

**ANTÓNIO JOSÉ VELEZ COIMEIRA**

**REABILITAÇÃO DE UMA HABITAÇÃO DE  
VERANEIO**

**Palacete - Casa Teixeira Beltrão, Estoril**

Orientador: Professor Doutor Arquiteto António José de Santa-Rita

**Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias  
Escola de Comunicação, Artes e Tecnologias da Informação - ECATI  
Departamento de Arquitetura**

Lisboa

2016

**ANTÓNIO JOSÉ VELEZ COIMEIRA**

**REABILITAÇÃO DE UMA HABITAÇÃO DE  
VERANEIO**

**Palacete - Casa Teixeira Beltrão, Estoril~**

Dissertação defendida em provas públicas para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura no curso de Mestrado integrado em Arquitetura, conferido pela Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias no dia 26 de

Janeiro 2017 com o Despacho Reitoral nº 493/2016 com a seguinte composição de Júri:

Presidente- Professor Doutor Hugo Philipe

H.da Nazareth Fernandes

Arguente- Professor Doutor Alberto Flávio

Monteiro Lopes

Orientador: Professor Doutor Arq. António J. de Santa-Rita

**Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias**  
**Escola de Comunicação, Artes e Tecnologias da Informação - ECATI**

**Departamento de Arquitetura**

Lisboa

2016

## Epigrafe

A reabilitação é uma área estratégica, que deve não só preocupar-se com as construções históricas e os edifícios antigos, mas também com aqueles que o tempo de utilização exige intervenções de adaptação às exigências atuais. Por outro lado, foram construídos centenas de milhares de fogos, nas duas últimas décadas, que nem sempre apresentam o desempenho esperado, o que exige o diagnóstico das patologias observadas e a sua reparação. Será um erro se no futuro não encarmos a reabilitação de todo o património edificado, mas apenas de uma parte dos edifícios.

Deste modo, torna-se imprescindível a elaboração de sistemas de reabilitação urbana adaptada, racionalizando recursos e banindo intervenções que possam declarar-se adversões. Não merecendo menor relevância, intervenções pontuais, como é o caso da reabilitação de edifícios habitacionais.

## **Dedicatória**

À minha família...

## **Agradecimentos**

Ao Professor Doutor António José de Santa-Rita, orientador desta dissertação, pela ajuda e enorme disponibilidade, motivação, simpatia e entusiasmo, bem como a partilha de conhecimentos que me ajudaram a melhorar e a entender de forma crítica e consciente os temas desenvolvidos.

À minha família, que sempre me apoio, sendo muitas vezes privada da minha companhia, especialmente nos últimos anos.

Aos meus pais, pelo apoio incondicional, sendo uma das suas grandes vontades, ver o seu filho a realizar um grande desejo.

A todos os meus colegas e amigos pelo apoio e incentivo ao longo de todo o processo de elaboração do presente trabalho.

## Resumo

Pelas características particulares desta Casa Apalaçada, foi esta a edificação escolhida para mostrar o elevado abandono votado a certas casas de época deste Concelho, mostrar o que de interessante se pode conseguir com a sua reabilitação e adaptação a usos atuais e ainda escassos na área.

Mostra-se o estado atual, quase criminoso da casa, o seu levantamento, recriação da sua história com base em pesquisa, investigação e um pouco de imaginação.

Estuda-se o modo como se poderá recuperar este edifício em particular e como poderá servir de exemplo e/ou apoio para edificações semelhantes.

Exemplifica-se como apesar de degradada, uma edificação poder ainda servir para regozijo dos que dela poderiam usufruir, dos vizinhos que para ela olham diariamente e que se incomodam pelo seu estado.

A eventual recuperação da propriedade no seu todo iria ajudar a enquadrar toda a zona onde se insere e que ainda aloja algumas casas semelhantes o que empresta a esta zona uma história e identidade muito próprias.

Como parte do planeamento da CMC, o Inventário Municipal de Proteção e Valorização do Património Arquitetónico do Estoril - Nível 2, que identifica as casas com relevância e identificação histórica recente e foi com surpresa e agrado que se descobriu que a presente escolha está entre as identificadas nesse mesmo Plano.

O presente estudo tem por base as exigências legais previstas pelo Regulamento que legisla e supervisiona todas as edificações em território Português. O conforto exigível na atualidade e o respeito pela identidade da propriedade foi também uma constante em todas as decisões e direções tomadas.

Palavras Chave: Degradação, Recuperação, Património, História,

## **Abstract**

This building was chosen for its advanced abandoned level. This is particularly noticeable on several similar houses in this Municipality and also from the same time.

The interesting options available that come with its rehabilitation and adaptation such as charming Guest Houses that are still scarce on the area.

The present work will show how bad this House is today and how was to recreate its history. It involved a lot of research, investigation and a lot of imagination.

Here is analyzed the way this building could be brought back to its splendor and how it may help to revive other similar edifications.

One tries to show how, in spite of its present way, it is possible to enjoy and take pleasure again on a building that is looked upon by its neighbors every day and how this can be a bother not only to them but to everyone who lives here and how it can lower the property value all around.

The recovery of the property would help all neighborhood find its own identification and relevance and ultimately its place in local history.

As part of the Planning Council, the “Inventário Municipal de Proteção e Valorização do Património Arquitetónico do Estoril - Nível 2”, a plan envisioned by the Council whose goal is to give the rightful identity to the area. It was pleasant to find out that this House is part of this Plan and it would be a pleasure to see it brought back to life.

The present study takes into account all demands and regulations applicable and that present day life comfort is also a real concern. The respect this property is due would be an improvement on all aspects to the locals and were present on every decision and option made.

Keywords: Degradation, Refurbishment, Patrimony, History

## **Abreviaturas, Siglas e Símbolos**

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CMC – Câmara Municipal de Cascais

DGEMN – Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais

DGOTDU – Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

DOT – Divisão de Ordenamento do Território

ICOMOS – International Council on Monuments and Sites

IIM – Imóveis de Interesse Municipal

IIP – Imóveis de Interesse Público

IGESPAR – Instituto Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico

IPHAN – Instituto do Património Histórico e Artístico Nacional

IPPAR – Instituto Português do Património Arquitetónico

INE – Instituto Nacional de Estatística

INH – Instituto Nacional da Habitação

IVC – Imóveis em Vias de Classificação

LFC – Laboratório de Física das Construções

LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil

MN – Monumentos Nacionais

PATORREB – Patologia e Reabilitação de Edifícios

PDM – Plano Diretor Municipal

PRU – Programa de Reabilitação Urbana

RCCTE – Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios

REGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal

TLPE – Tabelas de Levantamento de Patologias Existentes

TMA – Tabelas de Medidas de Atuação

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

## ÍNDICE

INTRODUÇÃO .....	15
1. PATRIMÓNIO E REABILITAÇÃO - CONCEITOS .....	19
2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E URBANO .....	24
3. CASOS DE ESTUDO .....	28
3.1. CHALET LEITÃO .....	28
3.2. PALACETES NA AV. D. CARLOS I .....	29
3.3. CASA DA MÚSICA .....	31
4. PALACETE - CASA TEIXEIRA BELTRÃO .....	35
4.1 CARACTERIZAÇÃO .....	37
4.2. PATOLOGIAS .....	48
4.3. MAPA DE PATOLOGIAS .....	49
4.3.1. Tabelas – Levantamento de Patologias Existentes – TLPE .....	49
4.3.2. Tabelas – Medidas de Atuação – TMA .....	52
5. PROPOSTA DE REABILITAÇÃO .....	65
5.1. PROGRAMA / MUDANÇA DE USO .....	85
5.2. ANÁLISE DA INTERVENÇÃO .....	86
5.2.1. ENQUADRAMENTO PDM .....	87
5.2.3. PROPOSTA E ACABAMENTOS .....	89
CONCLUSÕES .....	96
BIBLIOGRAFIA .....	97
ANEXOS .....	100

