se ainda a anulação das escadas exteriores entre os dois socalcos que, pela alteração da cota e reorganização do espaço, perde a sua função e pela mesma ordem de razões o tanque também será demolido. Os muros de contenção periférica do socalco elevado serão parcialmente demolidos em altura, acompanhando a descida da cota. Quanto à ruína adossada a sul, do edifício principal, que pelo seu estado é inviável a sua recuperação, opta-se pela remoção dos escombros, revertendo a sua área para a criação de uma esplanada de apoio à cafetaria, a instalar no piso 1 do edifício, permitindo, assim, a criação de um espaço de estar e convívio aberto á utilização do público exterior ao "hostel".



31 - Imagem da proposta: logradouro

Toda esta intervenção é, no entanto, articulada de forma a preservar e evidenciar um elemento singular que jaz neste momento no logradouro – o poço e respetiva bomba manual. A descida de cota permite a visualização do poço, anteriormente oculto, construído em alvenaria de pedra de granito, e respetivo sistema de extração de água. Todo este elemento será circundado por um espelho de água que reforçará a sua presença, como elemento de destaque na envolvente. A intervenção consiste no reforço das paredes que delimitam o poço, colocação de uma estrutura em aço, com perfis metálicos do tipo HEB, revestidos por chapa de aço, formando uma plataforma acessível. Esta plataforma serve de segurança e apoio da bomba manual existente. O acesso a esta plataforma é conseguido com a colocação de degraus em blocos de granito, de forma a vencer a diferença de quota de 60 cm.



32 - Imagem da proposta: logradouro

Entre este elemento e o edifício principal é implantada uma nova construção, imposta por disposições regulamentares, que incorpora novas comunicações verticais, constituídas por escadas exteriores abertas, elevador e corredores de circulação de acesso aos pisos elevados do edifício. Trata-se de um elemento estruturalmente independente, que intersetará pontualmente o edifício com os corredores de circulação. A localização do elevador, exterior ao edifício, vai no sentido de preservar a sua integridade física e arquitetónica por se tratar de um equipamento estruturalmente intrusivo.

A composição do elevador e escada exterior, que têm o aço e o vidro como elementos estruturais e de fecho, tem como objetivo principal a sua leveza e simultaneamente a existência de um elemento



33 - Imagem da proposta: poço e bomba manual



34 - Imagem da proposta: novos acessos verticais



diferenciador, em termos de linguagem arquitetónica, demarcando assim a nova intervenção da pré-existência. A localização adotada, no centro da fachada posterior, tem como objetivo o aproveitamento dos recursos funcionais existentes no edifício, mas também que a nova construção funcione como elemento escultórico. A sua escala permite, para além das suas funções de acesso vertical, a possibilidade de, ao nível do quarto piso, servir de miradouro nos quadrantes sul e nascente, tendo este último como pano de fundo a Serra da Estrela.

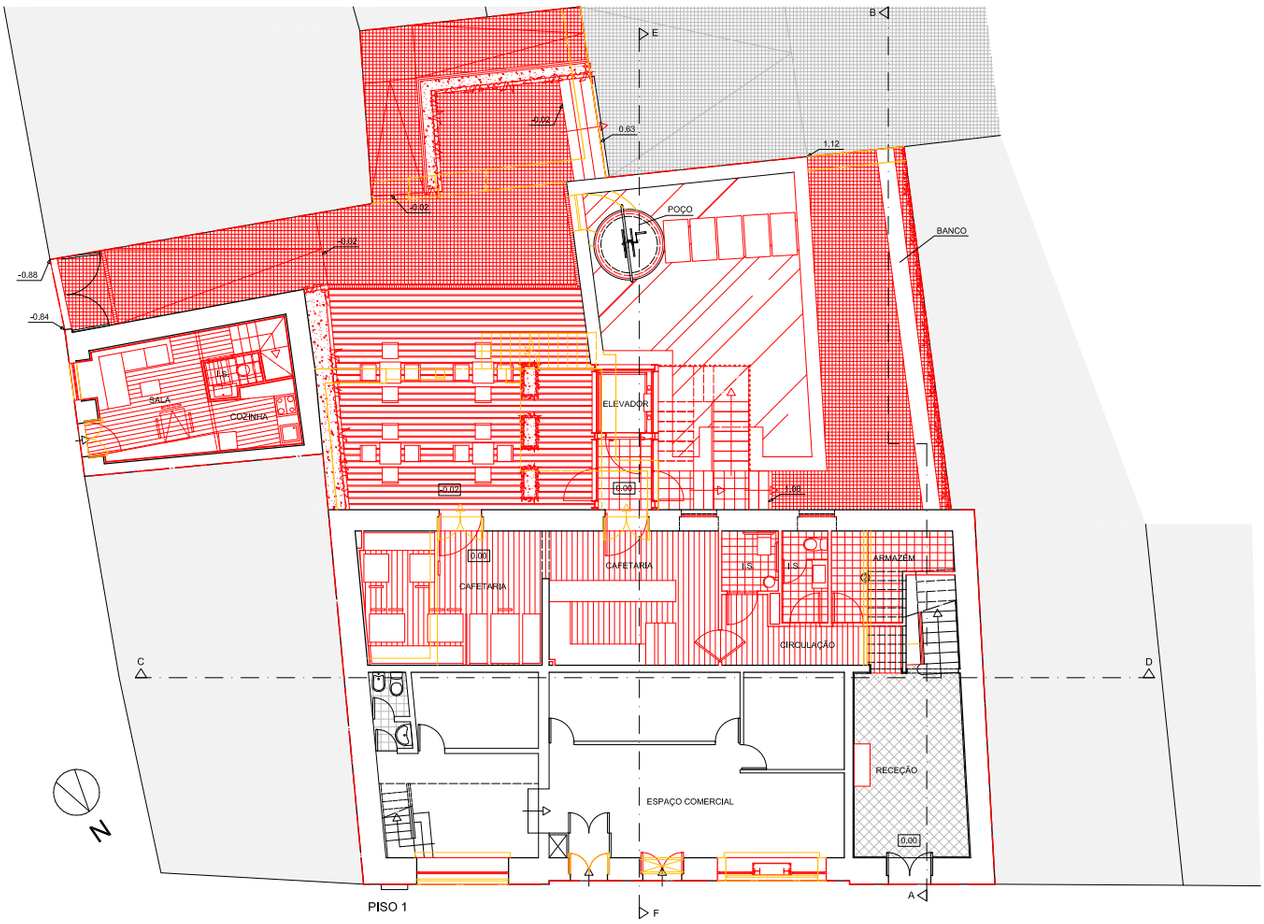
Quanto à restante área do logradouro, elegeu-se a pavimentação em granito pela continuidade que confere em relação ao espaço público, apenas quebrada com o pavimento em estrado de madeira na zona da esplanada da cafetaria.

No conjunto, a existência de zonas de circulação demarcam a diferenciação de espaços, uns mais sociais e outros mais reservados, a que corresponderão ambientes distintos.

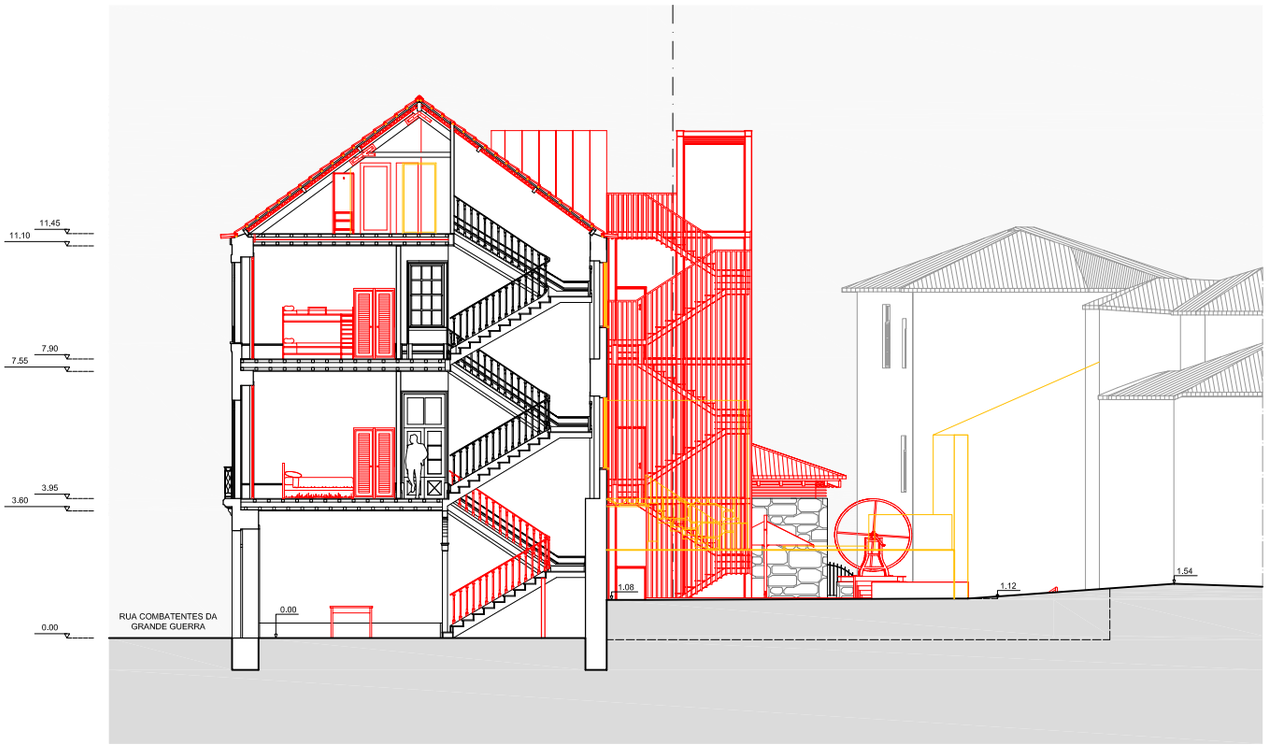


ALÇADO POSTERIOR

35 - Proposta: Escala 1/200

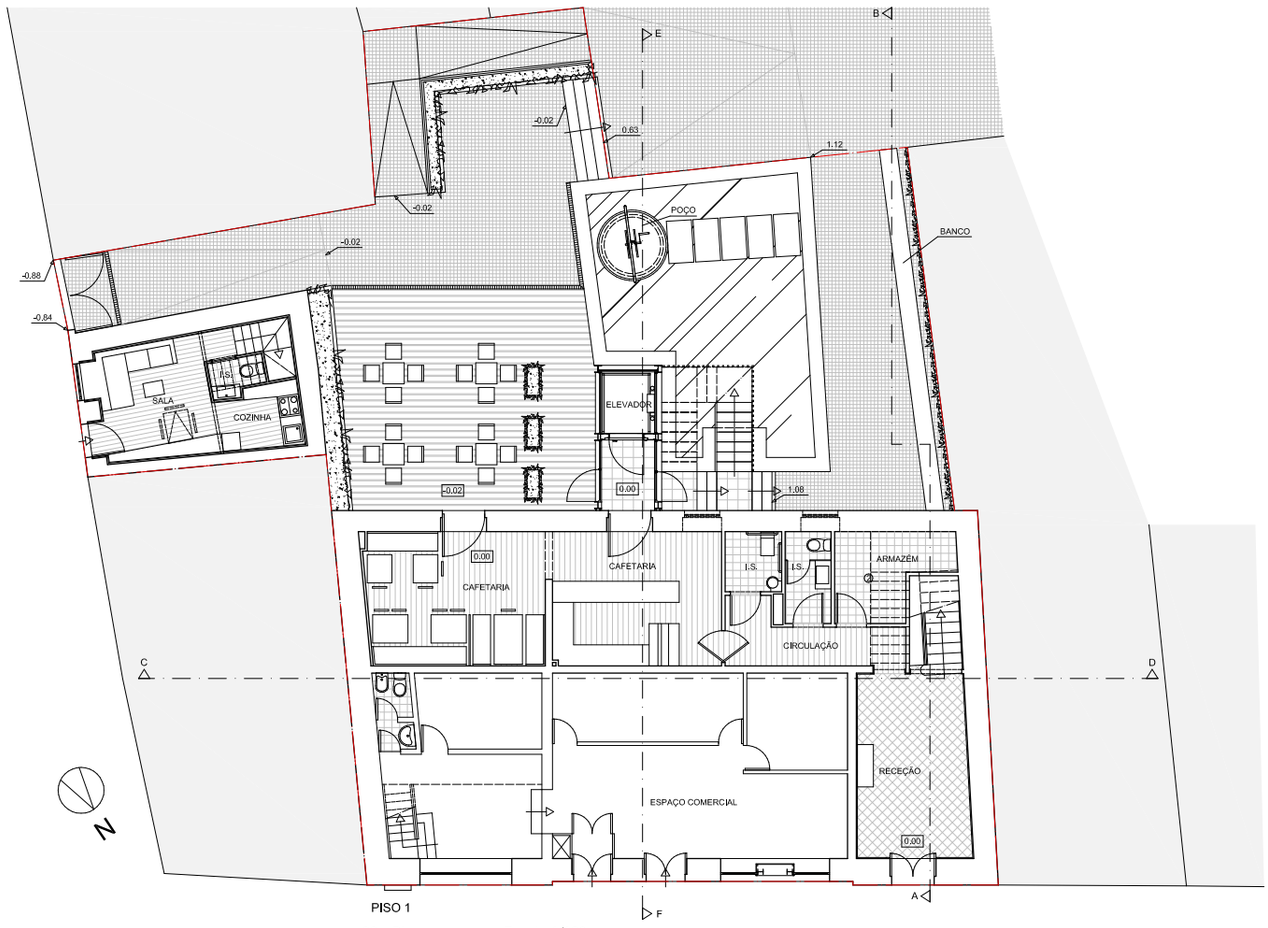


36 - Planta- Vermelhos e Amarelos: Escala 1/200



CORTE AB

37 - Vermelhos e amarelos: Escala 1/200

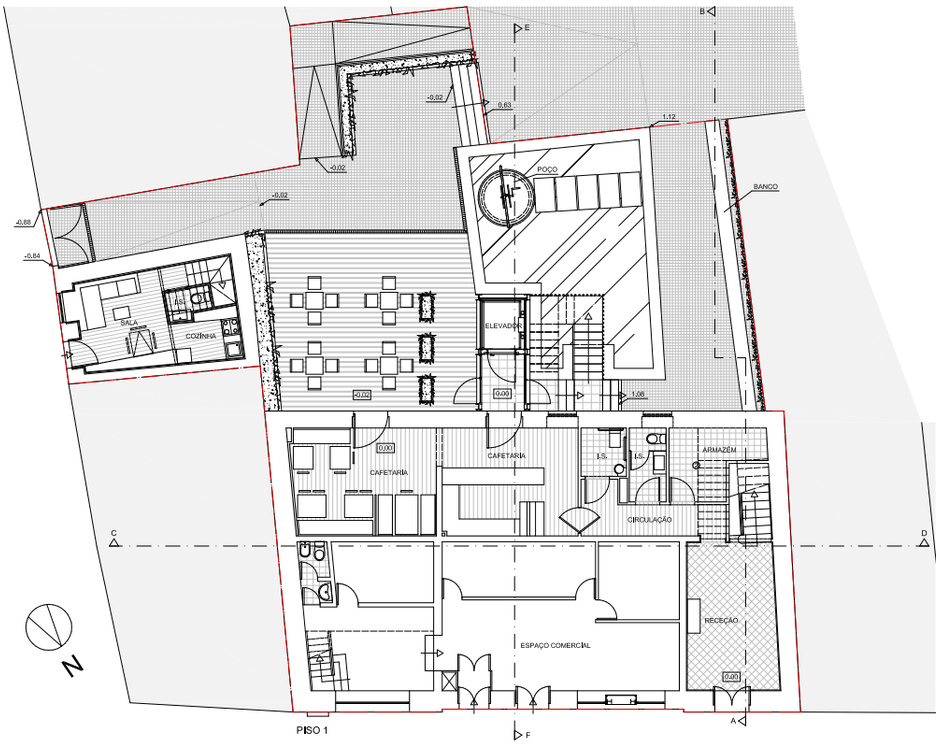


PISO 1

38 - Planta proposta: Escala 1/200

O edificado

A intervenção no edificado centra-se nos dois edifícios a reabilitar: o edifício principal que anteriormente funcionou como pensão e que sofrerá uma intervenção de reabilitação mínima, e a dependência anexa a nascente, que sofrerá uma intervenção mais profunda, atendendo ao seu estado de degradação.
Para uma leitura mais fluída e compreensível da proposta, separa-se a intervenção por edifício, e, em cada um, o programa a estabelecer em cada piso.



39 - Planta proposta sem escala

Assim, e começando pelo edifício principal, tem-se no piso 1: dois acessos exteriores ao "hostel", (um deles já existente e o outro conseguido através do espaço reabilitado do logradouro); um espaço destinado a cafetaria com instalações sanitárias e área de arrumos de apoio; e uma área comercial já existente que se manterá.
Aceder ao "hostel" de duas formas distintas, com dois ambientes diferenciados, traduz-se numa mais-valia. Uma entrada principal, de cariz "formal", aproveitando o acesso já existente, através da Rua dos Combatentes da Grande Guerra, e a nova entrada com um carácter mais informal, mas não menos importante, que arranca na estrutura de aço e vidro a criar e que constitui o acesso aos pisos superiores através do elevador e/ou escadas exteriores. Esta nova entrada surge como uma zona de articulação de acessos uma vez que também permite o acesso à zona de cafetaria.



40 - Imagem da proposta: receção



41 - Imagem da proposta: cafetaria



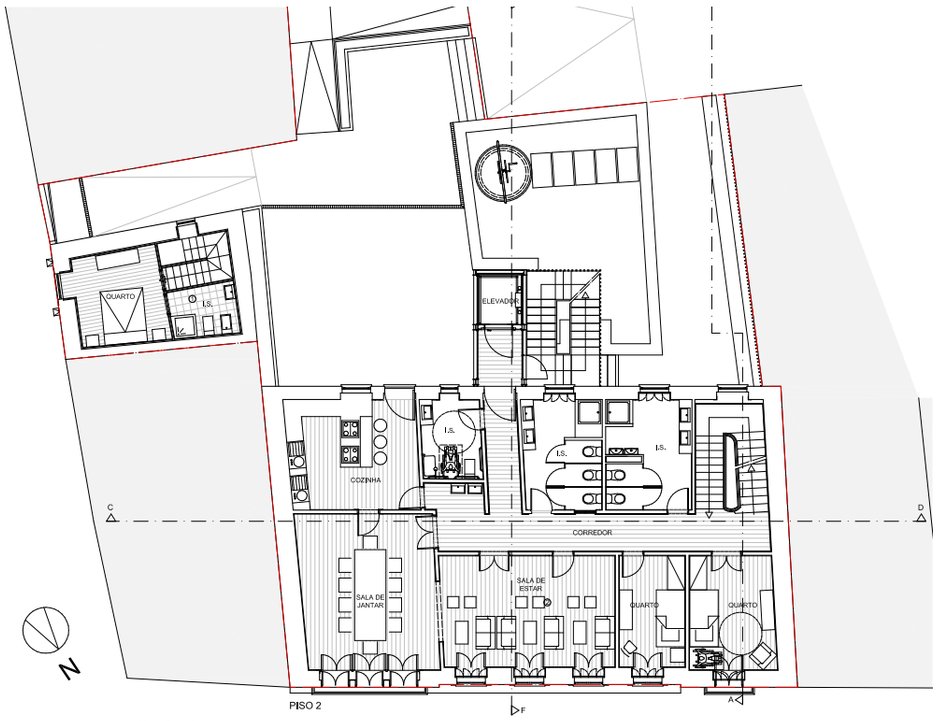
42 - Imagem da proposta: cafetaria



A cafetaria será instalada no espaço da antiga adega e é composta por duas áreas distintas, separadas pela parede interior existente mas comunicantes pelo vão atual. A primeira zona destina-se ao público, com permanência mais prolongada e a segunda a serviços com balcão de atendimento rápido. Mais para o interior e no seguimento da zona de serviço, surgem as áreas afetas às baterias sanitárias, com instalações de utilização comum para pessoas com mobilidade condicionada e mulheres e uma outra só para homens, para além de um compartimento destinado a arrumos, de apoio à cafetaria. Estas áreas serão materializadas com execução de paredes divisórias, compostas por estruturas metálicas leves, revestidas a placas de gesso cartonado. As paredes e os pavimentos que confinam as instalações sanitárias serão revestidos em material cerâmico.

No interior da cafetaria destaca-se a manutenção do existente, em alvenaria de granito aparente, com junta em reboco tradicional. Os tetos serão revestidos a placas de gesso cartonado, suportadas por estrutura metálica leve, com introdução de isolamento acústico e com iluminação embutida. O piso, atualmente em terra batida, será revestido por soalho de madeira, após execução de caixa de argamassa de cimento com introdução de malha de aço eletrossoldada, protegida com isolamento térmico e telas impermeabilizadoras.

A relação interior/exterior deste espaço far-se-á pelos vãos exteriores existentes, em número de dois: um diretamente à área de esplanada e outro para a zona do átrio do elevador. A existência de um corredor de circulação permite, para além da ligação às baterias sanitárias e à zona de arrumos, uma ligação interna ao átrio da entrada, mais formal.



43 - Planta proposta sem escala

O piso 2 é composto principalmente pelas zonas sociais do "hostel". O patamar de chegada da escada interior cria um pequeno átrio, com relação direta com a zona de circulação que distribui os compartimentos voltados a norte e a sul. A ala norte é composta por dois quartos simples, um destinado a pessoas com mobilidade condicionada e o outro para o responsável do "hostel". Os restantes dois compartimentos são a sala de estar e a sala de jantar com intervenções distintas. A primeira, sala de estar, surge da união de dois compartimentos existentes considerando o espaço exíguo existente. Tratando-se de um elemento diminuto e, a pontualidade desta intervenção,a demolição desta parade, não retira o valor arquitetónico do conjunto edificado.

A segunda, sala de jantar, corresponde a um compartimento existente com relação direta com a sala de estar e também com a cozinha, voltada a sul, já, preexistente e de utilização comunitária. Na sala de jantar destaca-se uma mesa única, como forma de promover a socialização e na sala de estar várias composições de sofás.

Para além da cozinha, na ala sul os compartimentos são reajustados às novas funções de baterias sanitárias que ocupam os compartimentos existentes, reorganizando-se somente o vão interior de um dos compartimentos, com o encerramento de uma porta existente e abertura de uma nova comunicação. São separadas por sexos e inclui uma área preparada para pessoas com mobilidade condicionada. Cada instalação sanitária é composta por três compartimentos com sanita, uma cabine de duche e zona comum de lavatórios, e a destinada a pessoas com mobilidade condicionada possui uma sanita, um lavatório e uma zona de banho.



44 - Imagem da proposta: sala de jantar



45 - Imagem da proposta: sala de estar

Nesta ala existe ainda uma zona de circulação que separa a zona da cozinha com as baterias sanitárias e que, por sua vez, liga às novas comunicações verticais.

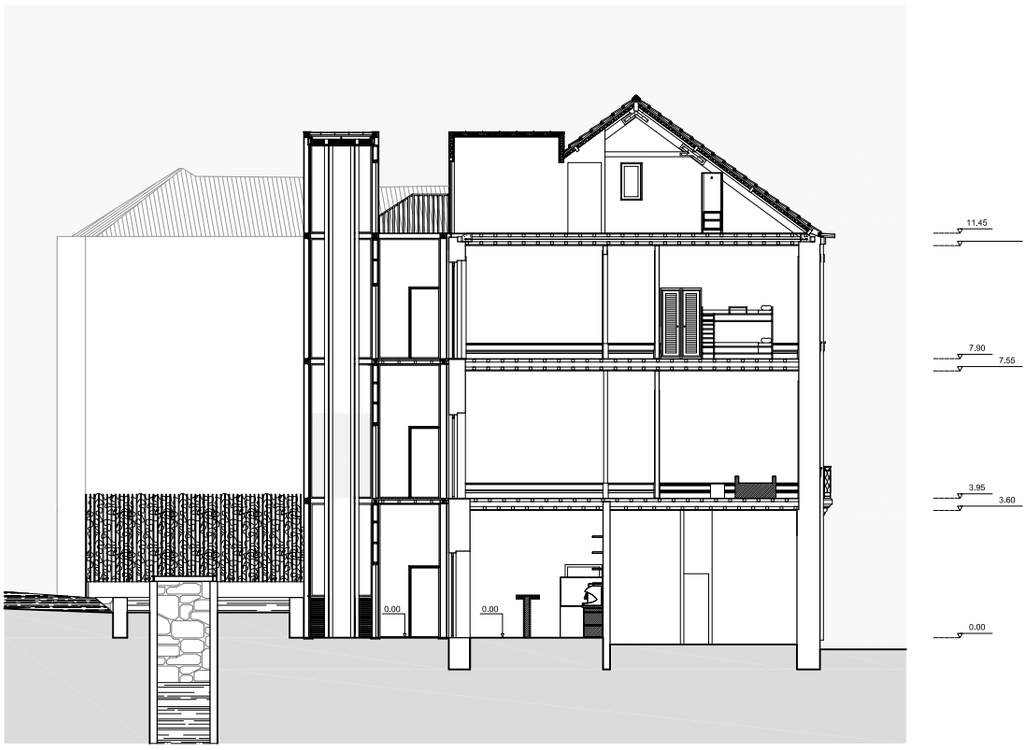
A cozinha é um espaço conseguido pela unificação da cozinha existente com o compartimento contíguo, outrora destinado a dispensa, por forma de a dotar de áreas mais francas. Possui móveis e áreas de bancada de trabalho, encostadas à parede, e uma ilha. Para além da área de trabalho que possui, funciona também como fator de partilha na execução das tarefas e simultaneamente de convívio.



É nestas duas áreas, cozinha e instalações sanitárias, que existe maior intervenção, nomeadamente, no reforço dos pavimentos existentes com a introdução de perfis metálicos a estruturá-los, conferindo-lhes robustez e segurança, para a instalação dos novos equipamentos.

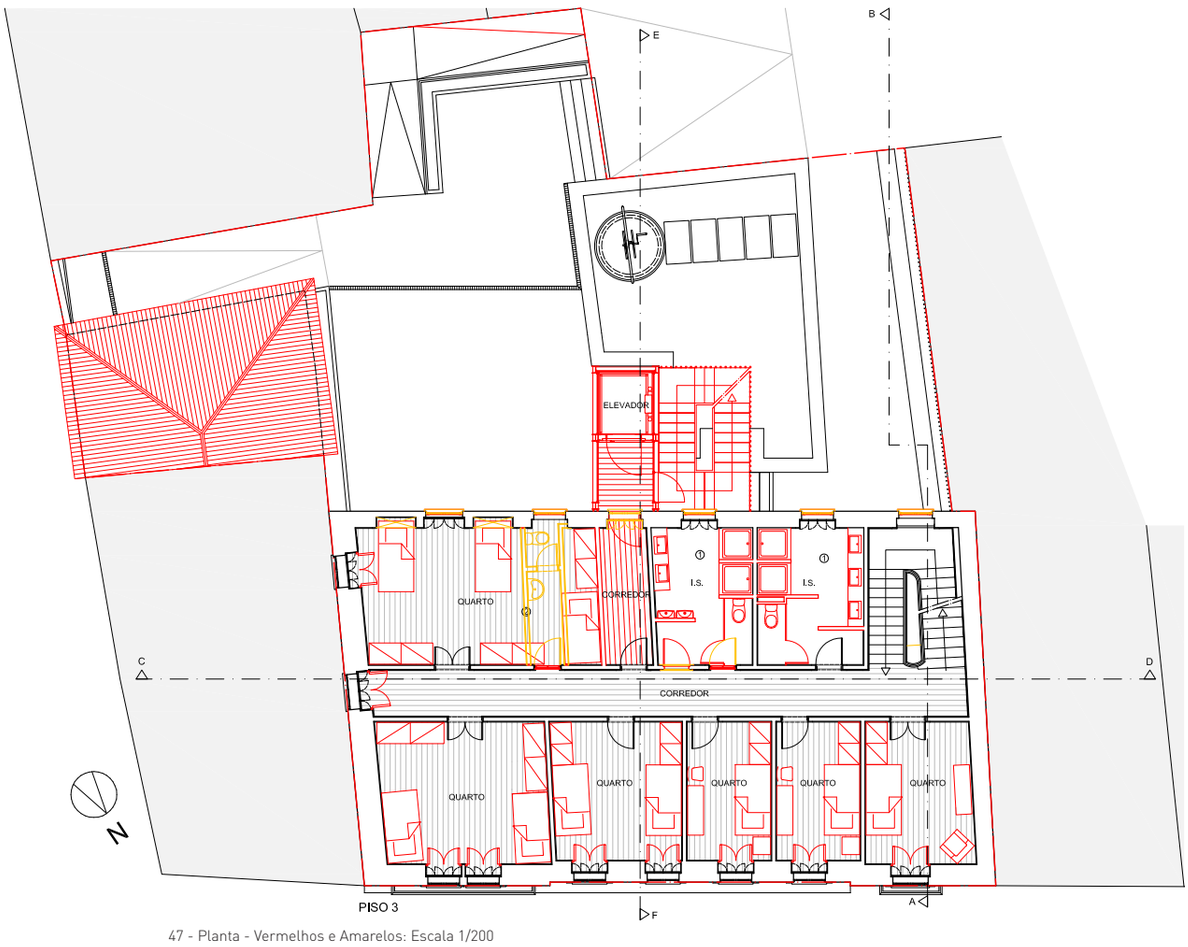
Nos pavimentos e nas paredes das instalações sanitárias, por serem zonas predominantemente húmidas, será introduzido um revestimento a linóleo, conferindo-lhes impermeabilização necessária às novas funções.

O piso 3 é composto totalmente pela parte mais reservada do "hostel" – a zona de dormitórios. Do ponto de vista da distribuição, segue o mesmo ritmo do piso 2, com um corredor central que o divide em duas alas, a norte e a sul. A ala norte, composta por cinco compartimentos, é destinada à maioria dos quartos tendo como base o aproveitamento da distribuição já existente. Os três primeiros compartimentos, a contar do patamar de chegada da escada, serão quartos duplos, com 1 beliche em cada um para 2 pessoas, e os restantes dois com 2 beliches cada, para 4 pessoas. A ala sul, composta por quatro compartimentos destinados a quartos e uma pequena instalação sanitária, sofrerá obras de reajustamentos para



46 - Proposta: Escala 1/200

CORTE EF

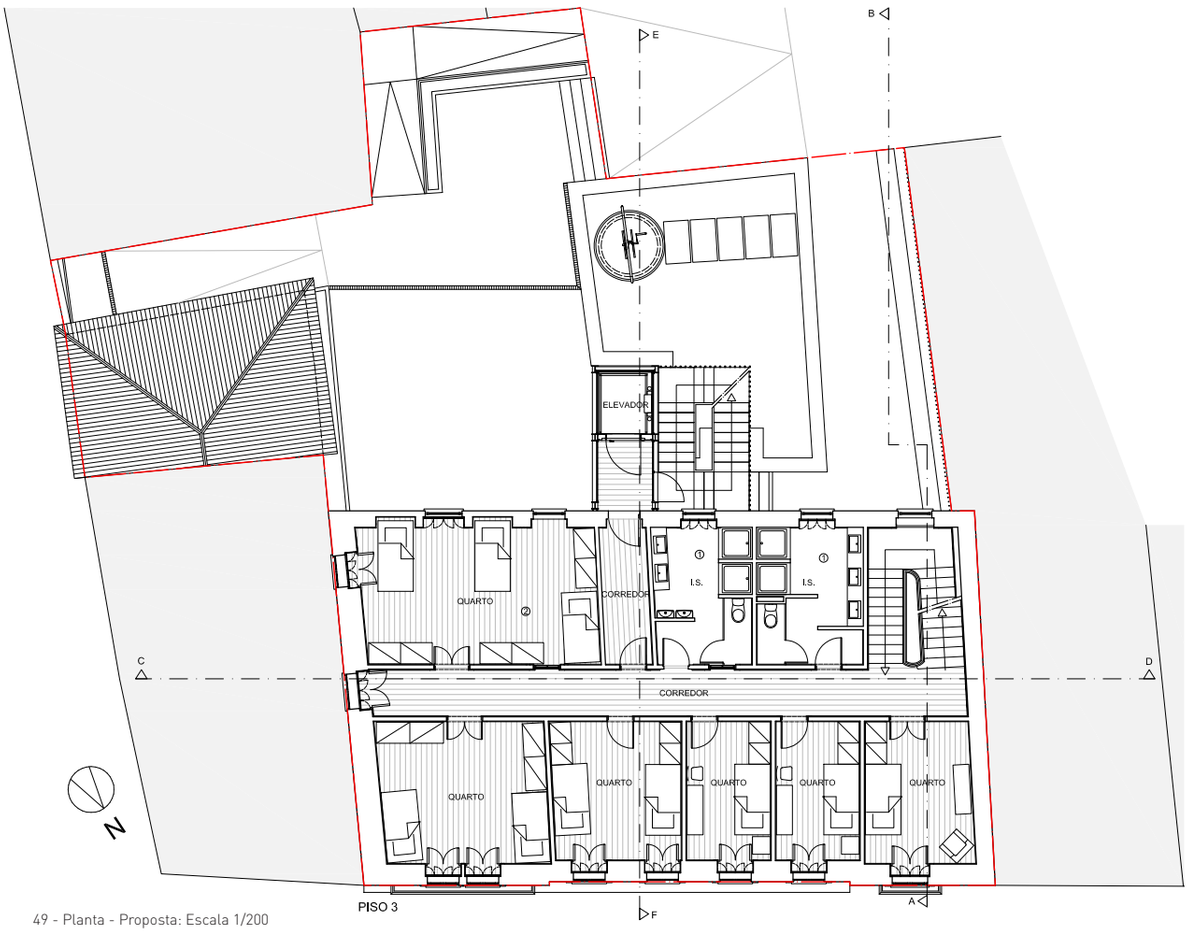


47 - Planta - Vermelhos e Amarelos: Escala 1/200



48 - Proposta: Escala 1/200

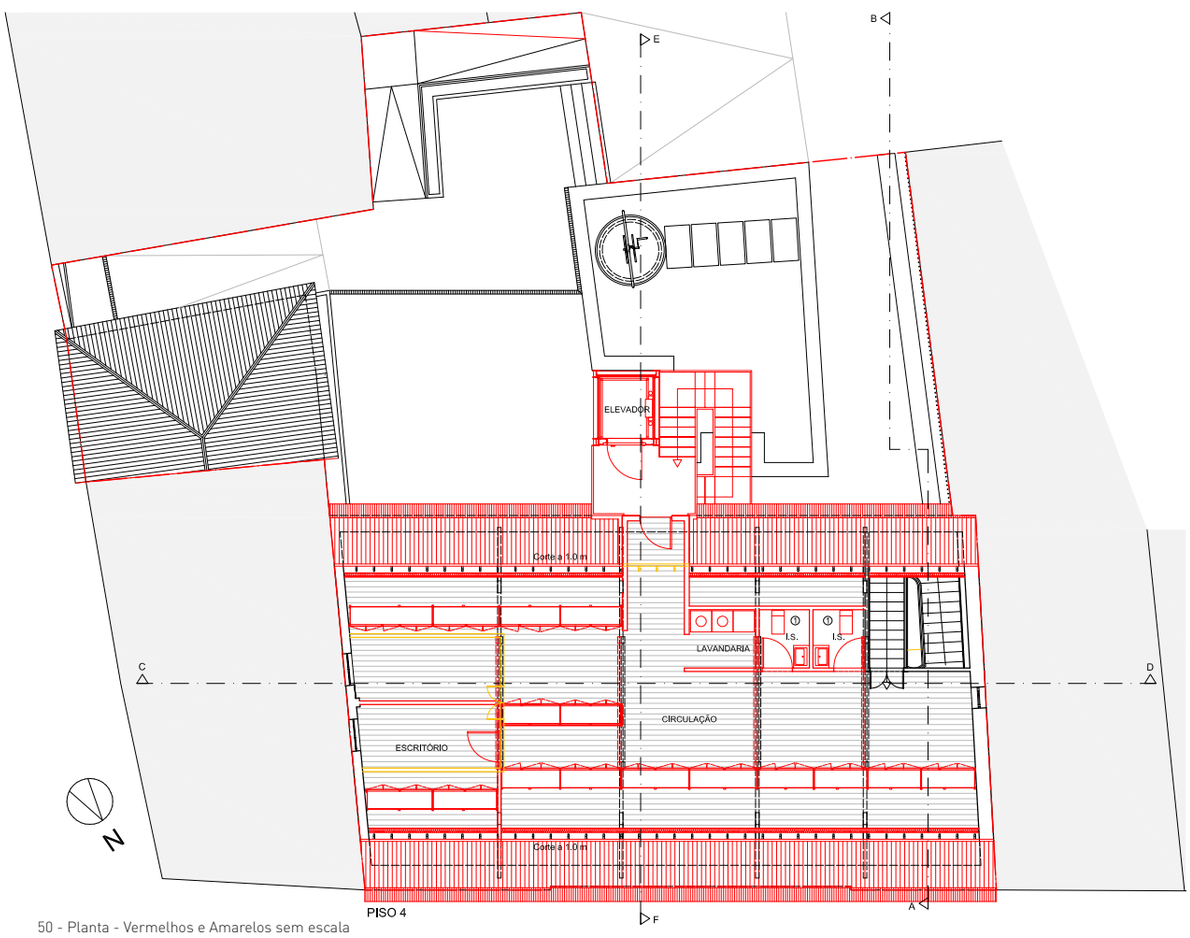
ALÇADO FRONTAL



49 - Planta - Proposta: Escala 1/200

instalação das novas funções. Os dois primeiros compartimentos, a contar do patamar de chegada da escada, sofrerão obras de adaptação para instalação das baterias sanitárias separadas por sexo, compostas, cada uma delas, por um compartimento para sanita, dois espaços individualizados para banhos, dois lavatórios e dois urinóis, estes últimos nas instalações sanitárias afetas ao sexo masculino. O terceiro compartimento e a pequena instalação sanitária contígua, serão anulados, revertendo parte desta área para a criação do corredor de circulação de comunicação, com a nova estrutura de acessos verticais, sendo a restante área integrada no quarto e último compartimento. Por fim, o último compartimento será destinado ao maior dormitório, com capacidade para 3 beliches, para 6 pessoas.

Todos os quartos possuem características comuns, nomeadamente, armários individualizados com chave para cada utente e camas em beliche no caso dos quartos do piso 3. Os dois quartos simples do piso 2 serão compostos também por armários com chave mas com camas individuais.



50 - Planta - Vermelhos e Amarelos sem escala

O piso 4 (águas furtadas) é afeto às instalações técnicas do "hostel", onde se integram as zonas destinadas a tratamento de roupa, instalações sanitárias, arrumos e um escritório para funcionamento

administrativo do "hostel". Este piso é composto por uma área ampla de circulação, delimitada a norte por armários de apoio ao funcionamento do "hostel", onde serão armazenadas todo tipo de artigos de utilização e consumo do mesmo. É também nesta bateria de armários que serão acondicionados todos os produtos de higienização do equipamento devidamente individualizados dos restantes artigos. Esta área é delimitada a sul por duas instalações sanitárias afetas aos funcionários e compartimento de lavandaria equipada com 2 máquinas de lavar roupa e 1 máquina de secar. Esta área, para além de deter todas as funções supra descritas, serve de corredor de circulação para acesso às escadas interiores existentes e também à nova estrutura de acessos verticais, localizada a sul. O acesso à referida estrutura de comunicações verticais a construir é conseguido pela introdução de uma mansarda, a executar em estrutura leve revestida a chapa de zinco, removendo parte do revestimento da cobertura, e estrutura complementar de suporte à telha cerâmica. No topo nascente deste piso econtra-se o compartimento afeto a escritório de gestão administrativa do "hostel", localizado no topo norte/nascente, e a zona de tratamento de roupa localizada no topo sul/nascente do edifício. Esta última é delimitada a norte por parede divisória construída com estrutura metálica leve, revestida por placas de gesso cartonado, complementada por baterias de armários e, a sul, por baterias de armários desde da parede exterior a nascente até à posição da mansarda a construir.

As áreas intervencionadas em todo o edifício obedecem a características comuns no processo construtivo, nomeadamente, as paredes divisórias a construir serão executadas em estrutura metálica leve revestida de ambos os lados com placas de gesso cartonado, com introdução de isolamento acústico, do tipo lã de rocha no seu interior. Nos vãos interiores a fechar, manter-se-á toda a carpintaria existente de modo a marcar essa intervenção, e nos novos vãos a abrir, em número de dois, utilizar-se-á guarnição em metal para identificação dessa mesma intervenção.

A intervenção a levar a efeito na dependência localizada a nascente será uma intervenção profunda considerando o estado atual da pré-existência. Trata-se de um edifício com dois pisos, implantado a nascente do logradouro e confinante com a Rua Doutor Abel Lacerda, sendo por esta o único acesso ao edifício.

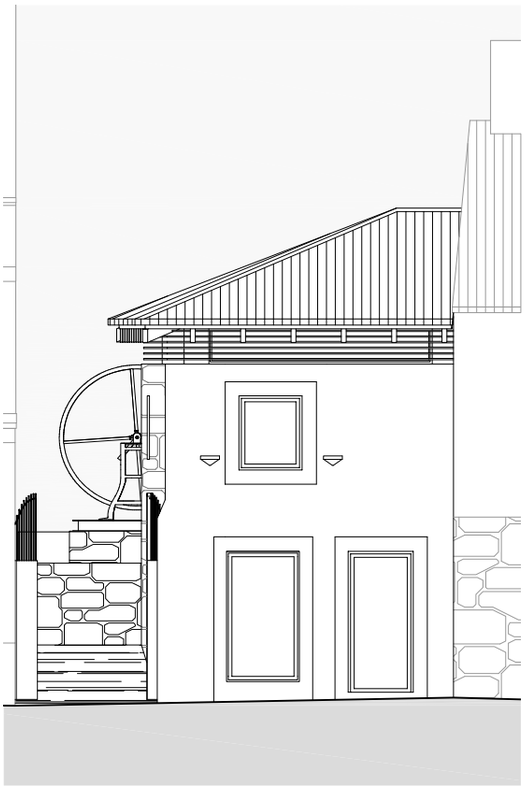
Da pré-existência os únicos elementos que se preservam são as paredes exteriores e vãos. As caixilharias ainda existentes não são passíveis de recuperação, assim como todo o interior que se encontra totalmente degrado e em estado de ruína. A proposta de intervenção visa a limpeza dos escombros existentes no interior, remoção dos restos de carpintarias ainda presentes nos vãos e remoção da alvenaria de tijolo cerâmico que encerra o vão ao nível do piso térreo.

A proposta visa a reabilitação do edifício destinando-o a alojamento local e integrado também no "hostel", criando um micro apartamento que se desenvolve nos dois pisos da edificação existente.

Exteriormente, a intervenção consta na elevação da cércea aproximando-a da cota do beirado da construção contígua a norte. Esta alteração é efetivada com a introdução de um elemento estrutural interior, guarnecido pelo exterior com réguas de madeira aplicadas horizontalmente e com espaçamento entre elas de 6 centímetros. A caixilharia a aplicar nos vãos existentes é em alumínio de perfil simples na cor cinza.

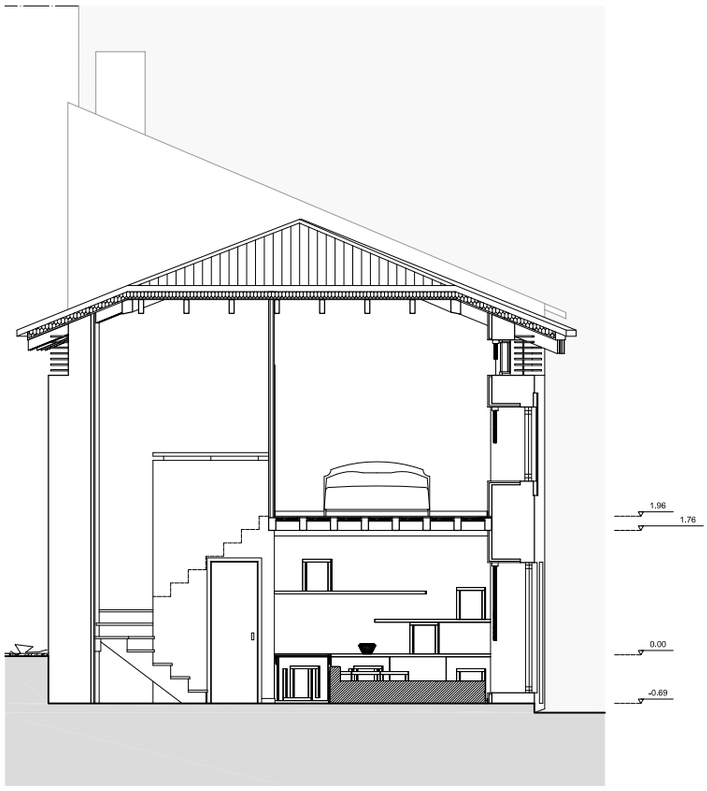
Interiormente, em termos funcionais, atendendo à reduzida área que compõe o edifício, a gestão do espaço foi o maior desafio para a organização espacial das funções.

No piso 1 optou-se por criar um pequeno volume que para além de comportar uma pequena instalação sanitária equipada com sanita e lavatório, estrutura a escada interior de comunicação vertical com piso superior, comportará a função de elemento organizador dos ambientes a criar. Na frente, e junto da entrada de acesso do exterior, teremos o ambiente de sala, com zona de estar à esquerda e com estante de apoio à direita no sentido da entrada. Parte da estante incorpora um tampo que nas alturas de refeição será armado de forma a criar uma mesa. A cozinha encontra-se ao fundo do compartimento contíguo ao da instalação sanitária e com frente para a entrada do acesso exterior. A escada interior de acesso vertical, constituída em madeira e desenvolve-se em forma de U, para rentabilizar o espaço disponível, sendo que o último troço já se encontra por cima da instalação sanitária. No piso 2 é onde se situa a zona mais íntima do micro-apartamento, composta por quarto duplo com cama de casal e instalação sanitária privada equipada com cabine de duche, sanita, bidé e lavatório.



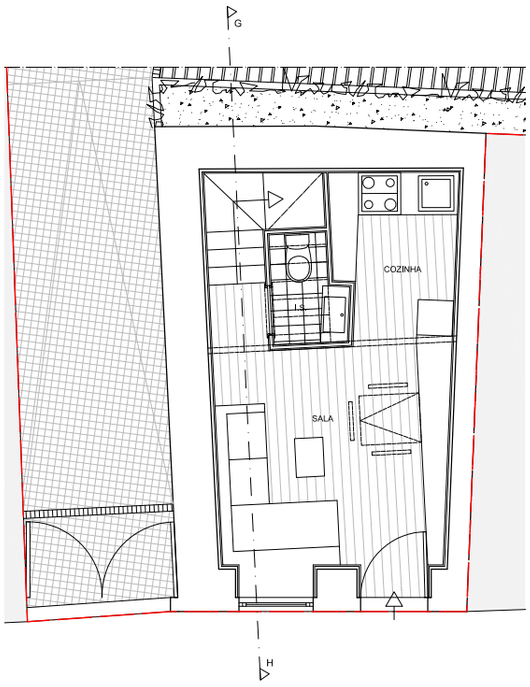
ALÇADO FRONTAL

51 - Proposta: Escala 1/100



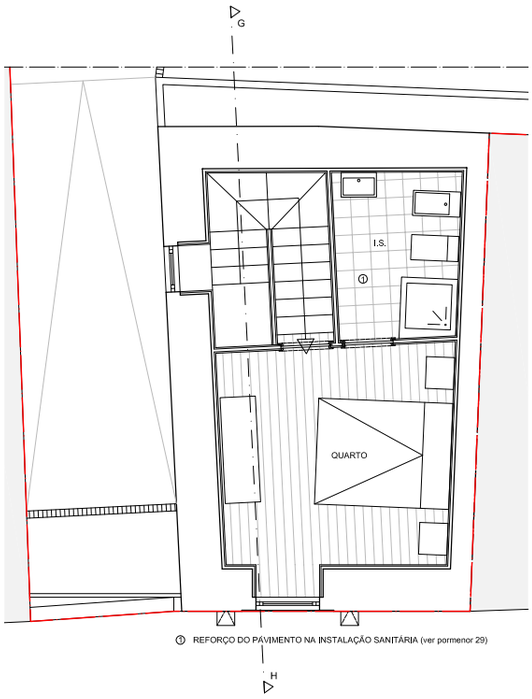
CORTE GH

52 - Proposta: Escala 1/100



PISO 1

53 - Planta - Proposta: Escala 1/100



PISO 2

54 - Planta - Proposta: Escala 1/100



55 - Imagem da proposta: micro-apartamento



56 - Imagem da proposta: micro-apartamento



57 - Imagem da proposta: micro-apartamento

Em termos de eficiência energética, houve uma estratégia de implementação de soluções técnicas, com o objetivo de melhorar o comportamento térmico dos dois edifícios. Atendendo à diferente abordagem de intervenção nos edifícios a reabilitar, as soluções serão parcialmente diferentes nas soluções técnicas a preconizar.

De acordo com o Guia Técnico de Reabilitação Habitacional, do Instituto Nacional da Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, o reforço de proteção térmica nos edifícios concretiza-se segundo três vias. Reforço do isolamento térmico da envolvente exterior, reforço térmico dos vãos envidraçados e controlo dos ganhos solares devido aos vãos envidraçados.

Nesse seguimento as soluções técnicas adotadas no edifício principal foram as seguintes:

Envolvente exterior: A estratégia passou pela introdução de isolamento na pendente da cobertura e pavimento térreo. Nas paredes exteriores não se preconizou qualquer tipo de isolamento, porque colocaria em causa o valor arquitetónico e histórico do edifício.

Vãos envidraçados: Nos vãos reabilitados a estratégia passou por colocação de dupla caixilharia interior com corte térmico e vidro duplo. As caixilharias novas serão igualmente executadas com corte térmico e vidro duplo.

Proteções dos vãos envidraçados: Mantem-se as soluções existente de portadas.

A estratégia adotada no edifício a reabilitar para o micro-apartamento, passa pela introdução de isolamento térmico na envolvente exterior, nomeadamente, paredes pendente da cobertura e pavimento térreo. Nos vãos serão introduzidas caixilharias corte térmico com vidro duplo. A proteção dos vãos envidraçados é conseguida com a instalação de cortina opaca em rolo.

Todas as soluções aqui descritas encontram-se referenciadas nos pormenores construtivos do anexo D.

Por fim referir que foram considerados fatores económicos, de custo/benefício nas decisões adotadas, no tocante às opções funcionais e construtivas, bem como nas escolhas de materiais, por forma a melhorar a eficiência energética e, ao mesmo tempo, a viabilizar economicamente um programa funcional direcionado para o alojamento, a custos acessíveis também para o utilizador.



58 - Imagem da proposta: fachada frontal

Conclusão



Considerando os temas centrais da prova final – conservação, reabilitação e alojamento temporário, o projeto de um "hostel" em pleno centro histórico de Tondela surge como uma proposta que se julga capaz de reativar todo o potencial, do prédio denominado por "Pensão Matos", resgatando-o de uma trajetória que conduzirá inevitavelmente ao seu desaparecimento.

Não será despiciente a aposta no alojamento turístico, em particular no alojamento local, na tipologia "hostel" que para além de inexistente, não só na cidade, mas em todo o concelho, se julga capaz de capitalizar outras dinâmicas associadas ao turismo. De facto, o compromisso entre o preço do alojamento, a experiência social incorporada, o ambiente informal e a conveniência da localização, têm contribuído para que estas unidades reúnam condições de atratividade para uma procura turística mais heterogénea, o que é válido também para a cidade e concelho de Tondela.

A proposta preconizada, alicerçada dentro dos princípios e critérios da conservação e reabilitação, que se julgaram adequados, porque respeitam e salvaguardam a construção existente, potencializa as características mais distintas e singulares do imóvel. Ademais, não se resume a um projeto de arquitetura centralizado apenas nos edifícios existentes. A estratégia passou por criar um programa que valorize o conjunto (edifício e logradouro), com total reaproveitamento das suas potencialidades físicas, históricas e arquitetónicas. Um projeto que visa, assim, preservar um dos poucos edifícios com valor identitário, cultural e arquitetónico, do centro histórico de Tondela. A existência do logradouro que nas condições atuais é relegado para segundo plano torna o conjunto singular, pelas potencialidades que este lhe confere uma vez que se trata do único prédio do quarteirão com um espaço desta natureza. Desde logo, pela possibilidade de contacto com o exterior, em ambiente privado mas que se pretende, no entanto, abrir ao público, através da entrada pré-existente, com as ruas adjacentes, criando um local de bem-estar e lazer alargado ao espaço e à comunidade envolvente.

Em suma, a reabilitação do prédio denominado por "Pensão Matos", do ponto de vista programático pretendeu estabelecer mais do que um ponto de chegada, um ponto de partida para o conhecimento do território onde se encontra localizado-Tondela.

Bibliografia

AMENDOEIRA, H. T. Correia - Restauro e Reabilitação do Património Edificado do Século XX Português. O Caso do Concelho de Almada. Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa. 2012. (Dissertação para Mestrado)

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

CARVALHO, Amadeu Ferraz de, A terra de Besteiros e o actual concelho de Tondela – Esboço histórico e toponímico: Edição da Câmara Municipal de Tondela. Tondela. 1981.

CÓIAS, Vítor - Reabilitação Estrutural de Edifícios Antigos: Argumentum Editora. Lisboa. 2007.

MARTINHO, António Manuel Matoso, O Concelho de Tondela-dos finais do século XVI aos inícios do século XX-aspetos demográficos e económicos. Revista Mathésis nº 14. (2005), pág. 41 a 61.

OLIVEIRA, J.M. Pereira, Cidade e Património: Cadernos de Geografia nº 15, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 8 de Janeiro de 1996, pág. 101 a 103.

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

PEIXOTO, Paulo – Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades. Texto apresentado no Colóquio - A cidade entre projetos e políticas. Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 30 Junho de 2003, pág. 211 a 226.

PINHO, Ana – Teoria da Conservação. Viseu. Fevereiro de 2013/2014 (s. e) policopiado

PINHO, Ana- Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana. Análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais. Lisboa:LNEC,2009. (Tese de Doutoramento)

PINHO, Ana-Critérios Gerais de Intervenção em Património. Viseu. 2013/2014 (s. e.) policopiado.

REIS, A.; FARINHA, M.; FARINHA, J.P. Brazão, Tabelas Técnicas; Edições Técnicas E.T.L., Lda. Lisboa.2007.

SARAIVA, A. - Hostels independentes: o caso de Lisboa. Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril. Lisboa.2013. (Dissertação de Mestrado).

SILVA, Mariana Barata - O segmento low cost na indústria hoteleira, em Coimbra: o caso dos hostels. Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra. Coimbra.2014. (Relatório de estágio).

VÁRIOS, Tondela + 10, Plano de [des]envolvimento para a cidade de Tondela: Edição da Câmara Municipal de Tondela. Tondela. 2015.

Fontes eletrónicas

CÂMARA MUNICIPAL DE TONDELA. Plano de Acção para o Turismo do Município de Tondela. [Consultado em 25/03/2015] Disponível em [http://www.cmtondela.pt/index.php/urbanismo/plano-diretor-municipal/category/20-pecas-escritas?download=238:planoturismo

TURISMO DE PORTUGAL. Regime jurídico de exploração de estabelecimentos de alojamento local. [Consultado em 24/03/2015] Disponível em http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/AreasAtividade/dvo/alojamento-local/Documents/RJAL-TP-junho-2015.pdf

TURISMO DE PORTUGAL. Alojamento local-regime jurídico - direção de desenvolvimento e valorização da oferta. [Consultado em 24/03/2015] Disponível em: http://www.turismodeportugal.pt/PORTUGU%C3%8AS/AREASATIVIDADE/DVO/ALOJAMENTO-LOCAL/Documents/guia-alojamento-local-22-jun-2015.pdf

TAVARES, André; MARTINS, Ivo Poças - Arquitetura "low Cost", (2013) [Consultado em 10 /09/2015] Disponível em: ← http://www.jornalarquitectos.pt/arquitectura-low-cost/

RIS3. [Consultado em 22/03/2015] Disponível em http://turismo2020.turismodeportugal.pt/fotos/editor2/documentos/ris3_centro_de_portugal_site_ccdrc_fev14.pdf

Casa da Escrita in Coimbra [Consultado em 10/09/2015] Disponível em: http://www.domalomenos.com/Joao-Mendes-Ribeiro-Casa-da-Escrita-in-Coimbra

Legislação

DECRETO-LEI N.º 128/2014. Diário da República, série 1, n.º 166, 29 de Agosto de 2014. pág. 4570 a 4577.

DECRETO-LEI N.º 63/2015. Diário da República, série 1, n.º 79, 23 de Abril de 2015 . pág. 2048 a 2049.

DECRETO-LEI N.º 39/2008. Diário da República, série 1, n.º 48, 7 de Março de 2008 . pág. 5406.

DECRETO-LEI N.º 163/2006. Diário da República, série 1, nº 152, 8 de Agosto de 2006. pág. 5670 a 5689.

DECRETO-LEI N.º 53/2014. Diário da República, série, 1, nº 69, de 8 de Abril de 2014. pág. 2337 a 2340.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE TONDELA. Diário da República, 2.ª série, n.º 80, 26 de Abril de 2011. pág. 18251 a 18269.

DECRETO-LEI N.º 128/2014. Diário da República, série 1, n.º 166, 29 de Agosto de 2014. pág. 4570 a 4577.

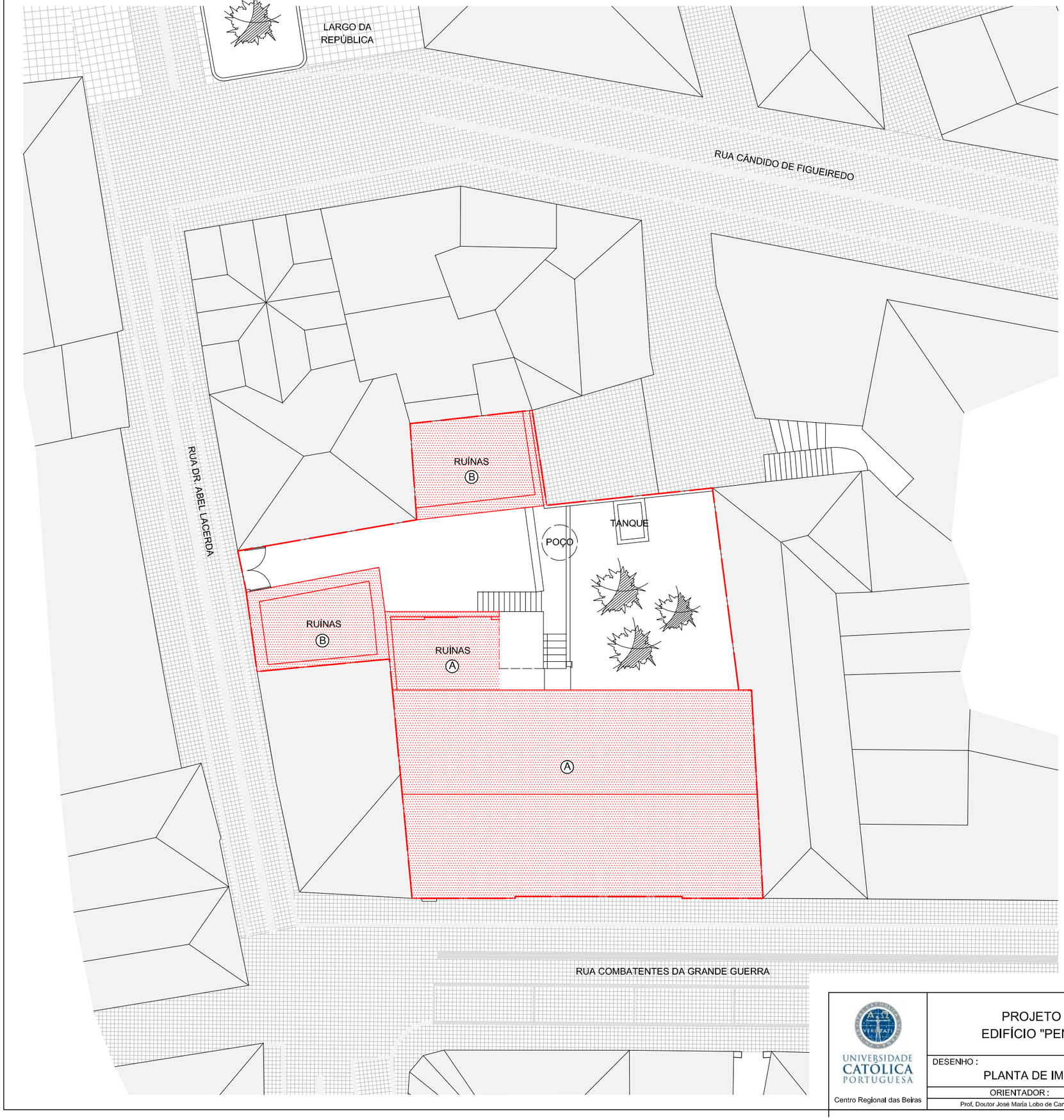
DECRETO-LEI N.º 309/2009. Diário da República, série 1, n.º 206, 23 de Outubro de 2009. pág. 7975 a 7976.

DECRETO-LEI N.º 220/2008. Diário da República, série 1, n.º 220, 12 de Novembro de 2008. pág. 7903 a 7922.

PORTARIA 138/2012 de 14. Diário da República, série 1, nº 93, pág. 2517

ANEXOS

A - Peças Desenhadas do Existente



LEGENDA :

- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- EDIFÍCIOS
- (A) EDIFÍCIO PRINCIPAL
- (B) DEPENDÊNCIA

N

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - PRÉ-EXISTÊNCIA

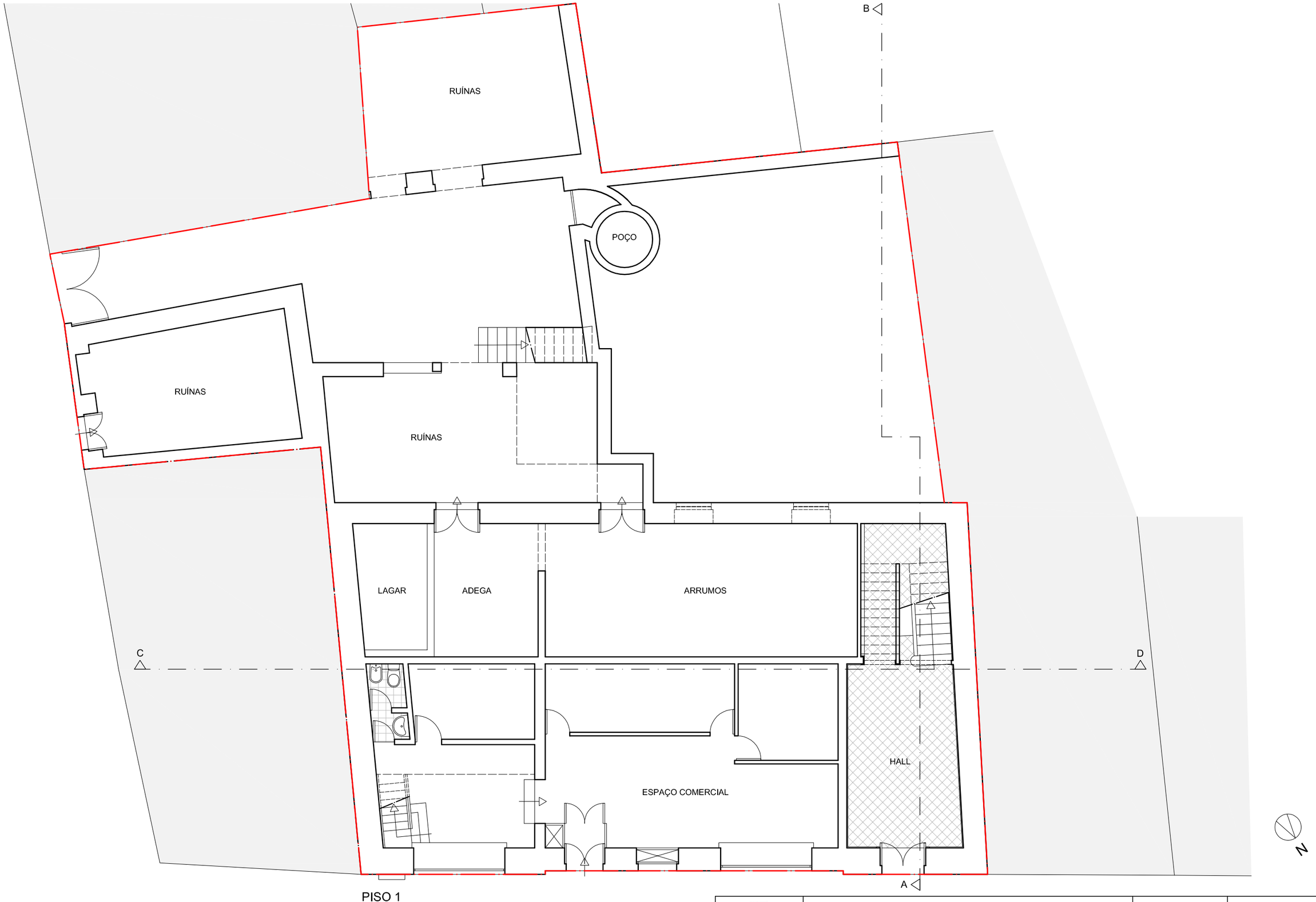
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : A.01

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:200



PISO 1

Universidade Católica Portuguesa – Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO: Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR: Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO: PLANTA DO PISO 1 - PRÉ-EXISTÊNCIA	NOME: Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº: A.02
	ORIENTADOR: Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho / COORIENTADORA: Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA: 1:100	



PISO 2

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DO PISO 2 - PRÉ-EXISTÊNCIA

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : A.03

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



PISO 3

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO :
PLANTA DO PISO 3 - PRÉ-EXISTÊNCIA

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

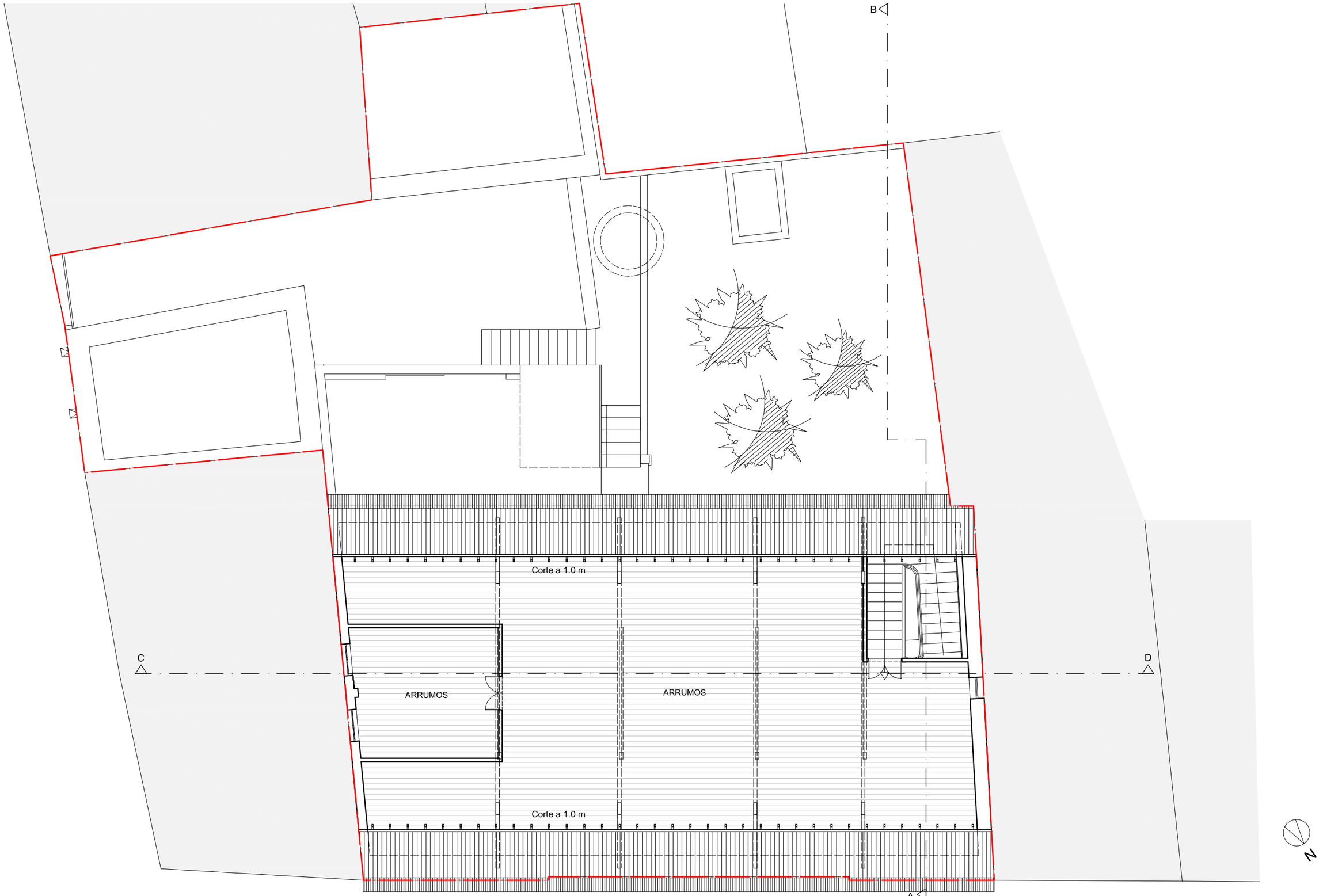
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

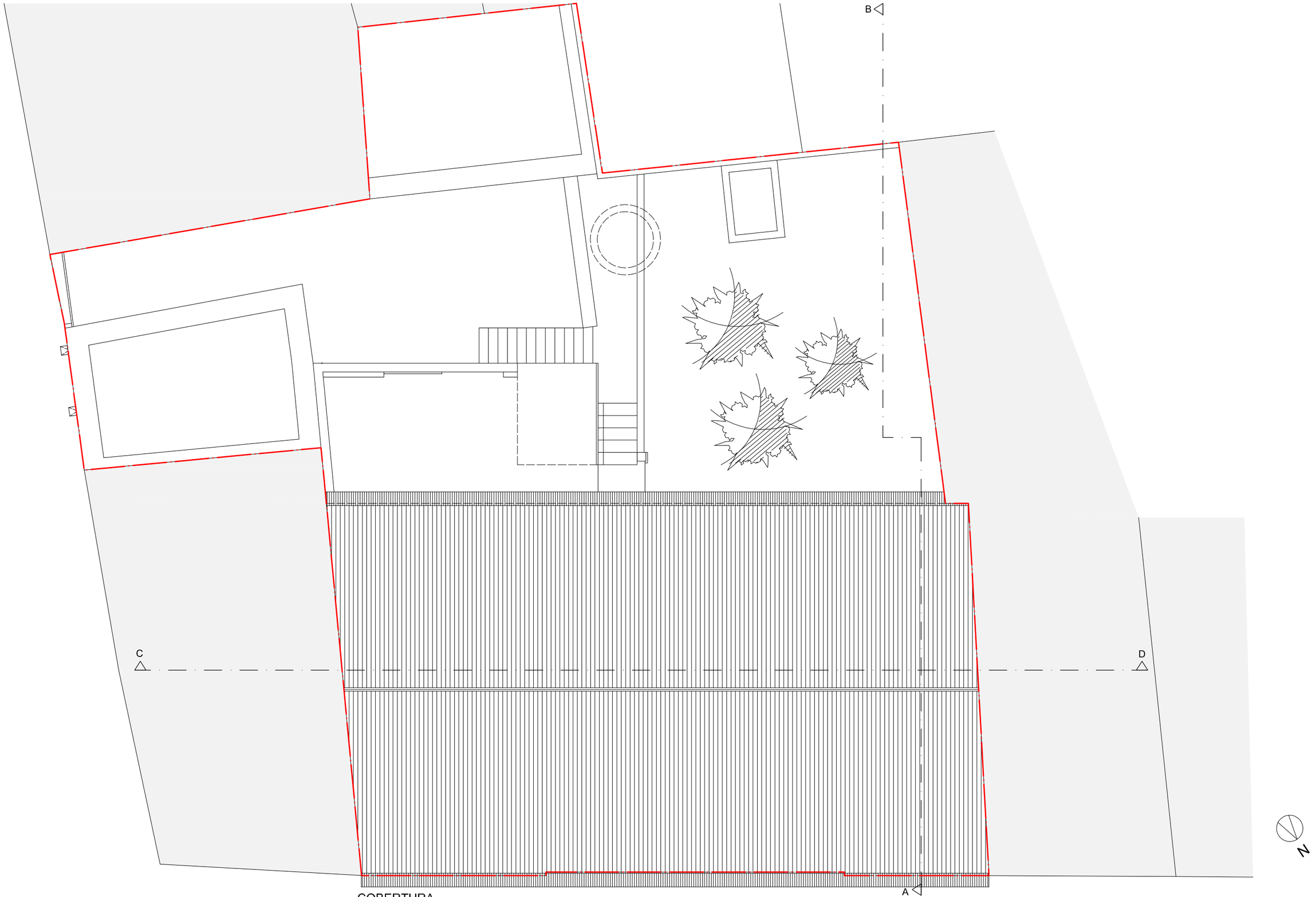
ESCALA : 1:100

DESENHO Nº : A.04



PISO 4

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PLANTA DO PISO 4 - PRÉ-EXISTÊNCIA	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : A.05
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DA COBERTURA - PRÉ-EXISTÊNCIA

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : A.06

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



ALÇADO FRONTAL

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO FRONTAL - PRÉ-EXISTÊNCIA	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : A.07
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



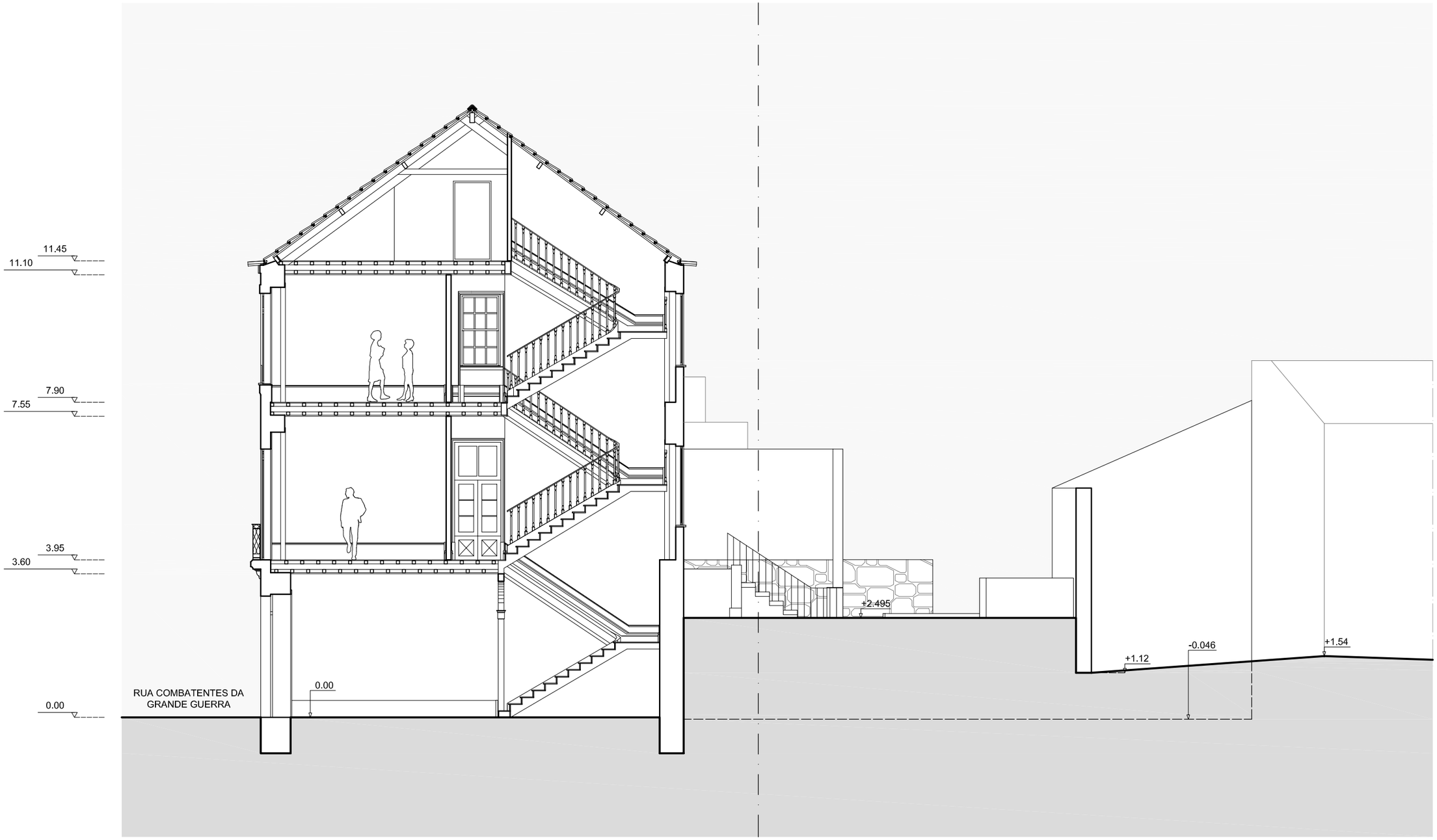
ALÇADO POSTERIOR

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO POSTERIOR - PRÉ-EXISTÊNCIA	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : A.08
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



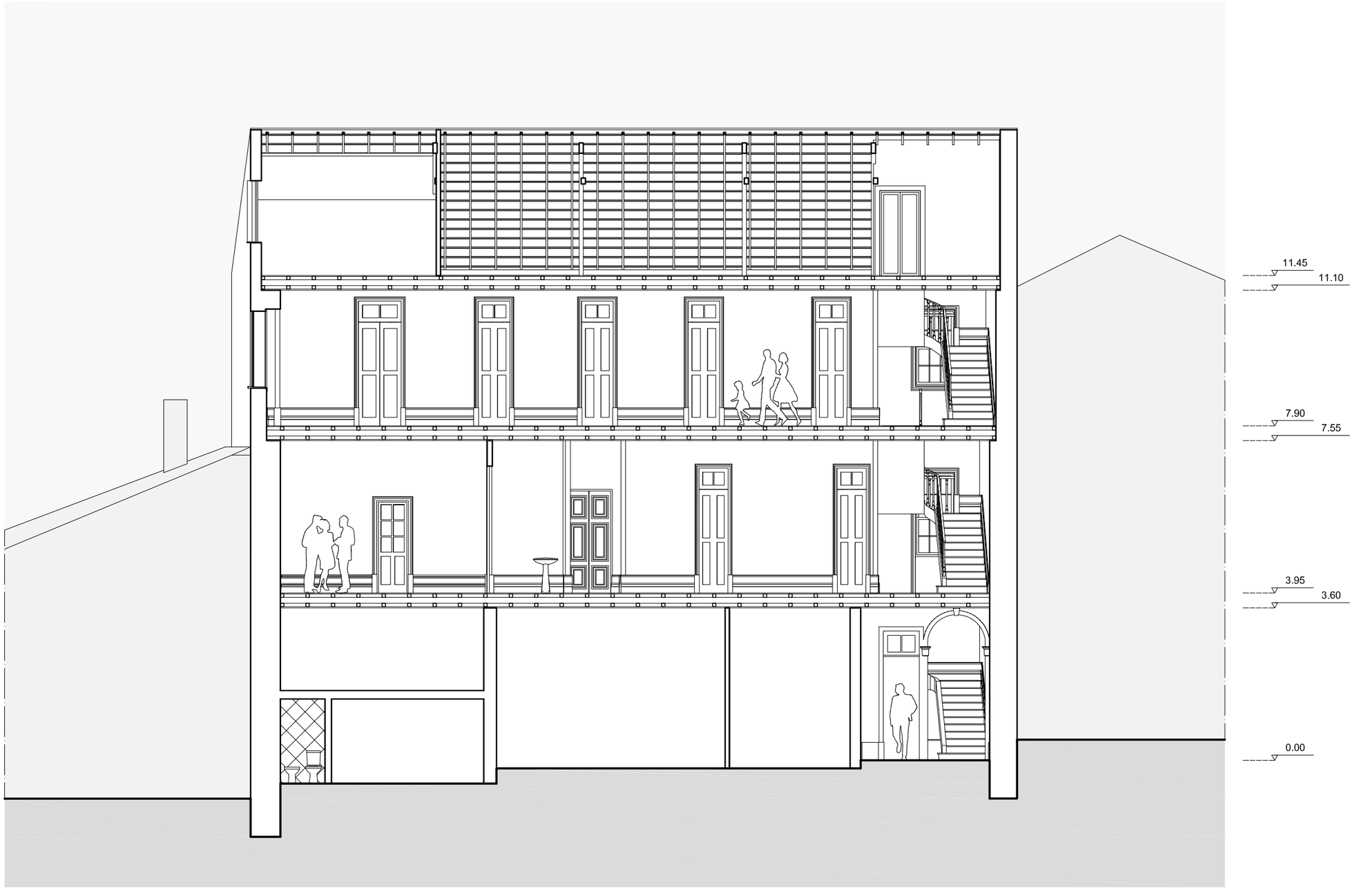
ALÇADO LATERAL ESQUERDO

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL		CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO LATERAL ESQUERDO - PRÉ-EXISTÊNCIA		NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : A.09
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



CORTE AB

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : CORTE AB - PRÉ-EXISTÊNCIA	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : A.10
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



CORTE CD

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : CORTE CD - PRÉ-EXISTÊNCIA	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : A.11
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	

ANEXOS

B - Mapeamento de Anomalias

INTRODUÇÃO

O presente diagnóstico será elaborado num modelo de relatório de anomalias detetadas na pré-existência e consecutivamente a descrição dos trabalhos a realizar designadamente de conservação/reabilitação das áreas e materiais afetados, acompanhado de elementos fotográficos e peças desenhadas que dele farão parte integrante, no intuito de lhe conferir operacionalidade com vista à sua utilização como alojamento local na vertente Hostel.

Notas:

- O relatório das anomalias tem em geral a identificação das áreas a intervir. No caso de anomalias não identificadas nos elementos gráficos, as mesmas serão intervencionadas segundo a tipificação de Motivo - Solução de intervenção previstas no presente diagnóstico e/ou nas boas práticas de intervenção em reabilitação.

- Todas as paredes que não apresentem outros tipos de anomalias requerem limpeza e pintura, e os revestimentos de pavimentos, tetos e paredes em madeira terão que ser alvo de um processo de desinfestação, para posteriormente serem lixados e envernizados.

- A tipificação das anomalias bem como as soluções de intervenção têm por base as orientações do Guia Técnico de Reabilitação Habitacional - LNEC.

RELATÓRIO DE ANOMALIAS

Edifício "Pensão Matos" – Rua dos Combatentes da Grande Guerra - Tondela

Causas Prováveis e Soluções de Intervenções

ANOMALIAS ESTRUTURAIS

As anomalias de base estrutural existentes no edifício prendem-se essencialmente com:

- Fendilhação de paredes divisórias interiores por deformação da sua base de apoio, designadamente a estrutura dos pavimentos;
- Flecha em algumas áreas da cobertura, por afundamento das madres, varas e ripas.

PAREDES INTERIORES

1. Fendilhação resultante de problemas estruturais

Motivo

a. Fissuras verticais por desligamento das paredes divisórias interiores das paredes exteriores em alvenaria de granito.

Solução

- Reforço da base de apoio da parede interior; picagem do revestimento interior das paredes afetadas numa faixa de pelo menos 25 cm para cada lado das mesmas e reconstrução das paredes com aplicação prévia de rede de fibra de vidro.

Motivo

b. Fissuras obliquas devidas a assentamento da parede interior por deformação do pavimento em madeira que a suporta.

Solução

- Reforço da base de apoio da parede interior; substituição do revestimento na área danificada, com intervenção, se necessário, na estrutura de madeira da parede em ripado pregado.

PAVIMENTOS E TETOS

2. Flecha no pavimento resultante de problemas estruturais

Motivo

Afundamento do pavimento em madeira resultante de cedência parcial da sua estrutura de apoio, também de madeira.

Solução

– Situação a ser cuidadosamente analisada, envolvendo o restabelecimento da posição inicial do pavimento, com possível introdução de peças estruturais suplementar verticais de apoio e eventual substituição parcial ou total dos elementos afetados.

COBERTURA

3. Flecha na cobertura resultante de problemas estruturais

Motivo

Afundamento de madres em madeira de suporte à cobertura, motivado nalgumas áreas por secção resistente insuficiente à flexão e/ou características pouco homogéneas da madeira utilizada com deformabilidade global da cobertura;

Solução

– Reforço das peças danificadas com adição de elementos metálicos (ver pormenores construtivos dos elementos gráficos, desenho 11), por forma a aumentar a sua capacidade resistente, evitando o abaulamento das varas de suporte à telha cerâmica.

ANOMALIAS NÃO ESTRUTURAIS

PAREDES

1. Fendilhação resultante do uso de materiais pobres ou muito ricos

Motivo

Fendilhação com um padrão de fendas sem orientação preferencial e de pequena largura (rendilhado superficial), traduzindo a ocorrência de retrações exageradas no revestimento da parede e geralmente devida à utilização de argamassas muito ricas em cimento ou com areias argilosas.

Solução

– Reparação da parede com materiais de composição semelhante ao dos pré existentes em termos do tipo de cal e sua natureza, preferencialmente argamassas com base em cal aérea, aditivadas ou não com pozolanas ou em mistura com teores reduzidos de cimento.

2. Destacamento do revestimento reboco resultante do uso de materiais diferentes ou pouco compatíveis

Motivo

Empolamento e destacamento do reboco com formação de convexidades em áreas localizadas do paramento, seguido de fendilhação e queda do revestimento devido ao uso de diferentes materiais.

Solução

– Torna-se necessário recorrer a um conjunto de operações para aplicar um novo revestimento (estuque) pré-doseado com base de gesso, e que passa por:

- Extração integral do reboco antigo e da espessura do suporte que se encontre significativamente degradada;
- Efetuar uma escovagem geral do paramento para eliminação de impurezas, poeiras e material friável;
- Aplicação de uma camada de base para regularização, proteção e aderência;
- Aplicação de camada de acabamento final;

3. Manchas de humidade

Motivo

a. Humidade proveniente da condensação e falta de ventilação.

Solução

– Neste caso e após desumidificação do compartimento, poderá proceder-se à seguinte sequência de operações:

- Lavagem das áreas afetadas com uma solução de 10% de lixívia;
- Lavagem com água simples;
- Deixar secar totalmente e aplicar um produto fungicida;
- Extrair por escovagem o produto fungicida e aplicar o acabamento final.

Motivo

b. Humidade proveniente do uso de materiais inadequados ou deteriorados, deficiente aplicação ou insuficiente sistema de escoamento das águas pluviais.

Solução

– Poderá utilizar-se a sequência de operações referida para a alínea anterior.

4. Destacamento do revestimento reboco, resultante de humidade

Motivo

a. Humidade proveniente de problemas na cobertura

Solução

– Depois de resolvido a infiltração pela cobertura, será necessário proceder à remoção do revestimento afetado e substituição do mesmo.

Motivo

b. Humidade proveniente do mau estado dos vãos.

Solução

– Depois de recuperado o vão, será necessário proceder-se à remoção e substituição parcial do revestimento danificado.

COBERTURA

5. Danos no revestimento

Motivo

b. Falta de revestimento de telha da cobertura e degradação do material por agentes naturais.

Solução

– Neste caso é proposto a substituição integral do elemento de revestimento e respetivas ripa de suporte.

PAVIMENTOS E TETOS

6. Apodrecimento do teto

Motivo

a. Apodrecimento de parte do teto por infiltrações de água e humidades provenientes da cobertura.

Solução

– Depois de resolvido os problemas na cobertura, será necessário substituir as tábuas de madeira afetadas e eventualmente o suporte das mesmas.

7. Deterioração por apodrecimento do pavimento

Motivo

a. Humidade proveniente da cobertura e vãos.

Solução

– Será necessário resolver o problema das infiltrações, e posteriormente substituir as tábuas apodrecidas do pavimento.

Motivo

b. Degradação dos materiais.

Solução

– Nos pavimentos com esta anomalia, será necessário proceder-se à seguinte sequência de operações:

- Remoção do pavimento existente;
- Reconstrução do pavimento.

VÃOS

8. Degradação dos materiais

Motivo

a. Inchamento e empenos responsáveis por deficiência no funcionamento e na vedação dos vãos (janelas, portas de sacada e portadas interiores em madeira) também associados à falta de manutenção, passível de recuperação.

Solução

– Neste caso, e uma vez que alguns dos vãos se encontram em razoável estado de conservação, deverá proceder-se à seguinte sequência de operações:

- Raspar e decapar a madeira;
- Eliminar poeiras, gorduras e outras impurezas;
- Remendar com massa de madeira e, nos casos mais severos, com pedaços de madeira idêntica;
- Nos vãos envidraçados, substituir os vidros danificados
- Aplicar os tratamentos necessários, incluindo envernizamento e pintura;

Motivo

b. Caixilharia e portadas interiores em madeira sem recuperação.

Solução

– Nestes casos e porque os elementos se encontram muito degradados, não é possível a sua recuperação. Assim preconiza-se a substituição integral dos mesmos, com introdução da nova aparência e material que constitui a caixilharia demarcando-os assim dos originais que se mantêm.

Motivo

c. Corrosão do material ferroso por agentes naturais.

Solução

– Decapagem, tratamento e pintura à cor original.

RODAPÉS

9. Desligamento do rodapé da parede

Motivo

Desligamento do rodapé da parede correspondente.

Solução

– Desmontagem e tratamento dos rodapés, com posterior fixação na sua posição original.

GUARDA-CORPOS

10. Degradação dos materiais

Motivo

a. Corrosão do material ferroso por agentes naturais em guarda corpos exteriores.

Solução

– Decapagem, tratamento e reposição da pintura original.

Motivo

b. Guarda de escadas interiores em madeira.

Solução

– Desmontagem do mesmo, tratamento e reposição das peças na posição original.

Motivo

c. Grades das aberturas no piso 1, a tardoz.

Solução

– Desmontagem, tratamento e execução da pintura original das mesmas.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS – MAEC

FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av.: Combatentes da Grande Guerra

n.º/lote: 24 andar: Rc, 1º e 2º Andar e Sótão

Freguesia: União de Freguesias Tondela/Nandufe Concelho: Tondela

Código postal: 3460 - 550 Localidade: Tondela

B. FOTOGRAFIAS





C. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

Implantação do edifício	Impermeabilização das áreas envolventes	N.º de pisos do edifício acima da cota da soleira	N.º de pisos do edifício enterrados	N.º de unidades no edifício	Época de construção
Em Banda	Impermeabilizado Parcialmente	|0|4|	|_|0|	|0|2|	1860 a 1903

D. CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE

Uso da unidade	N.º de pisos da unidade	N.º de divisões da unidade	Iluminação natural	N.º de dependências
Habitação	|0|4|	|1|6|	Livre de Obstáculos	|0|2|

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: Rui Coimbra Assinatura: Rui Coimbra

Nome do técnico: ..... Assinatura: .....

Nome do técnico: ..... Assinatura: .....

Nome do técnico: ..... Assinatura: .....