## Índice de Imagens

Fig. 1- Compositions in masonry and iron-Viollet-Le-Duc (Paris, 1863) <a href="http://www.panzerfaust.org/?p=3677">http://www.panzerfaust.org/?p=3677</a> acedido em 30-12-2015 .....	20
Fig. 2- Vista de Cascais, finais do Séc. XIX- Cascais no final do Século XIX in <a href="http://garfadasonline.blogspot.pt/2015/07/o-hotel-braganca-em-cascais.html">http://garfadasonline.blogspot.pt/2015/07/o-hotel-braganca-em-cascais.html</a> . Acedido em 25-03-2016 .....	26
Fig. 3 – Praia do Tamariz Sec. XX - Praia do Tamariz e Chalet Barros, no Estoril, em meados do século XX. AHMC. (Ramalho, 2010, p. 16) .....	28
Fig. 4 - Chalet Leitão, Avenida D. Carlos I – Chalet Plurifamiliar in <a href="http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=409054">http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=409054</a> .....	28
Fig. 5 - Palacetes na Av. D Carlos I in Google Earth acedido em 25-01-2013 .....	30
Fig. 6 - Chalet Madalena – Monte Estoril (1750).....	31
Fig. 7 - Challet Madalena. Planta piso térreo à Esq <sup>a</sup> e Piso 1 à Dt <sup>a</sup> . .....	32
Fig. 8 - Pensão Boaventura. Projeto de ampliação. Planta do piso Térreo à Esq <sup>a</sup> e Planta de Sotão à Dt <sup>a</sup> . 1933. Arquivo Histórico de Cascais. Cota AHMC-AESP/CJSF/002/MES 244 .....	32
Fig. 9 - Conservatório de Musica de Cascais e sede da Orquestra de Câmara de Cascais e Oeiras, Estoril in <a href="http://www.safre.pt/projecto.php?pid=151&amp;sid=41&amp;ssid=121&amp;fid=629">http://www.safre.pt/projecto.php?pid=151&amp;sid=41&amp;ssid=121&amp;fid=629</a> .....	33
Fig. 10 - Conservatório de Musica de Cascais. Piso-1 à Esq <sup>o</sup> e Térreo à Dt <sup>a</sup> . ARXPortugalArquitetosLda. ....	34
Fig. 11 - Conservatório de Musica de Cascais. Piso 1 à Esq <sup>o</sup> e Piso 2 à Dt <sup>a</sup> . ARXPortugalArquitetosLda .....	35
Fig. 12 - Palacete - Casa Teixeira Beltrão, Estoril .....	36
Fig. 13 - Casa Teixeira Beltrão - Alçados. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais .....	37
Fig. 14 - Casa Teixeira Beltrão. Plantas gerais e implantação. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais .....	37
Fig. 15 - Casa Teixeira Beltrão. Alçado Principal à Esq <sup>a</sup> e Corte AB (Galeria recuada) à Dt <sup>a</sup> . Arquivo da Câmara Municipal de Cascais.....	38
Fig. 16 - Casa Teixeira Beltrão. Alçado Lateral-Nascente à Esq <sup>a</sup> e Alçado Lateral-Poente à Dt <sup>a</sup> . Arquivo da Câmara Municipal de Cascais .....	38

Fig. 17 - Levantamento existente - Reconstituição - Planta de R/C com implantação Esc. 1/200 .....	39
Fig. 18- Casa Teixeira Beltrão. Cortes A-B e CD. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais.....	40
Fig. 19 - Casa Teixeira Beltrão. Planta R/C. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais.....	41
Fig. 20 - Casa Teixeira Beltrão. Planta 1º Piso. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais.....	42
Fig. 21 - Casa Teixeira Beltrão. Alçado Principal. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais.....	42
Fig. 22 - Casa Teixeira Beltrão. Pormenor retirado do corte A-B. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais .....	43
Fig. 23 - Foto Paredes apaineladas do 1º piso.....	44
Fig. 24 - Casa Teixeira Beltrão. Pormenor do hall em planta e corte. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais .....	44
Fig. 25 – Desenhos de construção de beirado de telhado. Enciclopédia Prática da Construção Civil.....	45
Fig. 26 – Casa Teixeira Beltrão - Foto Beirado revirado.....	46
Fig. 27 – Casa Teixeira Beltrão - Foto Fundações reforçadas em arco.....	46
Fig. 28 - Levantamento existente - Reconstituição - Planta de Cobertura sem escala .....	48
Fig. 29 - Foto - Localização Casa Teixeira Beltrão. Google.....	56
Fig. 30 - Casa Teixeira Beltrão. Marcação de eixo central. Planta R/C e 1º Piso. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais.....	56
Fig. 31 - Paredes Reforçadas nas zonas de abertura.....	57
Fig. 32 - Paredes exteriores Reboco.....	57
Fig. 33 - Paredes interiores com azulejos .....	57
Fig. 34- Disposição de ferrolhos nas fachadas.....	58
Fig. 35 - Foto das Fundações em alvenaria de pedra, reforçadas em arco .....	59
Fig. 36- Janelas da Cave.....	60
Fig. 37 - Pormenor de cantarias existentes.....	61
Fig. 38 - Estrutura construtiva em madeira - Formato Cruzes de Stº André .....	62

Fig. 39- Remate de Telhados cantos posteriores em redondo .....	63
Fig. 40 - Casa Teixeira Beltrão. Planta R/C e 2º Piso Cobertura parcial. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais .....	64
Fig. 41 - Cortina de contenção com recurso a microestacas .....	67
Fig. 42 - Sistema de ventilação na Base das paredes .....	68
Fig. 43 - Pormenor Laje com aplicação de pavimento em madeira e reforço posterior - Cave .....	69
Fig. 44 - Pormenor Laje colaborante - Estrutura de suporte .....	70
Fig. 45 - Pormenor da composição da estrutura da cobertura.....	70
Fig. 46 - Pormenor de ligação Perfil HEB - Parede de alvenaria .....	71
Fig. 47 - Pregagem de costura .....	73
Fig. 48 - Alçado Principal - indicação dos materiais .....	74
Fig. 49 -Alçados do Palacete - Casa Teixeira Beltrão constante no Arquivo Histórico da CMC .....	75
Fig. 50 - Plantas do Palacete - Casa Teixeira Beltrão constante no Arquivo Histórico da CMC. ....	75
Fig. 51 - Cortes e detalhe da Fossa séptica do Palacete - Casa Teixeira Beltrão constante no Arquivo Histórico da CMC. ....	75
Fig. 52 - Planta de implantação - Reconstituição .....	76
Fig. 53 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta da Cave.....	77
Fig. 54 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta da Cave - Cotada .....	77
Fig. 55 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta R/C.....	77
Fig. 56 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta R/C - Cotada .....	78
Fig. 57 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta de 1º Piso .....	78
Fig. 58 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta de 1º Piso - Cotada.....	79
Fig. 59 - Levantamento Existente – Reconstituição - Planta de 2º Piso .....	79
Fig. 60 - Levantamento Existente – Reconstituição - Planta de 2º Piso - Cotada .....	80
Fig. 61 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta de Cobertura .....	80
Fig. 62 - Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Principal .....	81
Fig. 63 – Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Tardoz .....	81
Fig. 64- Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Lateral Esquerdo .....	82
Fig. 65 - Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Lateral Direito.....	83

Fig. 66 - Alçado Principal - Levantamento no Local	Fig. 67 -
Alçado Tardoz - Levantamento no Local .....	84
Fig. 68 - Alçado Lateral Esquerdo - Levantamento no Local .....	85
Fig. 69 - Alçado Lateral Direito - Levantamento no Local .....	85
Fig. 70- Mapa de Levantamento de Património Histórico Nível 2 na Freguesia do Estoril .....	87
Fig. 71 - Identificação do Palacete - Casa Teixeira Beltrão como Património Arquitectónico - nível 2 .....	88
Fig. 72 - Alçado Principal – Vista longitudinal - Modelo 3D - Proposta .....	90
Fig. 73 - Alçado Principal – Vista longitudinal 2 - Modelo 3D - Proposta .....	91
Fig. 74 - Alçado Principal - Modelo 3D - Proposta .....	91
Fig. 75 - Alçado Principal e lateral direito - Modelo 3D - Proposta .....	92
Fig. 76 - Alçado Lateral Esquerdo - Modelo 3D - Proposta .....	92
Fig. 77 - Alçado Tardoz - Novo elemento - Pavilhão anexo Vista Lateral Esquerda - Modelo 3D - Proposta .....	95
Fig. 78 – Alçado Tardoz - Novo elemento - Pavilhão anexo Vista Lateral Direita - Modelo 3D - Proposta .....	95

## Índice de Tabelas

Tabela 1 – Fundações – TLPE .....	49
Tabela 2 – Pavimentos – TLPE .....	50
Tabela 3 – Paredes – TLPE .....	50
Tabela 4 – Coberturas – TLPE .....	51
Tabela 5 – Caixilharia – TLPE .....	52
Tabela 6 – Fundações – TMA .....	52
Tabela 7 – Pavimentos – TMA .....	53
Tabela 8 – Paredes – TMA .....	53
Tabela 9 – Coberturas – TMA .....	54
Tabela 10 – Caixilharia – TMA .....	54

## Índice de Gráficos

Gráficos 1 - Procura de Imóveis na Zona de Cascais e Estoril (Era; Remax e Century).....	85
Gráficos 2 – Distribuição Geral do Imóveis - Património Arquitetónico do Estoril - Nível 2.....	88

## INTRODUÇÃO

A reabilitação de uma Casa de Veraneio é o tema da investigação que orienta esta dissertação sobre as Casas de Veraneio em Portugal (finais do século XIX princípios do século XX), mais precisamente em Cascais e nomeadamente no Estoril, onde a Palacete - Casa Teixeira Beltrão se insere na sua tipologia. Cascais foi escolhida por ser a vila de eleição para a implantação deste tipo de habitação, encontrando-se na época em franca expansão um pouco por toda a Europa.

O presente tema tem como intenção a procura e o desenvolvimento de um modelo arquitetónico que dê resposta à proposta de intervenção no caso de estudo do edifício - Palacete - Casa Teixeira Beltrão, Avenida D. Nuno Álvares Pereira, Estoril, Cascais, projetado pelo Arquiteto Carlos Ramos, a pedido do seu cliente Luís Teixeira Beltrão, onde podemos verificar nas suas características arquitetónicas de construção, reminiscências dos laivos neoárabes do período romântico que a antecedeu (uma escadaria da entrada, monumentalizando uma fachada volumetricamente), recriando um ambiente apalaçado que se afirma perante as casas envolventes e que pela sua tipologia, possa ser objeto de exemplo para exercícios de estudos comparativos, evitando o mesmo fim como o deste exemplo que hoje se encontra degradado e ao abandono.