Data de vistoria: Maio|2015|

CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA

A. ESTRUTURA

Fundações

- ■ Alvenaria de pedra
- ☐ Alvenaria de tijolo
- ☐ Sapatas de betão
- ☐ Ensoleiramento geral
- ☐ Estacas de madeira
- ☐ Estacas de betão
- ☐ Outra _____
- ☐ 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: ■ Inclinada | ☐ Em terraço

Esteira 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							
	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	Pontual	Local.	Média	Extensa	Total	Não se aplica	Pond.	Pont.
A. EDIFÍCIO	(5)	(4)	(3)	(1)	(1)	(1)	(0,95)	(0,85)	(0,75)	(0,65)			
1. Estrutura	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐		x 3 =	11,40
1.1. Fundações	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐			
1.2 Estrutura elevada	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐			
1.3 Muros de suporte	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐			
2. Cobertura	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	■	☐	☐		x 3 =	2,55
2.1 Revestimento da cobertura	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐			
2.2 Estrutura de suporte	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐			
2.3 Vãos envidraçados, claraboias e lanternins	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐		
2.4 Sistema de drenagem de águas pluviais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
2.5 Outros elementos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
3. Elementos salientes	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	x 2 =	7,60
B. OUTRAS PARTES COMUNS													
4. Paredes	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	x 2 =	7,60
5. Revestimentos de pavimentos	☐	■	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4,00
6. Tetos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
7. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 2 =	_____
8. Caixilharia e portas	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	2,85
9. Dispositivos de proteção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 2 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
12.1 Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
12.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
12.3 Aparelhos a gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
12.4 Outros elementos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
13. Instalação elétrica e de iluminação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
13.1 Instalação de terra	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
13.2 Iluminação de emergência e equipamentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
13.3 Instalação de energia e de equipamentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 2 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
C. UNIDADE													
18. Paredes exteriores	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐		x 3 =	7,65
19. Paredes interiores	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	x 2 =	5,10
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	x 2 =	4,50
22. Tetos	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	x 2 =	4,50
23. Escadas	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	x 2 =	1,50
24. Caixilharia e portas exteriores	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐		x 3 =	7,65
25. Caixilharia e portas interiores	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	x 2 =	4,50
26. Dispositivos de proteção de vãos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
27. Dispositivos de proteção contra queda	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	x 2 =	4,50
28. Equipamento sanitário	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	☐	■	☐	x 2 =	1,30
29. Equipamento de cozinha	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 2 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	x 2 =	1,30
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	x 2 =	1,30
32. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 2 =	_____
32.1 Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
32.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
32.3 Aparelhos a gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
32.4 Outros elementos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
33. Instalação elétrica	☐	☐	☐	☐	■	☐	☐	☐	☐	■	☐	x 2 =	1,30
33.1 Instalação de terra	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
33.2 Iluminação de emergência e equipamentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
33.3 Instalação de energia e de equipamentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■		
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	■	x 1 =	_____

D. DESCRIÇÃO DAS ANOMALIAS "GRAVES" OU "MUITO GRAVES"

N.º do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias
|_2.1_|	Parte do revestimento da cobertura inexistente com infiltrações diretas de águas pluviais.	_____
|_2.3_|	Caixilharias inoperativas e parcialmente sem vidros.	_____
|_28_|	Equipamento sanitário degradado e inoperativo.	_____
|_30_|	Rede de distribuição de água inoperativa.	_____
|_31_|	Rede de saneamento de águas residuais inoperativa.	_____
|_33_|	Rede eléctrica degrada e inoperativa.	_____
|___|		_____
|___|		_____

E. OBSERVAÇÕES

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS – MAEC

FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av.: Combatentes da Grande Guerra

n.º/~~lote~~: 32 andar: Rc

Freguesia: União de Freguesias Tondela/Nandufe Concelho: Tondela

O valor obtido do IA é de 3,35, o que de acordo com o quadro de classificação do indice de anomalias o estado de conservação é médio. Mas atendendo que o elemento funcional cobertura possui anomalias graves, deve-se nestes casos, reduzir o estado de conservação da presente unidade de utilização para o mesmo nivel de estado de conservação que assim

CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA

A. ESTRUTURA

Fundações

- ■ Alvenaria de pedra
- ☐ Alvenaria de tijolo
- ☐ Sapatas de betão
- ☐ Ensoleiramento geral
- ☐ Estacas de madeira
- ☐ Estacas de betão
- ☐ Outra _____
- ☐ 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: ■ Inclinada | ☐ Em terraço

Esteira 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							
	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	Pontual	Local.	Média	Extensa	Total	Não se aplica	Pond.	Pont.
A. EDIFÍCIO	(5)	(4)	(3)	(1)	(1)	(1)	(0,95)	(0,85)	(0,75)	(0,65)			
1. Estrutura	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□		x 3 =	11,40
1.1. Fundações	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□			
1.2 Estrutura elevada	□	■	□	□	□	□	□	■	□	□			
1.3 Muros de suporte	□	■	□	□	□	□	□	■	□	□			
2. Cobertura	□	□	□	■	□	□	□	■	□	□		x 3 =	2,55
2.1 Revestimento da cobertura	□	□	■	□	□	□	□	□	■	□			
2.2 Estrutura de suporte	□	□	■	□	□	□	□	■	□	□			
2.3 Vãos envidraçados, claraboias e lanternins	□	□	□	■	□	□	□	□	□	■	□		
2.4 Sistema de drenagem de águas pluviais	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
2.5 Outros elementos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
3. Elementos salientes	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
B. OUTRAS PARTES COMUNS													
4. Paredes	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
5. Revestimentos de pavimentos	□	■	□	□	□	■	□	□	□	□	□	x 1 =	4,00
6. Tetos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
7. Escadas	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 2 =	_____
8. Caixilharia e portas	□	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□	x 1 =	2,85
9. Dispositivos de proteção contra queda	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 2 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
12.1 Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
12.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
12.3 Aparelhos a gás	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
12.4 Outros elementos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
13. Instalação elétrica e de iluminação	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
13.1 Instalação de terra	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
13.2 Iluminação de emergência e equipamentos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
13.3 Instalação de energia e de equipamentos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 2 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
C. UNIDADE													
18. Paredes exteriores	□	□	■	□	□	□	□	■	□	□		x 3 =	7,65
19. Paredes interiores	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
22. Tetos	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
23. Escadas	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 2 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	□	□	■	□	□	□	□	■	□	□		x 3 =	7,65
25. Caixilharia e portas interiores	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
26. Dispositivos de proteção de vãos	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 1 =	7,60
27. Dispositivos de proteção contra queda	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 2 =	_____
28. Equipamento sanitário	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
29. Equipamento de cozinha	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 2 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
31. Instalação de drenagem de águas residuais	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
32. Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 2 =	_____
32.1 Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
32.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
32.3 Aparelhos a gás	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
32.4 Outros elementos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■		
33. Instalação elétrica	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 2 =	7,60
33.1 Instalação de terra	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□		
33.2 Iluminação de emergência e equipamentos	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□		
33.3 Instalação de energia e de equipamentos	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□		
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 1 =	3,80
35. Instalação de ventilação	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
36. Instalação de climatização	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	x 1 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	□	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□	x 1 =	3,80

IA=3,35

ANOMALIAS NÃO ESTRUTURAIS

PAREDES

1. Fendilhação resultante do uso de materiais pobres ou muito ricos

Fendilhação com um padrão de fendas sem orientação preferencial e de pequena largura (rendilhado superficial), traduzindo a ocorrência de retrações exageradas no revestimento da parede e geralmente devida à utilização de argamassas muito ricas em cimento ou com areias argilosas

2. Destacamento do revestimento reboco resultante do uso de materiais diferentes ou pouco compatíveis

Empolamento e destacamento do reboco com formação de convexidades em áreas localizadas do paramento, seguido de fendilhação e queda do revestimento devido ao uso de diferentes materiais

3. Manchas de humidade

a. Humidade proveniente da condensação e falta de ventilação

b. Humidade proveniente do uso de materiais inadequados ou deteriorados, deficiente aplicação ou insuficiente sistema de escoamento das águas pluviais

4. Destacamento do revestimento reboco, resultante de humidade

a. Humidade proveniente de problemas na cobertura

b. Humidade proveniente do mau estado dos vãos

COBERTURA

5. Danos no revestimento

b. Falta de revestimento da telha da cobertura e degradação por agentes naturais

PAVIMENTOS E TETOS

6. Apodrecimento do teto

Apodrecimento de parte do teto por infiltrações de água e humidades provenientes da cobertura

7. Deterioração por apodrecimento do pavimento

a. Humidade proveniente da cobertura e vãos

b. Degradação dos materiais

VÃOS

8. Degradação dos materiais

a. Inchamento e empenos responsáveis por deficiência no funcionamento e na vedação dos vãos, (janelas, portas de sacada e portadas interiores em madeira) também associados à falta de manutenção, passível de recuperação

b. Sem recuperação

c. Corrosão do material ferroso por agentes naturais

RODAPÉS

9. Desligamento do rodapé da parede

Desligamento do rodapé da parede correspondente

GUARDA - CORPOS

10. Degradação dos materiais

a. Corrosão do material ferroso por agentes naturais em guarda corpos exteriores

b. Guarda de escadas interiores em madeira

c. Grades das aberturas do piso 1, a tardoz

ANOMALIAS ESTRUTURAIS

PAREDES INTERIORES

1. Fendilhação resultante de problemas estruturais

a. Fissuras verticais por desligamento das paredes divisórias interiores das paredes exteriores em alvenaria de granito

b. Fissuras oblíquas devidas a assentamento da parede interior por deformação da estrutura do pavimento

PAVIMENTOS E TETOS

2. Flecha no pavimento resultante de problemas estruturais

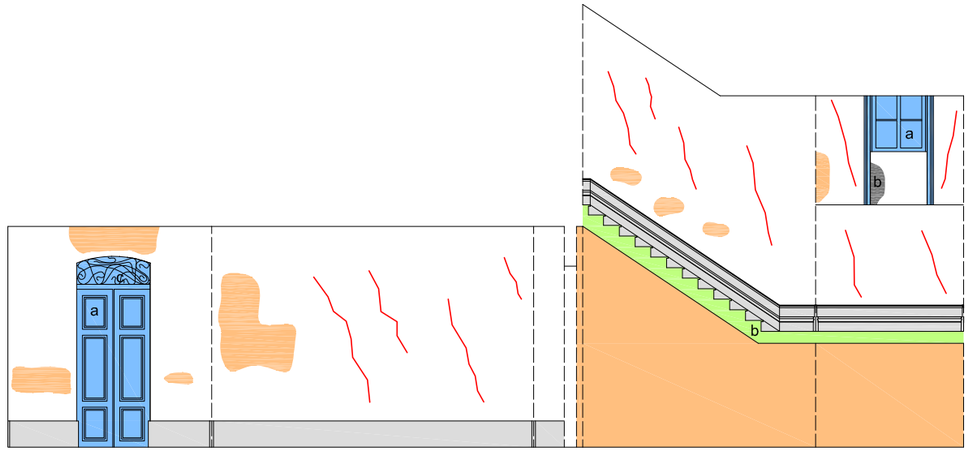
Afundamento do pavimento em madeira resultante de cedência parcial da sua estrutura de apoio

COBERTURA

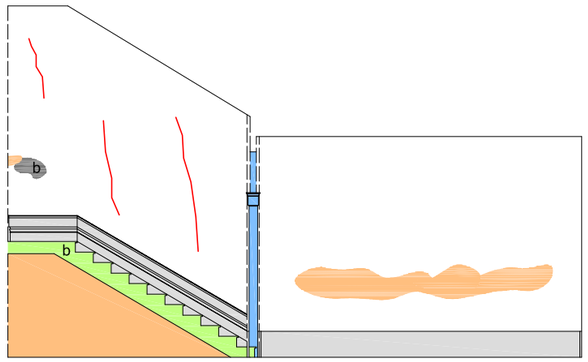
3. Flecha na cobertura resultante de problemas estruturais

a. Afundamento de madres de suporte ou revestimento da cobertura, motivado nalgumas áreas por secção resistente insuficiente à flexão e/ou características pouco homogéneas da madeira utilizada com a deformabilidade global da cobertura

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS - LEGENDA	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : B.01
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA :	



PISO 1 - ÁTRIO
norte, este, sul, oeste

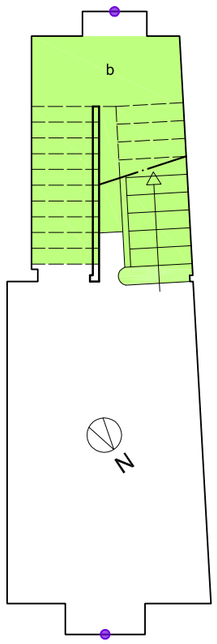




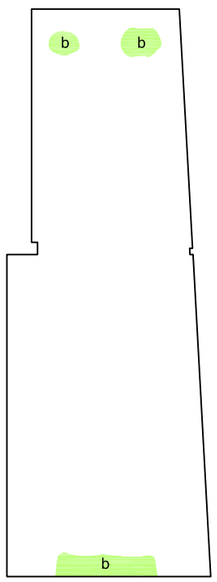




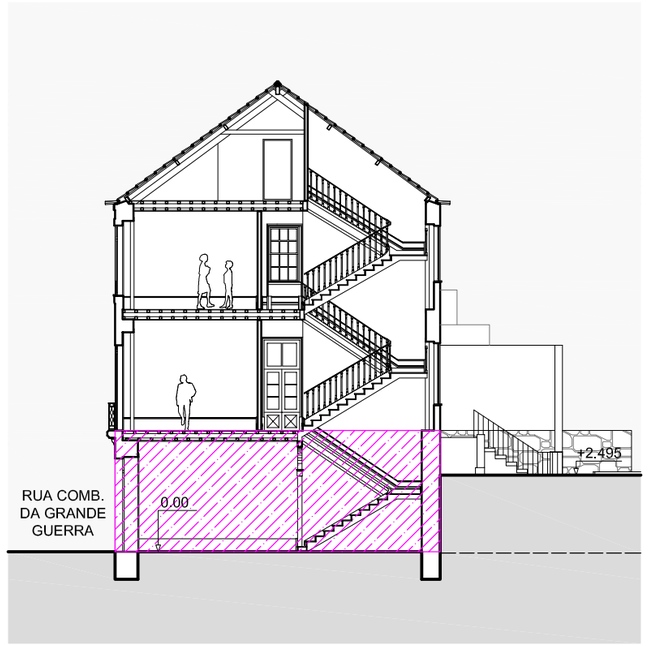




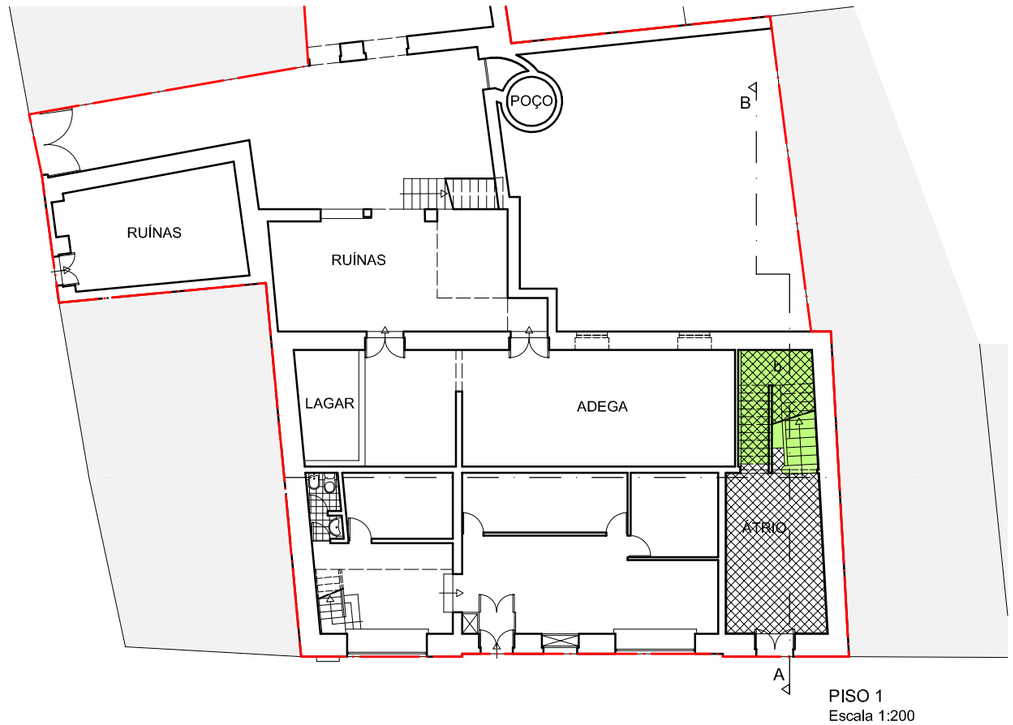
PISO 1 - PLANTA DO PAVIMENTO (átrio)
● VÃO



PISO 1 - PLANTA DO TETO (átrio)

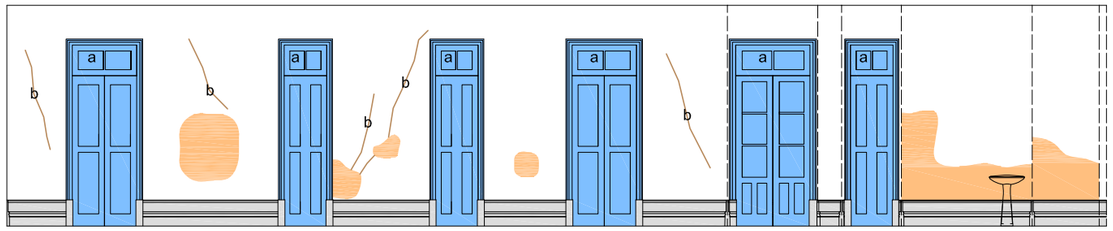


CORTE TRANSVERSAL DO EDIFÍCIO
ESCALA 1:200

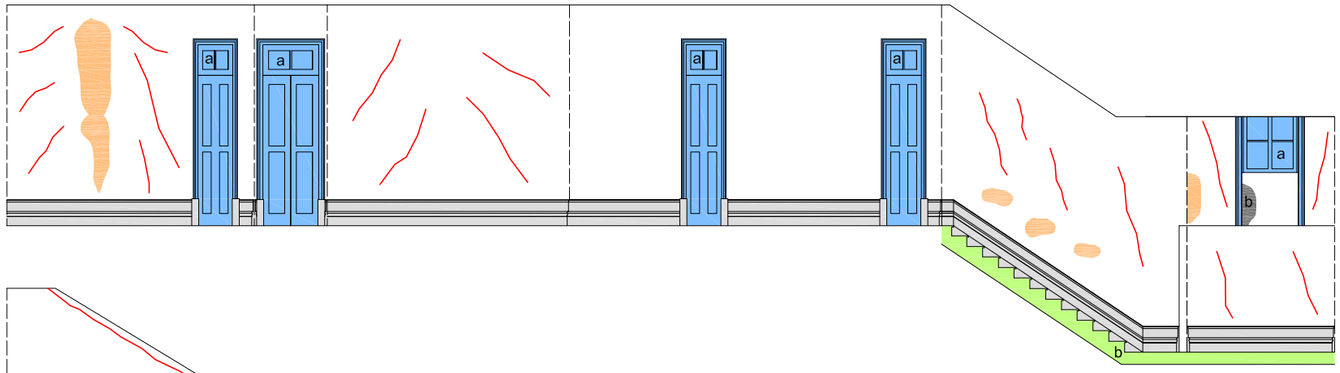


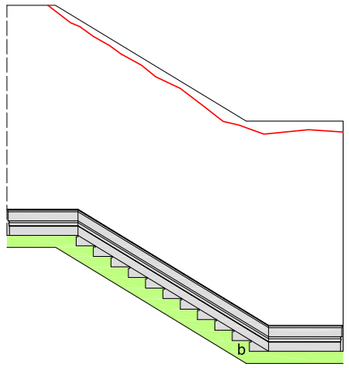
PISO 1
Escala 1:200

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS DOS COMPARTIMENTOS - PISO 1	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : B.02
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



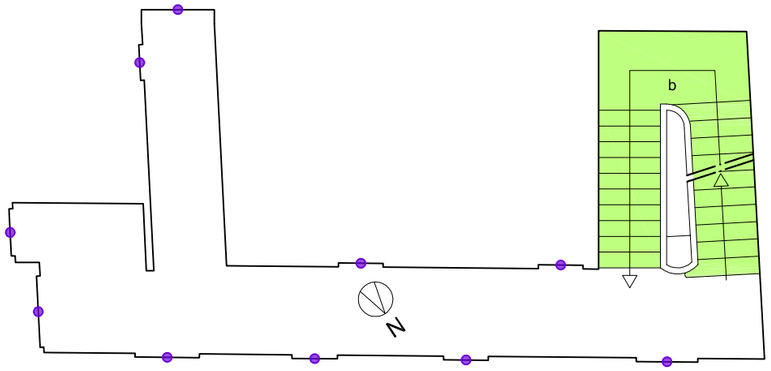
PISO 2 - CIRCULAÇÃO
norte, este, sul, oeste



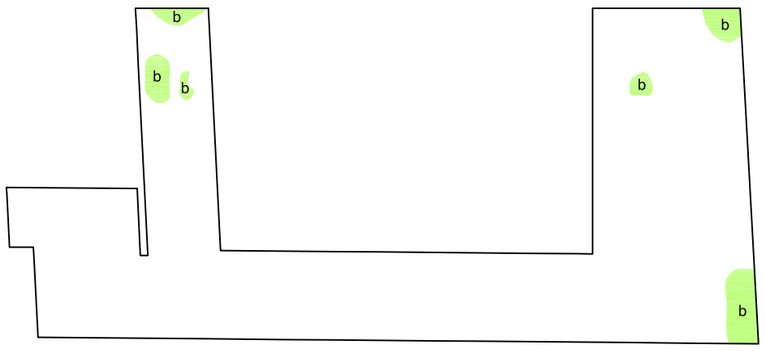




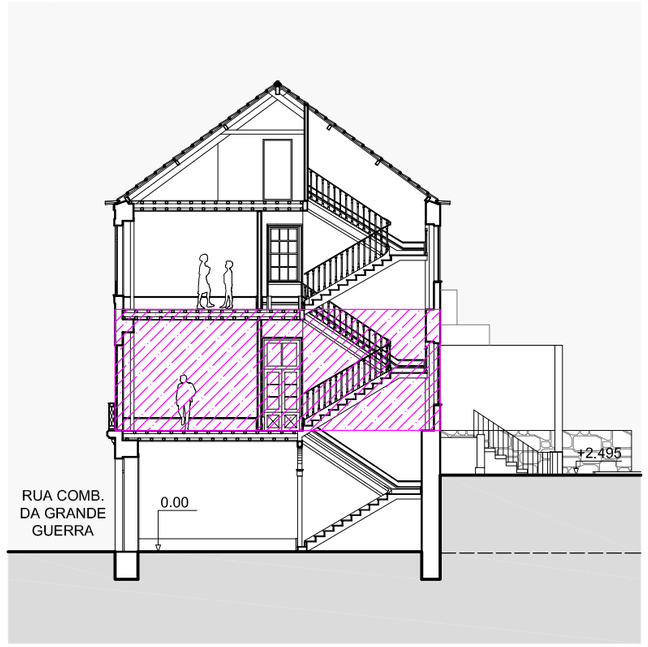




PISO 2 - PLANTA DO PAVIMENTO
(circulação)
● VÃO



PISO 2 - PLANTA DO TETO
(circulação)

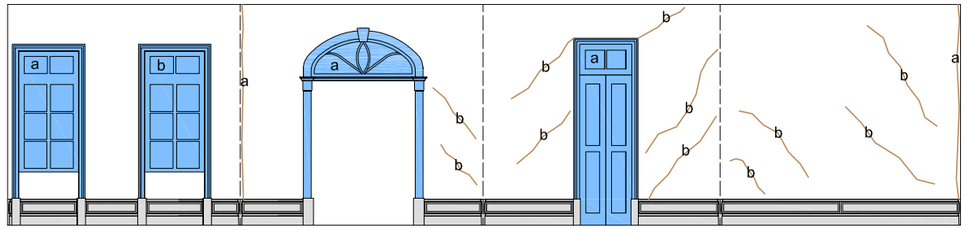


CORTE TRANSVERSAL DO EDIFÍCIO
ESCALA 1:200

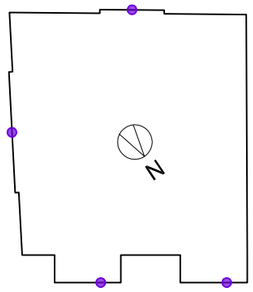


PISO 2
Escala 1:200

Universidade Católica Portuguesa – Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL		CURSO: Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR: Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO: PATOLOGIAS/ANOMALIAS DOS COMPARTIMENTOS - PISO 2		NOME: Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº: B.03
	ORIENTADOR: Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	COORIENTADORA: Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA: 1:100	

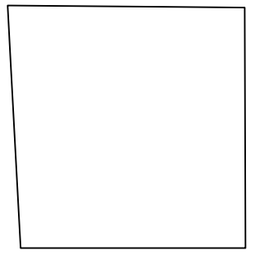


PISO 2 - COMPARTIMENTO 4
norte, este, sul, oeste



PISO 2 - PLANTA DO PAVIMENTO (compartimento 4)

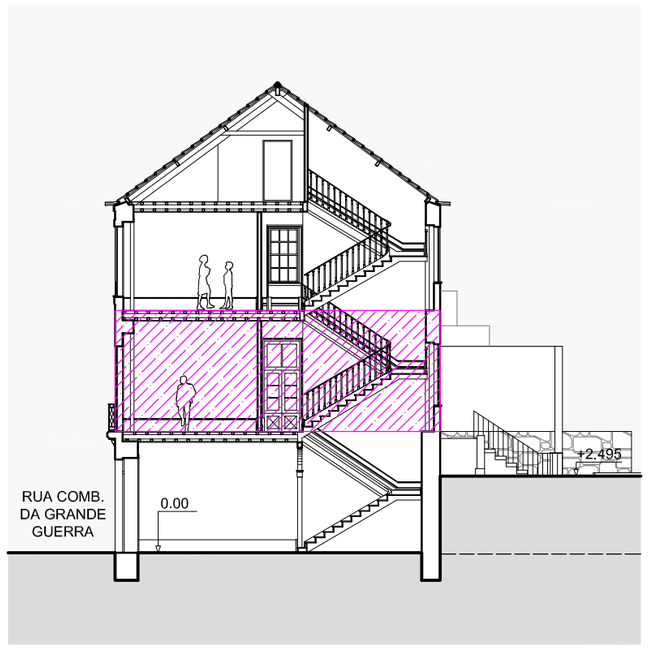
● VÃO



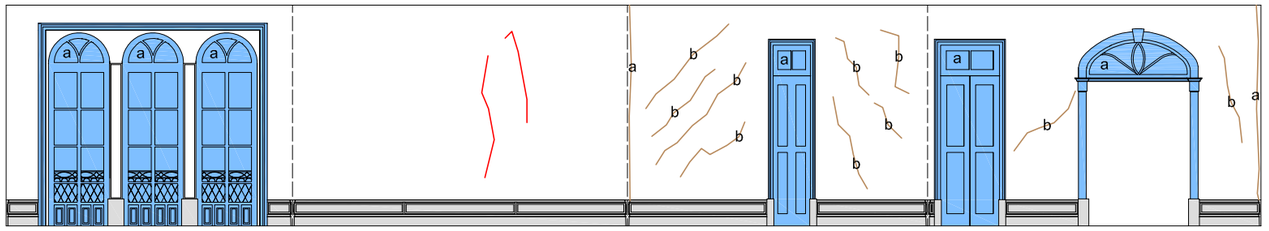
PISO 2 - PLANTA DO TETO (compartimento 4)



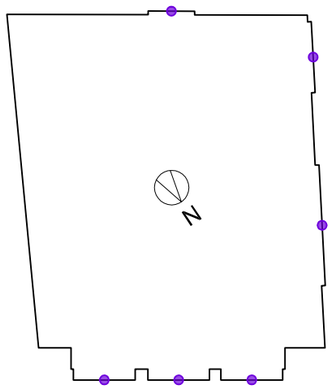




CORTE TRANSVERSAL DO EDIFÍCIO
ESCALA 1:200

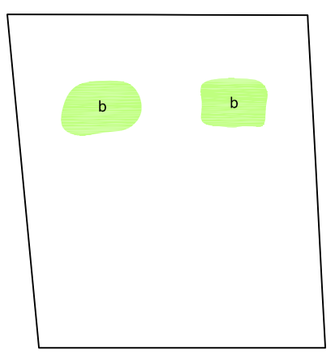


PISO 2 - COMPARTIMENTO 5
norte, este, sul, oeste



PISO 2 - PLANTA DO PAVIMENTO (compartimento 5)

● VÃO



PISO 2 - PLANTA DO TETO (compartimento 5)







PISO 2
Escala 1:200

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS DOS COMPARTIMENTOS - PISO 2	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : B.04
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	

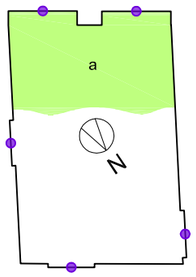


PISO 2 - COMPARTIMENTO 7
norte, este, sul, oeste

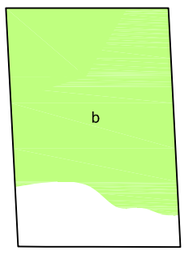




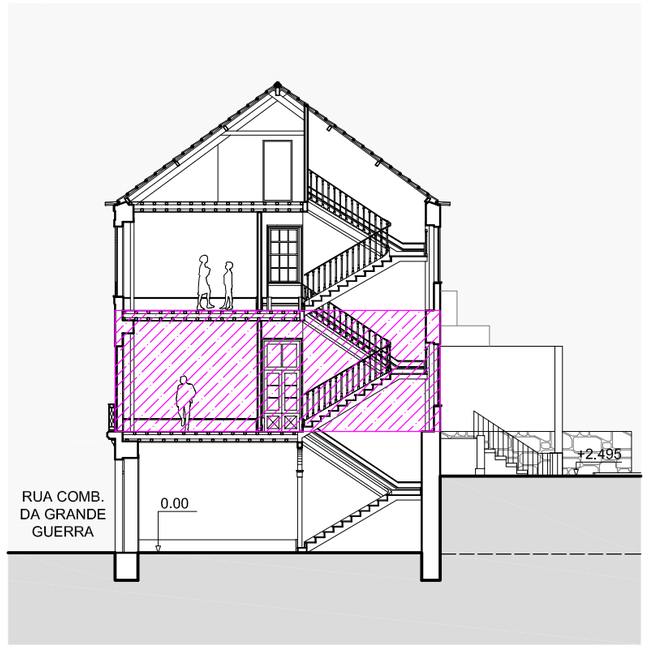




PISO 2 - PLANTA DO PAVIMENTO (compartimento 7)
● VÃO



PISO 2 - PLANTA DO TETO (compartimento 7)



CORTE TRANSVERSAL DO EDIFÍCIO
ESCALA 1:200



PISO 2
Escala 1:200

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS DOS COMPARTIMENTOS - PISO 2

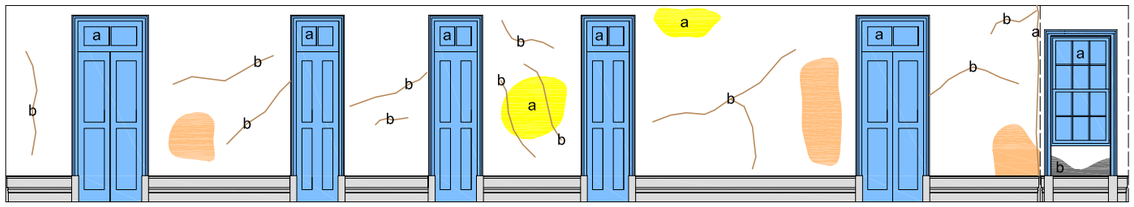
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : B.05

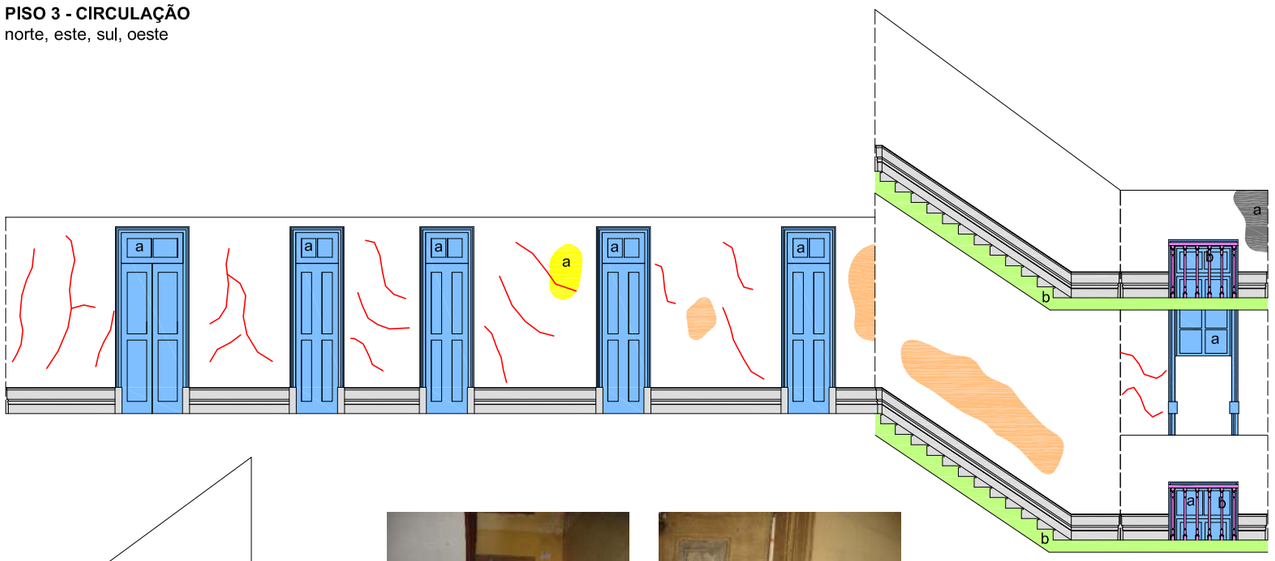
ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

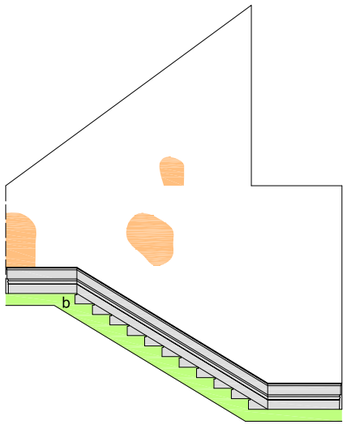
COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



PISO 3 - CIRCULAÇÃO
norte, este, sul, oeste

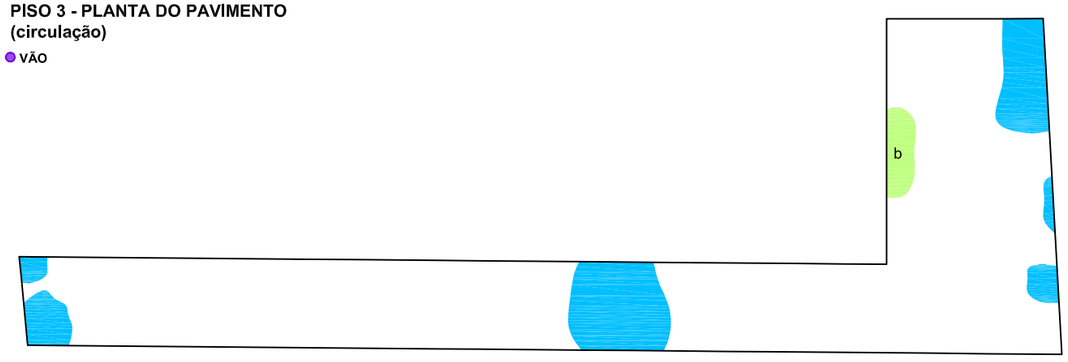




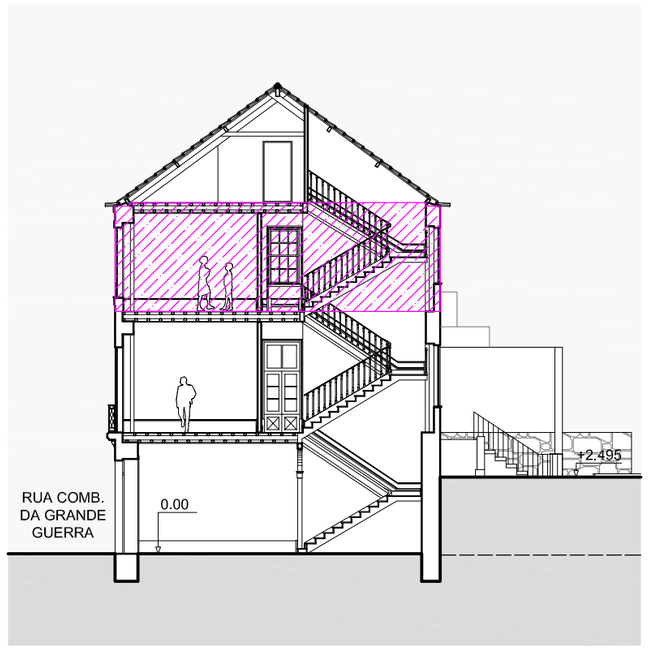




PISO 3 - PLANTA DO PAVIMENTO
(circulação)
VÃO



PISO 3 - PLANTA DO TETO
(circulação)

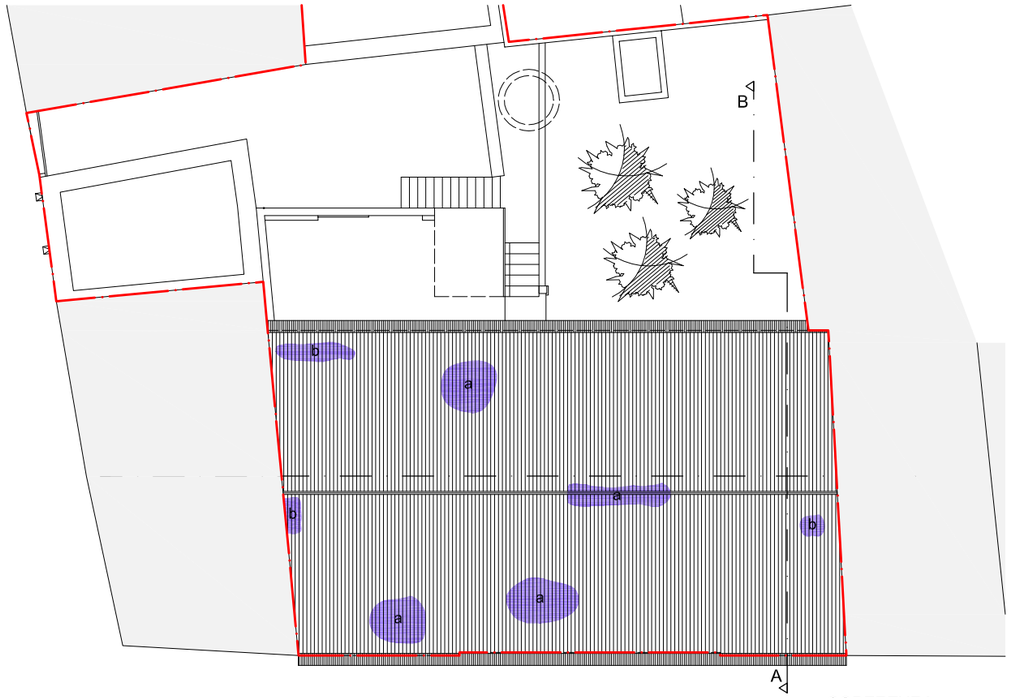


CORTE TRANSVERSAL DO EDIFÍCIO
ESCALA 1:200

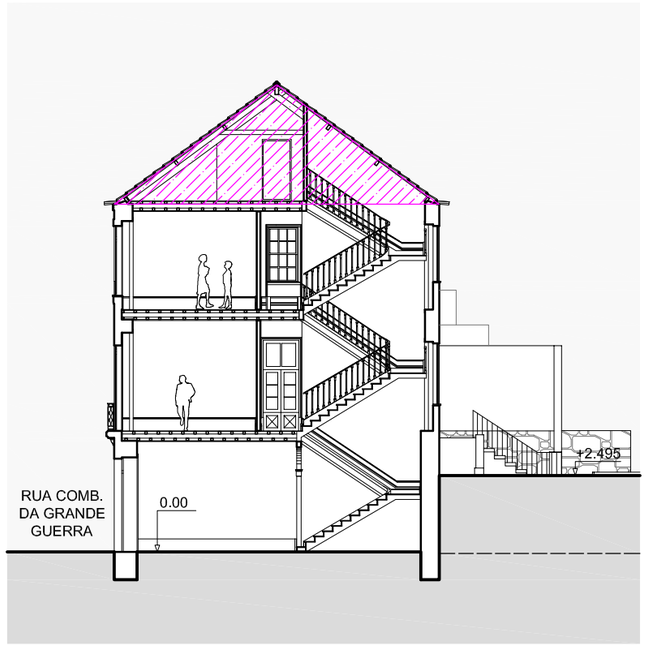


PISO 3
Escala 1:200

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS DOS COMPARTIMENTOS - PISO 3	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : B.06
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



COBERTURA
Escala 1:200



CORTE TRANSVERSAL DO EDIFÍCIO
ESCALA 1:200



PISO 4
Escala 1:200





Universidade Católica Portuguesa — Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL		CURSO: Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR: Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO: PATOLOGIAS/ANOMALIAS DOS COMPARTIMENTOS - PISO 4 E COBERTURA		NOME: Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº: B.07
	ORIENTADOR: Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	COORIENTADORA: Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA: 1:100	



ALÇADO FRONTAL









UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL		CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS - ALÇADO FRONTAL		NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : B.08
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



ALÇADO POSTERIOR









UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS - ALÇADO POSTERIOR

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : B.09

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



ALÇADO LATERAL ESQUERDO

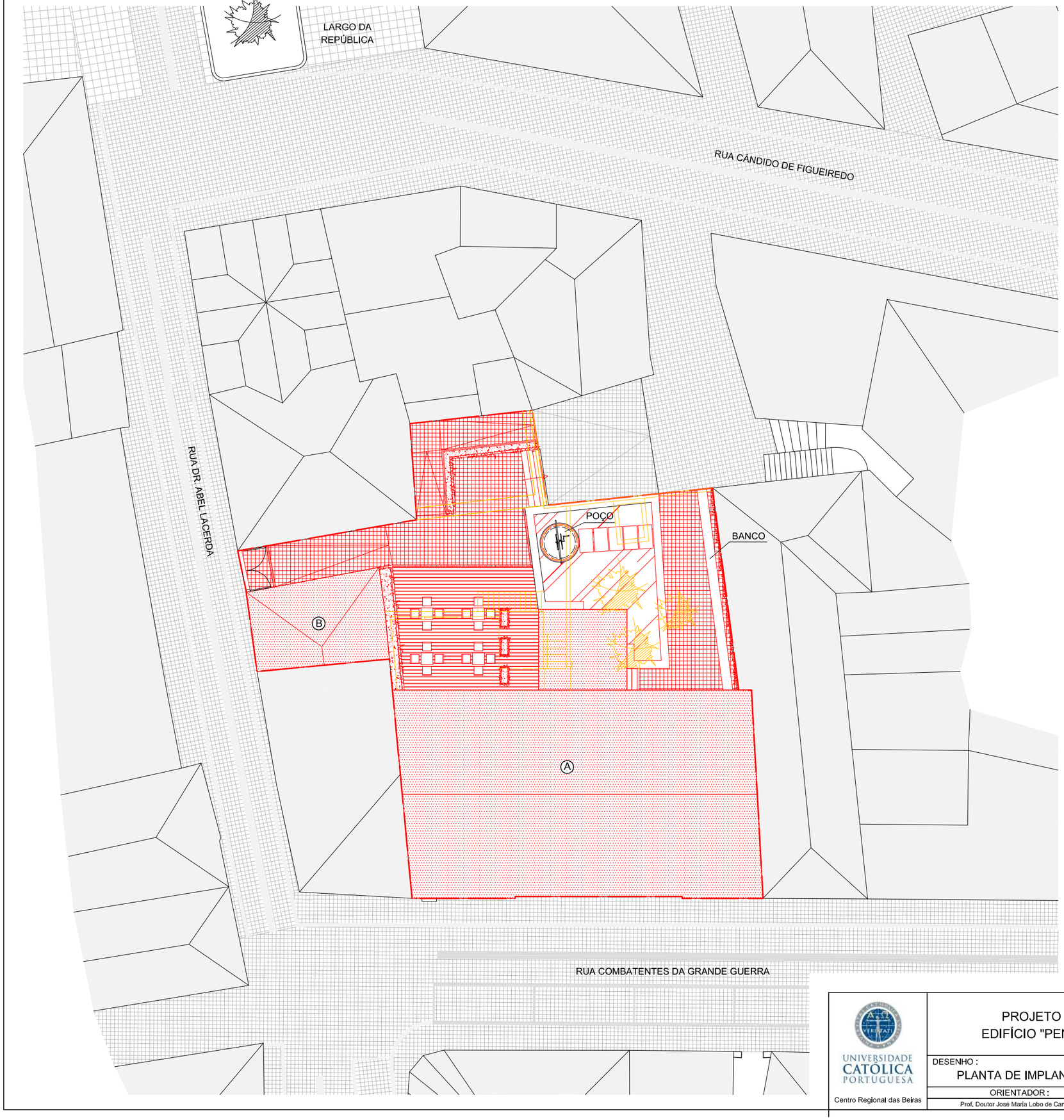





UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PATOLOGIAS/ANOMALIAS - ALÇADO LATERAL ESQUERDO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : B.10
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	

ANEXOS

C - Peças desenhadas - Vermelhos e Amarelos



LEGENDA :

- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- EDIFÍCIOS
- (A) EDIFÍCIO PRINCIPAL
- (B) DEPENDÊNCIA

N

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - VERMELHOS E AMARELOS

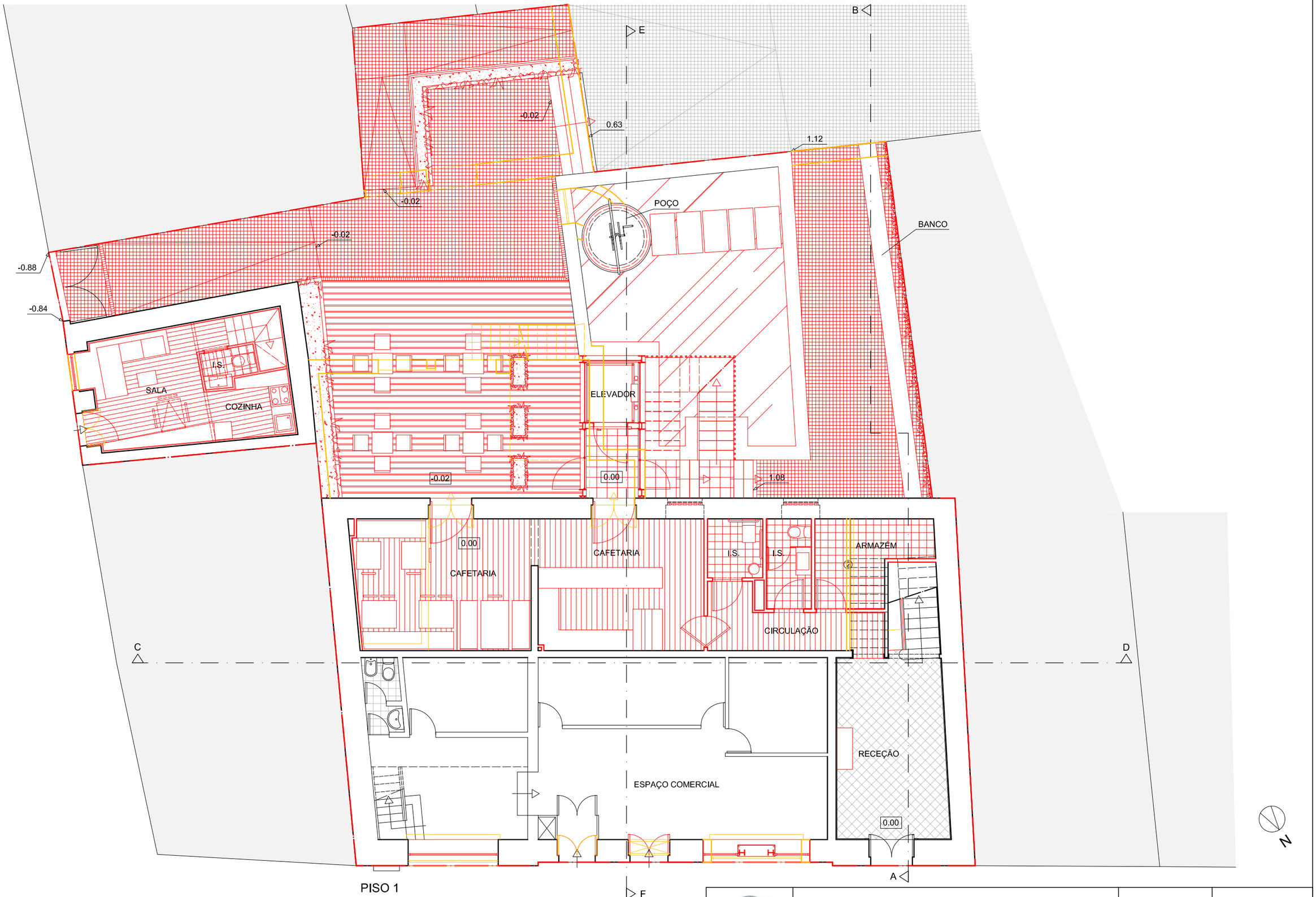
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : C.01