Este estudo terá como objetivo principal a tentativa de conceção de um modelo de intervenção em edifícios antigos, cuja tipologia seja a de habitação de veraneio, tendo como base desta proposta de reabilitação dois conceitos fundamentais na intervenção do património construído – a reversibilidade e a intervenção mínima. Encarando a reabilitação numa perspetiva de intervenção mínima, sendo por este motivo, pouco intrusiva, indo ao encontro do patenteado nas principais cartas internacionais sobre conservação e restauro do Património, surgindo como um princípio basilar das recomendações do ICOMOS<sup>1</sup>.

Neste sentido a preocupação deste estudo será a verificação do princípio da reversibilidade uma vez que a reabilitação sugerida não irá alterar o edifício na sua essência, mas inserindo-se em harmonia com a pré-existência onde os materiais e as tecnologias interventivas respeitarão no seu todo a função original do edificado, assegurando a compatibilidade com a preexistência, em soluções que contribuam para a recuperação e

---

<sup>1</sup> ICOMOS - COMITÉ CIENTÍFICO INTERNACIONAL PARA A ANÁLISE E RESTAURO DE ESTRUTURAS DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO - foi fundado em 1965 em Varsóvia, na sequência do 2.º Congresso de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, durante o qual foi elaborada a Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios, dita “Carta de Veneza”, que é o documento fundamental do ICOMOS.

reabilitação das estruturas edificadas antigas, tendo como objetivo final a preservação dos valores que asseguram a sua identidade e autenticidade quanto possível.

Esta necessidade de minimizar as intervenções de reabilitação surge como uma consequência de um conceito muito mais abrangente que é o da sustentabilidade. Reduzindo-se a intervenção ao mínimo, garantem-se melhores resultados nas considerações económicas, sociais e ambientais: quanto menor for a intervenção, numa redução ao estritamente necessário, menores serão os custos de reabilitação; a intervenção pouco intrusiva é uma maior garantia na preservação patrimonial e identitária; tanto os resíduos produzidos, os materiais a utilizar e a energia consumida serão sempre menores numa intervenção minimizada. Recorrendo-se quanto possível ao uso dos materiais, instalações e sistemas já existentes, pode-se conseguir uma intervenção que não só respeita mais o Património, como também o Ambiente, e desta forma chegar mais perto do objetivo da sustentabilidade.

Assim e dado o atual estado de degradação da maioria das habitações desta tipologia nesta área específica e que não têm prevista qualquer intervenção no imediato, senti a necessidade inerente de contribuir (face à não intervenção) através de um trabalho de pesquisa e investigação, com um levantamento real da situação na vila de cascais e em particular deste exemplar, mantendo a memórias destas existências, fazendo com que a história possa também existir, é igualmente uma constante nesta pesquisa. Pretende-se valorizar o local onde se insere, através da reabilitação e valorização do edifício e assim da sua própria identidade e memória, mantendo sempre que possível a sua forma e materiais originais como um todo, introduzindo simultaneamente a contemporaneidade e os valores atuais, realçando a natureza e as características determinantes da envolvente, a sua história, cultura, tradições e dinâmicas socioeconómicas, tendo como finalidade o uso de habitação para o presente objeto de estudo.

A presente investigação terá como finalidade contribuir para a experimentação, através de estudos e propostas, de soluções que contribuam para a sua recuperação e reabilitação, não esquecendo a preservação dos valores que garantem a sua identidade e autenticidade. Pretendem-se ainda alcançar resultados positivos através de tecnologias atuais de construção civil em que os novos materiais possam estar adequados com os existentes dentro dos princípios da sustentabilidade e da boa arte da construção. Esperamos ainda poder contribuir para a renovação urbana com a nossa proposta e revigorar o tecido urbano do Estoril, uma das principais estâncias de turismo do País.

A metodologia utilizada envolveu o estudo e observação de esquemas e situações congéneres, cujo resultado final contribuiu para a valorização urbana, o alojamento e a

melhoria do valor patrimonial. A presente investigação foi complementada com pesquisas em trabalhos científicos publicados e obras sobre o tema da reabilitação, situação que urge, agora mais que nunca, também na perspetiva de sustentabilidade, que é tão pertinente e com grande relevância para o futuro do arquiteto e da arquitetura. Para esta investigação foram realizadas várias visitas ao local, onde foi realizado um levantamento da situação existente, após várias décadas de abandono.

Foram também consultados os arquivos camarários da Câmara Municipal de Cascais, tanto os que respeitam às peças desenhadas da época, como o Arquivo Histórico que nos relata a historiografia da época e que nos permite situar dentro do ambiente construtivo e dos motivos pelos quais se procedeu à sua construção.

Por outro lado, vamos tentar que os estudos a desenvolver se convertam numa recuperação que não seja excluída do valor histórico e patrimonial e ainda, de poder demonstrar que pode ser possível a recuperação de um edifício, mesmo degradado, dentro do espírito do projeto original e que não venha a colidir com este.

A organização da estrutura do presente trabalho de investigação, está dividida em cinco partes, sendo a primeira e a segunda, partes teóricas, a primeira dedicada respetivamente, aos conhecimentos de conceitos gerais de Património e Reabilitação, e a segunda parte à análise e pesquisa do reconhecimento histórico e cultural do enquadramento do caso de estudo. Na terceira parte, estão desenvolvidas as metodologias, conceitos teóricos e construtivas referenciadas na reabilitação para edifícios desta tipologia, análise de estudos de caso existentes com o mesmo tipo de reabilitação. Na quarta parte foi elaborado um desenvolvimento e reconhecimento do Palacete - Casa Teixeira Beltrão, bem como a recolha e elaboração de um levantamento digital da presumível construção existente, que será prática, no levantamento de dados do próprio edifício nas condições atuais e na proposta que pretende apresentar onde foram recolhidas algumas informações sobre as patologias existentes, bem como de que forma, as mesmas poderão ser recuperadas e as metodologias de recuperação possíveis, tendo em conta uma intervenção mínima mas eficiente. Na última parte encontra-se o programa proposto para a reabilitação do edifício, neste caso irá ser mantido o mesmo tipo de uso, habitação, tendo igualmente a mesma finalidade – Casa de Veraneio -, desta vez mais abrangente em termos de fruição, dedicado a um Hotel de Charme, sendo uma proposta de reabilitação em que se demonstre a forma mais adequada para a execução dos trabalhos com vista à salvaguarda dos valores patrimoniais do edifício mediante o estudo e análise detalhadas das suas patologias, embora se altere ligeiramente o seu uso, inicialmente de casa de férias, para um programa habitação mais abrangente (Hotel de Charme).

Dada a especificidade do estado de degradação, foram abordados e desenvolvidos um conjunto de temas igualmente importantes, onde se podem destacar, nomeadamente a conceção estrutural e a sua reabilitação, fundações existentes e o seu reforço e/ou manutenção, específicas técnicas de manutenção de fachadas, mapa de patologias com avaliação das mesmas e as suas causas, anomalias construtivas e a respetiva metodologia de reparação a aplicar, analisando dentro das hipóteses a mais adequada para se aplicar, na presente reabilitação.

O programa que se pretende implementar, não irá entrar em conflito com o uso anteriormente exercido, ou seja, habitação de veraneio, continuando a poder ser de sazonal, com características específicas de atividades ligadas essencialmente ao lazer, e numa perspetiva crítica do restauro, manter este tipo de uso (habitação), que será sem dúvida um dos valores a manter, garantindo esta capacidade de transformação e exigência de conservação, um equilíbrio, criando as condições necessárias para uma adequação do programa em relação à preexistência. No entanto, existe ainda um outro propósito, o do reconhecimento do valor de testemunho que representam as Casas de Veraneio, numa perspetiva de preservação de um legado que embora tenha sido deixado para nós, não nos pertence, afastando-nos assim, por este motivo, o direito a ser alterado sem deixar marcada a época da em que foi efetuada esta intervenção. Poderá ainda este programa e esta proposta, dotar o edifício com as condições adequadas para poder servir de habitação permanente, numa zona e local de excelência.

São também analisados alguns casos de estudo que acentuam o atual estado de arte, convergindo com a informação obtida através de várias fontes escritas que serviram de apoio ao nosso trabalho de investigação.

## 1. PATRIMÓNIO E REABILITAÇÃO - CONCEITOS

Com origem do latim “*patrimoniū*” com sinónimo de herança paterna, bens de família, bens necessários para ordenar um eclesiástico, dote dos ordinandos, propriedade, o conceito de património surge, desta forma, como modo de reportar a uma herança, um legado que era recebido dos nossos antepassados, e que deveria ser transmitido às gerações futuras.

O conceito de património não existe isolado, apenas existe em relação a alguma coisa, podendo assim dizer-se, que património é também o conjunto de bens materiais e/ou imateriais que contam a história de um povo e sua relação com o meio ambiente. É o legado que herdamos do passado e que transmitimos a gerações futuras. O Património pode ser classificado em Histórico, Cultural, Imaterial e Ambiental, conforme referenciado na Carta Europeia de 1975.

Como afirma Ballart, a noção de património surge “*quando um indivíduo ou um grupo de indivíduos identifica como seus um objeto ou um conjunto de objetos*” (Ballart, 2007, p. 17), quando existe a posse relativamente ao legado herdado.

No entanto, muitos edifícios, classificados ou não, deixam de ter o significado ou contexto que lhes permita continuar a ter uma existência originária, sendo simplesmente esquecidos, abandonados ou mesmo destruídos, outros sobrevivem reunindo através da sua dinâmica de existência e da sua perpetuação no tempo, outras expressões que lhes são acrescentadas ou mantidas pelas novas gerações, numa fluência de cultura.

Num edifício cujo valor mereceu ser reabilitado, tendo como princípio as regras de boas práticas e respeito pela autenticidade, representa a memória das atividades e conhecimento do homem, não devendo no entanto ficar apenas pela sua valorização, devendo garantir-se a sua preservação para o legar as próximas gerações, permitindo uma leitura pelo modo como foi sendo apropriado pelas sucessivas gerações e da forma que valorizaram o que lhes fora legado no seu tempo, as técnicas usadas nos restauros, nas conservações ou mesmo nas adaptações que lhe foram atribuídas ao longo dos tempos.

No séc. XIX nos debates sobre a arquitetura medieval, o destino dos edifícios antigos (tão sacrificados no decorrer do século XVIII e início do século XIX), começaram a ser falados e tornaram-se objeto de maior preocupação, onde o restauro se assume como uma disciplina, exigindo para tal uma prática específica e praticantes especializados, surgindo então os «arquitetos dos monumentos históricos».

Em torno de intelectuais como Ludovic Vitet, Prosper Mérimée e Viollet-le-Duc, estabeleceu-se um núcleo com interesse pela arte medieval e, através de seus trabalhos, textos e ensinamentos, conseguiram-se formar profissionais e conceitos para os serviços voltados à preservação.

Esta nova disciplina que é a conservação dos monumentos antigos, constituída na década de vinte, está solidária com os valores e novos sentidos então atribuídos ao monumento histórico, instalando-se um debate à escala europeia.

Segundo Françoise Choay, constituem-se duas grandes correntes doutrinárias concorrentes no conceito de restauração do património histórico:

Por um lado, a corrente “Intervencionista” (predominante nos países europeus) defendida por Viollet-le-Duc, que defende o restauro estilístico, com alterações profundas, mesmo que para isso tenham de ser sacrificados os edifícios, mutilando-os e ainda com a adição de novos elementos, como pode verificar na [Fig.1]

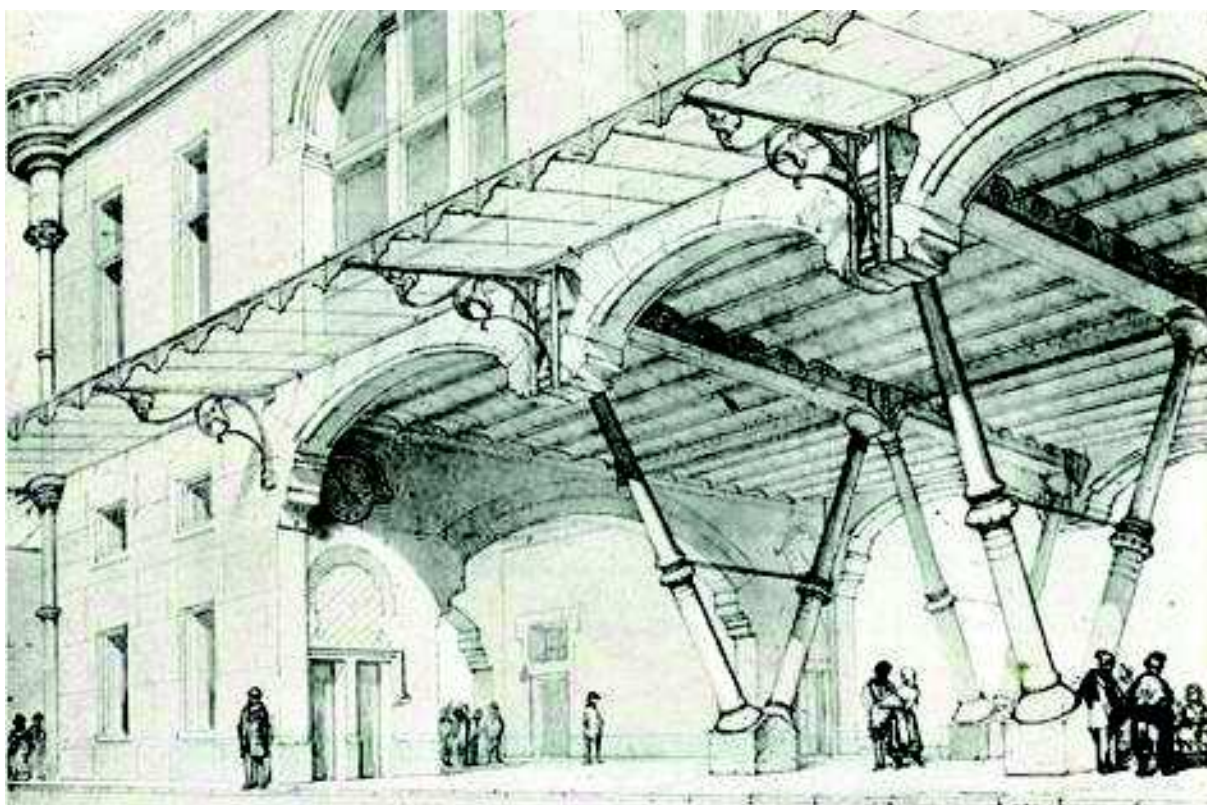


Fig. 1- Compositions in masonry and iron-Viollet-Le-Duc (Paris, 1863)  
<http://www.panzerfaust.org/?p=3677> acedido em 30-12-2015

A atitude de França é dominada por uma centralização dos poderes consultivos na Comissão dos Monumentos e por uma doutrina que privilegia o restauro face à conservação.

Adotando a doutrina defendida pelos intervencionistas, em que o francês Viollet-Le-Duc (1814/1879) assume a liderança nesta corrente de pensamento, consideram que restaurar um edifício significa *“restituí-lo a um estado completo, que pode nunca ter existido num dado momento”*. Se uma determinada edificação não continha todos os elementos considerados necessários na composição de um estilo reconhecível, estes deveriam ser acrescentados no processo de restauração (Choay, 2010).

Por outro lado, a corrente “Anti intervencionista” (na Inglaterra) defendida por Ruskin e Morris, que são contra os princípios do intervencionismo, defendendo que restaurar é romper com a autenticidade, admitindo uma perspetiva de manutenção e consolidação mínima desde que seja impercetível, optando por uma manutenção periódica em que as marcas do tempo fazem parte da sua essência, ou seja, os trabalhos das gerações passadas conferem ao monumento um carácter sagrado, em que as marcas do tempo fazem parte da sua essência, levando Ruskin afirmar em - *As Sete Lâmpadas da Arquitetura* - *“Nós não temos o minino direito de o fazer. Eles não nos pertencem. Eles pertencem, em parte, aos que os edificaram, em parte ao conjunto de gerações humanas que nos seguirão”* (Ruskin, 2016)

Numa doutrina em que restaurar é impossível, chegando a comparar tal ato ao de dar vida a um morto, considerando assim o restauro a maior destruição que um edifício pode receber, tendo como resultado final uma mentira absoluta.

Restaurar para Ruskin e para Morris é romper com a autenticidade da obra. Não obstante admitem, sob uma perspetiva de manutenção, a consolidação dos edifícios desde que essa intervenção seja impercetível. Ruskin sustentava que a arquitetura histórica, remetia à lembrança, relacionando o passado e a identidade coletiva. Nos edifícios antigos deve-se poder reconhecer o valor incorporado pelo trabalho das gerações pretéritas, desde as moradias humildes às mais luxuosas. Valorizava tanto o trabalho manual realizado nos edifícios antigos, como as marcas decorrentes da passagem do tempo, por entender que ambos conferiam um carácter sagrado às edificações, condenando por isso a industrialização dos trabalhos de reabilitação.

Viollet-le-Duc refuta o pensamento de Ruskin por acreditar que plagiava a linguagem clássica, além de reforçar por exemplo a arte gótica como nacional, numa doutrina que, efetivamente privilegia o restauro face à conservação. O seu restauro assenta na recuperação das formas perdidas (das quais já não existe informação), inacabadas ou que se encontram muito degradadas, de modo a restabelecer o seu edifício, dentro da unidade lógica da construção gótica, de modo coerente com a sua estrutura e com os conhecimentos previamente adquiridos, recorrendo a exaustivos métodos de levantamento, registando as preexistências através de fotografia e inquéritos *in situ*.

Viollet-le-Duc sente nostalgia pelo futuro e não pelo passado, vindo essa sua obsessão a justificar o endurecimento progressivo na sua atitude de restauro, muitas vezes de vanguarda. Contudo a sua pretensão de alcançar um todo coerente levou facilmente a que se adulterasse o edifício: Adicionando ou subtraindo elementos aos existentes, por considera-los desfasados e não coerentes, na sua perspetiva de conhecimento do estilo gótico, mas simultaneamente abstrata, resultando esse completamento no processo de restabelecimento do esplendor que inculcia nas suas obras, a produção de novos objetos, provocando conseqüentemente a perda dos antigos, falseando deste modo muitos dos conteúdos inerentes aos objetos de restauro.