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:200



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DO PISO 1 - VERMELHOS E AMARELOS

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : C.02

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



① REFORÇO DO PAVIMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DA COZINHA (ver pormenor 29)

② REFORÇO AO NÍVEL DO TETO COM UM PERFIL METÁLICO (ver pormenor 30)

PISO 2

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DO PISO 2 - VERMELHOS E AMARELOS

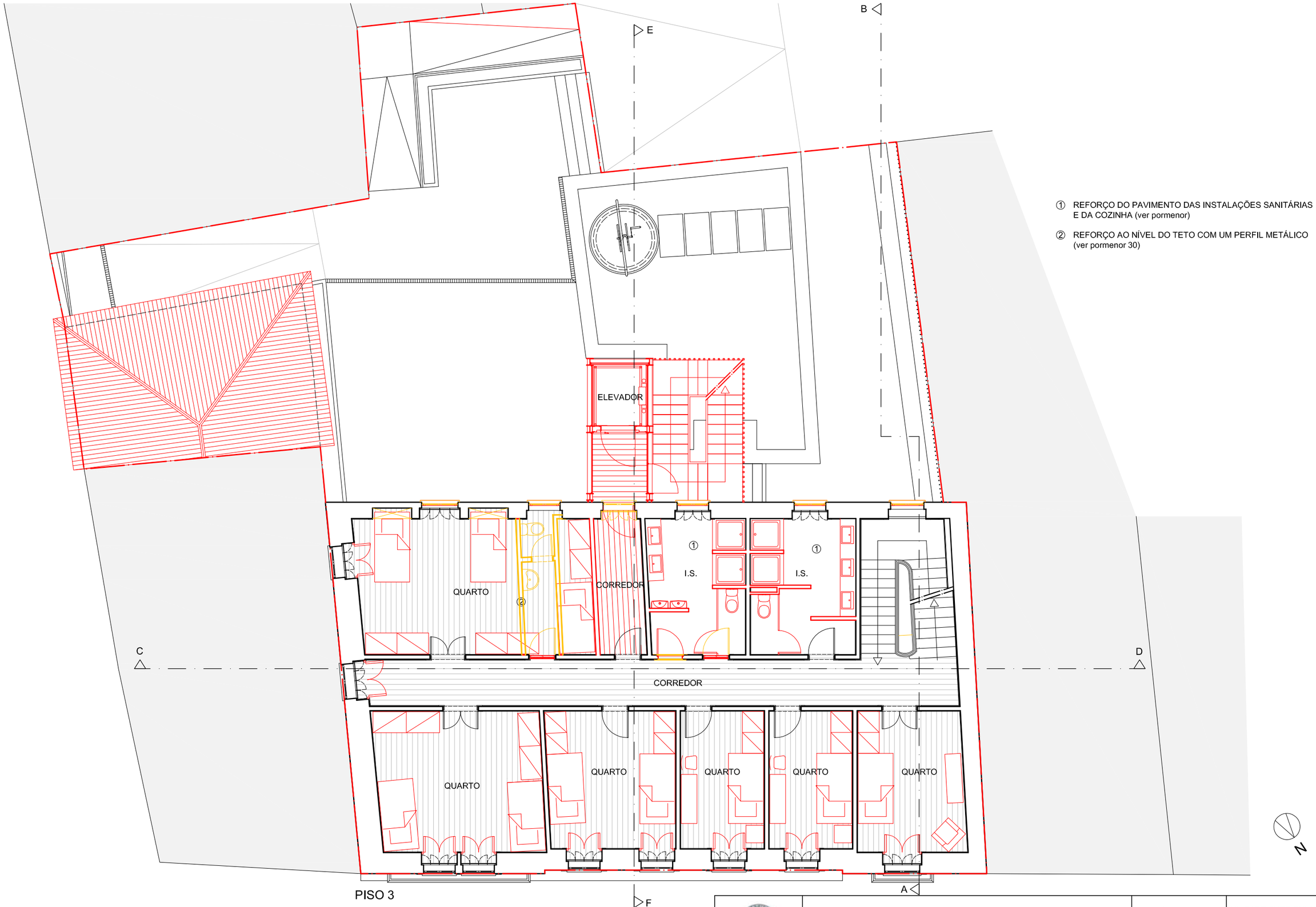
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : C.03

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



① REFORÇO DO PAVIMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DA COZINHA (ver pormenor)

② REFORÇO AO NÍVEL DO TETO COM UM PERFIL METÁLICO (ver pormenor 30)

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DO PISO 3 - VERMELHOS E AMARELOS

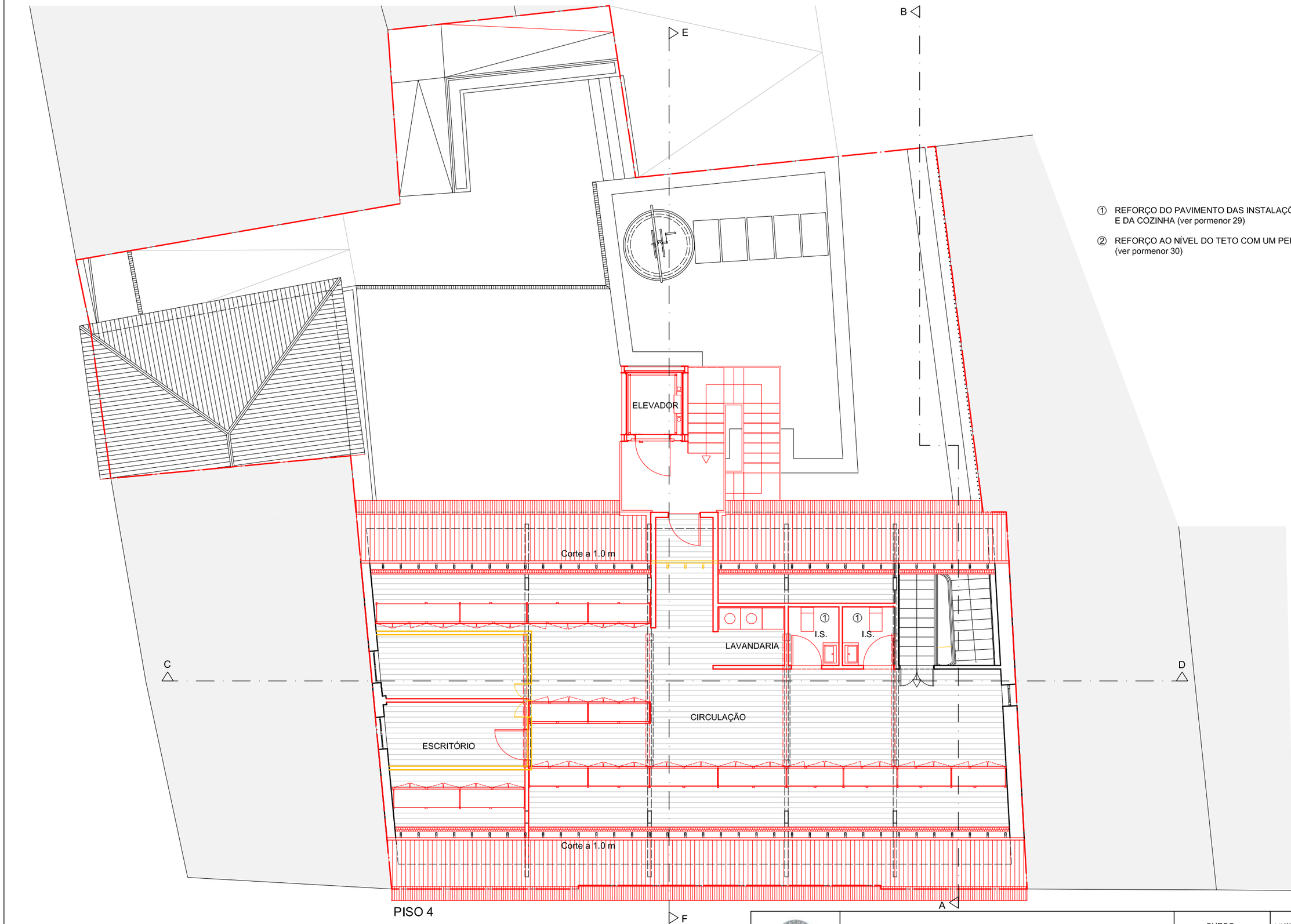
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : C.04

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



① REFORÇO DO PAVIMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DA COZINHA (ver pormenor 29)

② REFORÇO AO NÍVEL DO TETO COM UM PERFIL METÁLICO (ver pormenor 30)

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DO PISO 4 - VERMELHOS E AMARELOS

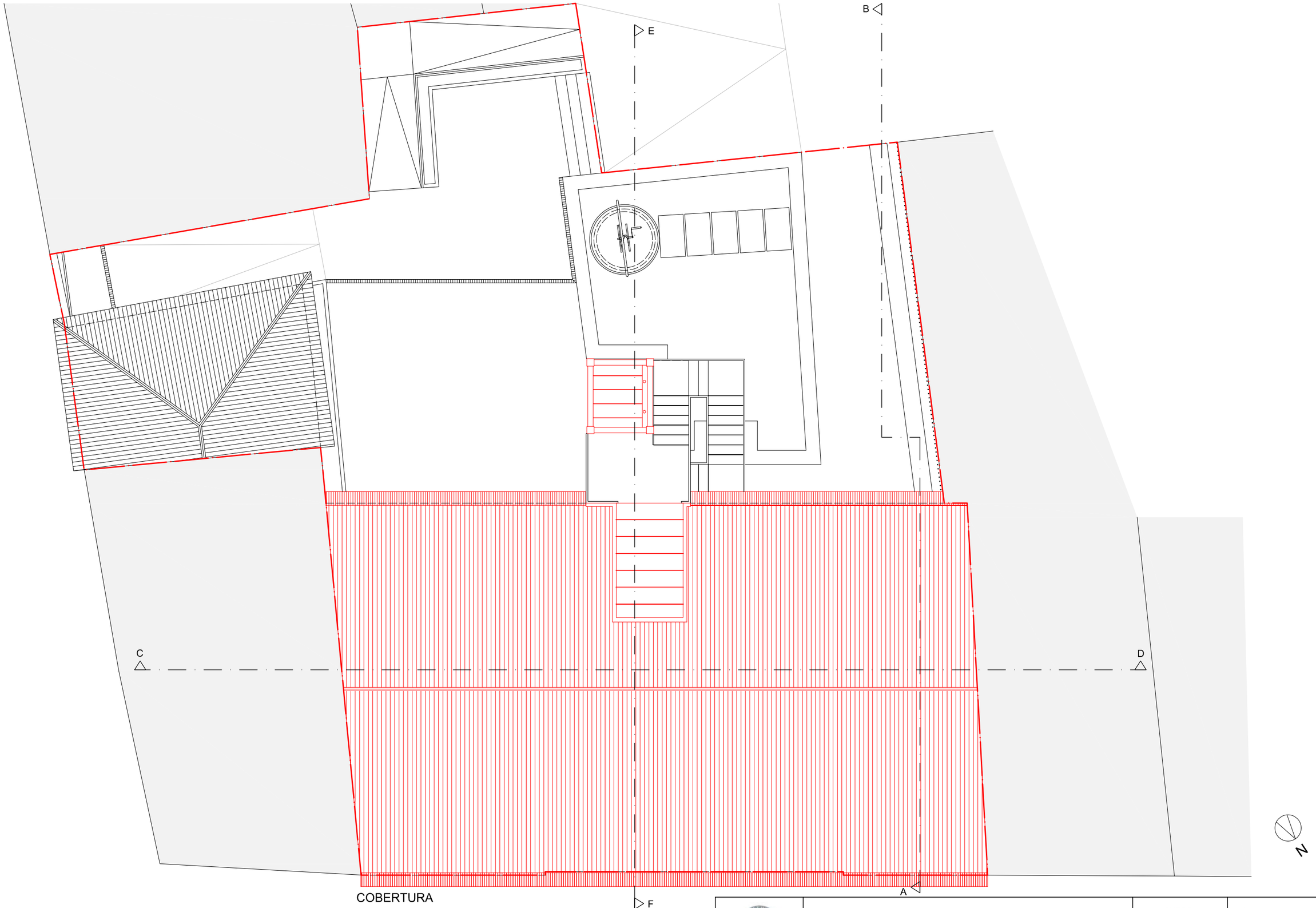
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : C.05

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DA COBERTURA - VERMELHOS E AMARELOS

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : C.06

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



ALÇADO FRONTAL

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO FRONTAL - VERMELHOS E AMARELOS	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : C.07
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



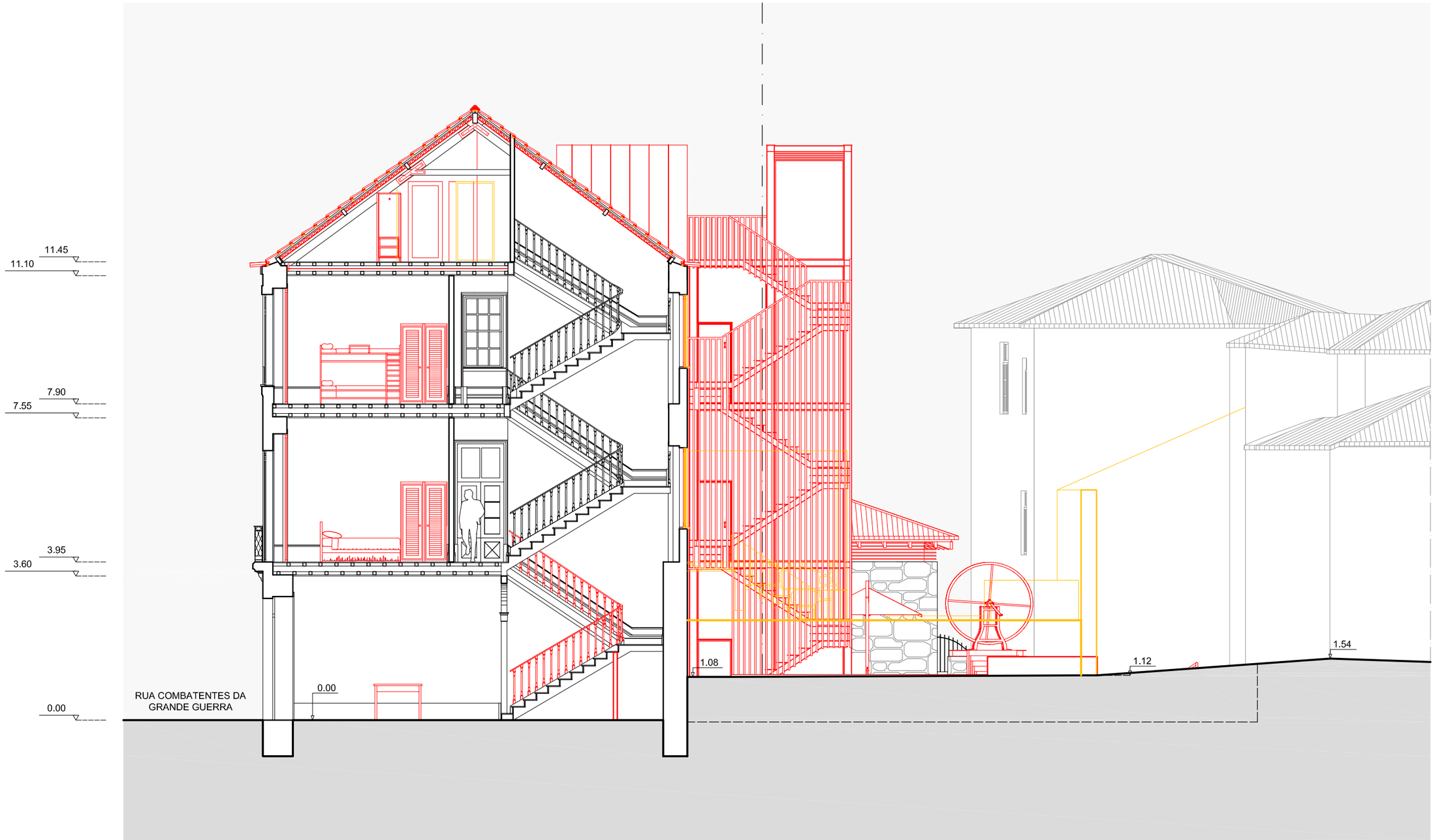
ALÇADO POSTERIOR

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL		CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO POSTERIOR - VERMELHOS E AMARELOS		NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : C.08
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



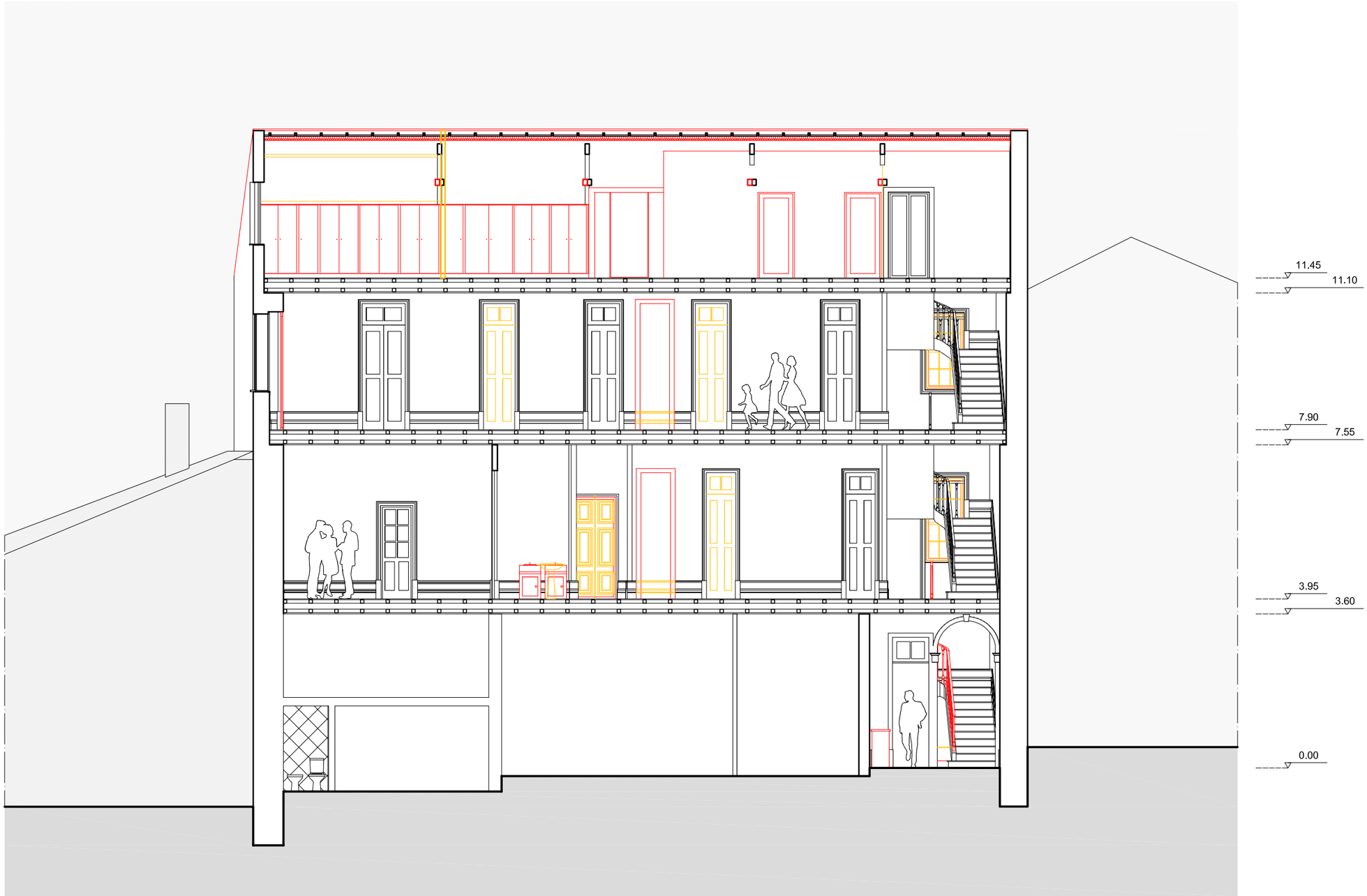
ALÇADO LATERAL ESQUERDO

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO LATERAL ESQUERDO - VERMELHOS E AMARELOS	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : C.09
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



CORTE AB

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : CORTE AB - VERMELHOS E AMARELOS	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : C.10
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	

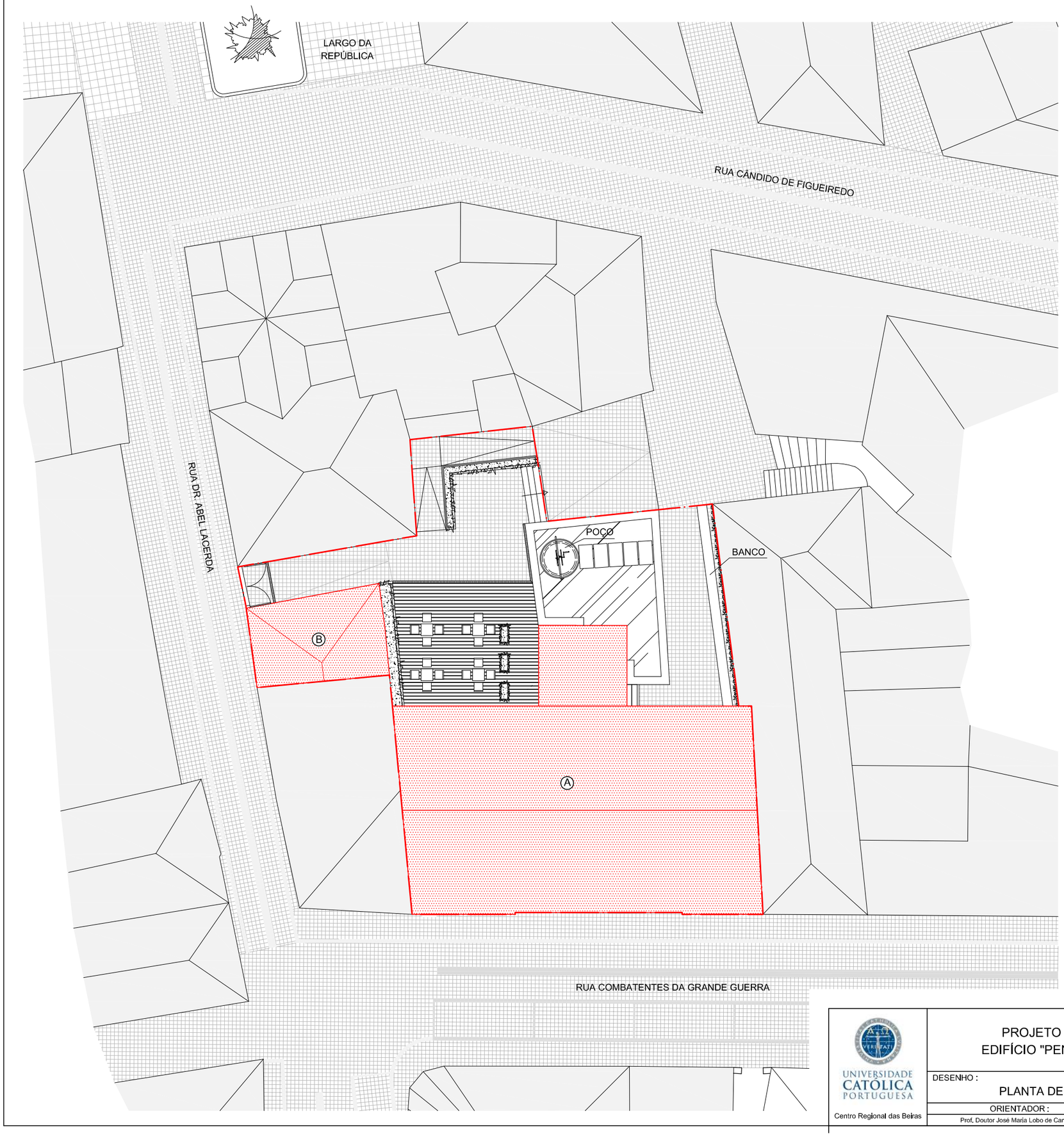


CORTE CD

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : CORTE CD - VERMELHOS E AMARELOS	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : C.11
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	

ANEXOS

D - Peças desenhadas - Proposta



LEGENDA :

- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- EDIFÍCIOS
- (A) EDIFÍCIO PRINCIPAL
- (B) DEPENDÊNCIA

N

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - PROPOSTO

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.01

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:200



PISO 1

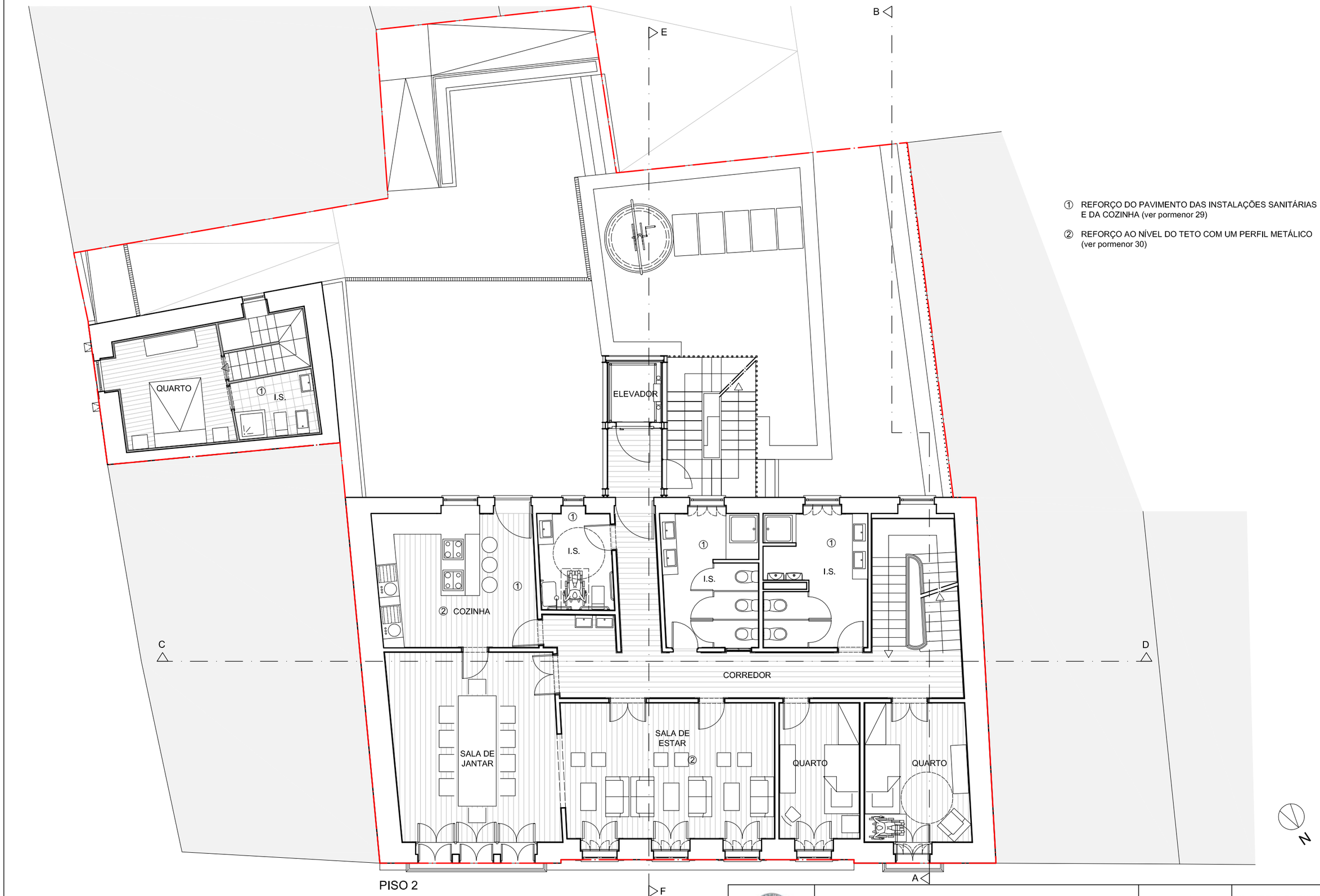
UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO :
PLANTA DO PISO 1 - PROPOSTO

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura
UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra
ESCALA : 1:100
DESENHO Nº : D.02



① REFORÇO DO PAVIMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DA COZINHA (ver pormenor 29)

② REFORÇO AO NÍVEL DO TETO COM UM PERFIL METÁLICO (ver pormenor 30)

PISO 2

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DO PISO 2 - PROPOSTO

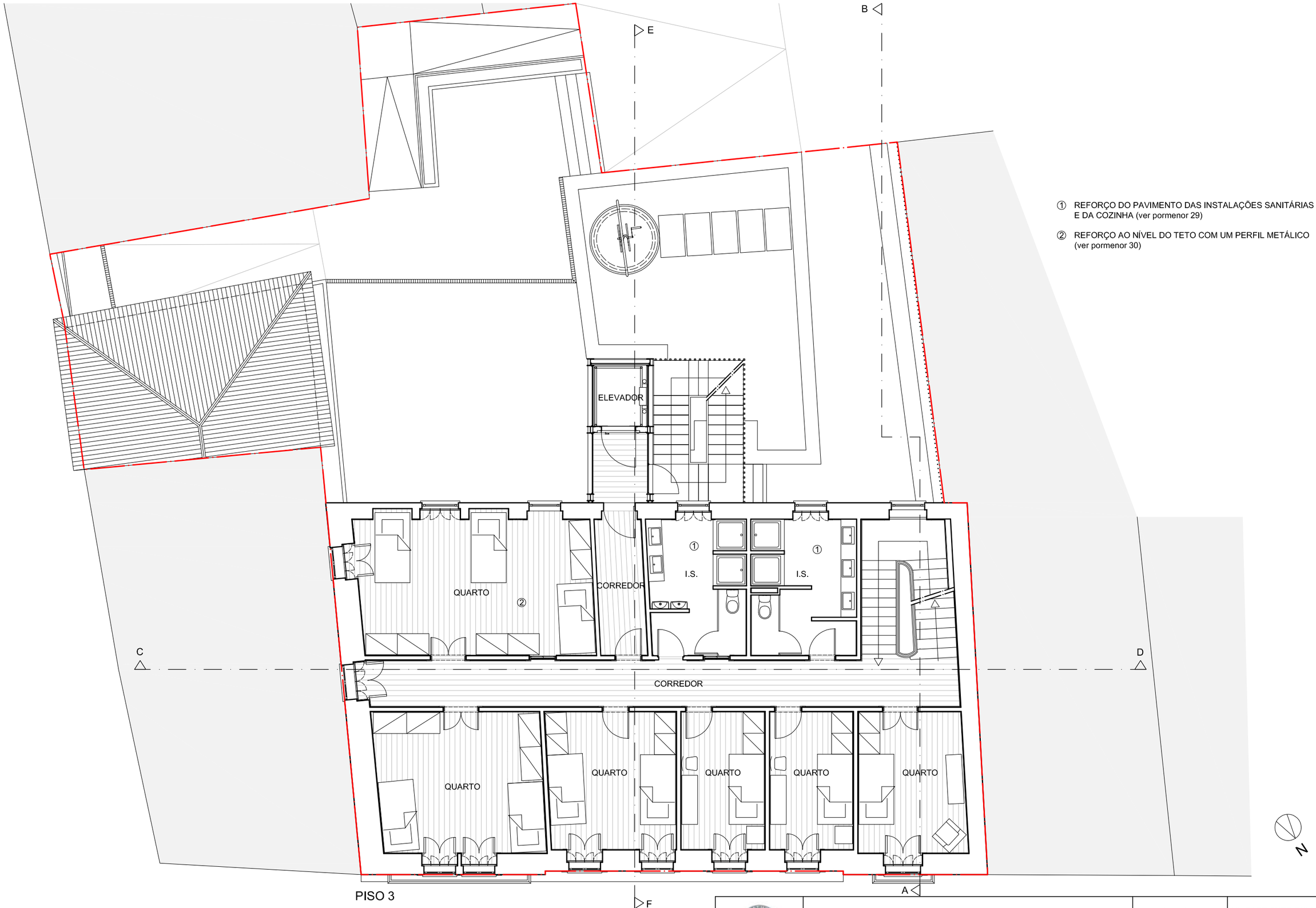
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.03

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



① REFORÇO DO PAVIMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DA COZINHA (ver pormenor 29)

② REFORÇO AO NÍVEL DO TETO COM UM PERFIL METÁLICO (ver pormenor 30)

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO :
PLANTA DO PISO 3 - PROPOSTO

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

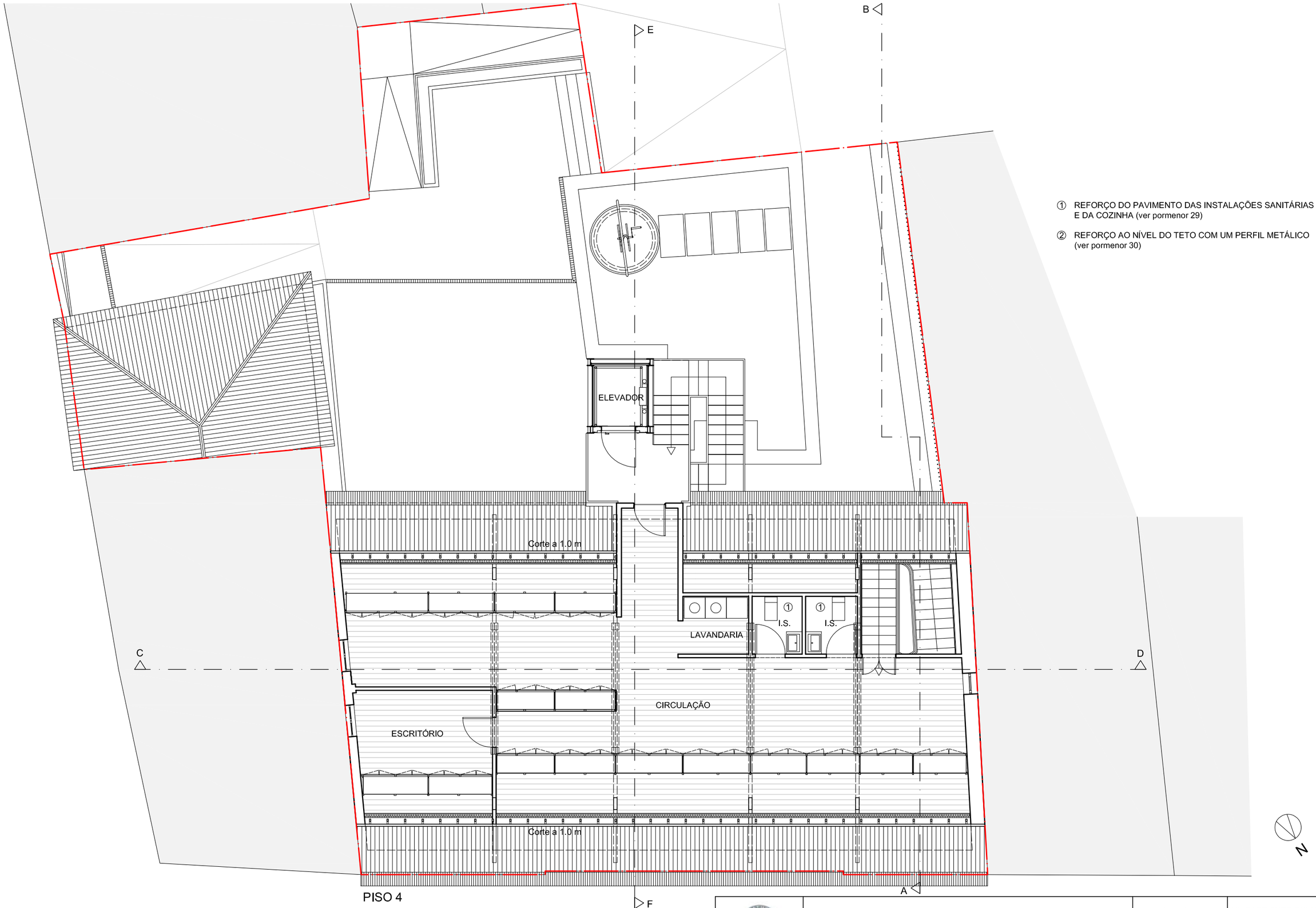
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

ESCALA : 1:100

DESENHO Nº : D.04



① REFORÇO DO PAVIMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DA COZINHA (ver pormenor 29)

② REFORÇO AO NÍVEL DO TETO COM UM PERFIL METÁLICO (ver pormenor 30)

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PLANTA DO PISO 4 - PROPOSTO

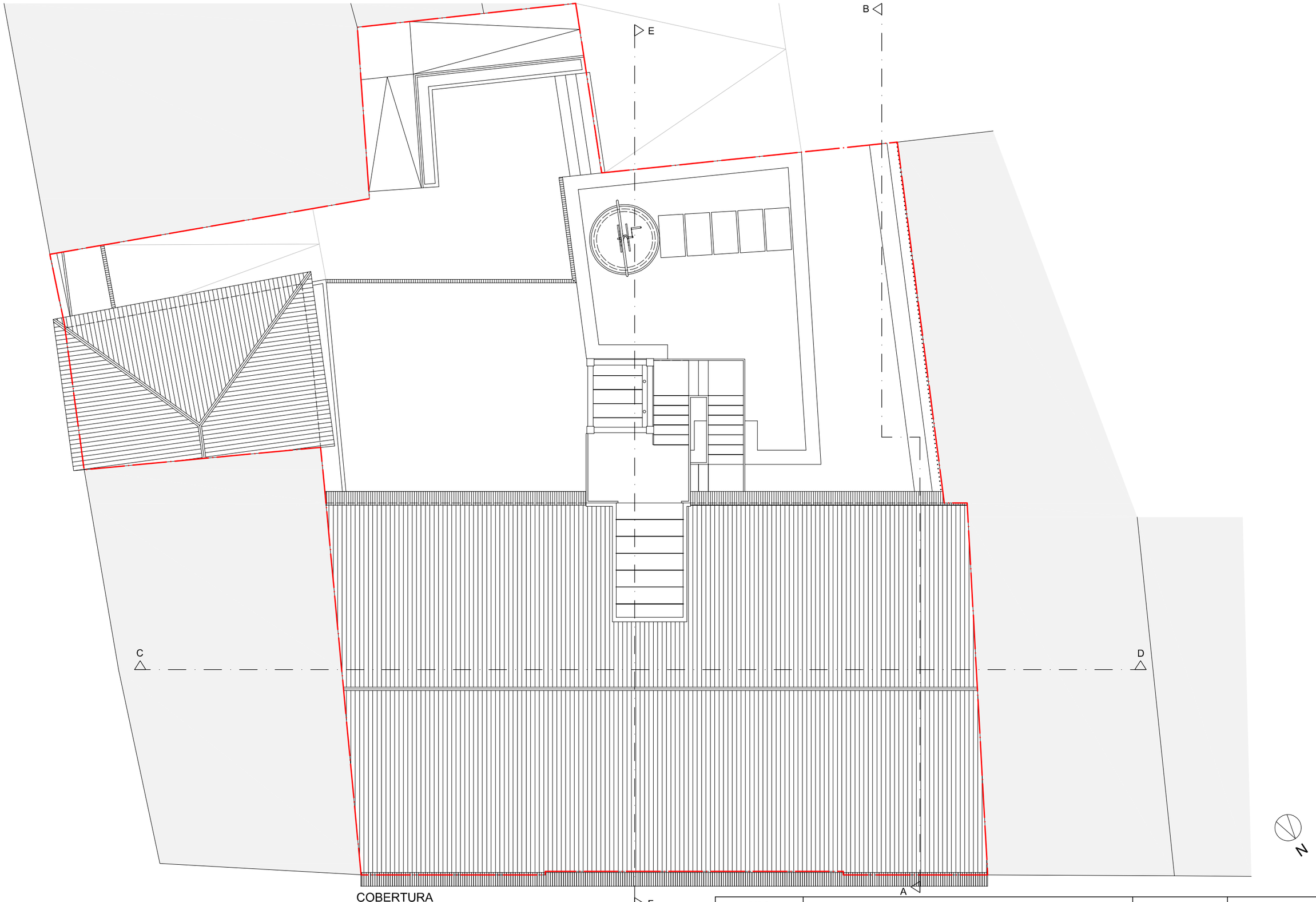
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.05

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO :
PLANTA DA COBERTURA - PROPOSTO

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

ESCALA : 1:100

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO Nº : D.06



ALÇADO FRONTAL

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : ALÇADO FRONTAL - PROPOSTO

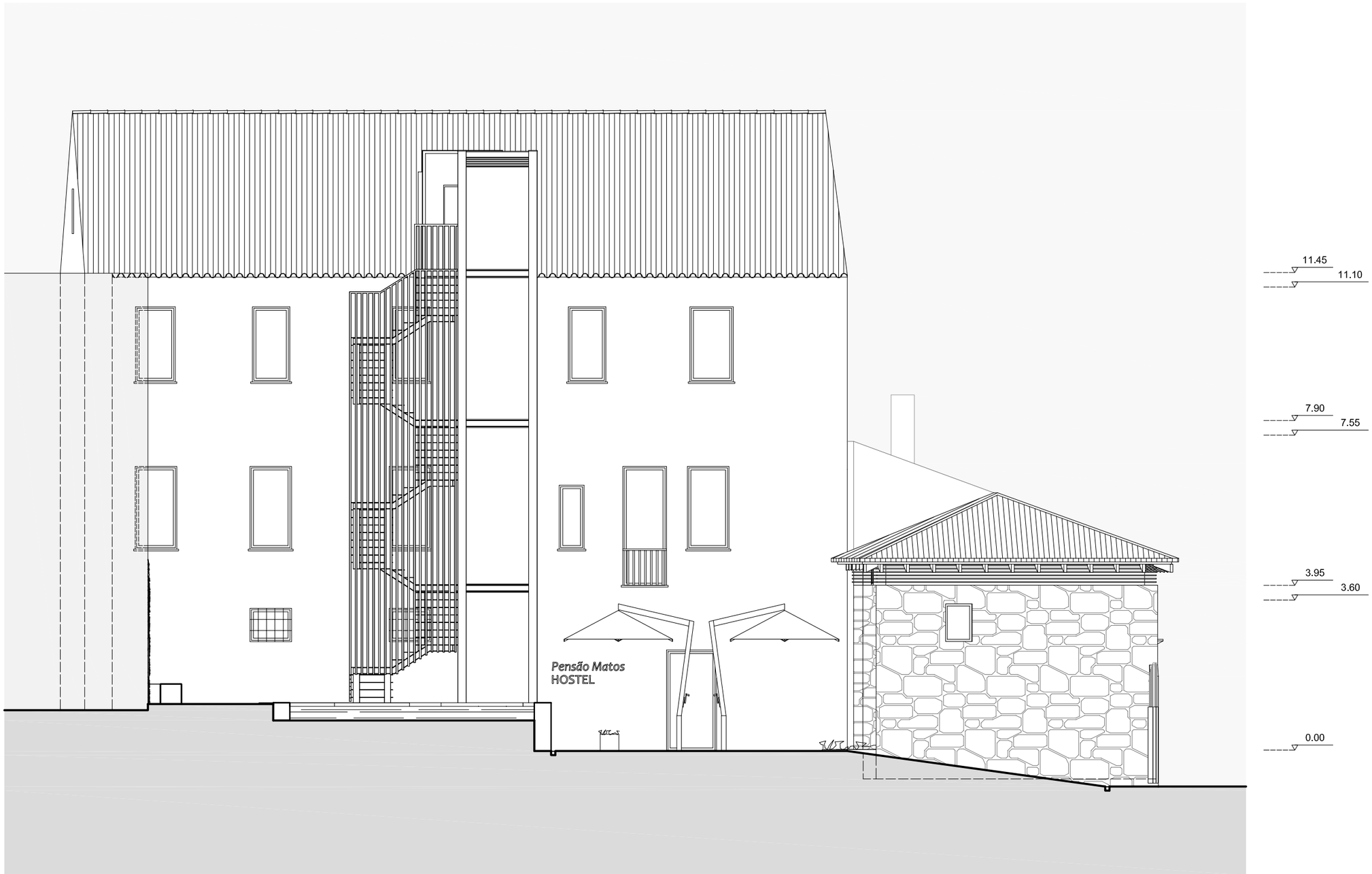
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.07

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100



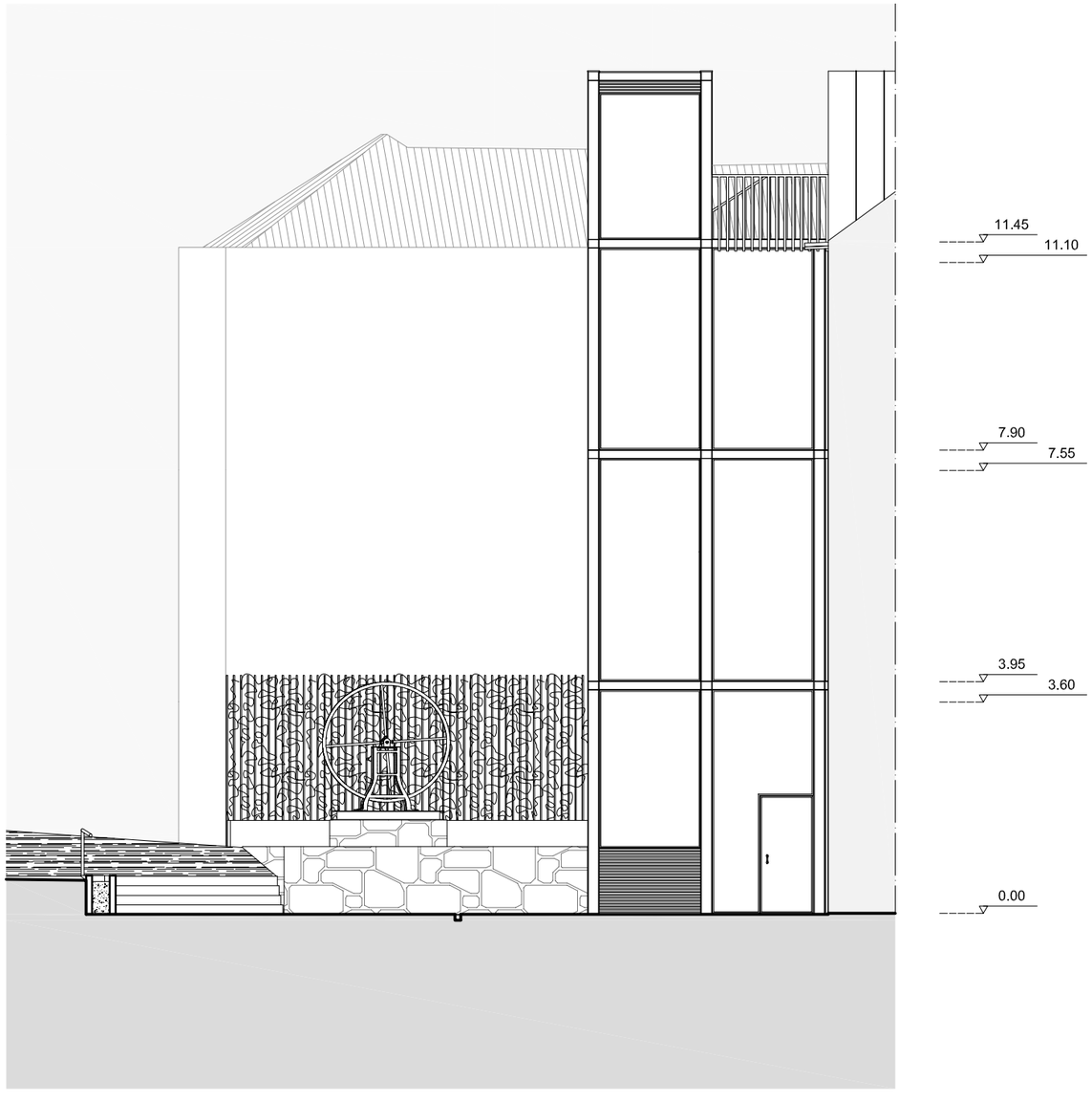
ALÇADO POSTERIOR

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL		CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO POSTERIOR - PROPOSTO		NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.08
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



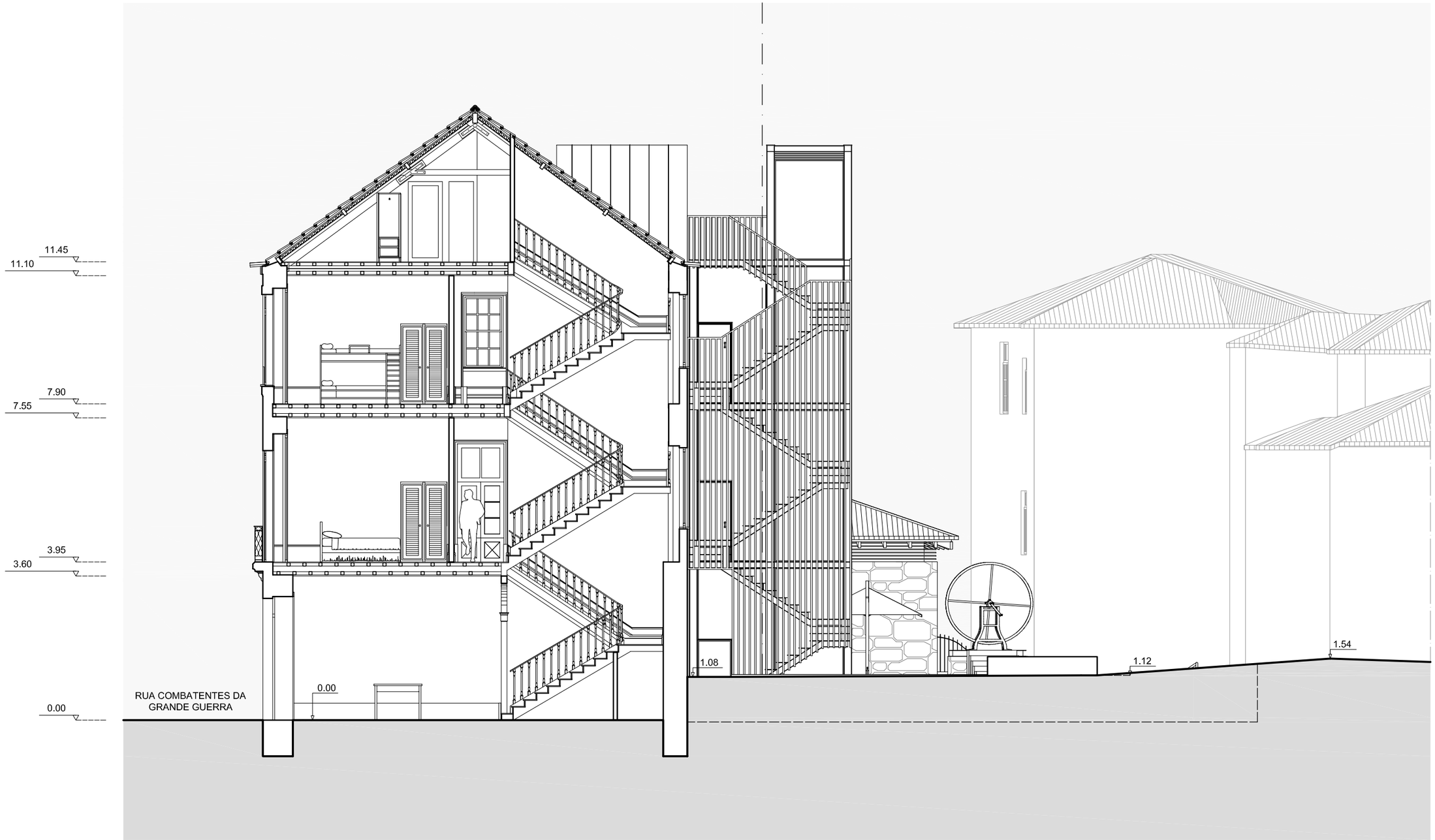
ALÇADO LATERAL ESQUERDO

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO LATERAL ESQUERDO - PROPOSTO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.09
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



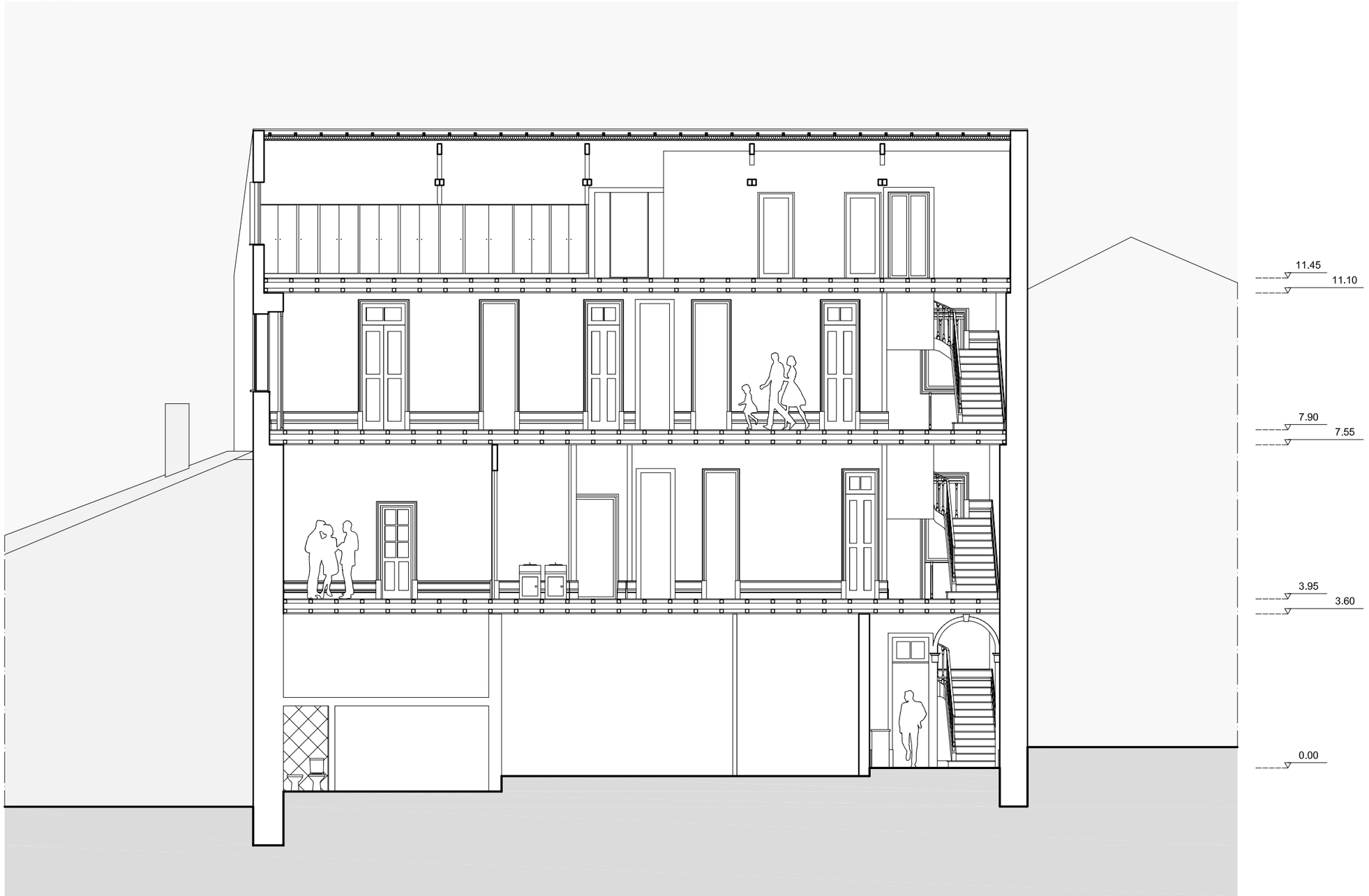
ALÇADO LATERAL ESQUERDO

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : ALÇADO LATERAL ESQUERDO - PROPOSTO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.10
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



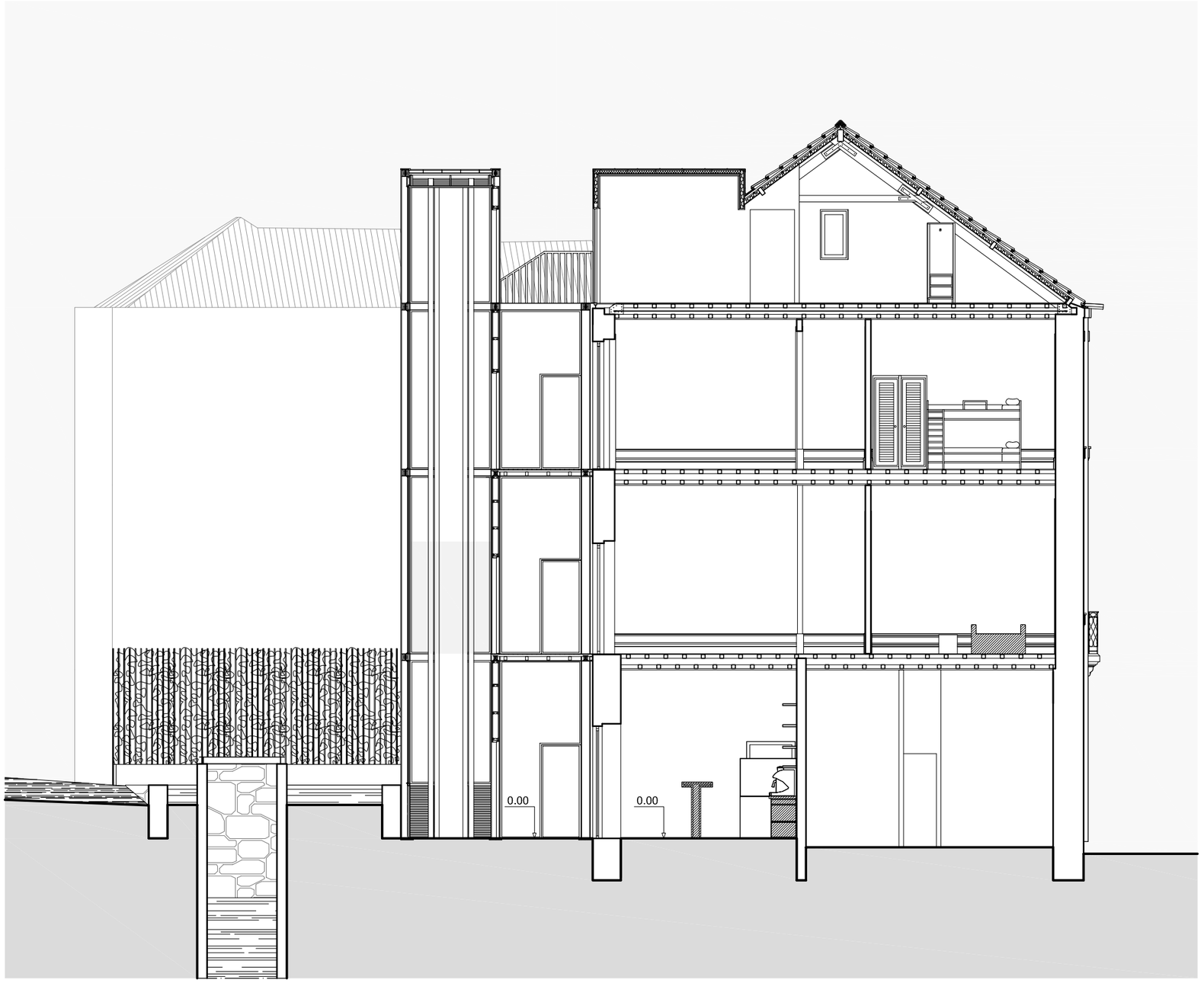
CORTE AB

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : CORTE AB - PROPOSTO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.11
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



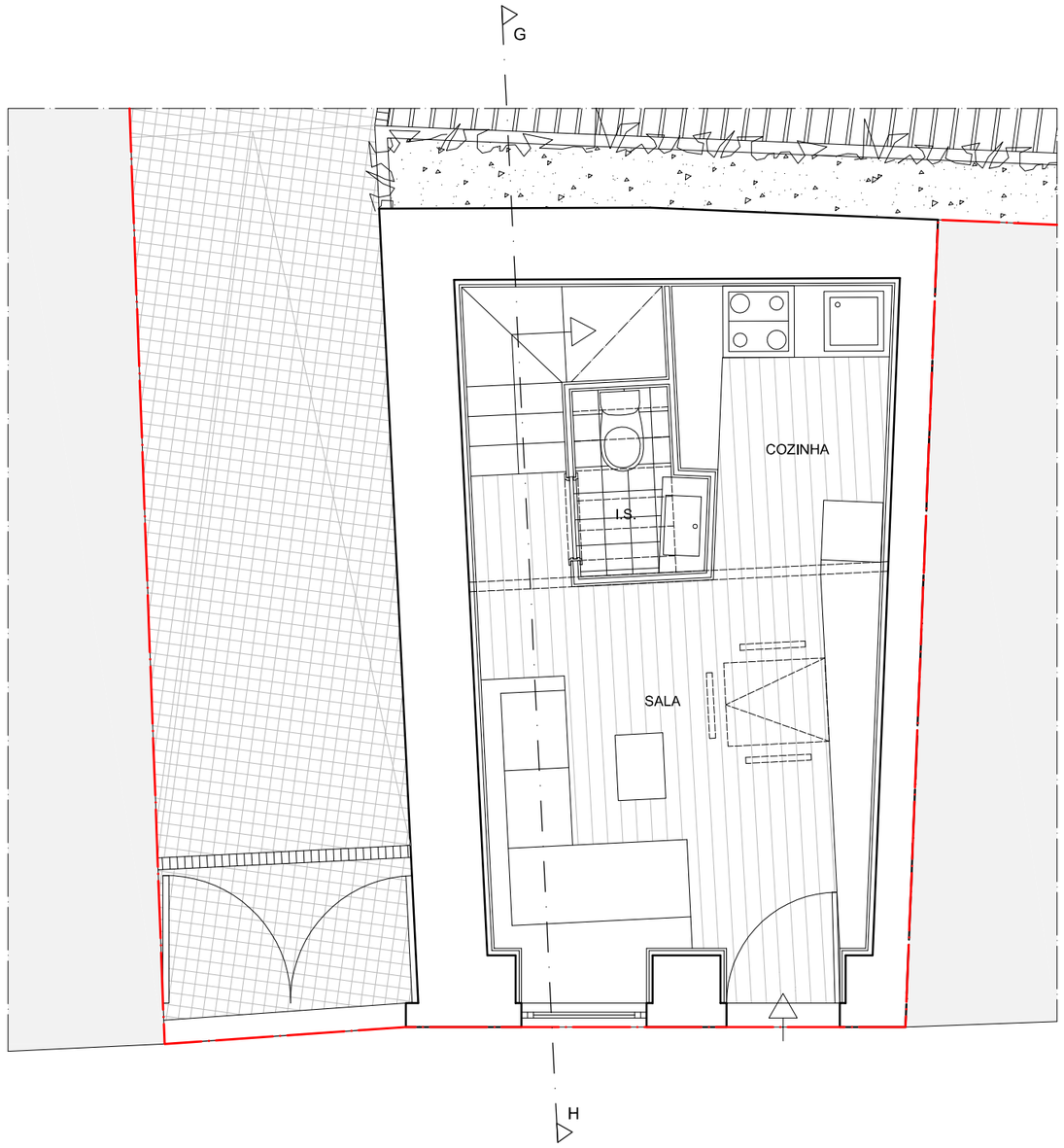
CORTE CD

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : CORTE CD - PROPOSTO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.12
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



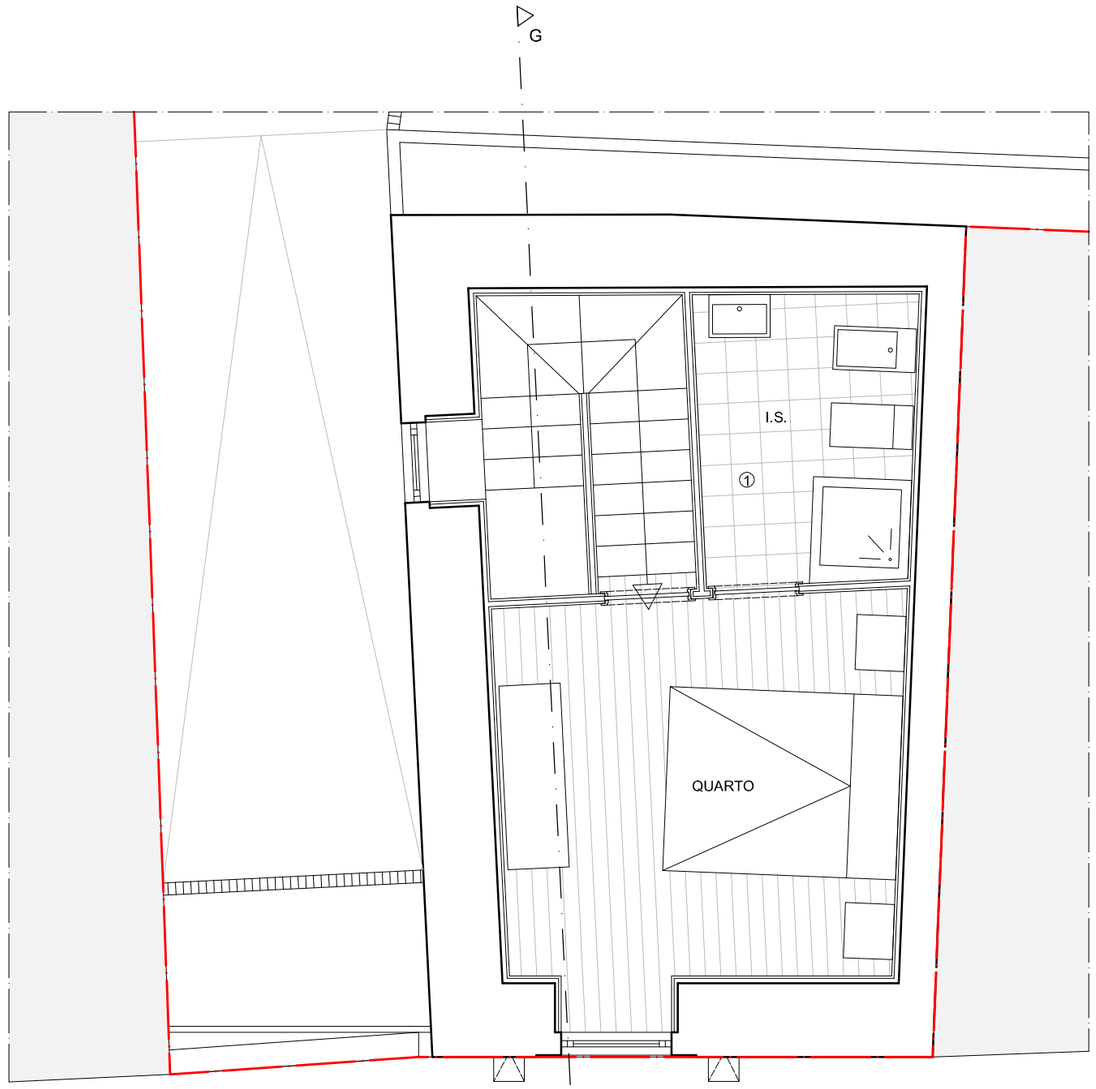
CORTE EF

Universidade Católica Portuguesa – Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO: Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR: Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO: CORTE EF - PROPOSTO	NOME: Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº: D.13
	ORIENTADOR: Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho / COORIENTADORA: Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA: 1:100	



PISO 1

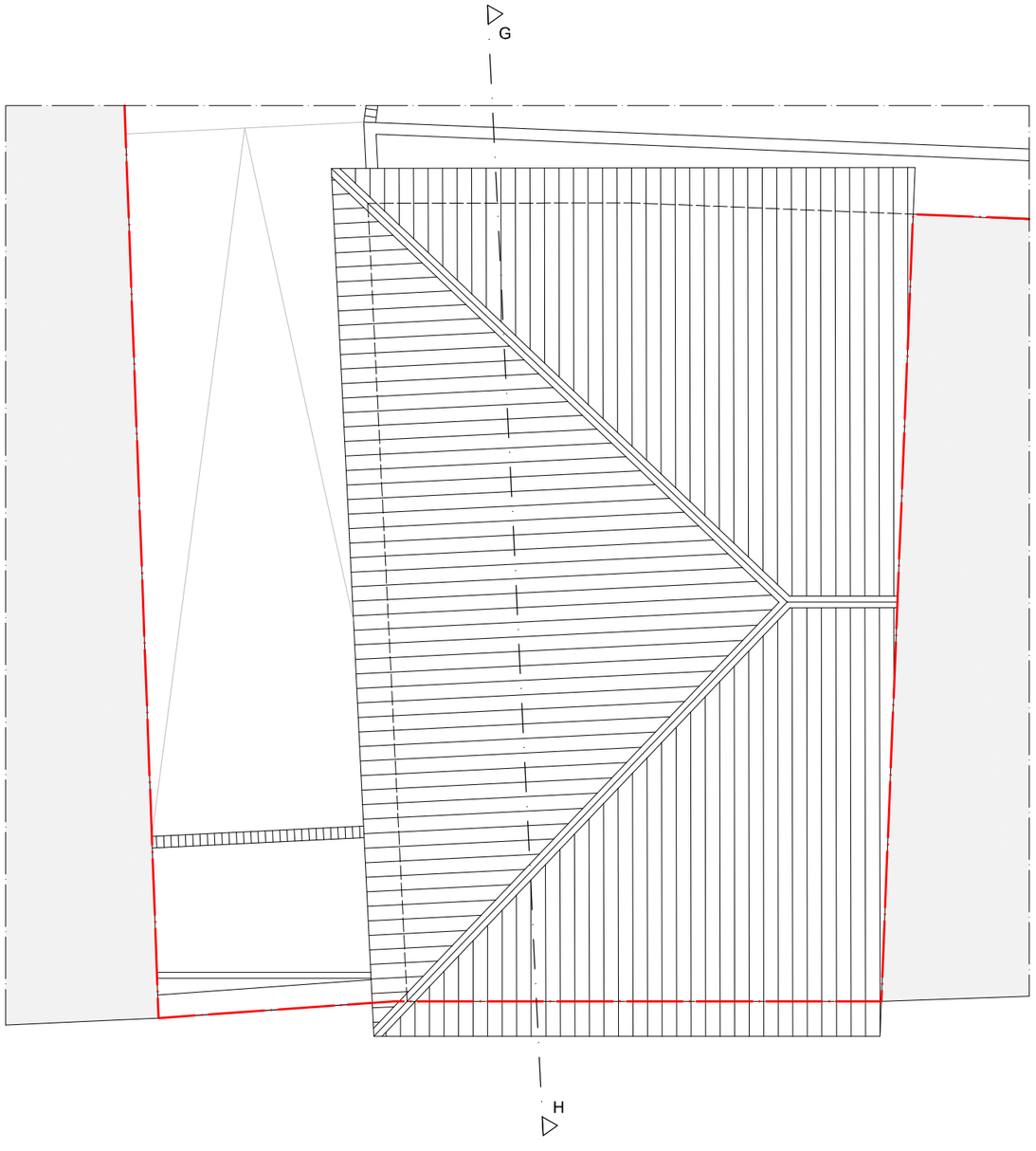
UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : MICRO-APARTAMENTO PLANTA DO PISO 1 - PROPOSTO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.14
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:50	



① REFORÇO DO PAVIMENTO NA INSTALAÇÃO SANITÁRIA (ver pormenor 29)

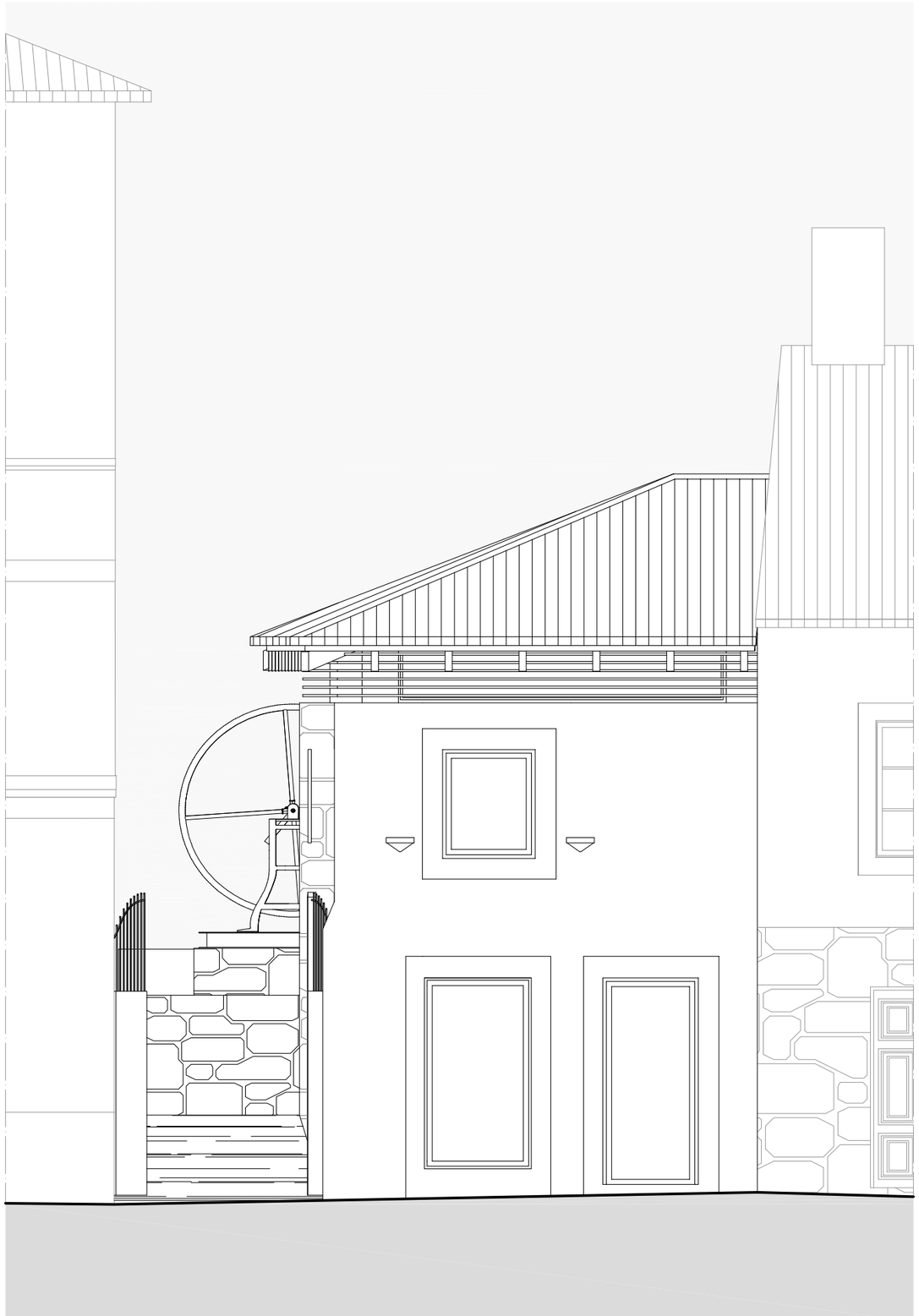
PISO 2

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : MICRO-APARTAMENTO PLANTA DO PISO 2 - PROPOSTO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.15
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:50	



COBERTURA

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : MICRO-APARTAMENTO PLANTA DA COBERTURA - PROPOSTO	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.16
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:50	



ALÇADO FRONTAL

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO : MICRO-APARTAMENTO ALÇADO FRONTAL - PROPOSTO

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

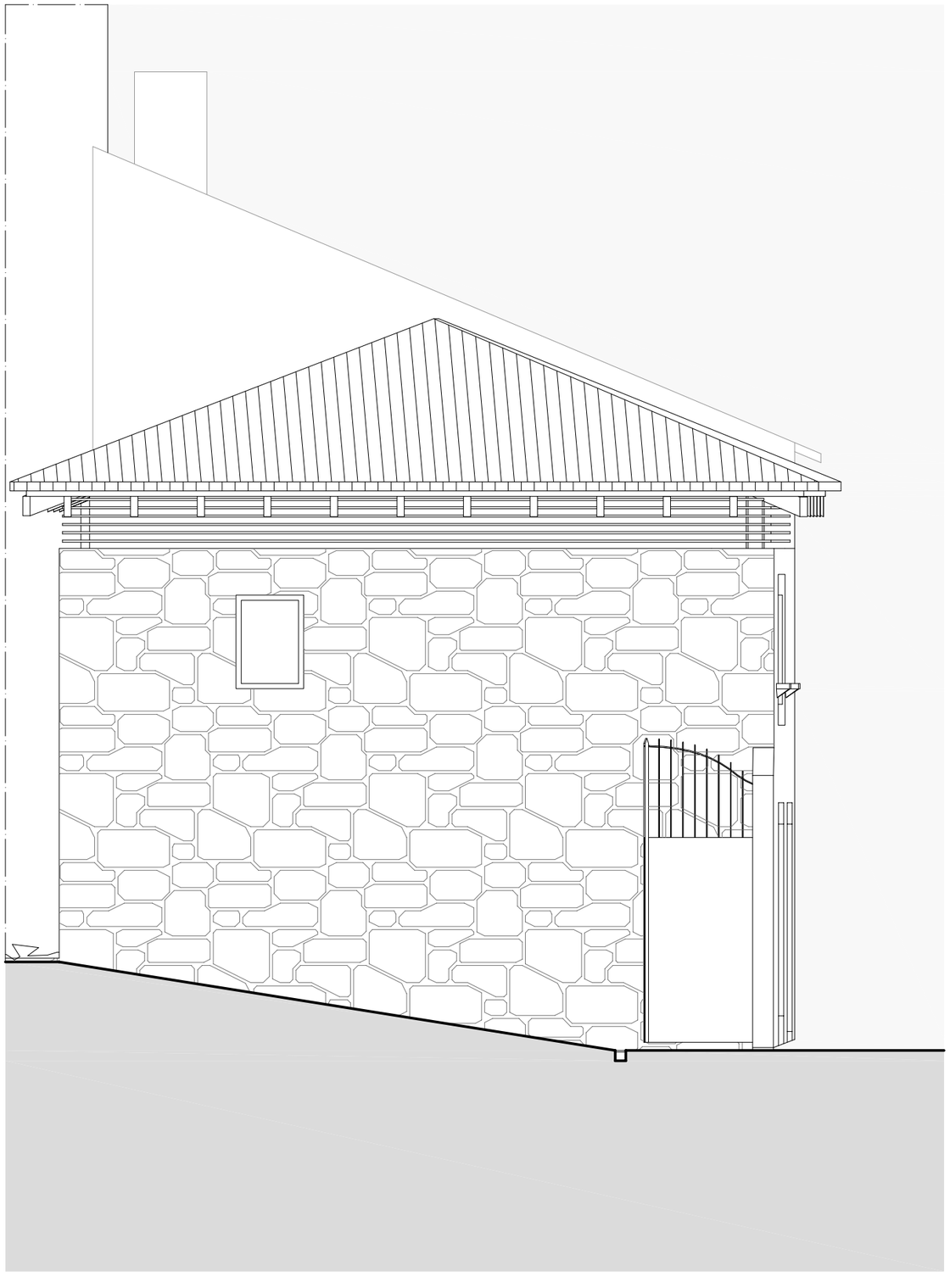
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

ESCALA : 1:50

DESENHO Nº : D.17



ALÇADO LATERAL ESQUERDO

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO : MICRO-APARTAMENTO
ALÇADO LATERAL ESQUERDO - PROPOSTO

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

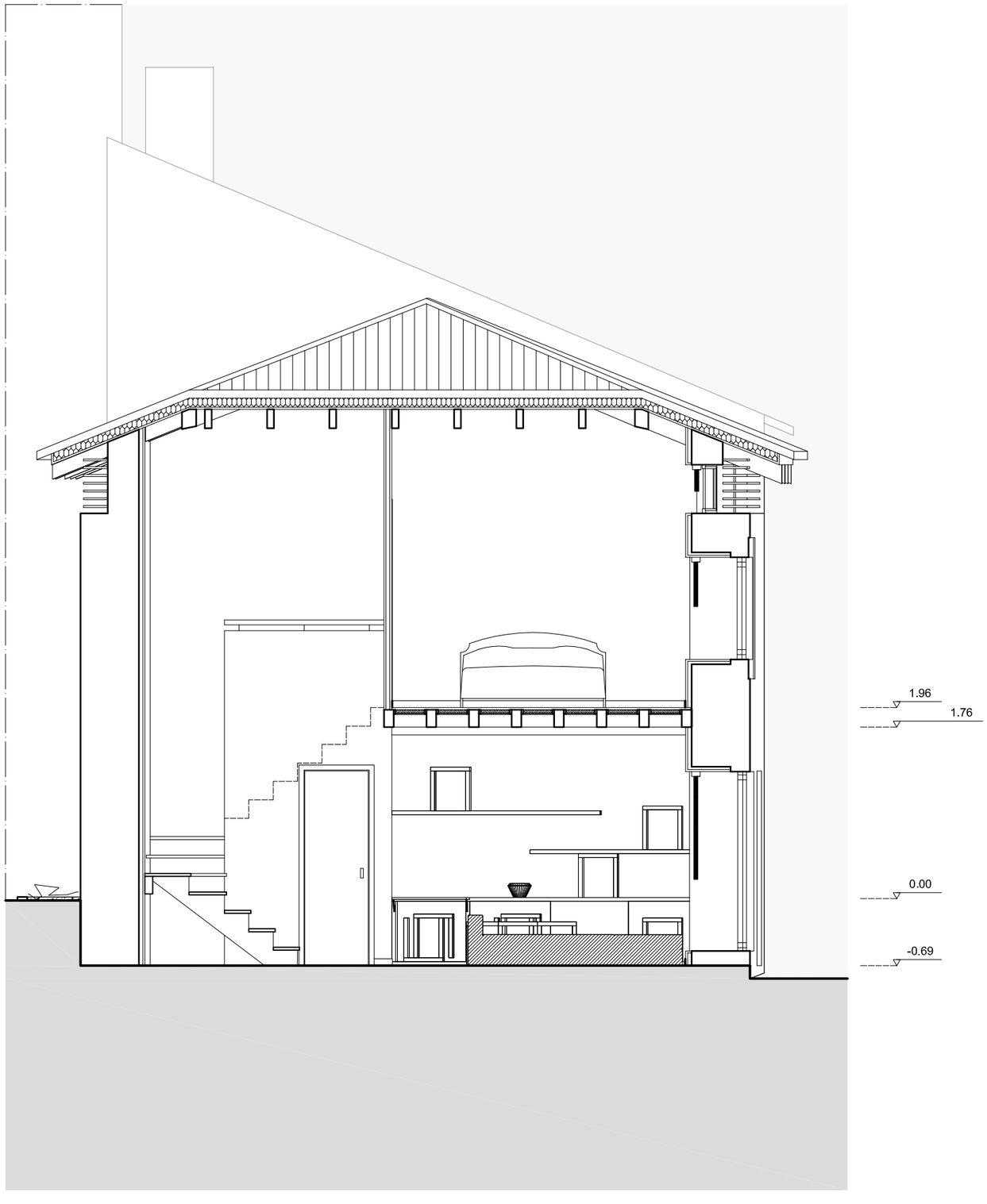
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

ESCALA : 1:50

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO Nº : D.18



CORTE GH

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO : MICRO-APARTAMENTO CORTE GH - PROPOSTO

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

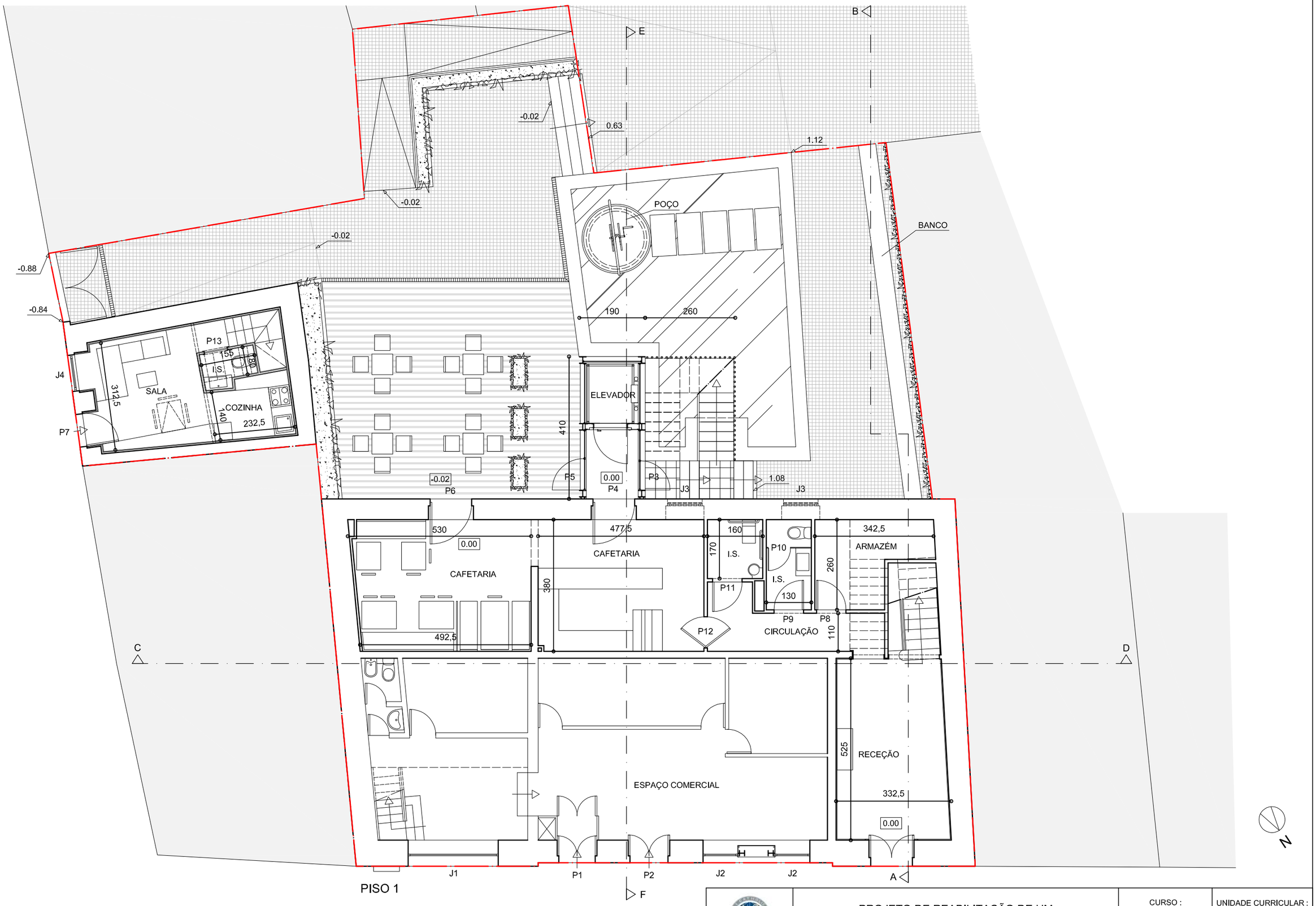
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

ESCALA : 1:50

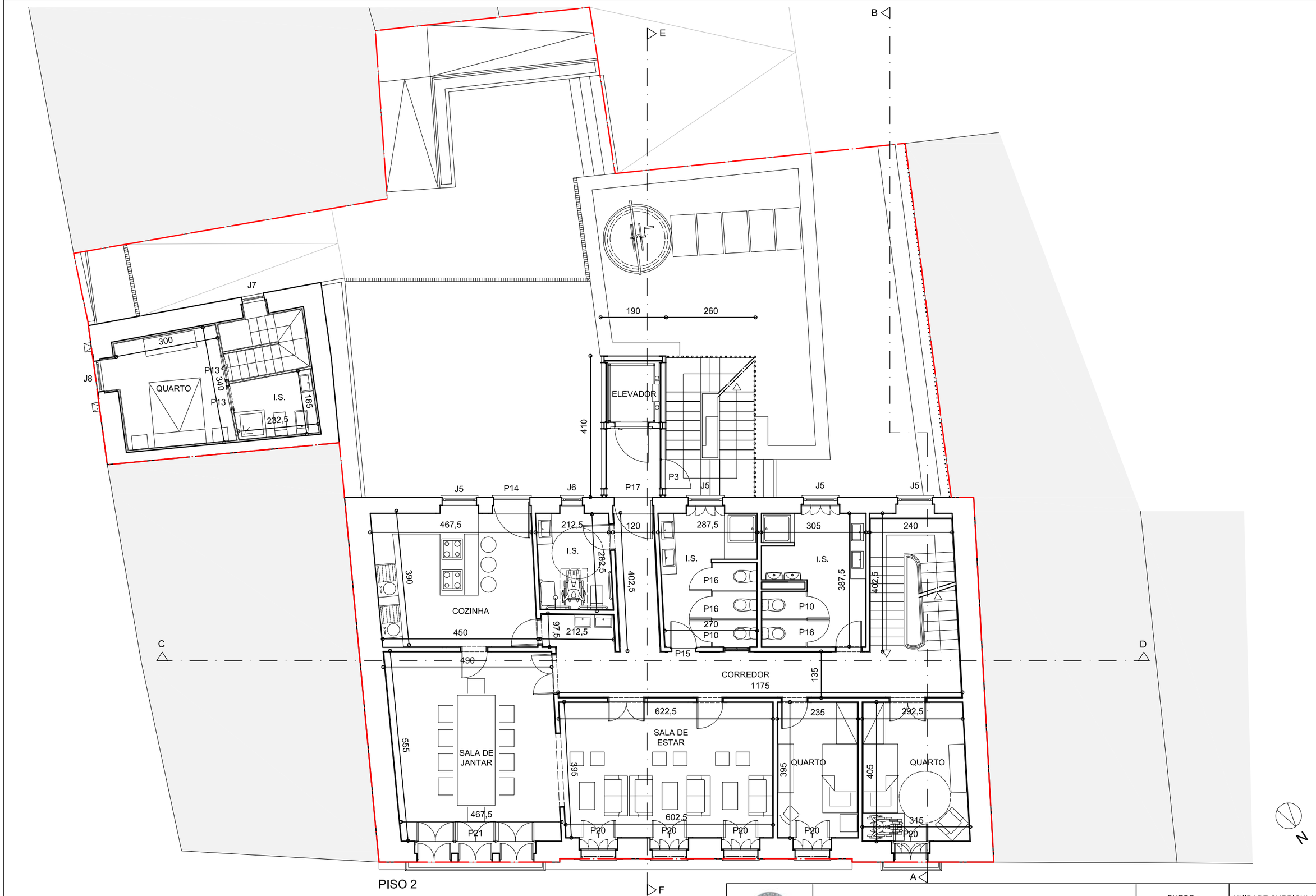
UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO Nº : D.19