Não poderá, no entanto, deixar de se atribuir mérito a Viollet le Duc ao ter resgatado muitos monumentos, evitando maiores perdas materiais e de valores, tendo a sua atitude face à conservação em que privilegiava o restauro, reafirmado o valor do património, contribuindo para a modelação de uma identidade.

O seu trabalho tem repercussões nas intervenções patrimoniais em Portugal nos finais do séc. XIX, onde se iniciam muitas campanhas de restauro, sob a influência das suas práticas, que se revelam adjuvantes na afirmação de nacionalismos, e verificam a alteração consciente do objeto de restauro.

Ludovic Vitet e Merrier, numa atitude muito mais moderada de Viollet le Duc, assim como a maior parte dos seus contemporâneos franceses, adotam técnicas próximas das então usadas em Inglaterra, seguidoras de Ruskin e Morris. Fruto dos progressos da arqueologia e da história da arte, a hegemonia da doutrina de Viollet le Duc começa a ser posta em causa desde o último quartel do século XIX, com o surgimento de métodos mais questionantes, moderados e sobretudo melhor informados.

É com o italiano Camilo Boito (1836/1914), de formação abrangente - além de arquiteto era engenheiro e historiador de arte-, que surge uma nova corrente contribuindo para o entendimento do conceito de património e para a prática da conservação/restauro, promovendo uma articulação de dois mundos tornados estranhos: o mundo da arte, passado e atual e o mundo da modernidade técnica.

Na sequência das deliberações resultantes de três congressos de engenheiros realizados em Milão e em Roma (1879 a 1886) Camilo Boito foi convidado a formular um conjunto de diretivas para a conservação e restauro de monumentos históricos, respondendo Boito, sob a forma de uma recomendação, com a elaboração de uma carta de restauro com oito pontos: “Restaurare o Conservare”. Reúne num só discurso os conceitos de autenticidade, pátina e estratificação temporal – reconhecimento e valorização das várias

intervenções que afetam os edifícios, em que as práticas não se contrapõem, fazendo com que ambas sejam inseridas numa abordagem de igual importância.

Camilo Boito defende a valorização das várias épocas presentes no edificado, atuando de forma distinta face aos diversos estilos arquitetónicos com que é confrontado, tratando todo o património sem distinção, independentemente da sua época, concentrando-se na conservação de todo o património. Boito introduz no conceito de património, a análise dos valores particulares de cada edifício ao ser contra a estrita conservação, escrevendo na sua Carta de Restauro<sup>2</sup> - ponto 5, este documento proveniente do 3º Congresso de Engenheiros e Arquitetos italianos, realizada em Roma em 1883.

*“que o próprio método gradual de conservação e reconhecimento da temporalidade monumental deve ser crítico, de modo poder estabelecer-se um critério de escolha entre as várias componentes do edifício, se algumas destas diminuïrem a percepção de outras e, assim, a leitura da historicidade do conjunto”.*

Boito deve a Ruskin e Morris a sua conceção de conservação de monumentos, sob o lema de autenticidade, não devendo apenas se preservar a pátina dos edifícios, mas também as sucessivas transformações e acrescentos que os mesmos foram adquirindo ao longo dos tempos, assumindo-os como verdadeiros estratos em contraponto com o defendido por Viollet le Duc.

Sustenta, contudo, da mesma forma que Viollet le Duc e desta forma contrariamente ao defendido por Ruskin e Morris, a prioridade do presente sobre o passado, reafirmando a legitimidade do restauro quando praticado em situação *in extremis*, quando os outros meios – manutenção, consolidação, reparações impercetíveis, não tenham resultado. O restauro nestas circunstâncias torna-se para Boito um complemento necessário e indispensável numa conservação sem o qual o próprio projeto não poderá subsistir.

Na Carta de Atenas datada de 1933, um documento internacional de compromisso, redigido e assinado por arquitetos e urbanistas internacionais entre os quais se destaca Le Corbusier, em conclusão do CIAM<sup>3</sup>, realizado em outubro de 1931 em Atenas, estabelecendo linhas orientadoras sobre o exercício e o papel do urbanismo na sociedade, vindo a servir de inspiração à arquitetura contemporânea. Alerta para a necessidade de se

---

<sup>2</sup> Escrito por Camillo Boito, este texto representa a marca final do 3º Congresso de Engenheiros e Arquitetos italianos realizada em Roma em 1883 ; escrito por Camillo Boito , é considerada como a primeira " Carta Restauração " .

<sup>3</sup> CIAM - Congressos Internacionais da Arquitetura Moderna (do francês Congrès Internationaux d'Architecture Moderne). Os CIAM foram fundados em 1928, na Suíça, por um grupo de 28 arquitetos organizados por Le Corbusier, Hélène de Mandrot e Sigfried Giedion. O CIAM foi um dos muitos manifestos do século 20 que pretendeu avançar a causa da "arquitetura como arte social".

abandonar as reconstituições integrais e para a importância da manutenção dos edifícios, bem como para a importância dos vestígios da passagem do tempo no edificado, com a manutenção de vários estilos, conforme a sua enunciação de princípios.

A Carta de Veneza de 1964, vem ampliar a definição de monumento histórico “*o monumento histórico engloba, não só as criações arquitetónicas isoladamente, mas também os sítios, urbanos ou rurais*” e remeter para a identificação de valores universais que lhe são subjacentes, que devem ser protegidos, e que integram a abordagem patrimonial contemporânea. São ainda explicitadas normas de atuação relativas à proteção da envolvente dos monumentos, e das suas várias partes, do reconhecimento das várias idades presentes no objeto patrimonial, defendendo a não remoção do local ou de constituintes originais, no sentido de não adulterar o objeto de conservação.

A intervenção patrimonial deve hoje ser mínima, diferenciada e flexível, aditiva ou subtrativa, e auxiliada pelas mais avançadas tecnologias disponíveis. Deve hoje pautar-se por princípios que estão na base do desenvolvimento das cartas e recomendações referidas, em que se refuta o restauro estilístico, assim como a tentação do arquiteto imprimir ao trabalho, um cunho pessoal que se sobreponha à imagem do objeto de intervenção. Devem prever-se as ações futuras, pelo que cada intervenção de reabilitação patrimonial deve, idealmente, pautar-se por princípios de reversibilidade, aplicando para isso sistemas e materiais que sejam menos intrusivos, e possam ser removidos ou substituídos da matéria do edifício produzindo documentação de cada fase de intervenção.

## **2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E URBANO**

A escassa intervenção no património edificado existente com o decorrer dos tempos, levou á desertificação dos centros das metrópoles, uma vez que, todo este esforço foi incidido na edificação de novas construções. Contudo uma das justificações dadas para este acontecimento é a ideia de que, reabilitação é um processo que exige grandes gastos económicos, não reflete as necessidades atuais de conforto e, que para além disto, para elaboração de um projeto com êxito, são necessárias operações seriamente intrusivas na construção.

Relativamente a esta última referência, existe uma outra vertente, pois dada as deficientes circunstâncias de conservação a que diversos edifícios se encontram (sequela de anos de negligência, gerados por situações económico-políticas, legítimas ou sociais desconformes), os valores patrimoniais envolvidos, também ficam reduzidos.

Assim, toda a intervenção que liberte o edificado deste estado de abandono será encarada como benéfica, em alguns casos. Desta forma e consoante a grandeza e

complexidade da obra neste tipo de procedimento, é fundamental expor previamente as circunstâncias de intervenção e as suas funções, para acautelar o êxito da respetiva intervenção, de acordo com os pareceres favoráveis neste percurso, com as entidades que têm compromettimentos na gestão do território, divulgação da reabilitação e resguardo do património.

É no Renascimento que emerge o termo Restauro com as Teorias de Vitruvius e Leon Batista Alberti, que mais tarde vem a se articular ao conceito Reabilitação (mais presentemente).

É aproximadamente entre 1443 e 1452, que surgem os Dez livros de Leon Batista Alberti *De reaedificatoria*, sendo publicados em Florença em 1485. Pode dizer-se que o décimo livro deste conjunto foi um dos primeiros a surgir sobre a Restauração de edifícios (Viollet-le-Duc, 1860).

O veraneio tornou-se moda na Europa, no final do Séc. XIX, surgindo algumas estâncias balneares em Inglaterra, França, Espanha e Itália. Em Portugal as primeiras estâncias de veraneio foram edificadas em Cascais [Fig. 2], não só devido ao facto da sua proximidade com Lisboa enquanto capital, e com Sintra então residência de férias da corte, mas sobretudo pela beleza e amenidade do clima, sendo igualmente determinante a paixão do rei D. Luís pelo mar e conseqüente decisão de se vir a instalar no Palácio da Cidadela em Cascais, tornando a vila até então piscatória na “Vila da Corte” (Silva, 2010, pp. 11-12)



Fig. 2- Vista de Cascais, finais do Séc. XIX- Cascais no final do Século XIX in <http://garfadasonline.blogspot.pt/2015/07/o-hotel-braganca-em-cascais.html>. Acedido em 25-03-2016

A base orientadora do estudo sobre as Casas de Veraneio em Portugal – a partir dos finais do século XIX princípios do século XX, em cuja tipologia a Palacete - Casa Teixeira Beltrão se insere, terá como objetivo focar a presente dissertação numa área mais restrita do território nacional, mais propriamente em Cascais, vila então eleita para a implantação dessa recente tipologia, na época já em franca expansão um pouco por toda a Europa.

Numa fase de transição (entre os dois séculos), onde a época expansiva do ciclo económico da era Industrial, sucede à fase Inovadora e na sequência dos movimentos vindos da Europa, foram conjugados com os progressos da medicina juntamente com uma nova filosofia sobre a educação das crianças. Foi assim incutida a prática saudável da praia, durante os meses de veraneio, indispensável para crescimento equilibrado, sendo mesmo recomendável para todas as idades. Construindo-se estâncias específicas para o efeito. Nesta mesma altura constroem-se igualmente hotéis, casinos, teatros. Surgem assim áreas específicas para a prática de desportos, sob uma perspetiva de circuitos de passeio e lazer, dando origem ao nascimento do turismo contemporâneo que, muito embora na sua fase inicial só as elites tinham acesso a esses tipos de benefícios.

Todavia este conceito vai aumentando progressivamente, acompanhando as melhorias das condições sociais, nomeadamente a implementação de horários de trabalho mais curtos, salários mais elevados e com maior número de dias de descanso, as classes mais baixas ao ponto de atingir a massificação do turismo atual (Silva, Arquitectura de Veraneio - Cascais, 2010, p. 13).

Este tipo de habitação de veraneio surge ainda no século XIX com o tratamento através helioterapia (o sol e o iodo da praia funcionam como tratamento de saúde de algumas doenças), depois por questões sociais e de proximidade com a realeza dá em termos relacionais, mais tarde, já no século XX as casas de férias.

O período dourado da arquitetura cascalense corresponde com o período do veraneio em Cascais e Estoril. Desde que o rei D. Luís I, veio para a Cidadela de Cascais no início do sec. XIX, Cascais iniciou um ciclo diferente de edificações, com características mais luxuosas, como são exemplo os Palácios, *Chalet* e Casas com um nível social mais elevado, nomeadamente o Palácio Duques de Palmela, *Chalet* Faial e Casa Leitão, com projetos de arquitetos conceituados e de referencia como Thomas Wyatt, José Luís Monteiro e António Dias da Silva.

Este tipo de habitação com características de veraneio, de uso temporário, onde se inserem os *Chalet*, fazem lembrar os modelos das “rivieras” europeias, nomeadamente as “rivieras” inglesas e as francesas.

No caso específico onde se situa a Palacete - Casa Teixeira Beltrão, bem como na vila de Cascais, Alto do Estoril, São João do Estoril e Parede, esta arquitetura de veraneio assume-se num contexto urbano, caracterizado na sua implantação, com um prédio circundado por um pequeno jardim, cuja intensão era ter uma zona verde mais densa e de maior extensão, contrariamente ao que acontece na zona do Monte Estoril. (Silva, *Arquitectura de veraneio*, 2011)

No projeto de Fausto Figueiredo para o Estoril, é desenvolvido um conceito de estâncias turísticas de luxo, onde se recupera o modelo de um parque, daí as grandes áreas verdes que envolvem as primeiras moradias construídas no Estoril.

“Ambicioso e ativo, Fausto de Figueiredo imaginava um Estoril que realmente ainda não existia – uma estância de turismo internacional, que proporcionasse aos visitantes tanta qualidade como as mais prestigiadas congéneres europeias”. (Ramalho, 2010, p. 15)

Com se pode ver na [Fig. 3], este era o exemplo de uma nova leitura visual do Estoril, com uma esplanada sobre a praia, com novos espaços desportivos, mas que se complementava com moradias luxuosas *Chalet* e Palácios que pontuavam a paisagem intercalada de novos arruamento e parques verdes.

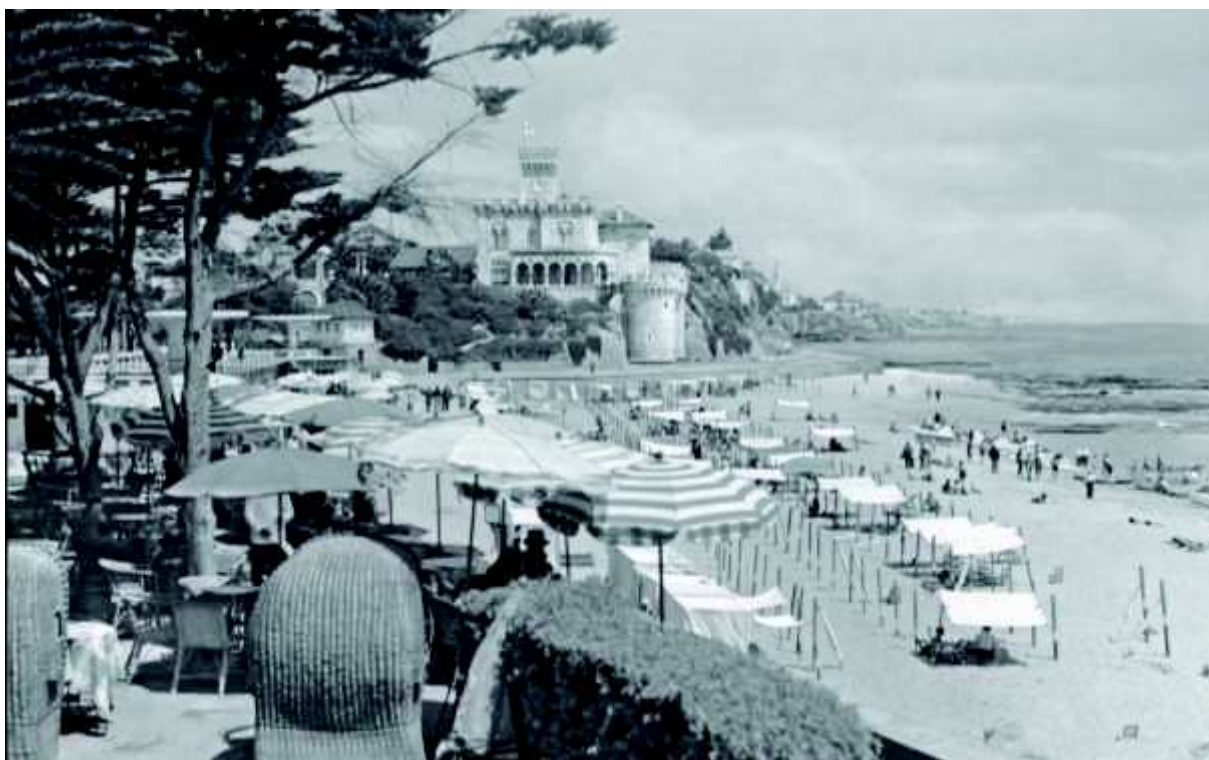


Fig. 3 – Praia do Tamariz Sec. XX - Praia do Tamariz e Chalet Barros, no Estoril, em meados do século XX. AHMC. (Ramalho, 2010, p. 16)

### 3. CASOS DE ESTUDO

#### 3.1. CHALET LEITÃO

No início do século XX, em resultado de um notório melhoramento urbanístico, é implementado um conjunto de infraestruturas que contribuíram para que Cascais se tornasse numa vila de elite, sendo então construídas entre outras, a Avenida D. Carlos I, novos espaços de lazer e convívio entre a praia e a cidadela, hotéis, as esplanadas Maria Pia e Príncipe Real D. Luís e D. Filipe e o largo Costa Pinto. Na nova Avenida de D. Carlos I, a casa Leitão [Fig. 4] de 1896, marcada pelo corpo metálico das varandas da fachada principal valorizando a estética do ferro, do arquiteto António José Dias da Silva, vem servir de modelo a outras casas não só ao longo desta avenida como também na Avenida Valbom e Rua Tenente Valadim.



Fig. 4 - Chalet Leitão, Avenida D. Carlos I – Chalet Plurifamiliar in <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=409054>

Importante peça do revivalismo português, José Dias da Silva - autor da praça de touros de Lisboa, projeta um pequeno palacete com vãos minuciosamente emoldurados, tal como a tradição nacional, e que se usava desde meados do século XIX. Sobre a fachada principal projeta uma estrutura em ferro, cujas colunas de suporte aos terraços, desde o seu nível térreo até às águas furtadas da cobertura, acentuam uma determinada inclinação, o que lhes confere um certo toque de exotismo convidando ao refúgio e apelando ao veraneio.

A utilização de materiais novos (ferro e do vidro) em Portugal, vem conferir à Casa Leitão uma leitura, sob um ponto de vista estético, ambígua: revivalista pela solução compositiva e moderna pela exposição de novos materiais (Silva, 2010, pp. 48-49)

Numa área de lote bastante reduzida (lote com 16,00m de frente por 27,00m de profundidade), José Dias da Silva desenvolve um programa tipológico urbano de planta e volumetria convencional, ocupando quase na totalidade da área do lote pois as suas dimensões, excluindo os terraços, são de 12,20m de frente por 20,00m de fundo, tornando-se por esse mesmo motivo como modelo, sobretudo para áreas de reduzido espaço em Cascais, vindo também a ser fenómeno de popularidade em quase todas as praias do país.