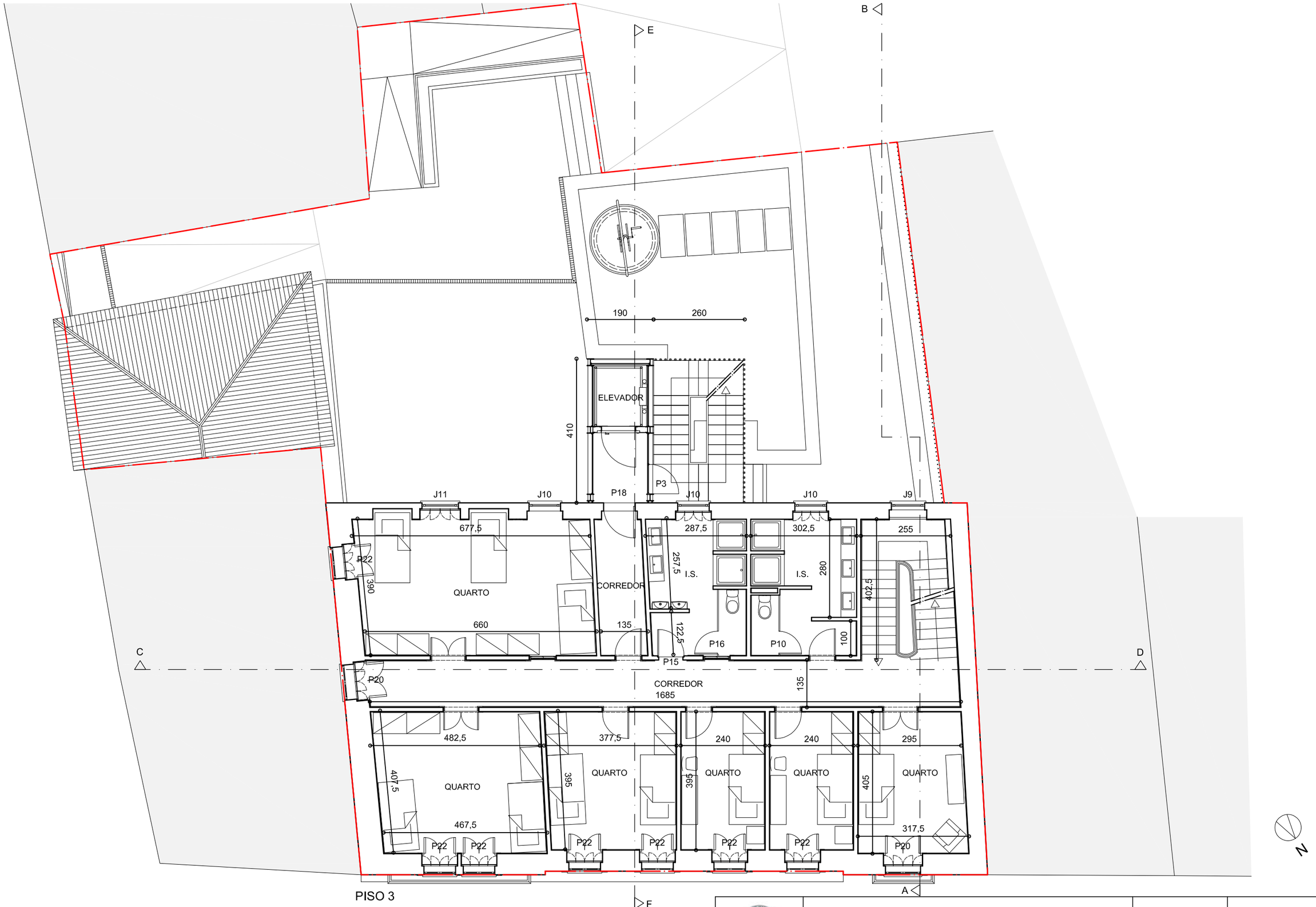
PISO 1

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PLANTA DO PISO 1 - PLANTAS COTADAS E MARCAÇÃO DE VÃOS	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.20
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:100	



PISO 2

Universidade Católica Portuguesa – Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO: Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR: Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO: PLANTA DO PISO 2 - PLANTAS COTADAS E MARCAÇÃO DE VÃOS	NOME: Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº: D.21
	ORIENTADOR: Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho / COORIENTADORA: Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA: 1:100	



PISO 3

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO : PLANTA DO PISO 3 - PLANTAS COTADAS E MARCAÇÃO DE VÃOS

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

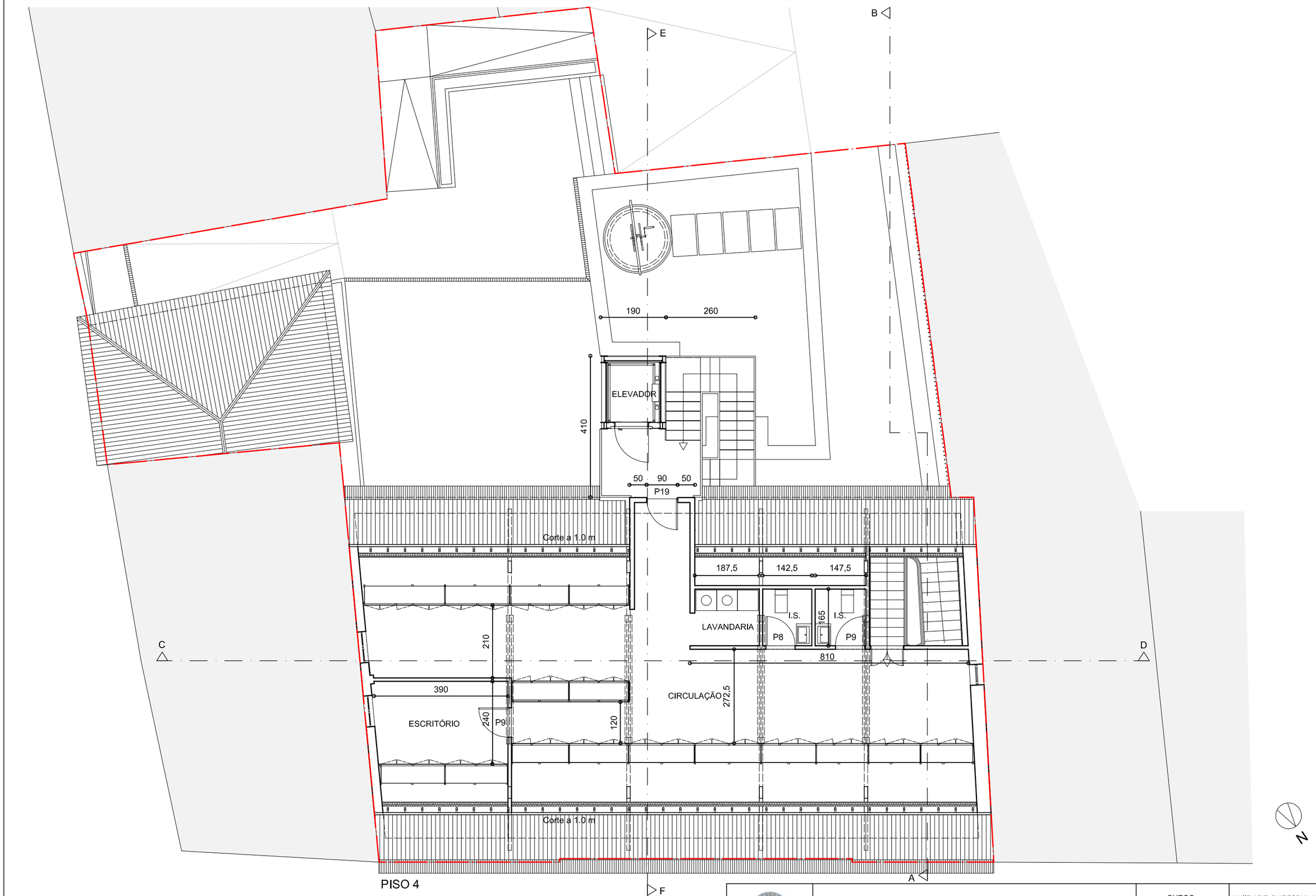
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

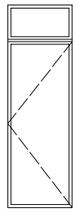
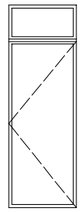
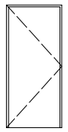
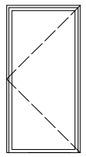
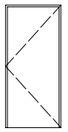
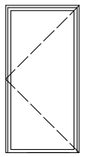
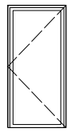
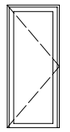
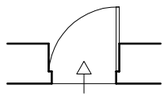
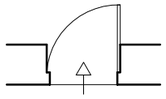
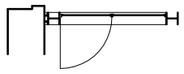
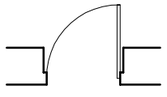
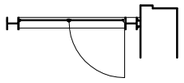
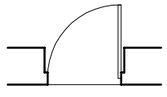
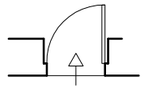
ESCALA : 1:100

DESENHO Nº : D.22



PISO 4

Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO: Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR: Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO: PLANTA DO PISO 4 - PLANTAS COTADAS E MARCAÇÃO DE VÃOS	NOME: Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº: D.23
	ORIENTADOR: Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho / COORIENTADORA: Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA: 1:100	

ALÇADO								
PLANTA INTERIOR								
EXTERIOR								
Designação e Localização	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8
Quantidade	1	1	3	1	1	1	1	2
Funcionamento	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir
Dimensões (L x A)	1.05x3.30	1.10x3.30	0.90x2.05	1.20x2.40	0.90x2.05	1.20x2.40	0.95x2.00	0.85x2.00
Altura da Soleira	0.20	0.13	0.00	0.00	0.02	0.02	0.10	0.00
Altura da Padieira	3.30	3.30	2.05	2.40	2.05	2.40	2.00	2.00
Material e Acabamento	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Aço - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Aço - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Madeira - cor natural
Vidros: Tipo e Espessura	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 10+10mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 10+10mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	-
Ferragens	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza
Soleira/ Peitoril	Granito	Granito	-	-	Granito	Granito	Granito	-
Guarnecimento do Vão Interior	Estuque	Estuque	-	Estuque	-	Estuque	Estuque	Madeira - cor natural
Guarnecimento do Vão Exterior	Reboco tradicional	Reboco tradicional	-	Reboco tradicional	-	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Madeira - cor natural
Largura Aro	0.65	0.65	0.03	0.60	0.03	0.60	0.60	0.10
Observações			ver pormenor 3 - folha 1		ver pormenor 3 - folha 1			

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO :
MAPA DE VÃOS

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

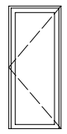
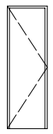
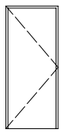
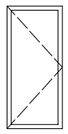
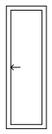
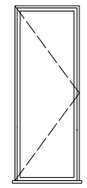
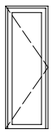
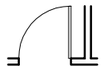
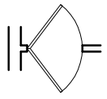
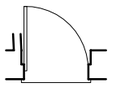
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

ESCALA : 1:100

DESENHO Nº : D.24

ALÇADO							
PLANTA INTERIOR							
EXTERIOR							
Designação e Localização	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15
Quantidade	3	4	1	1	3	1	2
Funcionamento	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Vai Vem	1 Folha de Correr	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir
Dimensões (L x A)	0.85x2.00	0.65x2.00	0.85x2.00	0.90x2.00	0.65x2.10	1.05x2.85	0.70x2.00
Altura da Soleira	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Altura da Padieira	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.85	2.00
Material e Acabamento	Madeira - cor natural	Painel fenólico 1.2mm - cor cinza	Madeira - cor natural	Madeira - cor natural	Madeira - cor natural	Alumínio - cor cinza	Madeira - cor natural
Vidros: Tipo e Espessura	-	-	-	-	-	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	-
Ferragens	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza
Soleira/ Peitoril	-	-	-	-	-	-	-
Guarnecimento do Vão Interior	Madeira - cor natural	Painel fenólico	Madeira - cor natural	Madeira - cor natural	Madeira - cor natural	Estuque	Madeira - cor natural
Guarnecimento do Vão Exterior	Madeira - cor natural	Painel fenólico	Madeira - cor natural	Madeira - cor natural	Madeira - cor natural	Reboco tradicional	Madeira - cor natural
Largura Aro	0.10	-	0.10	0.10	0.08	0.47	0.12
Observações							

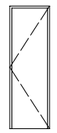
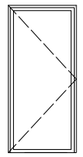
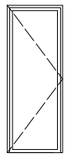
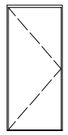
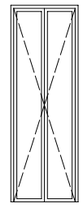
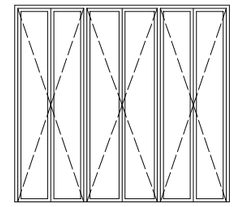
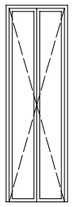
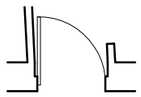
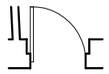
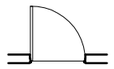
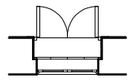
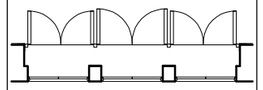
UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO :
MAPA DE VÃOS

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura
UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra
ESCALA : 1:100
DESENHO Nº : D.25

ALÇADO							
PLANTA INTERIOR EXTERIOR							
Designação e Localização	P16	P17	P18	P19	P20	P21	P22
Quantidade	4	1	1	1	7	1	7
Funcionamento	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	1 Folha de Abrir	2 Folhas de Abrir	6 Folhas de Abrir	2 Folhas de Abrir
Dimensões (L x A)	0.65x2.00	1.10x2.40	0.90x2.40	0.90x2.05	1.10x3.20	3.50x3.20	1.00x3.20
Altura da Soleira	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00
Altura da Padieira	2.00	2.40	2.40	2.05	3.20	3.20	3.20
Material e Acabamento	Painel fenólico 1.2mm - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza
Vidros: Tipo e Espessura	-	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	-	-	-
Ferragens	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza
Soleira/ Peitoril	-	-	-	Metal	-	-	-
Guarnecimento do Vão Interior	Painel fenólico	Estuque	Estuque	Gesso cartonado	Estuque	Estuque	Estuque
Guarnecimento do Vão Exterior	Painel fenólico	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Chapa de zinco - cor cinza	Estuque	Estuque	Estuque
Largura Aro	-	0.47	0.47	0.10	0.60	0.60	0.60
Observações							

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO : MAPA DE VÃOS

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

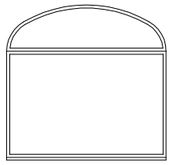
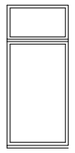
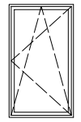
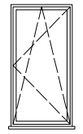
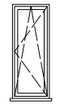
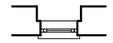
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

ESCALA : 1:100

DESENHO Nº : D.26

ALÇADO						
PLANTA INTERIOR EXTERIOR						
Designação e Localização	J1	J2	J3	J4	J5	J6
Quantidade	1	2	2	1	4	1
Funcionamento	2 Fixos	2 Fixos	1 Folha bascular	1 Folha bascular	1 Folha de abrir/bascular	1 Folha de abrir/bascular
Dimensões (L x A)	2.60x2.50	1.00x2.30	1.00x0.80	1.05x1.85	1.00x2.00	0.60x1.55
Altura da Soleira	1.35	1.00	2.60	0.15	0.85	0.85
Altura da Padieira	3.85	3.30	3.40	2.00	2.85	2.40
Material e Acabamento	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza
Vidros: Tipo e Espessura	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm
Ferragens	-	-	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza
Peitoril	ext.-granito/int.-granito	ext.-granito/int.-granito	ext.-alumínio/int.-madeira	ext.-granito/int.-madeira	ext.-alumínio/int.-madeira	ext.-alumínio/int.-madeira
Guarnecimento do Vão Interior	Estuque	Estuque	Estuque	Gesso cartonado	Estuque	Estuque
Guarnecimento do Vão Exterior	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Reboco tradicional
Observações						

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : MAPA DE VÃOS

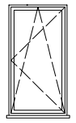
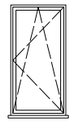
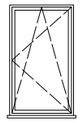
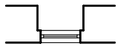
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.27

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:100

ALÇADO					
PLANTA INTERIOR / EXTERIOR					

Designação e Localização	J7	J8	J9	J10	J11
Quantidade	1	1	1	3	1
Funcionamento	1 Fixo	1 Folha basculante	1 Folha de abrir/bascular	1 Folha de abrir/bascular	1 Folha de abrir/bascular
Dimensões (L x A)	0.65x0.90	0.90x1.05	0.95x1.80	0.90x1.80	1.05x1.80
Altura da Soleira	0.65	0.50	0.90	0.90	0.90
Altura da Padieira	1.55	1.55	2.70	2.70	2.70
Material e Acabamento	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza	Alumínio - cor cinza
Vidros: Tipo e Espessura	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm	Vidro duplo temperado laminado, 5+5mm
Ferragens	-	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza	Aço - cor cinza
Peitoril	ext.-granito/int.-madeira	ext.-granito/int.-madeira	ext.-alumínio/int.-madeira	ext.-alumínio/int.-madeira	ext.-alumínio/int.-madeira
Guarnecimento do Vão Interior	Gesso cartonado	Gesso cartonado	Estuque	Estuque	Estuque
Guarnecimento do Vão Exterior	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Reboco tradicional	Reboco tradicional
Observações					

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

DESENHO : MAPA DE VÃOS

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

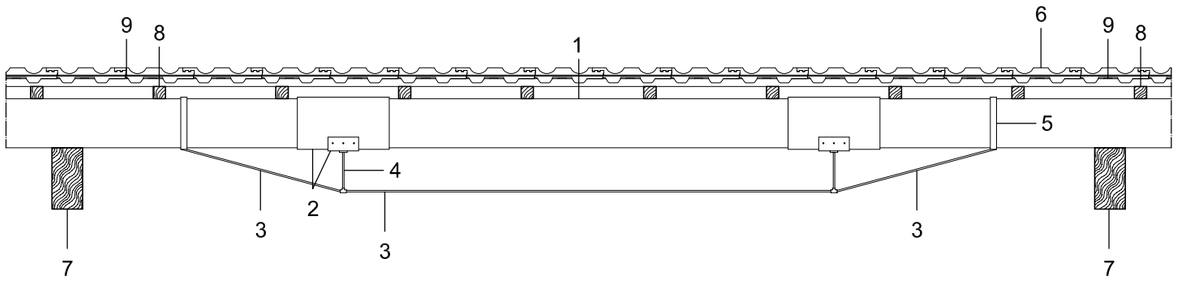
UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

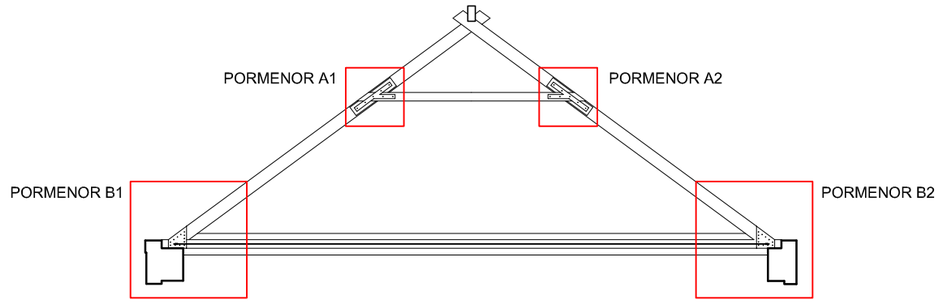
ESCALA : 1:100

DESENHO Nº : D.28

ADIÇÃO DE ELEMENTOS METÁLICOS PARA REFORÇO DAS MADRES

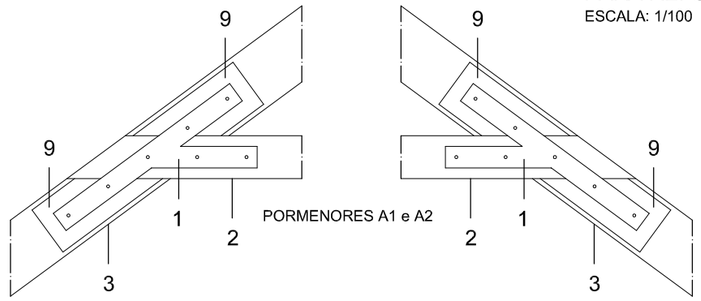


1 - MADRE
2 - CHAPA METÁLICA
3 - CABO DE AÇO
4 - VARÃO ROSCADO
5 - CINTA METÁLICA
6 - TELHA CERÂMICA TIPO MARSELHA
7 - ASNA
8 - VARA
9 - RIPA

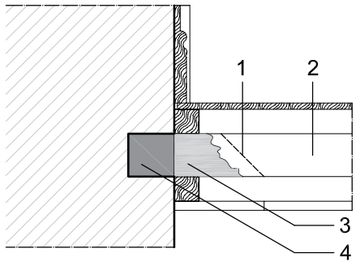


ADIÇÃO DE ELEMENTOS METÁLICOS PARA REFORÇO DAS ASNAS

ESCALA: 1/100

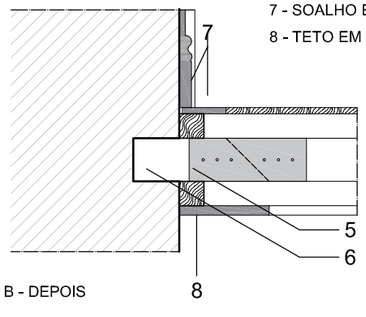


SUBSTITUIÇÃO DE ELEMENTOS DEFEITUOSOS

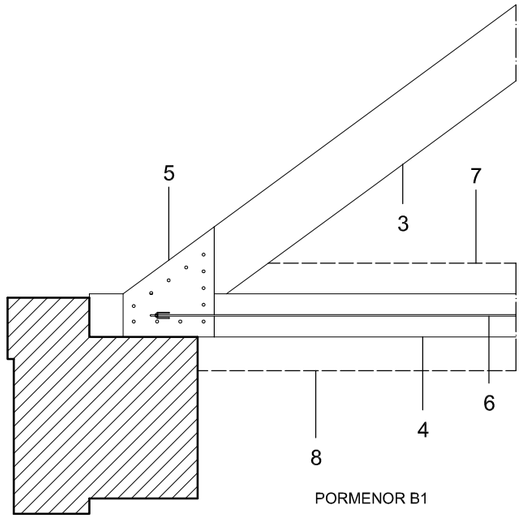


A - ANTES

1 - ZONA DE CORTE E REMOÇÃO DA VIGA
2 - VIGA ESTRUTURAL DO PAVIMENTO
3 - ZONA AFETADA DA VIGA
4 - ZONA DESTRUÍDA DA VIGA
5 - CHAPA METÁLICA DE LIGAÇÃO
6 - ZONA SUBSTITUÍDA DA VIGA
7 - SOALHO E RODAPÉ A REPOR
8 - TETO EM ESTUQUE A REPARAR

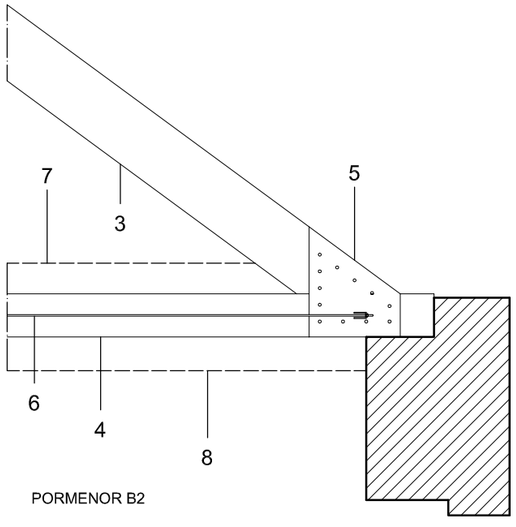


B - DEPOIS



PORMENOR B1

1 - CHAPA METÁLICA DE LIGAÇÃO
2 - LINHA DE ASNA
3 - PERNA DE ASNA
4 - VIGA ESTRUTURAL DE PAVIMENTO E LINHA DE ASNA
5 - CHAPA METÁLICA DE LIGAÇÃO
6 - CABO DE AÇO
7 - LIMITE SUPERIOR DO SOALHO
8 - LIMITE INFERIOR DO TETO EM ESTUQUE
9 - ADIÇÃO DE PEÇA DE MADEIRA PARA ENCHIMENTO



PORMENOR B2

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : REFORÇOS DA ESTRUTURA DA COBERTURA
INTERVENÇÃO EM ELEMENTOS ESTRUTURAIS DEFEITUOSOS

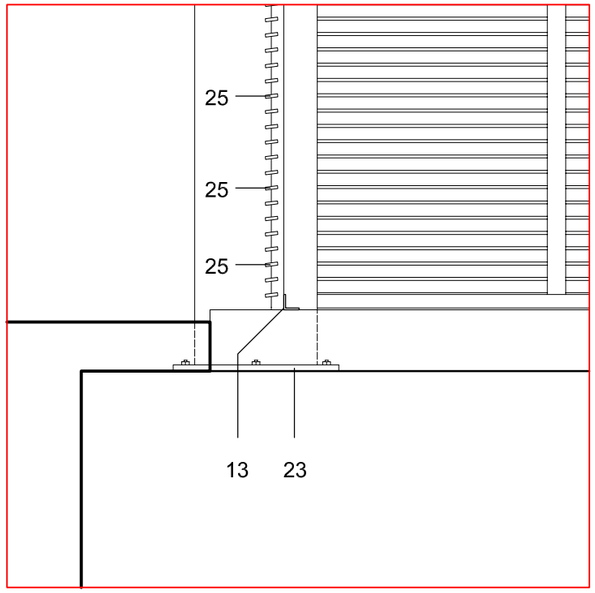
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.29

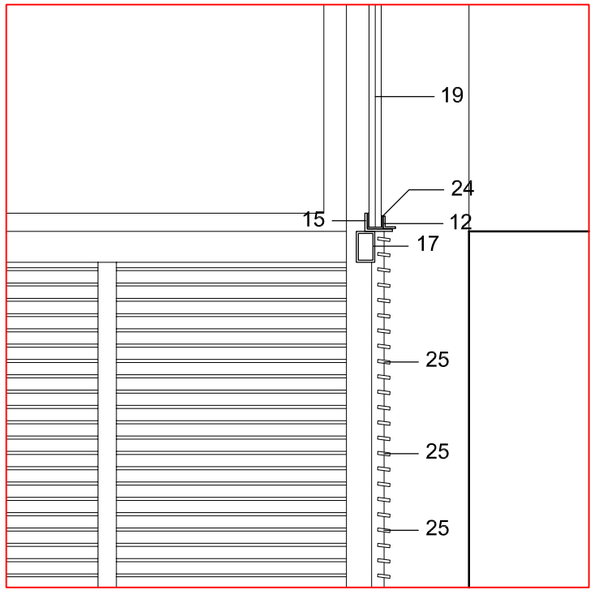
ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

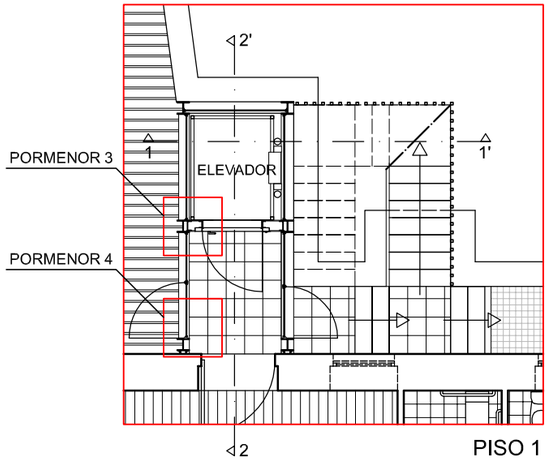
ESCALA : 1:20



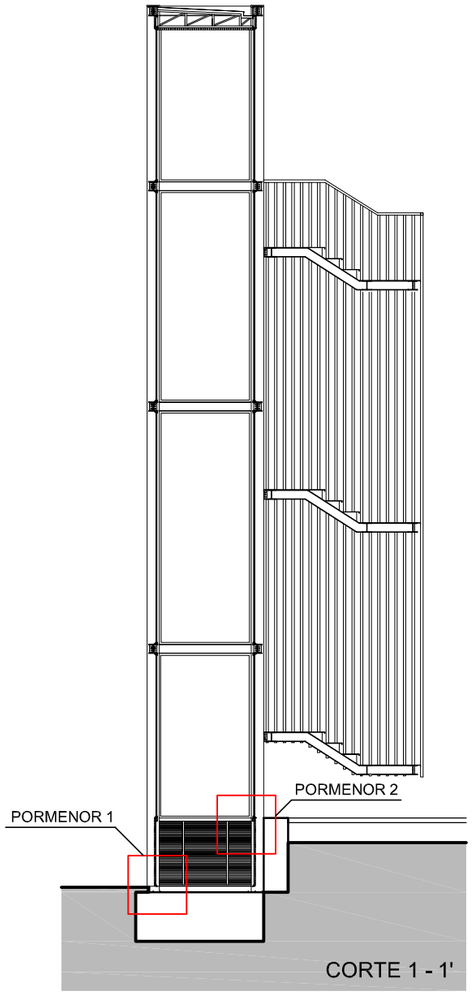
PORMENOR 1
Escala 1/10



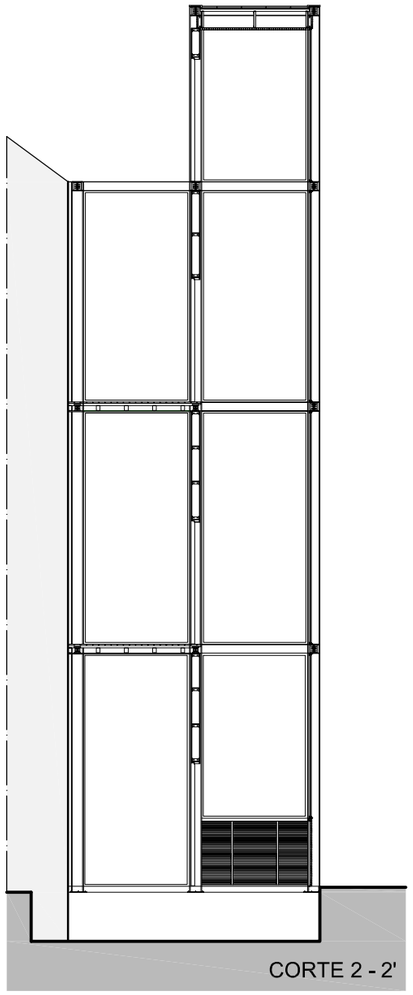
PORMENOR 2
Escala 1/10



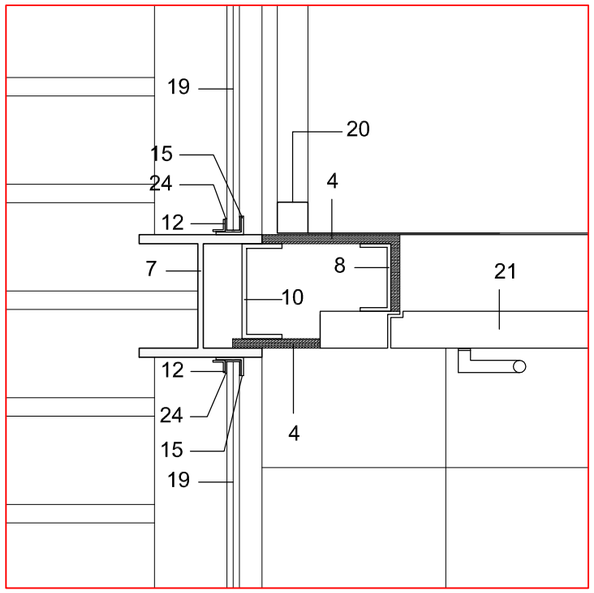
PISO 1



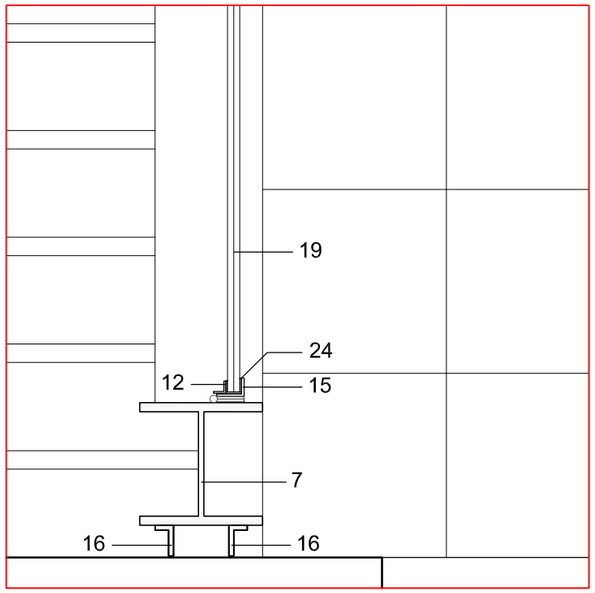
CORTE 1 - 1'



CORTE 2 - 2'



PORMENOR 3
Escala 1/10



PORMENOR 4
Escala 1/10

LEGENDA :

4 - CONTRAPLACADO MARÍTIMO
7 - PERFIL HEB 200
8 - PERFIL UNP 100
10 - PERFIL UNP 160
12 - CANTONEIRA DE ABAS IGUAIS 20x20x3
13 - CANTONEIRA DE ABAS IGUAIS 25x25x3
15 - CANTONEIRA DE ABAS DESIGUAIS 45x30x4
16 - CANTONEIRA DE ABAS DESIGUAIS 50x30x5
17 - PERFIL TUBULAR DE SECÇÃO RECTANGULAR 50x30
19 - VIDRO DUPLO TEMPERADO LAMINADO 10+10
20 - ESTRUTURA DO ELEVADOR
21 - PORTA DE ACESSO AO ELEVADOR
23 - PATER DE LIGAÇÃO
24 - VEDANTE DE BORRACHA
25 - LÂMINAS DE AÇO

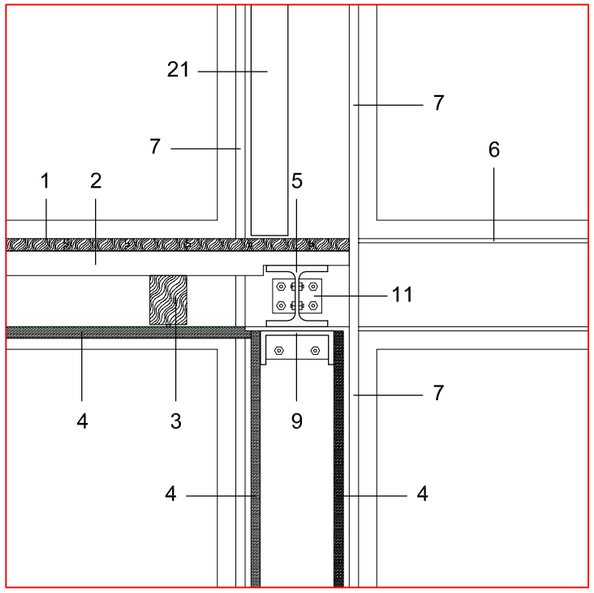
UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

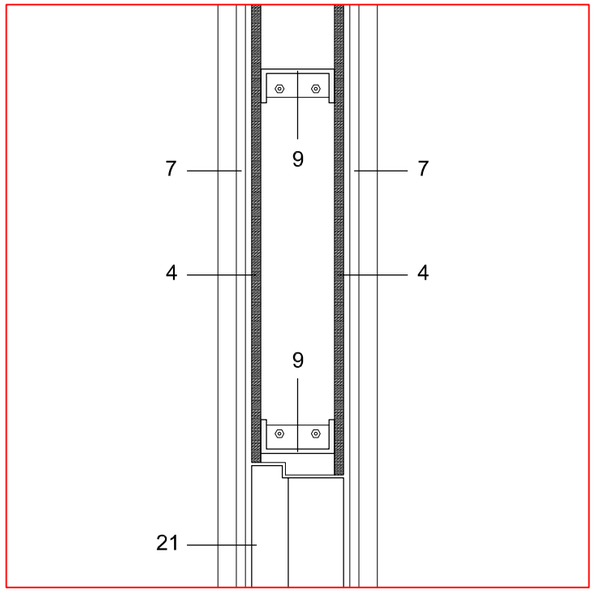
DESENHO :
PORMENORES CONSTRUTIVOS

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

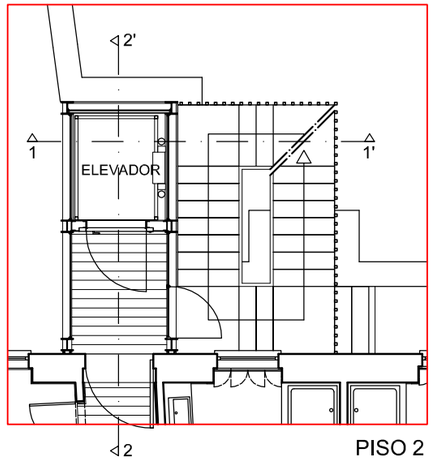
CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura
UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra
ESCALA : 1:100
DESENHO Nº : D.30



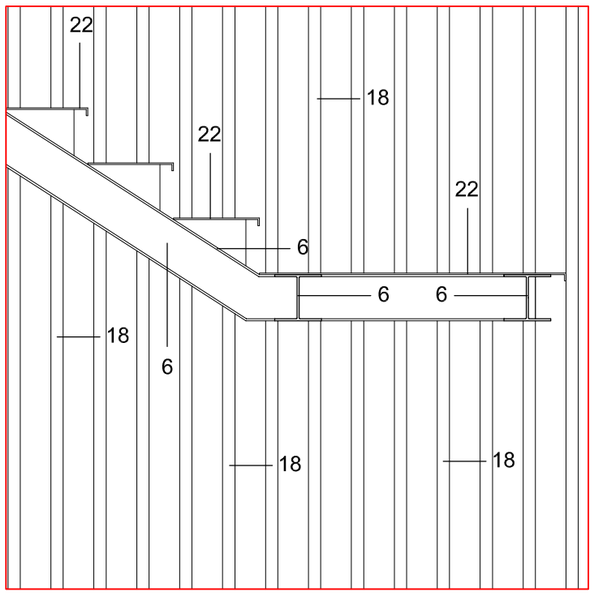
PORMENOR 5
Escala 1/10



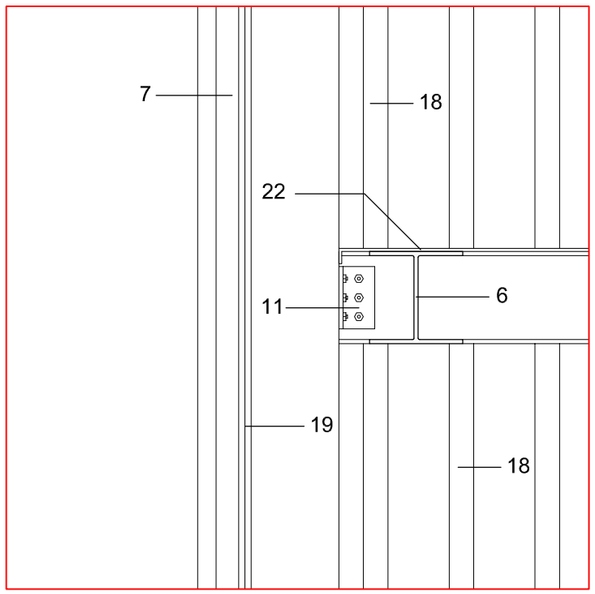
PORMENOR 6
Escala 1/10



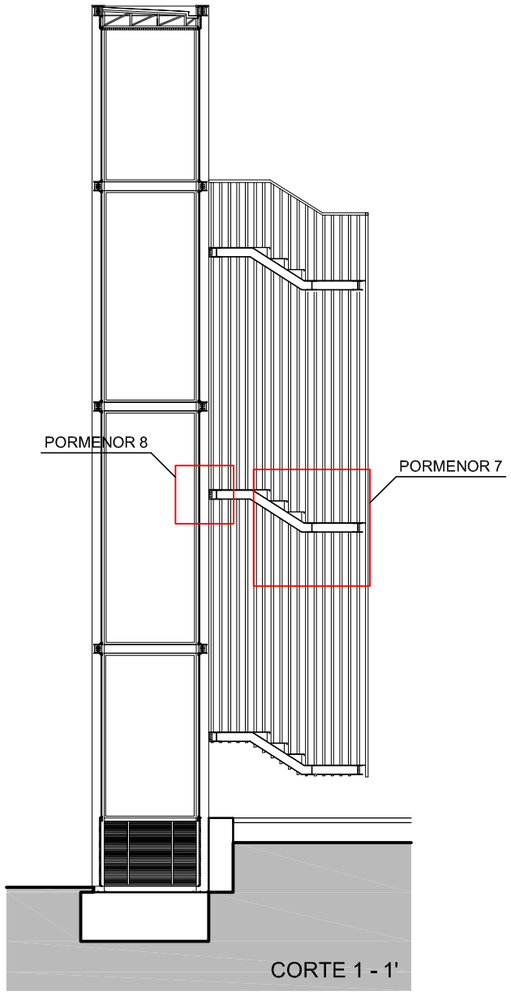
PISO 2



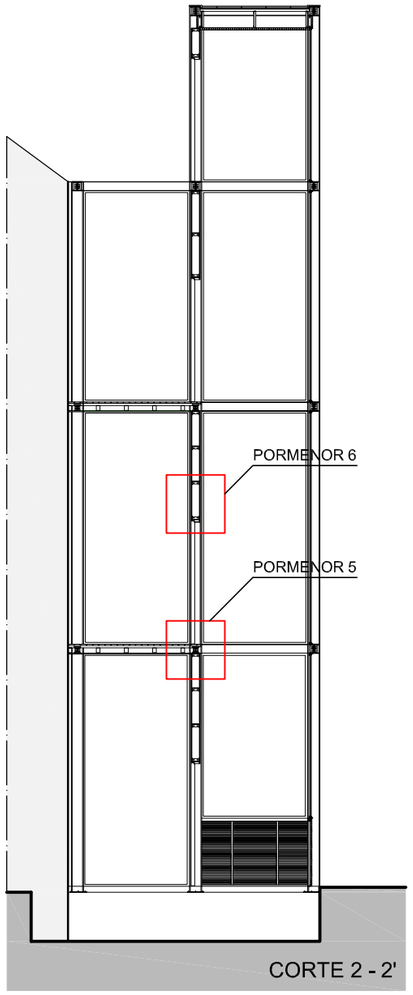
PORMENOR 7
Escala 1/20



PORMENOR 8
Escala 1/10



CORTE 1 - 1'



CORTE 2 - 2'

LEGENDA :

1 - SOALHO
2 - ELEMENTO ESTRUTURANTE DO SOALHO
3 - VIGA ESTRUTURAL
4 - CONTRAPLACADO MARÍTIMO
5 - PERFIL HEB 140
6 - PERFIL HEB 160
7 - PERFIL HEB 200
9 - PERFIL UNP 120
11 - FIXAÇÃO DOS ELEMENTOS METÁLICOS ESTRUTURAIS
18 - PERFIL TUBULAR DE SECÇÃO QUADRADA 40x40
19 - VIDRO DUPLO TEMPERADO LAMINADO 10+10
21 - PORTA DE ACESSO AO ELEVADOR
22 - CHAPA DE AÇO DE REVESTIMENTO DOS DEGRAUS E PATAMARES

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PORMENORES CONSTRUTIVOS

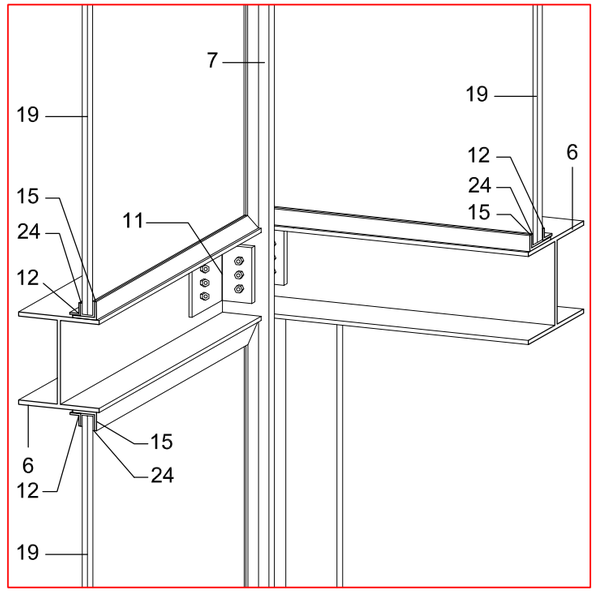
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.31

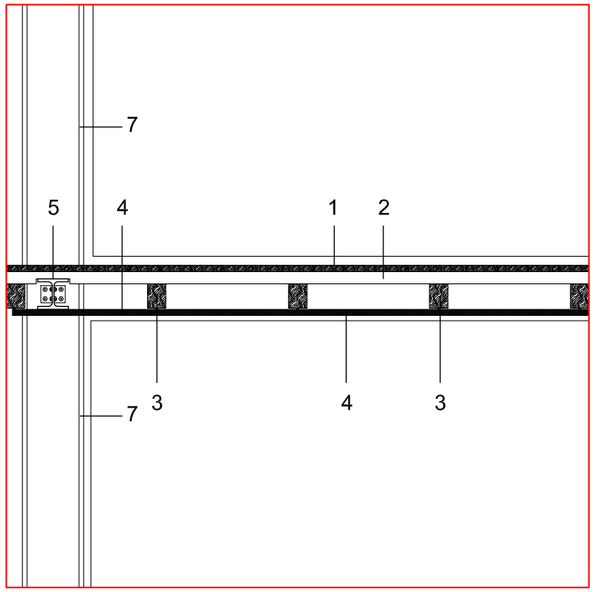
ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