Outra particularidade da Casa Leitão, apesar do seu aspeto não revelar qualquer indício, é ser um prédio de rendimento, constituído por frações autónomas sendo um exemplo raro nesta tipologia de veraneio (Gaspar, 2011, pp. 106-108)

O projeto de António Dias da Silva, o *Chalet* Leitão implantado na Av. D. Carlos, faz parte do notável conjunto de edifícios que definem a silhueta ocidental da Baía de Cascais. Onde se destacam as suas varandas com excecional estrutura em ferro.

### **3.2. PALACETES NA AV. D. CARLOS I**

Enquanto isso e em frente à cidadela de Cascais, o modelo do *chalet* urbano da Casa Leitão cedeu intencionalmente lugar ao palacete. São então construídas duas pequenas, mas luxuosas residências [Fig. 5], edifícios que revelam essencialmente fachadas onde se acumulam as molduras, os frisos, os nichos, as citações minuciosas de pedaços de desenho Belas-Artes e ornatos. Assiste-se assim a uma notória relação entre todo um conjunto de casas então construídas, onde a Palacete - Casa Teixeira Beltrão também se insere, passando as mesmas a fazerem parte de um percurso de palacetes de veraneio, que se alarga até ao Estoril, estabelecendo uma sequência arquitetónica harmoniosa onde o branco das fachadas aparece realçado por toda a sua decoração, que evocam e marcam uma singular época arquitetónica de tendências divergentes.



Fig. 5 - Palacetes na Av. D Carlos I in Google Earth acedido em 25-01-2013

*“As casas que são capazes de propor este encontro determinante são, sem qualquer dúvida, grande arquitetura. E, como todos os modelos bem-sucedidos, possuem ampla e mesclada descendência onde a arte cruza permanentemente com a(s) vida(s), o que é outra nobre função da arquitetura”* (Silva, Arquitectura de veraneio, 2011, pp. 84-91)

Esta realidade vai evoluindo e à medida que a vila de Cascais se desenvolve as terras mais próximas vão igualmente tendo este mesmo uso em termos de habitação, e vão surgindo “novas estâncias balneares” e vão se desenvolvendo novos núcleos urbanos onde a instalação do comboio deu um forte contributo no seu desenvolvimento.

Nos finais do séc. XIX com a exploração das águas termais do Estoril, o desenvolvimento socioeconómico desta zona, dispara vertiginosamente trazendo novamente para esta zona apenas as classes sociais mais abastadas, começando a surgir de todo o país, os frutos de uma dinâmica construtiva privada de grande impacto na vila oitocentista, pontuada por numerosos palacetes de pessoas particulares cuja posição social o permitisse.

### 3.3. CASA DA MÚSICA

O *Chalet* Madalena em Cascais (mais tarde Pensão Boaventura) é um imóvel típico da



arquitetura de veraneio dos finais do século XIX [Fig. 6].

Fig. 6 - *Chalet* Madalena – Monte Estoril (1914)

Esta propriedade pertencia inicialmente a Joaquim Gadanho D' Oliveira, foi vendida em 1933 a Ventura Garcia Rodrigues, que vem a efetuar a primeira alteração, quando realiza obras de ampliação para a sua adaptação a Pensão Boaventura.

O projeto inicial começa por ser uma habitação unifamiliar da autoria de Gaston Landeck (de acordo com as informações recolhidas junto da CMC, tal como o postal que ilustra o *Chalet* Madalena em 1914), constituído por uma planta quadrangular, segundo as plantas recolhidas no arquivo histórico da CMC, e cuja configuração e constituição são semelhantes à maioria das edificações da época. Embasamento em pedra calcária, composta por 2 pisos [Fig. 7], um torreão em alvenaria com pedra rebocada no exterior, com uma organização espacial que o divide em 2 zonas; acessos verticais aos pisos superiores e ligações à cozinha, salas e jardim e zona de quartos e salas de estar.

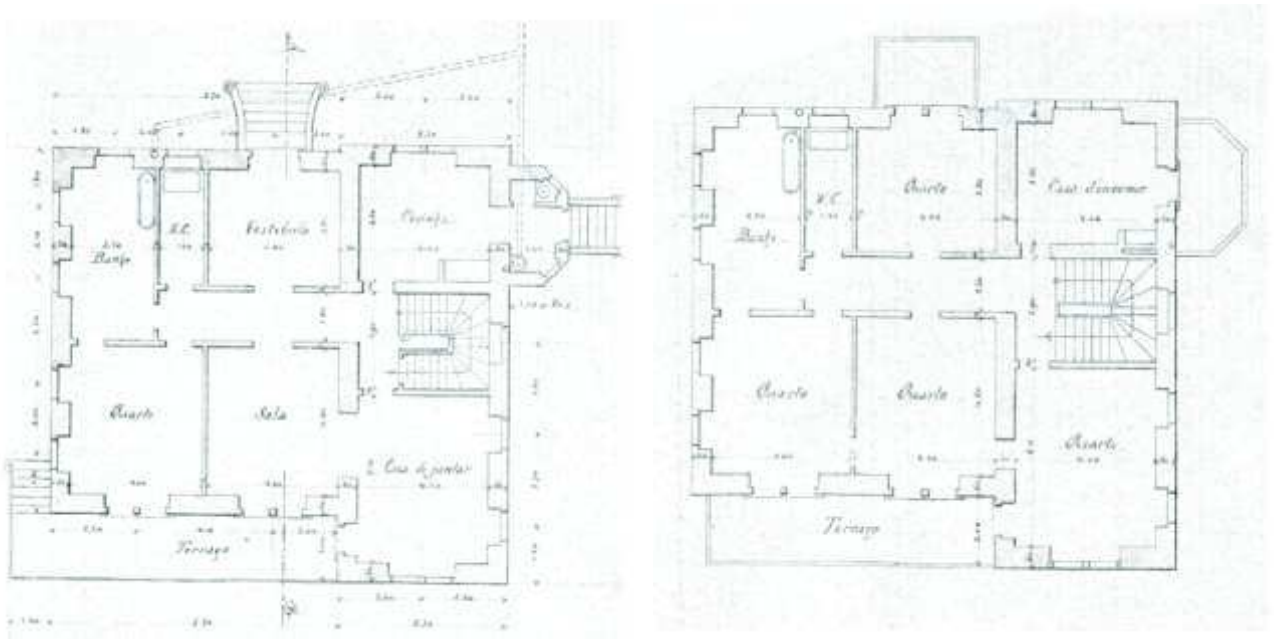
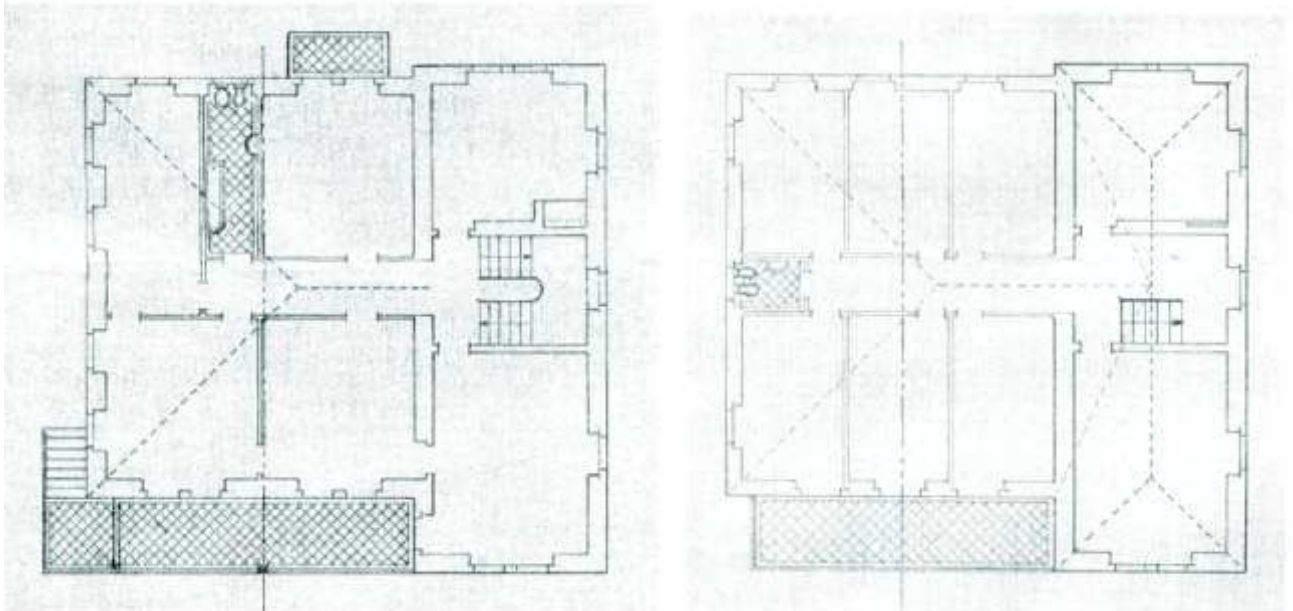


Fig. 7 - Challet Madalena. Planta piso térreo à Esqª e Piso 1 à Dtª.