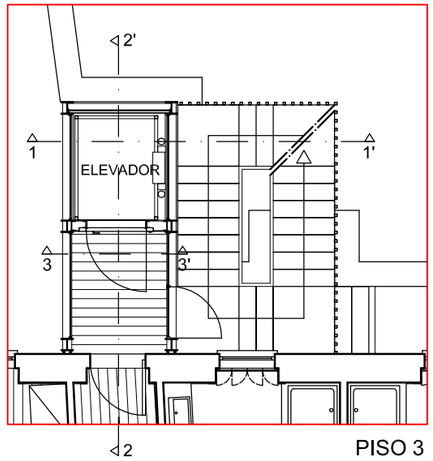
ESCALA : 1:100



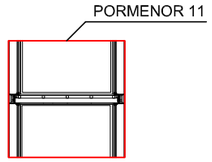
PORMENOR 9
Escala 1/20



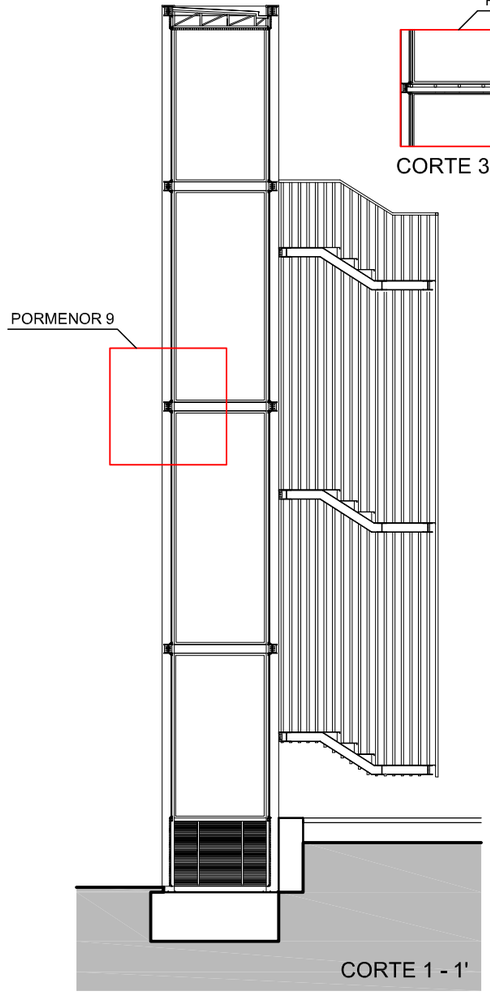
PORMENOR 10
Escala 1/20



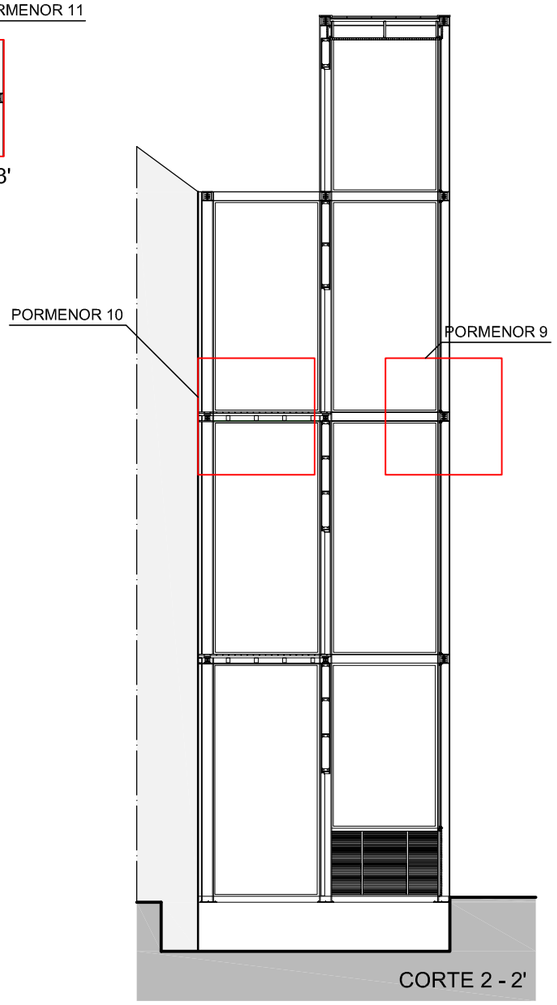
PISO 3



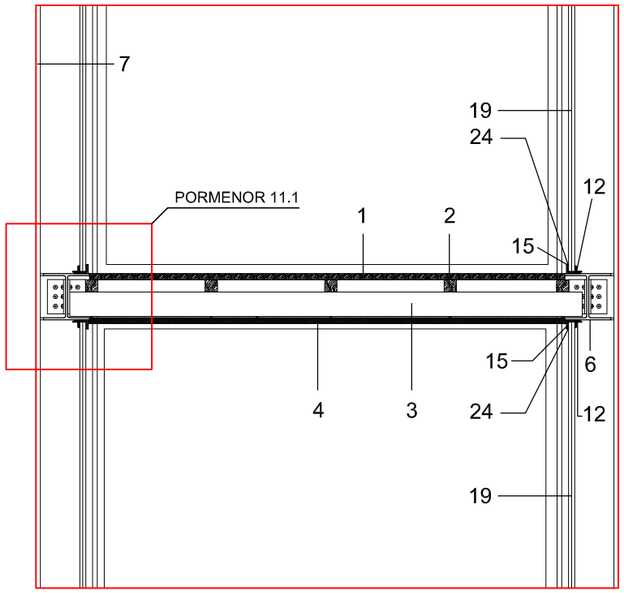
CORTE 3 - 3'



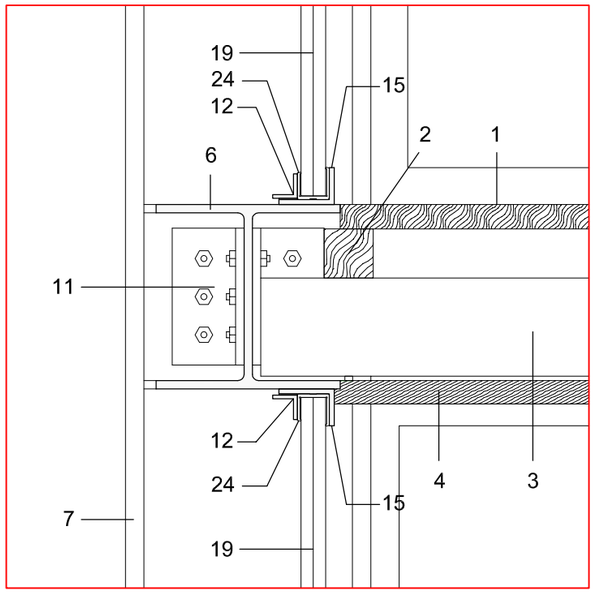
CORTE 1 - 1'



CORTE 2 - 2'



PORMENOR 11
Escala 1/20



PORMENOR 11.1
Escala 1/5

LEGENDA :

1 - SOALHO
2 - ELEMENTO ESTRUTURANTE DO SOALHO
3 - VIGA ESTRUTURAL
4 - CONTRAPLACADO MARÍTIMO
5 - PERFIL HEB 140
6 - PERFIL HEB 160
7 - PERFIL HEB 200
11 - FIXAÇÃO DOS ELEMENTOS METÁLICOS ESTRUTURAIS
12 - CANTONEIRA DE ABAS IGUAIS 20x20x3
15 - CANTONEIRA DE ABAS DESIGUAIS 45x30x4
19 - VIDRO DUPLO TEMPERADO LAMINADO 10+10
24 - VEDANTE DE BORRACHA

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PORMENORES CONSTRUTIVOS

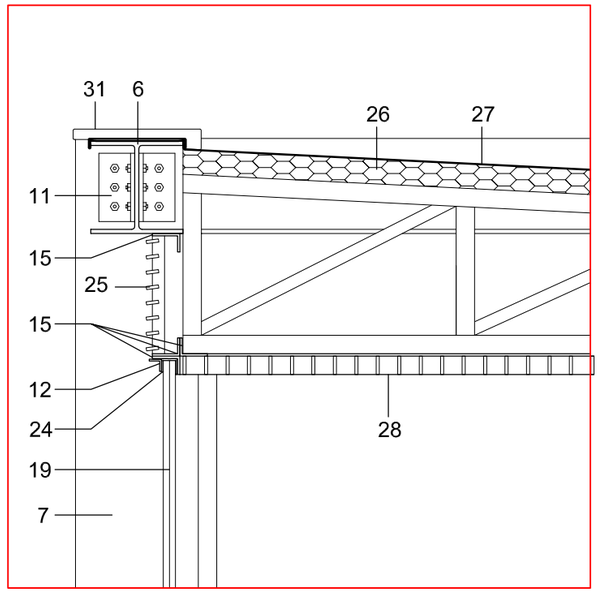
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.32

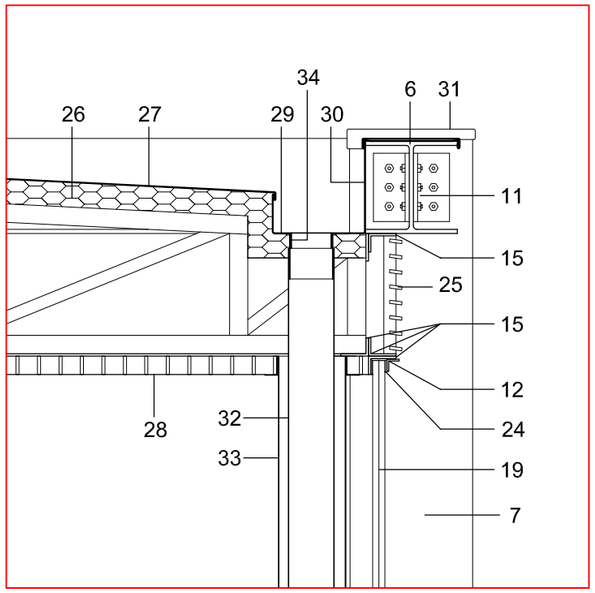
ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

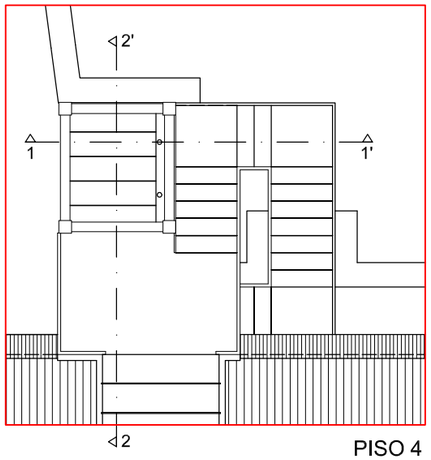
ESCALA : 1:100



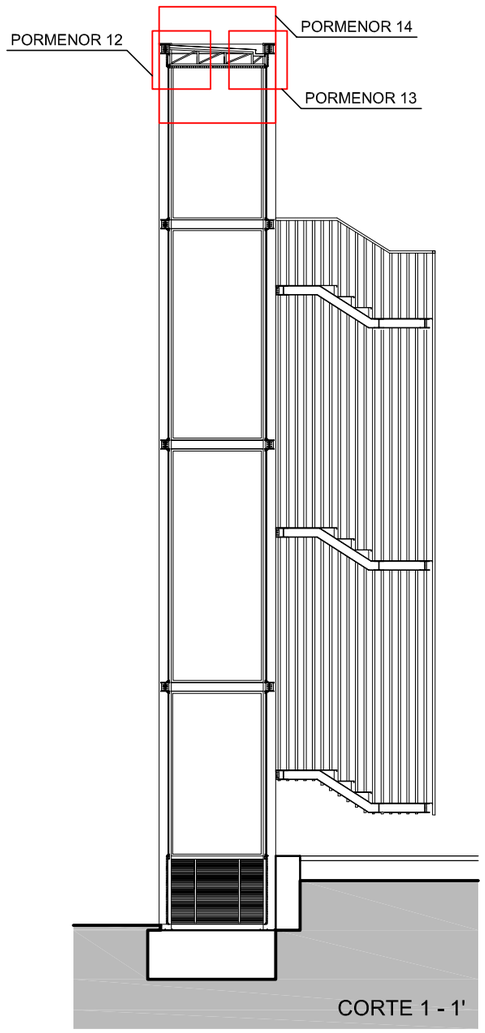
PORMENOR 12
Escala 1/10



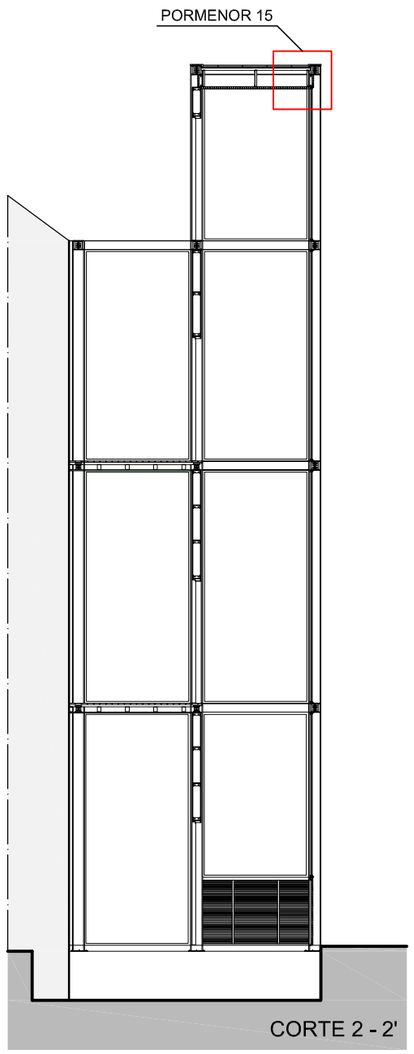
PORMENOR 13
Escala 1/10



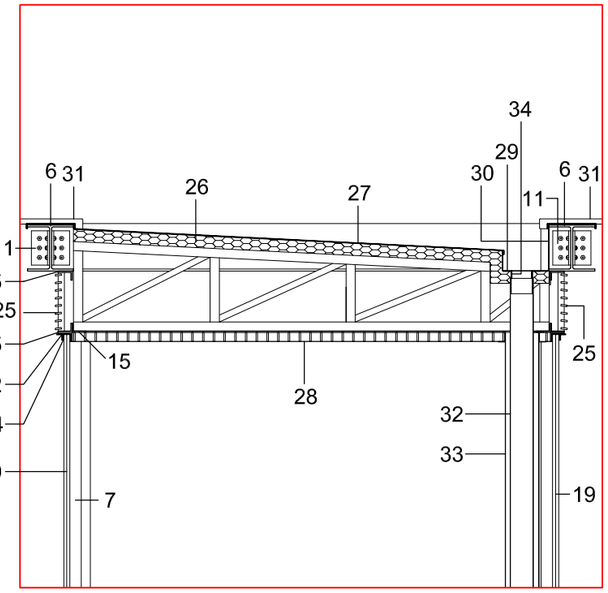
PISO 4



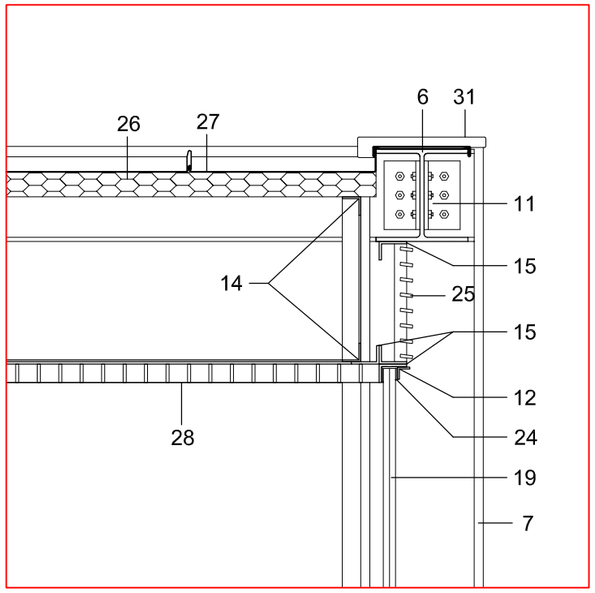
CORTE 1 - 1'



CORTE 2 - 2'



PORMENOR 14
Escala 1/20



PORMENOR 15
Escala 1/10

LEGENDA :

6 - PERFIL HEB 160
7 - PERFIL HEB 200
11 - FIXAÇÃO DOS ELEMENTOS METÁLICOS ESTRUTURAIS
12 - CANTONEIRA DE ABAS IGUAIS 20x20x3
14 - CANTONEIRA DE ABAS IGUAIS 30x30x3
15 - CANTONEIRA DE ABAS DESIGUAIS 45x30x4
19 - VIDRO DUPLO TEMPERADO LAMINADO 10+10
24 - VEDANTE DE BORRACHA
25 - LÂMINAS DE AÇO
26 - ISOLAMENTO TÉRMICO EM POLIESTIRENO EXTRUDIDO DE 4 cm
27 - CHAPA DE ZINCO COM SISTEMA DE JUNTA AGRAFADA
28 - TETO FALSO RETICULADO
29 - CALEIRA
30 - ALGEROZ
31 - RUFO EM CHAPA DE ZINCO
32 - TUBO DE QUEDA EM PVC ø75
33 - TUBO DE ZINCO ø110
34 - ACESSÓRIO DE ENTRADA

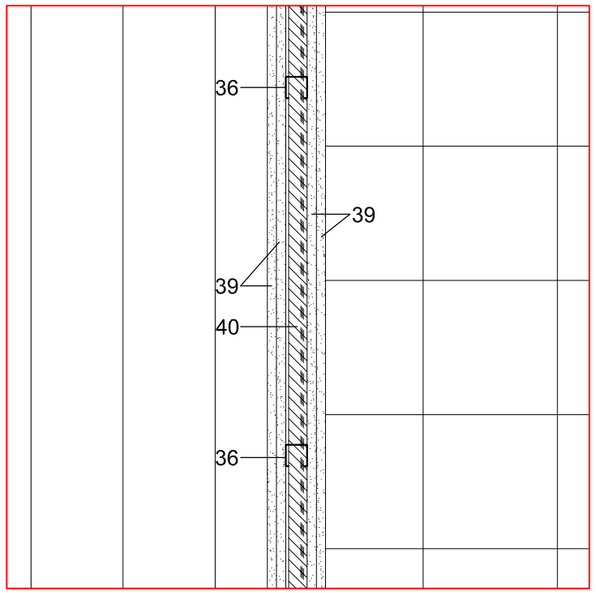
UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

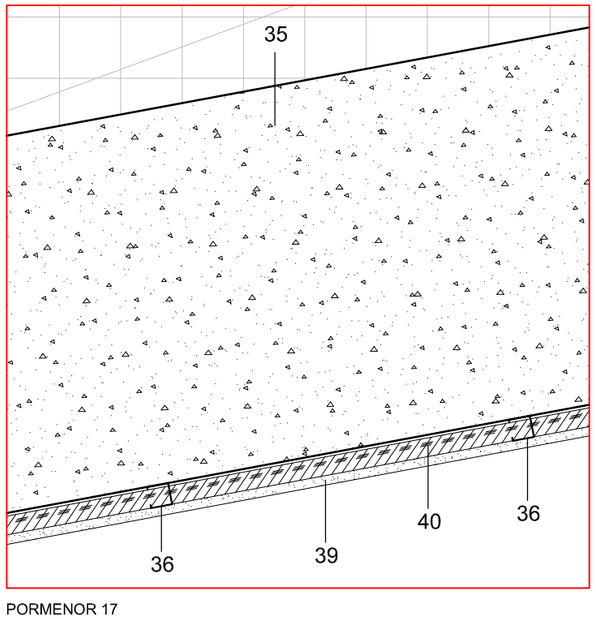
DESENHO :
PORMENORES CONSTRUTIVOS

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura
UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra
ESCALA : 1:100
DESENHO Nº : D.33



PORMENOR 16
Escala 1/10



PORMENOR 17
Escala 1/10

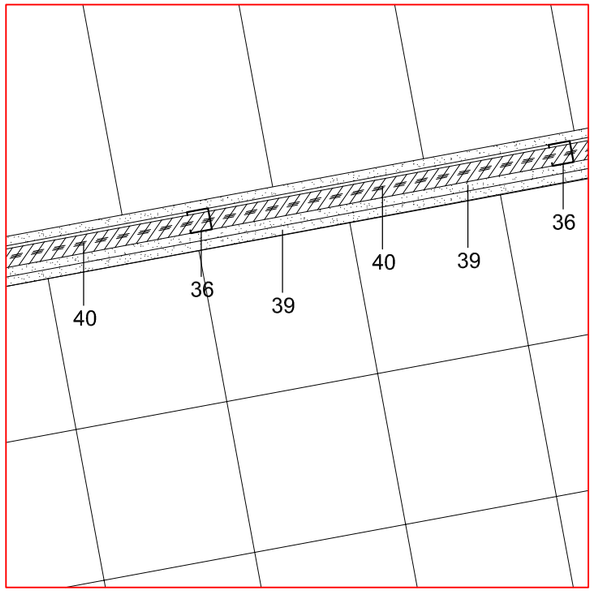


PISO 1

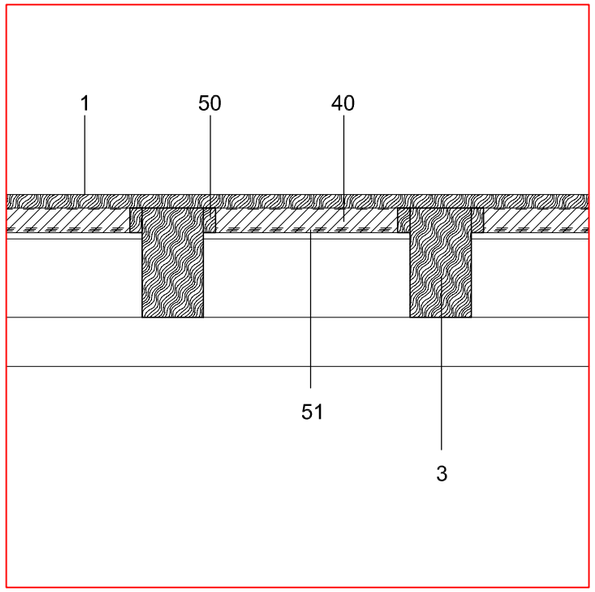
LEGENDA :

35 - ALVENARIA EM GRANITO
36 - PERFIL GALVANIZADO 34 mm
39 - PLACAS DE GESSO CARTONADO 15 mm
40 - LÃ DE ROCHA 30 mm

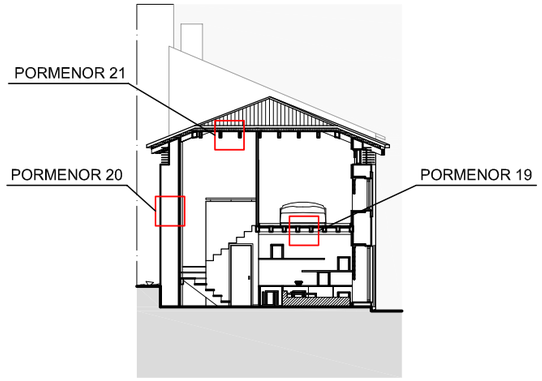
UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PORMENORES CONSTRUTIVOS	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.34
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:200	



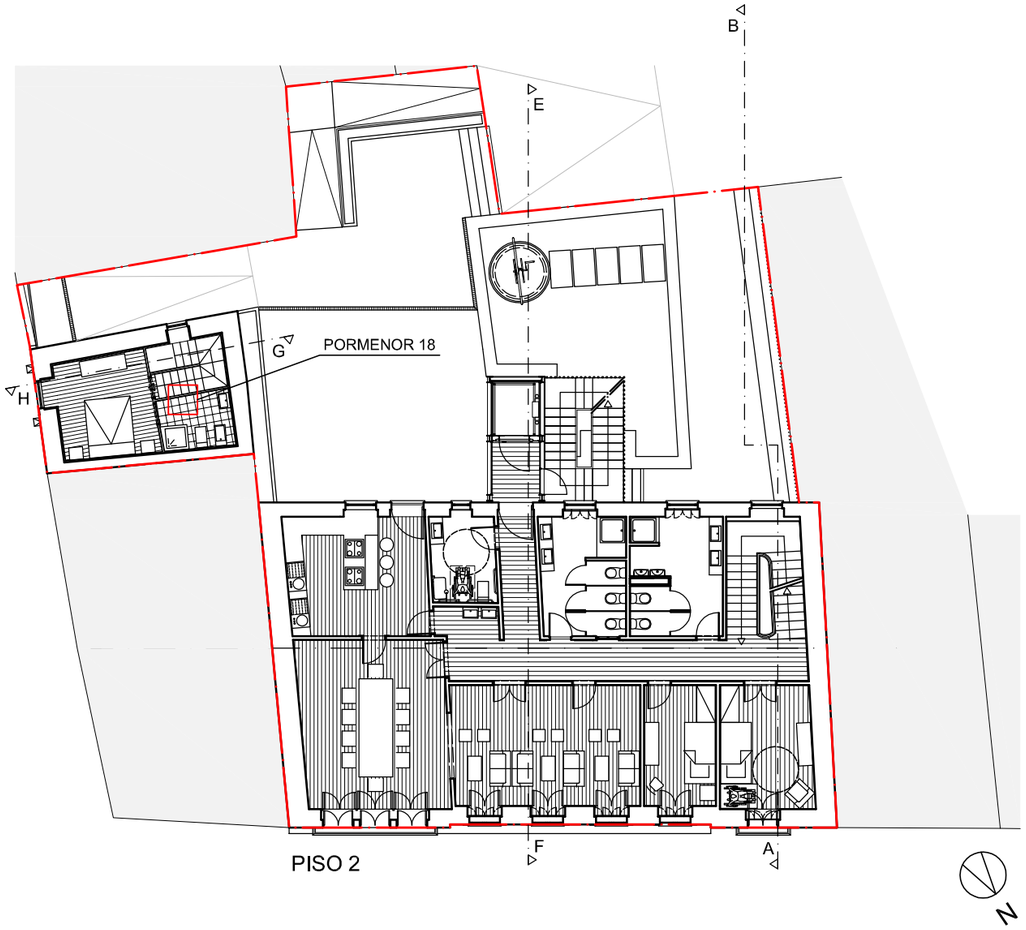
PORMENOR 18
Escala 1/10



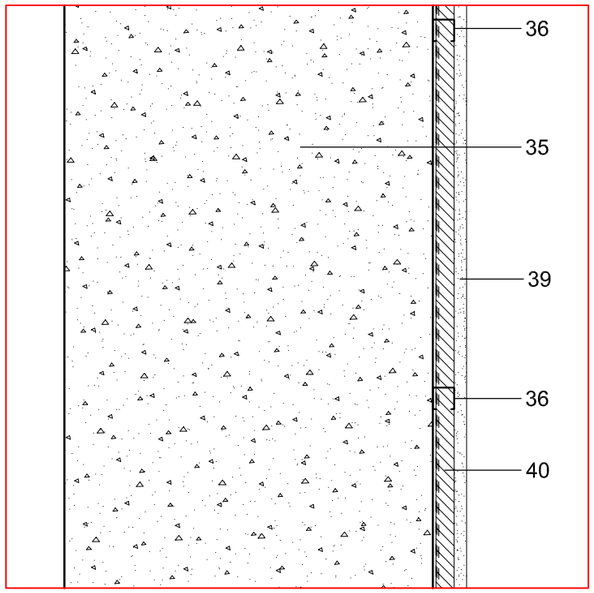
PORMENOR 19
Escala 1/10



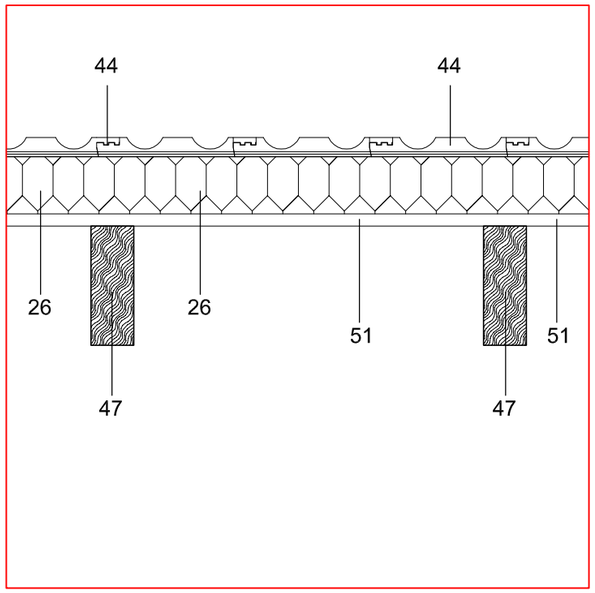
CORTE GH



PISO 2



PORMENOR 20
Escala 1/10



PORMENOR 21
Escala 1/10

LEGENDA :

1 - SOALHO
3 - VIGA ESTRUTURAL
26 - ISOLAMENTO TÉRMICO EM POLIESTIRENO EXTRUDIDO DE 4 cm
35 - ALVENARIA EM GRANITO
36 - PERFIL GALVANIZADO 34 mm
39 - PLACAS DE GESSO CARTONADO 15 mm
40 - LÃ DE ROCHA 30 mm
44 - TELHA CERÂMICA
47 - MADRE
50 - RIPA ESTRUTURAL DO TETO FALSO
51 - TETO FALSO EM MADEIRA

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
Centro Regional das Beiras

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL

CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura

UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação

DESENHO : PORMENORES CONSTRUTIVOS

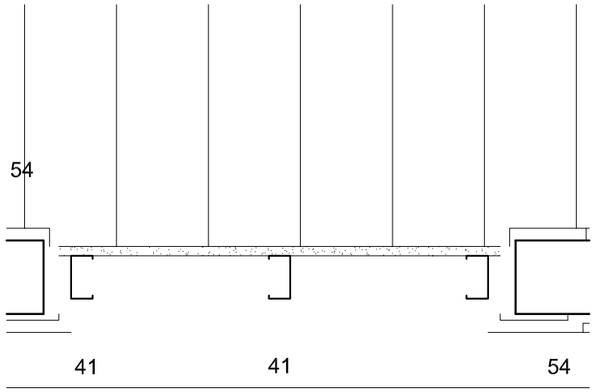
NOME : Rui Alberto Campos Coimbra

DESENHO Nº : D.35

ORIENTADOR : Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho

ESCALA : 1:200

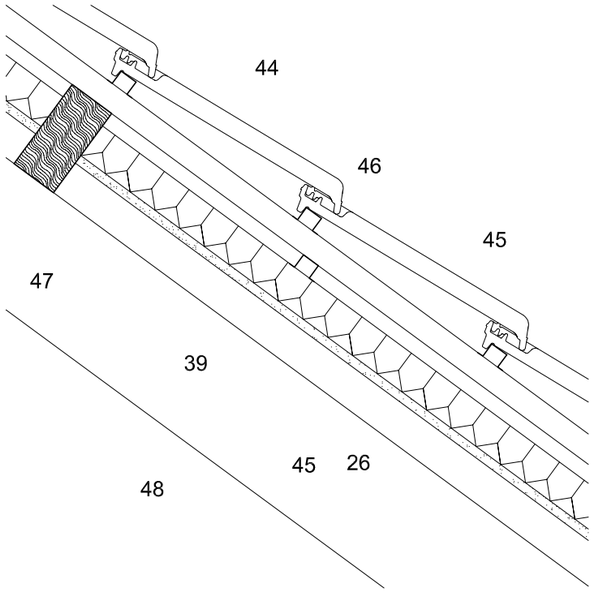


PORMENOR 22
Escala 1/10

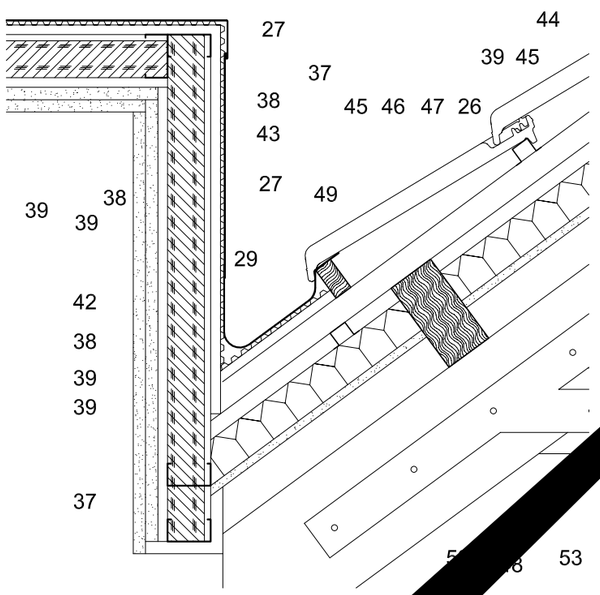


PROJETO DE REA ›		CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO :			
ORIENTADOR :	COORIENTADORA :		

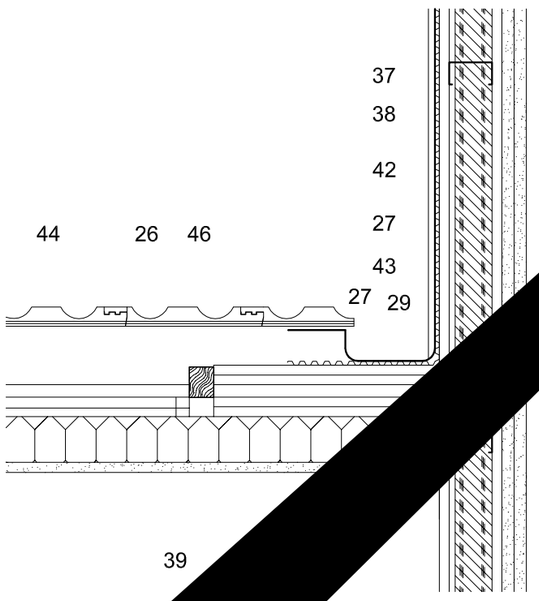
Centro Regional das Beira



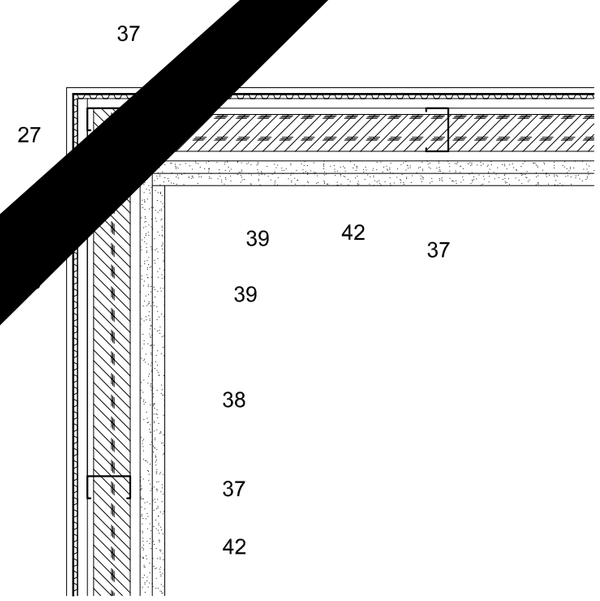
PORMENOR 24
Escala 1/10



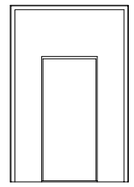
PORMENOR 25
Escala 1/10



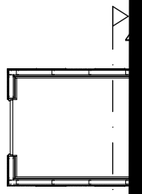
PORMENOR 26
Escala 1/10



PORMENOR 27
Escala 1/10



Alçado Frontal



LE

ERMICO EM POLIESTIRENO EXTRUDIDO DE 4 cm
INCO COM SISTEMA DE JUNTA AGRAFADA

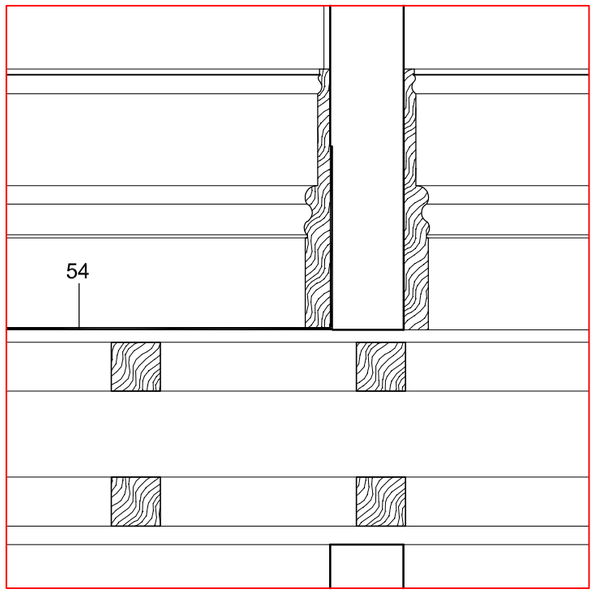
GALVANIZADO 70 mm
RETECH 16 mm
LACAS DE GESSO CARTONADO 15 mm
- LÃ DE ROCHA 60 mm
43 - TELA PÁRA VAPOR

44 - TELHA CERÂMICA
45 - RIPA METÁLICA GALVANIZADA
46 - VARA
47 - MADRE
48 - LINHA DA ASNA
49 - RIPA EM MADEIRA
52 - CHAPA METÁLICA DE LIGAÇÃO
53 - ADIÇÃO DE PEÇA DE MADEIRA PARA ENCHIMENTO

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

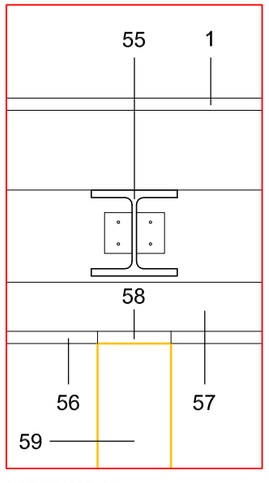
ORIENTADOR :

REVESTIMENTO DO PAVIMENTO A LINÓLEO NA COZINHA
E NAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS DOS PISOS 2, 3 E 4



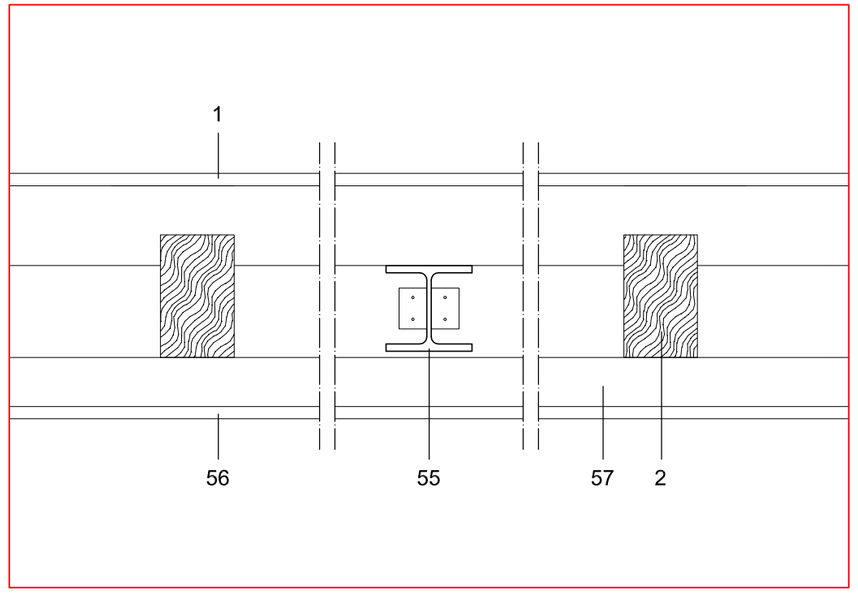
PORMENOR 28

REFORÇO AO NÍVEL DOS TETOS
COM UM PERFIL METÁLICO



PORMENOR 30

REFORÇO DO PAVIMENTO DAS
INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DA COZINHA



PORMENOR 29

LEGENDA :

1 - SOALHO
2 - VIGA ESTRUTURAL DO PAVIMENTO
54 - LINÓLEO
55 - PERFIL HEB 140
56 - TETO EM ESTUQUE
57 - ESTRUTURA DE SUPORTE DO TETO EM ESTUQUE
58 - ESTUQUE A REPOR
59 - PAREDE A DEMOLIR

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA Centro Regional das Beiras	PROJETO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO "PENSÃO MATOS" PARA HOSTEL	CURSO : Mestrado Integrado em Arquitetura	UNIDADE CURRICULAR : Projeto Integrado de Reabilitação
	DESENHO : PORMENORES CONSTRUTIVOS	NOME : Rui Alberto Campos Coimbra	DESENHO Nº : D.38
	ORIENTADOR : Prof. Doutor José María Lobo de Carvalho COORIENTADORA : Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	ESCALA : 1:10	

ANEXOS

E.01

Conversa com o Vereador da Câmara Municipal de Tondela Pedro Adão

Atualmente a desempenhar funções como Vereador da Câmara Municipal de Tondela, com os pelouros do desenvolvimento económico, urbanismo e turismo, Pedro Adão, acredita que o "sector do turismo tem e terá um papel vital e fulcral no desenvolvimento concelhio e regional" e por isso "elevar Tondela a um estatuto de destino turístico de eleição, pelas potencialidades que possui, conjugadas com as dos concelhos vizinhos" é o desafio que diariamente estimula o seu trabalho na Câmara Municipal de Tondela.

Entende o turismo enquanto uma importante "área da economia", considerando que a "vocação turística do concelho, que começa a revelar-se, de há alguns anos a esta parte, de forma mais sustentada, surge alicerçada não só ao potencial da natureza patente na Serra do Caramulo, mas também pela capacidade das gentes do Concelho, onde assumem particular relevância os eventos de animação turística, artesanato e associativismo".

Paralelemente destacou também o recente processo de regeneração urbana do centro histórico de Tondela onde foram, já, "requalificados os Paços do Concelho, o centro histórico, Mercado Municipal e instalados ecos equipamentos nos parques urbanos de Tondela". Sublinhou que "Todos conjugados, os recursos patrimoniais, a cultura e animação territorial do concelho contribuem assim para uma maior atratividade e dinamismo turístico".

Questionado sobre a estratégia para o município referiu que "Os tempos que vivemos levam-nos a repensar o futuro, é necessário olhar para o território e perceber como é que vamos ser atrativos e diferenciadores, conseguindo atrair, fixar pessoas e simultaneamente criar riqueza."

Desta estratégia destaca, com particular relevância, o projeto Tondela +10: "não posso deixar de referir o projeto TONDELA+10, dez jovens licenciados vão desenvolver 10 projetos únicos, geradores de emprego, criando riqueza. Pretende o município fixar pessoas, ser diferenciador e criativo. Integrado numa política de regeneração urbana os jovens envolvidos no projeto vão partilhar um edifício, adquirido pelo município e

totalmente recuperado, dentro da zona histórica de Tondela, para pôr em prática o seu modelo de desenvolvimento. No fim de um ano, de uma intensa atividade dentro e fora da cidade, estes jovens vão ter condições para implementar o seu projeto, ou seja, pretende-se requalificar outros edifícios/espaços para aqui instalar aceleradoras de empresas, dando vida ao centro histórico. Um desafio muito complexo. Não podemos ficar apenas pela implementação de espaços estáticos de estudo e trabalho, olhar para o alojamento e assim fixar pessoas é também uma batalha. Com projetos de recuperação de habitação, dentro de um modelo funcional simples, com muito conforto e modernidade pode e deve ser um objetivo. Assim vamos tentar implementar uma estratégia em que um jovem, recentemente licenciado, perceba que não só pode desenvolver uma ideia de negócio em Tondela, como poderá ter condições para que possa residir em Tondela, com qualidade de vida e bem-estar."

Da qualidade de vida, noutra vertente da atratividade, sublinhou ainda que "Dispomos também de uma oferta cultural muito interessante, com destaque, por exemplo, para a ACERT e por isso é fundamental que acompanhemos esta mais-valia, para começarmos a estar melhor apetrechados ao nível da oferta hoteleira".

Com efeito, elenca um conjunto muito significativo de eventos reconhecidos, com grande capacidade atrativa regional, não só no Caramulo (Caramulo Motor Festival, Rampa do Caramulo, Museu do Automóvel e Museu de Arte), mas também na cidade de Tondela, sede da ACERT. A inaugurar para breve uma oficina de economias criativas com uma ligação muito estreita à ACERT, "esta Oficina de Artes Criativas – resulta da obra de reconversão e apetrechamento do antigo Cine-Têjá, num centro de projeção e criatividade, a construção de imagens e figuras de âmbito cinematográfico vão atrair muitos jovens licenciados na área das artes e da criatividade". Segundo o Vereador Pedro Adão "Este projeto é pioneiro no país com um potencial enorme enquanto polo de atração de pessoas à cidade, e onde se prevê, por exemplo, a produção de grandes cenários para televisão e cinema".

Sempre realçando que a montante "fatores como o ordenamento urbanístico e do território estarão sempre presentes na trajetória feita por Tondela nesse domínio, a par da preservação do património histórico/cultural e do desenvolvimento económico a que se vem assistindo ao longo das últimas anos e que foram determinantes para que se despertasse uma maior atenção para o sector turístico".

Sensibilizar os operadores turísticos para o potencial turístico de Tondela é por isso uma das estratégias a seguir "num caminho que se afigura difícil na medida em que dependerá muito do investimento privado que se consiga captar".

Justifica a aposta no turismo uma vez que "Sendo um fenómeno de cariz eminentemente económico, o turismo acarreta sinergias relativamente a uma série de outras áreas, nomeadamente, o comércio, os serviços e, de forma muito particular, a restauração e a hotelaria". Não esquecendo também a importância da "agricultura como potencial turístico, de desenvolvimento e enquadramento paisagístico e que também queremos estimular."

O Vereador está muito confiante nas capacidades e potencialidades de um concelho que tem vindo a impor-se como "referência no que concerne à animação turística de qualidade e por isso espera por um ainda maior desenvolvimento na área da hotelaria."

Neste domínio salientou e lamentou a, ainda, "escassa oferta" para a procura existente na área do alojamento. De facto, numa estratégia de desenvolvimento para o território, que aposta no desenvolvimento turístico, reconhece a escassez de equipamentos hoteleiros no concelho, pelo que, "a concretização de projetos no âmbito da hotelaria e do alojamento, em particular, em qualquer uma das suas vertentes serão sempre bem-vindos" porque colmatariam algumas das necessidades neste domínio, para além, de reconhecer que seriam fatores acrescidos de atratividade para o território. "É importante perceber que o ideal é conseguir manter um turista dois a três dias num concelho, mesmo que para isso tenha inclusivamente que visitar concelhos vizinhos, é importante vender um território e não unicamente um concelho".

A este propósito e de forma improvisada não deixou de sugerir alguns dos programas/roteiros turísticos possíveis, para umas minifériais, reveladores do potencial turístico do concelho "Sair de Tondela com destino à serra do Caramulo, onde pode visitar dois magníficos museus, Museu de Arte e Museu do Automóvel, fazer a rota dos caleiros, almoçar um bom cabrito no Teixo e porque não de tarde fazer um passeio de BTT. Podemos ainda subir ao ponto mais alto da serra e em dias de céu limpo ver o mar de Aveiro. Aproveitar para fazer uma visita guiada aos moinhos de Souto Bom e terminar com um bom jantar na Vila do Caramulo. Saindo de Tondela poderá visitar a

quinta de Cabriz, no concelho de Carregal do Sal, participar num programa de prova de vinhos, uma vindima, tratar da vinha ou ainda participar numa pisa, dependendo da época do ano. Mas também podemos ficar por Tondela andar a pé, saborear o Parque Urbano, visitar o museu Terras de Besteiros onde vamos perceber um pouco da história do território, onde estamos inseridos. Apanhar uma bicicleta elétrica e percorrer a cidade e podendo praticar exercício ao ar livre, no parque Urbano (2ªfase). Poderá alugar uma bicicleta e ir até Viseu, na Ecopista do Dão. Almoçar por lá e ao fim do dia regressar. Não podemos deixar de fazer a rota do linho e visitar o centro de interpretação deste produto que tanto valoriza o nosso território. A visita a uma olaria de barro preto tem que fazer parte dos nossos dias de repouso e ao mesmo tempo adquirir uma peça que tanto representa a nossa marca. A noite pode terminar a ver um espetáculo na ACERT. Por exemplo, se vier na época da Páscoa, os seus filhos podem participar na construção do espetáculo, da Queima do Judas e no fim da semana assistir ao grande espetáculo. Em Setembro, o Caramulo motor festival é um espetáculo único da região centro, onde o automóvel ganha uma escala única, quase ibérica. Uma visita guiada à estação rupestre de Molelinhos. Antes de acabar as minifériasé preciso fazer um programa nas termas Sangemil, saborear as águas com características medicinais que são captadas a 100m de profundidade e saem à temperatura de 37º C."

Em jeito de conclusão afirmou que "Podemos dizer que para continuar a ter um modelo de desenvolvimento sustentável e gerador de riqueza passará por olhar o passado e potenciar o futuro com outras dinâmicas. A aposta continuará a ser a de recuperar o que temos e perceber que é possível atingir um patamar de reconversão. Este é o nosso desafio e o grande desafio dos municípios, em geral, para o futuro."

Tondela, 14 de Março de 2015.

ANEXOS

E.02



reconhecimento dos caminhos

textos
design gráfico | fotos
promotor **Câmara Municipal de Tondela**
www.cm-tondela.pt



PERCURSOS PEDESTRES



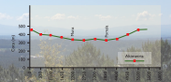
PR 5 TND

Rota de Santiago

Freguesia de Santiago de Besteiros

Ficha Técnica

Partida e chegada: Monte de São Marcos
Coordenadas: 40°35'11.75" N, 8°07'43.24" O
Âmbito: Desportivo, cultural, ambiental e paisagístico.
Tipo de percurso: De pequena rota, utilizando caminhos rurais, tradicionais e de montanha.
Distância a percorrer: 5,5 km em circuito.
Nível de dificuldade: Baixo.
Duração do Percurso: Cerca de 2 horas.
Desníveis: Moderados.
Cota máxima: 460 metros
Época aconselhada: Todo o ano.



Contactos locais

Município de Tondela	232 811 123
Junta de Freguesia de Santiago Besteiros	966 162 292
Táxis (Muna)	961 277 993

Emergências

S. O. S.	112
Protecção da Floresta	117
Bombeiros Voluntários de Vale de Besteiros	232 857 000
GNR – Tondela	232 819 370

(Para mais informações consulte o Posto de Turismo ou o Posto de Informação da Junta de Freguesia de Santiago de Besteiros)

caminho certo

caminho errado

Mudança de direcção

para a esquerda

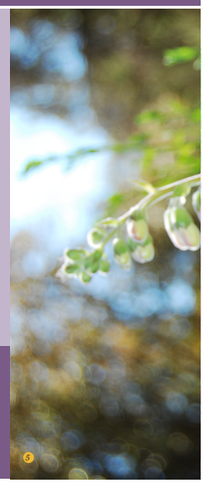
para a direita

Normas de conduta

- Seguir somente pelos trilhos sinalizados;
- Ter cuidado com o gado. Embora manso, não gosta da aproximação de estranhos às suas crias;
- Evitar barulhos e atitudes que perturbem a paz do local;
- Observar a fauna à distância, preferencialmente com o uso de binóculos;
- Não danificar a flora;
- Não abandonar o lixo, levando-o até um local onde haja serviço de recolha;
- Fechar cancelas e portelos;
- Respeitar a propriedade privada;
- Não fazer lume;
- Não recolher plantas ou rochas;
- Ser afável com os habitantes locais e, se necessário, esclarece-los quanto à actividade em curso e às marcas do percurso.

Legenda

1. *Parmenor da Concha Vieira estilizada*
2. *Igreja Matriz de Santiago de Besteiros*
3. *Painel de Azulejos Evocativo de Trabalhos agrícolas*
4. *Ribeira da Misarela*
5. *Dedaleira (Digitalis purpurea)*





PERCURSOS PEDESTRES DA SERRA DO CARAMULO

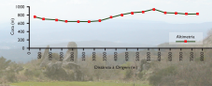
PR 3 TND

Rota das Cruzes

Freguesia do Guardão

Ficha Técnica

Partida e chegada: Parque Jerónimo Lacerda.
Âmbito: Desportivo, cultural, ambiental e paisagístico.
Tipo de percurso: De pequena rota, utilizando caminhos rurais, tradicionais e de montanha.
Distância a percorrer: 8 km em circuito.
Nível de dificuldade: 6 - Médio.
Duração do Percurso: Cerca de 4 horas.
Desníveis: Moderados.
Cota máxima: 820 metros
Época aconselhada: Todo o ano.



Contactos locais

Município de Tondela	232 811 123
Posto de Turismo do Caramulo	232 861 437
Junta de Freguesia de Guardão	232 861 175
	965 364 379
Táxis Caramulo	232 861 345

Emergências

S. O. S.	112
Protecção da Floresta	117
Bombeiros Voluntários de Vale de Besteiros	232 857 000
GNR – Caramulo	232 861 326

(Para mais informações consulte o Posto de Turismo ou o Posto de Informação da Junta de Freguesia de Guardão)

caminho certo

caminho errado

Mudança de direcção

para a esquerda

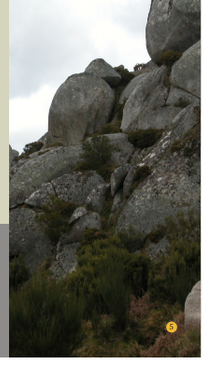
para a direita

Normas de conduta

- Seguir somente pelos trilhos sinalizados;
- Ter cuidado com o gado. Embora manso, não gosta da aproximação de estranhos às suas crias;
- Evitar barulhos e atitudes que perturbem a paz do local;
- Observar a fauna à distância, preferencialmente com o uso de binóculos;
- Não danificar a flora;
- Não abandonar o lixo, levando-o até um local onde haja serviço de recolha;
- Fechar cancelas e portelos;
- Respeitar a propriedade privada;
- Não fazer lume;
- Não recolher plantas ou rochas;
- Ser afável com os habitantes locais e, se necessário, esclarece-los quanto à actividade em curso e às marcas do percurso.

Legenda

1. *Ribeira do Xodruro*
2. *Museu do Caramulo*
3. *Paisagem da Serra na Primavera*
4. *Caminho dos Cruzeiros*
5. *A força da paisagem granítica*





reconhecimento dos caminhos Engª. Catarina Chaves, Eng. Santos Silva, Junta Freguesia de Guardão
textos Engª. Catarina Chaves, Eng. Santos Silva
design gráfico | fotos Esferagráfica
promotor Câmara Municipal de Tondela
www.cmtondela.pt

PERCURSOS PEDESTRES DA SERRA DO CARAMULO



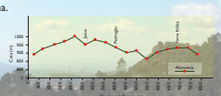
PR 4 TND

ROTA DOS CALEIROS

Freguesia do Guardão

Ficha Técnica

Partida e chegada: Caramulinho.
Âmbito: Desportivo, cultural, ambiental e paisagístico.
Tipo de percurso: De pequena rota, utilizando caminhos rurais, tradicionais e de montanha.
Distância a percorrer: 8,2 km em circuito.
Nível de dificuldade: 6 - Médio.
Duração do Percurso: Cerca de 4 horas.
Desníveis: Moderados.
Cota máxima: 1000 metros
Época aconselhada: Todo o ano.



Contactos locais

Município de Tondela	232 811 123
Posto de Turismo do Caramulo	232 861 437
Junta de Freguesia de Guardão	232 861 175
	965 364 379
Táxis Caramulo	232 861 345

Emergências

S. O. S.	112
Protecção da Floresta	117
Bombeiros Voluntários de Vale de Besteiros	232 857 000
GNR – Caramulo	232 861 326

(*Para mais informações consulte o Posto de Turismo ou o Posto de Informação da Junta de Freguesia de Guardão*)

caminho certo

caminho errado

Mudança de direcção

para a esquerda

para a direita

Normas de conduta

- Seguir somente pelos trilhos sinalizados;
- Ter cuidado com o gado. Embora manso, não gosta da aproximação de estranhos às suas crias;
- Evitar barulhos e atitudes que perturbem a paz do local;
- Observar a fauna à distância, preferencialmente com o uso de binóculos;
- Não danificar a flora;
- Não abandonar o lixo, levando-o até um local onde haja serviço de recolha;
- Fechar cancelas e portelos;
- Respeitar a propriedade privada;
- Não fazer lume;
- Não recolher plantas ou rochas;
- Ser afável com os habitantes locais e, se necessário, esclarece-los quanto à actividade em curso e às marcas do percurso.

Legenda

1. *Pormenor do Caleiro*
2. *Penedo do Equilíbrio*
3. *Espigueiro*
4. *Cabrito*
   Uma presença na Serra
5. *Vista da Serra*





reconhecimento dos caminhos **Engª. Catarina Chaves, Eng. Santos Silva, Junta Freguesia de Castelões**
textos **Engª. Catarina Chaves, Eng. Santos Silva**
design gráfico | fotos **Esferagráfica**
promotor **Câmara Municipal de Tondela**
www.cmtondela.pt

PERCURSOS PEDESTRES DA SERRA DO CARAMULO



PR 1 TND

ROTA DOS LARANJAIS

Freguesia de Castelões

Ficha Técnica

Partida e chegada: Parque Coração de Maria.
Coordenadas: 40°32'48.19" N 8°09'17.25" O
Âmbito: Desportivo, cultural, ambiental e paisagístico.
Tipo de percurso: De pequena rota, utilizando caminhos rurais, tradicionais e de montanha.
Distância a percorrer: 7,5 km em circuito.
Nível de dificuldade: Médio.
Duração do Percurso: Cerca de 4 horas.
Desníveis: Moderados.
Cota máxima: 460 metros
Época aconselhada: Todo o ano.



Contactos locais

Município de Tondela	232 811 123
Posto de Turismo de Tondela	232 811 121
Junta de Freguesia de Castelões	232 851 206
Táxis Castelões	912 397 351
Táxis Tondela	232 822 067
Táxis Campo de Besteiros	232 851 530

Emergências

S. O. S.	112
Protecção da Floresta	117
Bombeiros Vol. Vale de Besteiros	232 857 000
GNR – Tondela	232 819 370

Restauração na freguesia

Restaurante Varanda do Criz	232 822 760

(*Para mais informações consulte o Posto de Turismo*)

caminho certo

caminho errado

Mudança de direcção

para a esquerda

para a direita

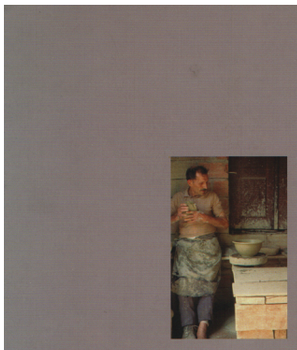
Normas de conduta

- Seguir somente pelos trilhos sinalizados;
- Ter cuidado com o gado. Embora manso, não gosta da aproximação de estranhos às suas crias;
- Evitar barulhos e atitudes que perturbem a paz do local;
- Observar a fauna à distância, preferencialmente com o uso de binóculos;
- Não danificar a flora;
- Não abandonar o lixo, levando-o até um local onde haja serviço de recolha;
- Fechar cancelas e portelos;
- Respeitar a propriedade privada;
- Não fazer lume;
- Não recolher plantas ou rochas;
- Ser afável com os habitantes locais e, se necessário, esclarece-los quanto à actividade em curso e às marcas do percurso.

Legenda

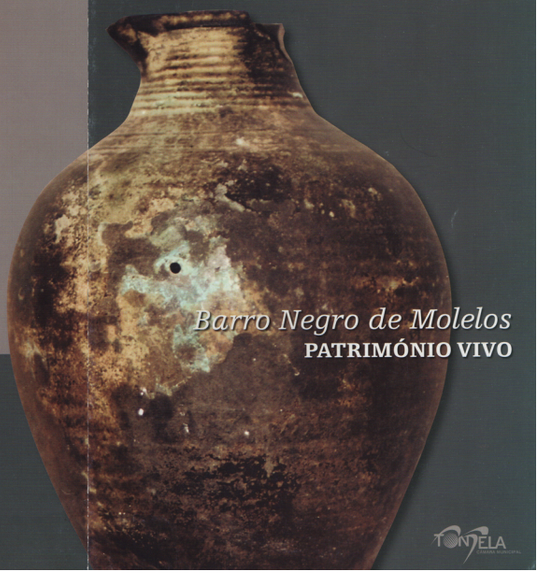
1. *Laranjais*
2. *Ribeira de Castelões*
3. *Flôr de Laranjeira*
4. *Pormenor Santuário Coração de Maria*
5. *Sino Capela de Nossa Sra. da Conceição*
6. *Arquitectura Tradicional*
7. *Sobreiro*



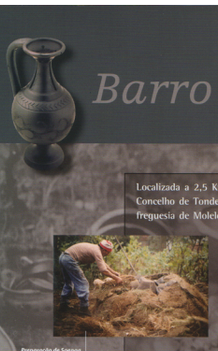


Câmara Municipal de Tondela
Largo da República, 16
3460-532 TONDELA
Telef. 232 811 110 | Fax 232 811 120
e-mail: cmtondela@mail.telepac.pt
www.cmtondela.com





Barro Negro de Molelos
PATRIMÓNIO VIVO



Preparação de Soenga
Processo de cozedura tradicional



Soenga em combustão

Localizada a 2,5 Km, no sentido noroeste da sede do Concelho de Tondela, Distrito de Viseu, encontra-se a freguesia de Molelos. Desde épocas remotas, tem sido um importante centro produtor de artefactos de barro negro, tal como nos é revelado na Necrópole de Paranho, com vasos do período da Idade do Bronze. As argilas de excelente plasticidade e as crescentes necessidades do mercado, levaram ao desenvolvimento de uma importante actividade artesanal, tornando a freguesia de Molelos uma notável escola para muitas gerações.

As produções de barro de Molelos não vivem só por si, mas também pelo contexto de onde provêm e pela função que possam ter desempenhado. O barro negro de Molelos consagrou-se através da sua função utilitária no quotidiano das populações. Utilizadas para conservar cereais, azeitona e azeite, para levar ao fogo e cozinhar alimentos, para armazenar líquidos como água e vinho, ou ainda para serem servidas à mesa, a louça preta manteve, ao longo dos tempos, o seu papel imprescindível na vida das populações.

Tradicionalmente a loiça era cozida em *Soenga*, processo de cozer cerâmica numa cova, pouco profunda, cavada no solo. Em Molelos, a cozedura de tipo redutor (através da obstrução completa do "forno" em fim de cozedura) origina uma louça completamente negra e parcialmente impermeabilizada.

O Projecto Museológico Terra de Besteiros, utilizando métodos e técnicas adequadas para recolher, classificar, conservar e expor os objectos e as práticas ancestrais, pretende não só mostrá-los, como também explicá-los e interpretá-los. Os pólos museológicos a visitar (olarias, alpendres, lugares de cozedura), darão relevo a uma forma de arte tradicional que, embora ganhe novos contornos com o surgimento de uma comunidade oleira jovem, importa não esquecer quando toca às primeiras técnicas e formas utilizadas. Ilustrando todo o trabalho realizado pelo oleiro, as fases porque passava o barro, desde que era retirado da terra até se transformar numa peça, transportará as gerações vindouras para o imaginário dos gestos, do modo de vida, da história de ser oleiro, que se repetiu ao longo dos tempos.

É a defesa e preservação do rico património concelhio.

Actualmente, uma nova geração de oleiros, criativos e determinados, implantou-se no mercado, procurando novas abordagens, com sofisticação de padrões estéticos, estilização de tipologias, com novos usos e conquista de territórios, com uma produção muito diversificada e em série. As instalações de trabalho surgem-nos racionalizadas, com métodos mecânicos, para melhor rendimento. Hoje, a olaria de Molelos marca presença pela inovação e perfeição de acabamento. A veia criativa e artística é uma aposta no futuro. A inovação, a promoção do produto, a sua qualidade, são sinónimos de dinâmica, de planeamento da produção e de visão estratégica de mercado. Pelo vanguardismo das formas, das novas tendências e das arrojadas pesquisas, para além do negro, os barros de Molelos conquistaram um lugar privilegiado na promoção turística e cultural do Concelho de Tondela.



Peça de cerâmica em barro negro acabamento em craquelé

passando pelos diversos itinerários que permitem desfrutar da paisagem natural, pela riqueza termal das Caldas de Sangemil, pelo valioso património arquitectónico e arqueológico, elementos potenciadores de vários tipos de produtos turísticos: Cultural, Gastronomia e Vinho, Natureza e Saúde e Bem-Estar, permitindo o contacto com as particularidades locais.

C.1. Touring Cultural e Paisagístico

'Produtos que satisfazem consumidores que têm como principal motivação **descobrir, conhecer ou explorar os atractivos de uma região ou de um tema.'** - PENT

O turismo cultural é motivado pela busca de informações, de novos conhecimentos, de interacção com outras pessoas, comunidades e lugares, da curiosidade cultural, dos costumes, da arquitectura, da tradição e da identidade cultural, estabelecendo o elo entre o passado e o presente, o contacto e a convivência com o legado cultural, com tradições que foram influenciadas pela dinâmica do tempo, mas que permaneceram. Assim considera-se que a actividade turística passa necessariamente pela questão da cultura local e regional. Tondela, para além de todo o seu espólio de património arquitectónico e arqueológico, tem ainda para oferecer as aldeias, a sua etnografia e o seu artesanato, do qual se destaca a loiça preta de Molelos, a tecelagem de linho de Caparrosa e Castelões, as peças em madeira do Caramulo, a Cestaria de Nandufe, a esteiraria de junco de Lageosa do Dão, a latoaria de Tondela e Canas de Santa Maria e a tanoaria de Campo de Besteiros.



Fig. 1. Esteiraria de Junco – Lageosa do Dão
Fonte: www.acert.pt

- Museu do Caramulo - Fundação Abel e João Lacerda

A colecção deste museu é constituída por ofertas de coleccionadores e artistas contemporâneos de renome, como Pablo Picasso, Salvador Dali, Miró, Vieira da Silva, Jean Lurçat. O Museu do Caramulo é considerado um dos principais de Portugal, já que o seu espólio reveste-se de uma enorme riqueza dadas as diferentes categorias de objectos que encerra e que abarcam um largo período histórico, desde a Antiguidade até à Contemporaneidade, numa rigorosa selecção. Para além da valiosa colecção de pintura, este museu expõe ainda: Escultura, prataria dos séculos XVI a XVIII, mobiliário dos séculos XVI a XVIII, bem como tapeçaria flamenga, persa e de Arraiolos. Exemplares arqueológicos, onde se destacam três bronzes egípcios. E uma colecção de Automóveis Antigos entre os quais uma "réplica" do primeiro automóvel, de Karl Benz, de 1886; um Peugeot de 1899 (o carro mais antigo em Portugal que ainda circula), uma Bugatti 35-B, de 1930 (o mais rápido automóvel de competição da época); o Rolls-Royce Phantom III, denominado o carro dos Papas; o Ferrari F-40; o Mercedes blindado que esteve ao serviço de Salazar, colecção que documenta bem o primeiro século de vida do Automóvel em Portugal.

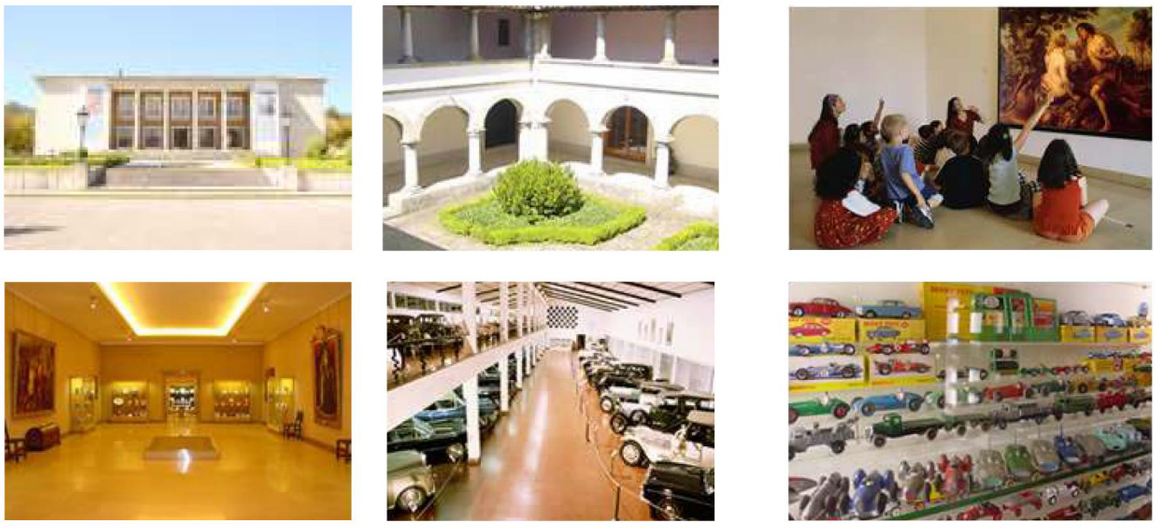


Fig. 2. Museu do Caramulo, Fundação Abel Lacerda
Fonte: http://www.museu-caramulo.net/funtml

As exposições temporárias são um dos mais importantes veículos de dinamização dos museus. O Museu do Caramulo, pela importância e riqueza das suas colecções, não poderia deixar de cumprir esta relevante função museológica, incentivando uma relação mais próxima com a comunidade que o envolve, e oferecendo uma visita mais estimulante.

No ano de 2002, o Museu deu inicio ao seu programa de exposições temporárias que envolve instituições e coleccionadores, o que veio contribuir para o aumento do dinamismo deste espaço, nas suas várias salas e também fora de portas, alargando assim o interesse por parte dos diversos públicos.

O programa de exposições temporárias do Museu do Caramulo, inclui exposições ligadas à história automóvel e às colecções de arte expostas, podendo mesmo ir para além destas. Pretende-se, assim, alargar o espectro do discurso expositivo, abrindo as portas a outras colecções e estimulando os diversos públicos na descoberta lúdica, mas rigorosa das peças expostas.

Por esta razão, o Museu do Caramulo organiza exposições temporárias dentro e fora das suas portas, trazendo ainda colecções de fora, a fim de garantir uma rotatividade nas temáticas expostas e projectar as suas colecções noutros locais que não o Caramulo.

- Museu Municipal Terra de Besteiros

Este museu apresenta uma estrutura descentralizada, constituída por vários pólos museológicos. Pretende-se assim dar a conhecer a vivência que as Terras de Besteiros têm conhecido desde a pré-história até aos dias de hoje, através de marcas do património etnográfico, arqueológico, arquitectónico e industrial existentes.

Tem como núcleo sede o Solar de Sant'Ana em Tondela, o qual englobará, para além das áreas de exposição, uma área de circulação livre com recepção, ponto de acesso gratuito à internet e cafetaria, uma área de investigação com centro de documentação e espaço multimédia. Está ainda prevista a existência de um auditório com capacidade para cerca de 30 pessoas.

O Núcleo de Reservas funciona, desde o início de 2005, no Solar dos Almiros em Nandufe, encontrando-se também aberto ao público, ainda que as visitas se processem de forma condicionada. Aqui funcionam os sectores de registo e inventário das peças, o laboratório de conservação e restauro e os serviços educativos.



Fig. 3. Museu Terra de Besteiros – Núcleo Sede, Tondela e Núcleo Reservas, Nandufe
Fonte: http://www.cm-tondela.pt

- Património

Tondela possui um vasto e diversificado conjunto de património arquitectónico e arqueológico. Este é particularmente vasto nesta região na qual surge um dos principais focos de vestígios arqueológicos, permitindo o conhecimento sobre o modo de vida das populações pré-históricas.

Relativamente ao património arquitectónico reúne maioritariamente elementos pertencentes à arquitectura religiosa (igrejas e capelas), à arquitectura civil (pelourinhos) e à arquitectura residencial (solares).

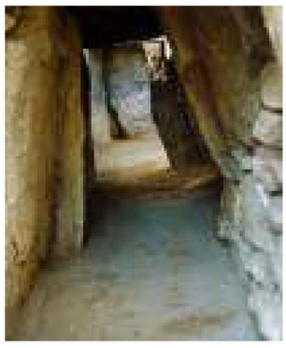
O Município, através do seu Gabinete de Cultura / Património Cultural, organiza visitas através de marcação prévia, dando a conhecer o seu património arqueológico, tendo estabelecido um roteiro como forma de divulgação.



Fig. 4. Roteiro Arqueológico
Fonte: Folheto de Divulgação, Câmara Municipal de Tondela

São aqui apresentados os elementos pertencentes ao património arqueológico que se encontram Classificados e em Vias de Classificação, existindo uma grande diversidade de outros elementos como o Núcleo de Sepulturas de Valdasna, o Núcleo de Sepulturas de Santas Marinhas, a Estação de Arte Rupestre da Valeira da Ferradura, o castro dos Três-Rios, a Laje das Cocas, entre outros.

Quadro 2. Património Arqueológico Classificado e Em Vias de Classificação

Designação	Localização	Descrição	Imagem
Estação de Arte Rupestre da Alagoa	Barreiro de Besteiros	Imóvel de Interesse Público Época Megalítica	
Anta da Arquinha da Moira	Lajeosa do Dão Pedra Merendeira	Imóvel de Interesse Público III milénio a.C. Monumento megalítico. Dólmen de Câmara poligonal e corredor desenvolvido.	

Quadro 3. Património Arqueológico Classificado e Em Vias de Classificação (Cont.)

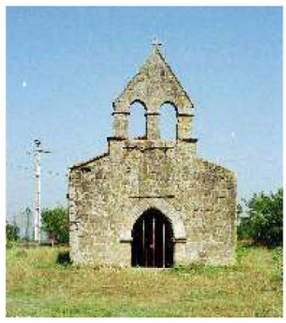
Designação	Localização	Descrição	Imagem
Estação de Arte Rupestre de Molelinhos	Molelos Pego Longo	Imóvel de Interesse Público Idade do Bronze Final / início da Idade do Ferro Arte rupestre. Técnicas de gravura de incisão, abrasão e picotagem, sobre xisto. Gravuras filiformes, de armas, instrumentos agrícolas, desenhos geométricos e podomorfos. Grande quantidade de gravuras de armas.	 
Lagar do Fial	Vilar de Besteiros Casal de Cima	Imóvel de Interesse Municipal Arquitectura civil agrícola. Lagar escavado em afloramento granítico em declive. Pio rectangular ligado a um segundo circular, em plano inferior, por intermédio de entalhe escavado na rocha.	
Troço de Calçada Romana em Paranho de Besteiros	Caparrosa	Imóvel de Interesse Municipal Romanização Arquitectura civil pública romana. Troço viário de largura regular.	
Troço Calçada Romana de Guardão	Guardão de Baixo	Imóvel Interesse Municipal Romanização Arquitectura civil pública romana. Estrada.	

Quadro 4. Património Arqueológico Classificado e Em Vias de Classificação (Cont.)

Designação	Localização	Descrição	Imagem
Estela-Menir	Caparrosa Tapada da Anta-Pendão	Imóvel em Vias de Classificação III milénio a.C. Arquitectura religiosa megalítica; estela-menir de forma subparalelepípeda.	
Castro de Nandufe	Nandufe	Imóvel em Vias de Classificação Séc. I / II Arquitectura militar castreja, povoamento rodeado por muralha.	
Penedo dos Mouros	São Miguel do Outeiro Casal de Cima	Imóvel em Vias de Classificação Idade do Ferro	

Tal como o património arqueológico, Tondela também conta com um vasto património arquitectónico que se consubstancia em inúmeros imóveis de vertente religiosa e popular, sempre muito associados ao seu território físico e às actividades agrícolas aí desenvolvidas ao longo dos tempos, sendo também de referenciar alguns conjuntos habitacionais, os pelourinhos, marcos representativos da história local e da tradição política portuguesa, os moinhos e estruturas ligadas à prática agrícola, sendo que aqui são apresentados apenas os imóveis classificados ou em vias de classificação.

Quadro 5. Património Arquitectónico Classificado e Em Vias de Classificação

Designação	Localização	Descrição	Imagem
Fachada da Igreja Velha de Canas de Santa Maria	Canas de Santa Maria	Monumento Nacional Idade média - Séc XIV Arquitectura religiosa gótica	
Capela de Nossa Sra. do Campo	Campo de Besteiros	Imóvel Interesse Público Idade média - Séc XVIII Arquitectura religiosa rococó	
Pelourinho de Canas de Santa Maria	Canas de Santa Maria	Imóvel Interesse Público Séc. XVI / XVII Arquitectura civil quinhentista / seiscentista. Pelourinho de bola ou pinha embolada	
Pelourinho de Janardo	Guardão	Imóvel Interesse Público Séc. XVIII Arquitectura civil, setecentista. Pelourinho do tipo de pinha piramidal quadrada ou pinha embolada.	
Pelourinho de São João do Monte	São João do Monte	Imóvel Interesse Público Séc. XVII Arquitectura civil, seiscentista. Pelourinho de coluço piramidal truncado.	

Quadro 6. Património Arquitectónico Classificado e Em Vias de Classificação (Cont.)

Designação	Localização	Descrição	Imagem
Pelourinho de São Miguel de Outeiro	São Miguel de Outeiro	Imóvel Interesse Público Séc. XVIII Arquitectura civil, setecentista. Pelourinho de pinha.	
Pelourinho da Sabugosa	Sabugosa	Imóvel Interesse Público Séc. XVII Arquitectura civil, seiscentista. Pelourinho de bola.	
Pelourinho de Tondela	Tondela	Imóvel Interesse Público Séc. XX Arquitectura civil, revivalista. Pelourinho de bola.	
Solar de Sant'Ana / Casa dos Lentes	Tondela	Imóvel de Interesse Municipal Séc. XVII Arquitectura civil residencial, barroca.	
Novo Ciclo – Centro de Recursos Culturais e de Desenvolvimento do Concelho de Tondela	Tondela	Imóvel de Interesse Municipal Séc. XX, anos 40 Arquitectura civil.	

Quadro 7. Património Arquitectónico Classificado e Em Vias de Classificação (Cont.)

Designação	Localização	Descrição	Imagem
Solar ou Casa de Vilar		Em Vias de Classificação Séc. XVIII	
Paço de Fráguas	Mosteiro de Fráguas	Em Vias de Classificação Séc. XVII	

- Associação Cultural e Recreativa de Tondela. - ACERT

Esta associação, formada em 1979, tendo na sua génese um grupo teatral – Trigo Limpo – possui uma grande dinâmica, assumindo um projecto de actuação transversal abrangendo diversas áreas artísticas, com programação permanente, mantendo uma estrutura cultural de projecção nacional.



Fig. 5. Promoção de eventos da ACERT
Fonte: http://direitoaodeserto.blogspot.com | www.acert.pt | http://jazzearredores.blogspot.com

C.2. Gastronomia e Vinho

> 'Produtos que satisfazem consumidores que têm como principal motivação **usufruir de produtos típicos e aprofundar o conhecimento sobre o património enológico e gastronómico de um território**.' - PENT

O Turismo Gastronómico está directamente ligado ao prazer adquirido através da comida e da viagem, que ficam guardados na memória sensitiva. Através da gastronomia descobrem-se histórias de civilizações, ritos, modas e modos de uma região, permitindo manter a tradição e fomentar o desenvolvimento económico local.

Insere-se na Região Demarcada dos Vinhos do Dão e, uma parte do seu território (as freguesias de Canas de Santa Maria, Ferreirós do Dão, Lobão da Beira, Molelos, Mosteiro de Fráguas, Nandufe, Parada de Gonta, Sabugosa, São Miguel do Outeiro, Tonda e Tondela) na Região Demarcada do Queijo da Serra da Estrela. As "marcas" Dão (vinho) e Serra da Estrela (queijo), produtos certificados de reconhecida qualidade, conferem a Tondela um grande potencial turístico.

Os vinhos de excelência produzidos na região são especialmente indicados para acompanhar a gastronomia local confeccionada com base, na maioria, com produtos autóctones. Destaca-se o cabrito assado, a chanfana, o cozido à portuguesa, a vitela assada, os carolos, as papas de farinha de milho, os enchidos e fumados, os peixes do rio com molho de escabeche, a sopa de feijão, a aletria, o arroz doce e as rabanadas com vinho branco.

Foi criada a confraria do Cabrito da Serra do Caramulo, constituindo um dos seus objectivos a certificação deste produto.

Para além dos pratos típicos, do queijo e do vinho, existem outros produtos que fazem igualmente parte da identidade da região, como as laranjas de Besteiros, as Tortas de Nandufe (confeccionadas ainda segundo a tradição) e o mel do Caramulo, chamado "Ouro da Montanha". Este tem vindo a ganhar importância tendo sido criada, em 1995, a "Associação de Apicultores da Serra do Caramulo" com vista à sua promoção e valorização.

As acções desenvolvidas como feiras, certames, mostras gastronómicas, etc, impulsionam o turismo temático que tem um forte contributo para a divulgação do Concelho e da Região, estimulando assim a economia local.





Fig. 6. Produtos Gastronómicos

C.3. Turismo de Natureza

'Produtos que satisfazem consumidores que têm como principal motivação **viver experiências de valor simbólico e de interacção e usufruto da natureza**.' - PENT

O Turismo de Natureza enfatiza a clara diferenciação dos espaços geográficos de relevante interesse paisagístico, sendo que em Tondela as variações entre uma sinuosidade mais acentuada da Serra do Caramulo, e uma maior suavidade do terreno da zona Planáltica de Besteiros, os vários rios e os extensos espaços florestais, conferem excelentes condições para a prática do Turismo de Natureza / Activo que se trata de um produto turístico muito vocacionado para o pedestrianismo, a BTT e a observação da fauna e flora, entre outros.

- Serra do Caramulo

Conhecida nos anos 30 como a estância de cura para as pessoas com doenças pulmonares ainda hoje é conhecida pelos benefícios do seu ar puro e pela sua paisagística, pelo que constitui um local de excelência para o contacto com a natureza.

Para além das suas características naturais o Caramulo tem para oferecer:

- Miradouros do Caramulinho e do Cabeço da Neve
- Museu do Caramulo
- Aldeias Típicas: Malha Pão; Laceiras; Jueus
- Património como o Pelourinho de Janardo, a Anta em Paranho de Arca, a Estrada e Igreja Romana em Guardão

- Passeios Pedestres
- Desportos de Aventura
- Reserva Botânica de Cambarinho



Fig. 7.Caramulo
Fonte: www.quintadebispos.com



Fig. 8.Caramulo
Fonte: www.panoramio.com



Fig. 9.Aldeia de Vasconha da Serra
Fonte: caramuloselvagem.blogspot.com



Fig. 10.Aldeia Serrana - Caramulo
Fonte: www.quintadoriodao.com

Fig. 11.Logótipo Caramulo
Fonte: www.visitcaramulo.net





Fig. 12.Percurso pelo Caramulo
Fonte: www.transserrano.com

Os pontos mais altos da Serra permitem uma vista abrangente sobre toda a região, sendo no Caramulinho, a 1075 metros de altitude, atinge o seu ponto mais elevado.



Fig. 13.Cabeço da Neve
Fonte: www.quintadebispos.com



Fig. 14. Caramulinho
Fonte: www.quintadebispos.com

As praias fluviais constituem cada vez mais alternativa válida relativamente às praias marítimas, sobretudo para as populações do interior do país. Em Tondela existem três praias fluviais: Sangemil, Ferreirós do Dão e Nandufe.




Fig. 16.Praia Fluvial de Sangemil | Praia Fluvial de Ferreirós do Dão
Fonte: www.flickr.com | http://cagido.blogs.sapo.pt/

Relativamente à pesca desportiva, são quatro as concessões de pesca existentes no Município, concretamente no rio Águeda, na Ribeira de Souto, no Rio Castelões e no rio Dinha, numa extensão de 5,8 km, 7,7 km, 10 km e 9,5 km, respectivamente.




Fig. 17.Rio Águeda - São João do Monte - 5,8Km | Rib. de Souto - São João do Monte - 7,7Km
Fonte: www.afn.min-agricultura.pt



Fig. 18.| Rio Castelões - Campo Besteiros - 10Km
Rio Dinha - Caparrosa - Mosteiro de Fráguas - São Miguel de Outeiro - Vilar de Besteiros - 9,5Km
Fonte: www.afn.min-agricultura.pt

C.4. Bem-Estar e Saúde

'Produtos que satisfazem consumidores que têm como principal motivação **recuperar o bem-estar físico e psíquico, com a realização de tratamentos em centros especializados.**' - PENT

Este tipo de produto turístico é procurado por pessoas que pretendem realizar um conjunto de actividades tendo como principal objectivo meio de manutenção ou melhoria do seu nível físico e psíquico.

A alteração do conceito saúde, considerada hoje como um estado de "completo bem-estar", despertou na sociedade a adopção de novos estilos de vida saudável. Assim surge uma actividade económica com vertentes turística e terapêutica assistindo-se, em particular na última década, à implementação de programas específicos de termalismo incluídos no "Turismo de Saúde", ligado à cura, mas também à prevenção de doenças e à redução do stress, transformando-se numa das áreas mais ascendentes da actividade turística.

- As Caldas de Sangemil

  Situadas na Lajeosa do Dão, na margem do Rio Dão, as nascentes que deram origem às Termas de Caldas de Sangemil, revelam um grande valor terapêutico.

  Remontando a sua descoberta e utilização ao século XVIII, actualmente dispõem de um moderno balneário a funcionar desde 1994.

São vários os tratamentos que aqui se realizam, nomeadamente, das afecções das vias respiratórias, afecções reumáticas e músculo esqueléticas, medicina física, reabilitação, e do sistema osteoarticular.

Para além desta condição, sendo um local de grande aprazibilidade, Sangemil é procurada não só pelo seu espaço termal, mas também pela sua localização que proporciona momentos de lazer em contacto natureza existente e com a tranquilidade que oferece.



Fig. 19. Vista aérea das Caldas de Sangemil | Pensão Beira Dão | Piscina de Mobilização
Fonte: www.lifecooler.com | www.cm-tondela.pt

- SPA – Hotel do Caramulo

O SPA Animacorpus, o primeiro criado em Portugal, situa-se no Hotel do Caramulo, tomando partido da sua localização em plena serra, num ambiente de tranquilidade, harmonia e conforto, constitui fonte de bem-estar para corpo e mente, aproveitando as propriedades da água com fins medicinais e terapêuticos. Dispõe de uma vasta oferta de tratamentos (anti-stress, corporais, faciais, hidro-relaxamento, acupuntura, shiatsu, osteopatia, algoterapia, anti-tabágicos, lúpus), consultório de nutrição e psicologia e centro de fitness.

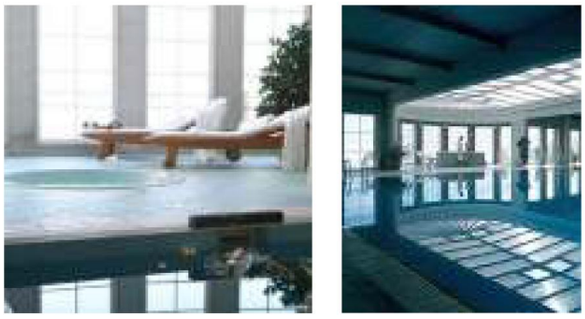


Fig. 20. SPA – Hotel do Carmulo
Fonte: www.avidaebela.com |

D. Infra-estruturas de Apoio

D.1. Alojamento

A oferta de alojamento no concelho de Tondela é constituída por um total de 9 unidades distribuídas pelas seguintes tipologias:

- 3 hotéis
- 1 estalagem
- 2 residenciais
- 1 hotel rural
- 1 apartamentos turísticos
- 1 unidades de turismo em espaço rural

As mesmas constam no Quadros 8, nos quais são apresentadas algumas das suas características, como localização e capacidade.

No Quadro 9, menciona-se outras unidades que são referenciados no sítio da Câmara Municipal de Tondela e no Quadro 10 faz-se referencia os empreendimentos que se encontram em processo de licenciamento, pelo que se perspectiva um aumento da oferta existente.

Quadro 8. Empreendimentos Turísticos existentes no Concelho de Tondela, referenciado pelo Turismo de Portugal, Agosto de 2010

Unidade	Categoria	Capacidade	Localidade	Imagem	OBS.
Hotel do Caramulo	Hotel 4*	87 quartos 4 suites 174 camas	Caramulo Guardão		6 salas de conferências SPA Piscina Sala de leitura e jogo 2 bares Restaurante Sala de Banquetes
Hotel Severino José	Hotel 3*	41 quartos 79 camas	Tondela		Sala de leitura e jogo Sala de estar com lareira Bar Restaurante com vista para o Caramulo Salas de reuniões e banquetes com capacidades até 250 pessoas. Piscina exterior
Hotel Rural Quinta dos Bispos	Hotel Rural – Turismo em espaço rural	16 quartos 27camas	Arrifana Campo de Besteiros		Com Rótulo Ecológico Europeu (um dos 1os em Portugal) Quartos/Comodidades para pessoas com mobilidade condicionada Sala para festas / reuniões Piscina exterior e interior Court de ténis Restaurante

(cont. quadro 8) Empreendimentos Turísticos existentes no Concelho de Tondela, referenciado pelo Turismo de Portugal, Agosto de 2010

Unidade	Categoria	Capacidade	Localidade	Imagem	OBS.
Hotel Beira Dão	Hotel 2ª	21 quartos 32 camas	Lajeosa do Dão		
Estalagem do Caramulo	Estalagem 4*	12 quartos 24 camas	Caramulo Guardão		Restaurante Bar Sala de estar. SPA (acesso ao do Hotel do Caramulo) Piscina
Pensão Tondela	Residencial 2ª	26 quartos 52 camas	Tondela		Bar Restaurante
Pensão Panorama	Residencial 2ª	24 quartos 48 camas	Campo de Besteiros		

(cont. quadro 8) Empreendimentos Turísticos existentes no Concelho de Tondela, referenciado pelo Turismo de Portugal, Agosto de 2010

Unidade	Categoria	Capacidade	Localidade	Imagem	OBS.
Casa da Câmara	Turismo em Espaço Rural	5 quartos 10 camas	Mouraz		
Apartamentos turísticos Casa dos Bispos	Apartamentos Turísticos	17 quartos 27 camas	Arrifana		(-)

Quadro 9. Outras unidades de alojamento referenciados no Concelho de Tondela.

Unidade	Categoria	Capacidade	Localidade	Imagem	OBS.
Quinta do Vale Minhoto	Agro-Turismo	10 quartos 20 camas	Adiça Mouraz		(-)
Quinta do Batoreú	Agro-Turismo	4 quartos 7 camas	Tondela	(-)	(-)
Azenha da Ponte Pedrinha	Turismo em Espaço Rural	3 quartos 6 camas	Lajeosa do Dão		(-)
Casa da Portela	Turismo em Espaço Rural	5 quartos 8 camas	Teixo São João do Monte		Esplanada Refeições no jardim/esplanada Lareira Sala de leitura Jardim Sala de estar Biblioteca Piscina ar livre

(cont. quadro 9) Outras unidades de alojamento referenciados no Concelho De Tondela.

Unidade	Categoria	Capacidade	Localidade	Imagem	OBS.
Casa do Terreiro de São Miguel	Turismo de Habitação	5 quartos 10 camas	Tondela		(-)
Parque de Campismo de Santo António	Parque de Campismo Tipo 1	-	Couço Mouraz		

Quadro 10. Empreendimentos hoteleiros objecto de parecer favorável no Concelho de Tondela (Processo de licenciamento ainda não concluído), 2005-2009.

Unidade	Categoria	Capacidade	Localidade	Imagem	OBS.
Hotel Jardim do Monte	Hotel 4*	80 camas	Campo de Besteiros	-	Projecto de Licenciamento
Hotel Rural Quinta dos Bispos	Hotel Rural	-	Arrifana	-	Projecto de Alterações
Hotel Pavilhão de Santa Maria	Hotel 5*	-	Caramulo	-	Projecto de Alterações
Parque de Campismo do Caramulo	Parque Campismo 1*	-	Caramulo	-	Projecto Novo
-	Apartamentos Turísticos 4*	-	Caramulo	-	Projecto de Alterações

D.2. Empresas de Animação Turística / Eventos

São três as empresas de animação turística com sede no Município, sendo que existe uma diversidade de outras, em particular ligadas ao desporto aventura, que aqui operam, desenvolvendo os seus programas de actividades.

Quadro 11. Empresas de Animação Turística sedeadas no município de Tondela.

Designação	Localização	Actividades
Desafios do Caramulo	Caramulo	Programas outdoor realizados no Caramulo Canoagem, Canoying, Jogos, Orientação, Paintball, Percursos Pedestres, BTT, TT, Rafting, Escalada, Rapel, Tipos de rapel, Slide, Paralelas e Transposição de Cordas
Solar de Vilar - Cooperativa de Animação Turística e Cultural, Crl.	Vilar de Besteiros	Eventos, Catering
Tondelaventura	Castelões	Canoagem, Escalada, Rapel, Slide, Tiro com Arco, Orientação, Paintball, Insufláveis, Percursos Pedestres, Multi-actividades, BTT
Quinta do Vale Minhoto	Adiça - Tondela	Produção de Eventos

ANEXOS

E.03

Fl. 708

Nos termos da Lei não é permitido aumentar o número de linhas deste papel ou escrever nas suas margens.

IMPOSTO DO SELO 6$00

CAMARA MUNICIPAL 1
— DE —
TONDELA
Entrada n.º 2052
Proc.º n.º
Em 25/11/971

Exmº. Senhor Presidente da Câmara Municipal de

TONDELA

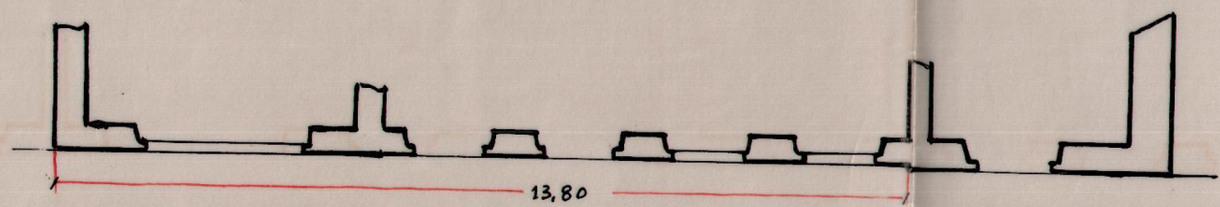
RÁDIO ELECTRICA FLECHA TONDELENSE, Ldª., com sede nesta Vila, na Rua dos Combatentes da Grande Guerra, desejando mandar proceder à alteração

[redacted]



4,10

ALÇADO EXISTENTE

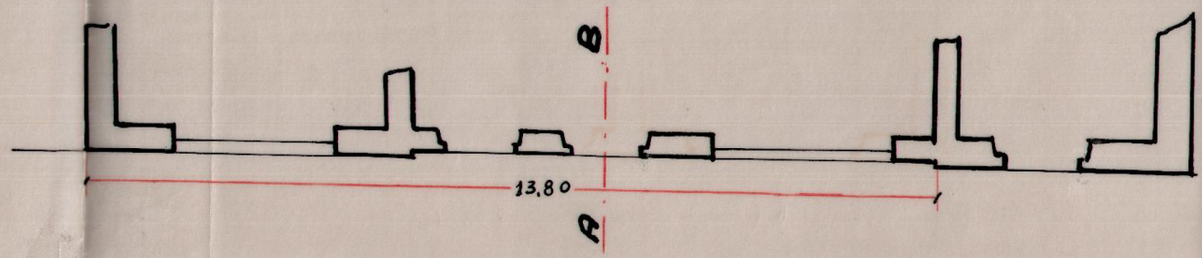


PLANTA



ALÇADO MODIFICADO

COR



PLANTA

PROJECTO DE
CHADA DAS NO
DA RÁDIO ELÉ
TOMDELENSE, L
BATENTES DA G
DELA