Estas obras de ampliação para a alteração de habitação unifamiliar para uma pensão, vão refletir-se essencialmente em termos de distribuição e adaptação às novas



funcionalidades [Fig 8].

Fig. 8 - Pensão Boaventura. Projeto de ampliação. Planta do piso Térreo à Esqª e Planta de Sotão à Dtª. 1933. Arquivo Histórico de Cascais. Cota AHMC-AESP/CJSF/002/MES 244

Com a Guerra Civil espanhola e da 2ª guerra Mundial esta zona transforma-se num local de abrigo e passagem para refugiados e exilados.

Em 1960, é novamente vendido a um conjunto de proprietários que acabam por vender novamente em 1983 à CMC e que vem a servir como Pousada Municipal para famílias desalojadas e outras pessoas e enquanto situação transitória de alojamento, para os retornados do ultramar. Mais tarde foi deixado ao abandono, o que o levou a um elevado estado de degradação até 2003, onde, através de um concurso público foi novamente alvo de alterações, desta vez para a sua reabilitação e reconversão em Conservatório de Musica de Cascais e sede da Orquestra de Câmara de Cascais e Oeiras [Fig 9].

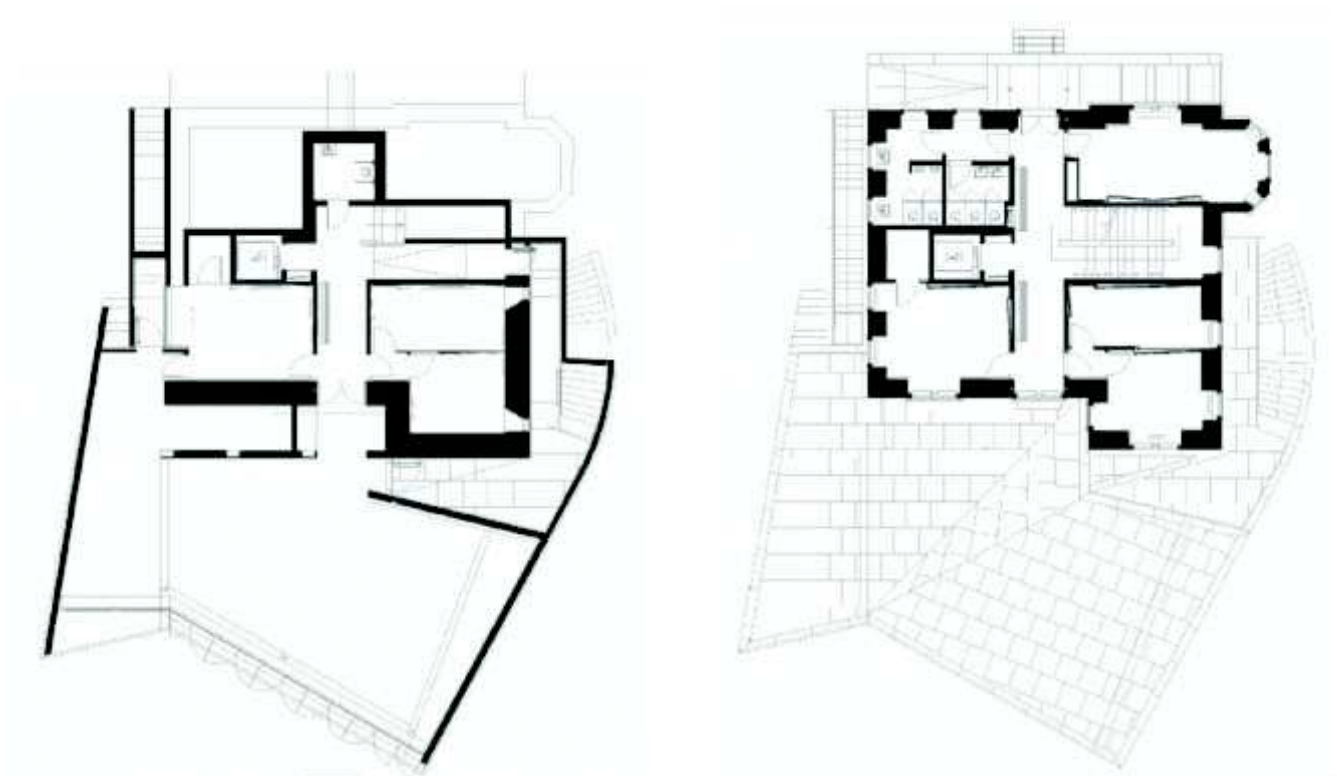


Fig. 9 - Conservatório de Musica de Cascais e sede da Orquestra de Câmara de Cascais e Oeiras, Estoril in <http://www.safre.pt/projecto.php?pid=151&sid=41&ssid=121&fid=629>

A última intervenção, torna-se praticamente numa intervenção total, desde o seu interior ao seu exterior, onde na verdade pouco se consegue observar do seu anterior traço arquitetónico. Atualmente estes edifícios, têm sido substituídos gradualmente por novos edifícios, na sua generalidade de pior qualidade e que põem em causa a identidade e configuração da paisagem onde se inserem. No entanto, enquanto edifícios arquitetónicos com valor patrimonial, o gabinete ARX Arquitetos, tomou como principio, neste caso, a sua base estruturada para resolver este projeto.

Neste sentido, a mudança de uso de uma estrutura de habitação para uma nova de ensino musical, não foi necessariamente pacífica em termos estruturais, foi necessário a criação de um novo volume para acomodar as novas funções, tão específicas e espaçosas,

como por exemplo uma sala polivalente ou uma sala de aulas para grandes grupos,



conferencias e concertos. [Fig 10 e 11].

Fig. 10 - Conservatório de Musica de Cascais. Piso-1 à Esqº e Térreo à Dtª.  
ARXPortugalArquitetosLda.

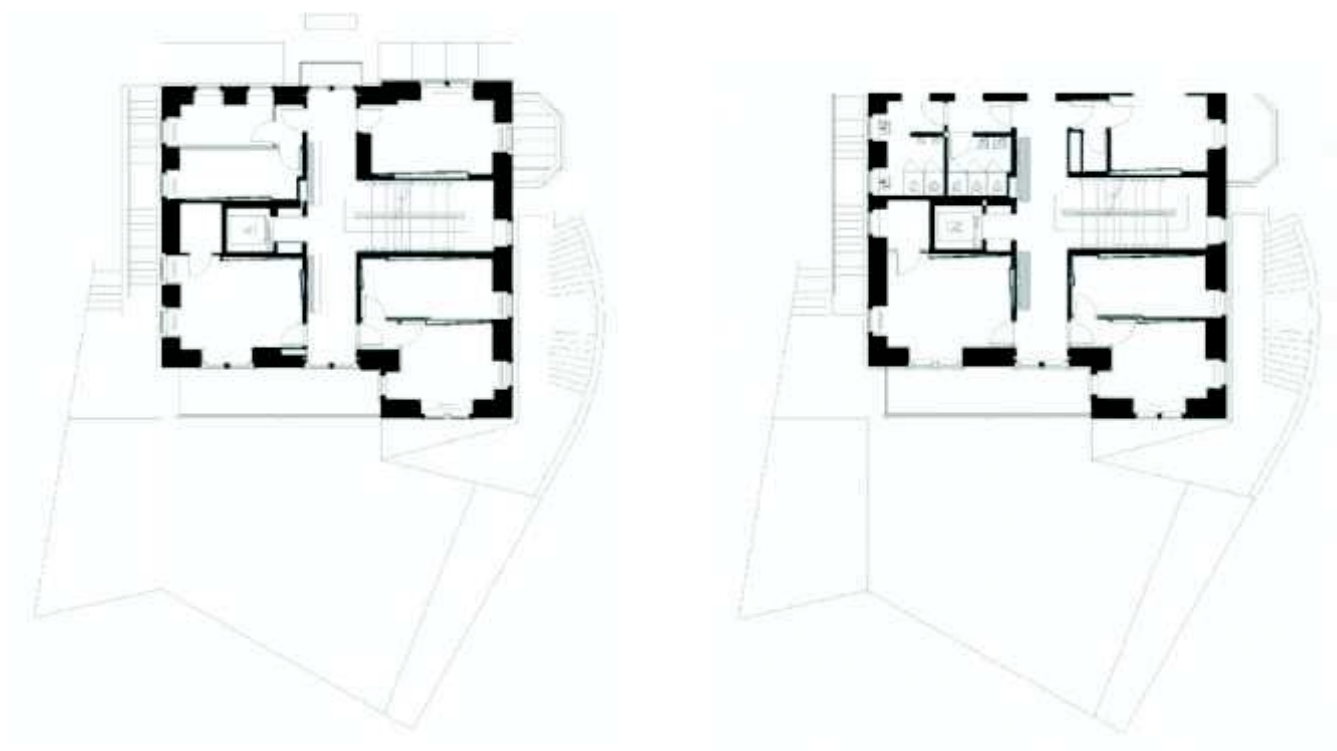


Fig. 11 - Conservatório de Musica de Cascais. Piso 1 à Esqº e Piso 2 à Dtª.  
ARXPortugalArquitetosLda

Em relação ao exterior, opção propositada, segundo o arquiteto Nuno Mateus (Carvalho, 2008)

“A cor cinza abstratiza-a, retira-a de uma possibilidade de contextualização tradicional na nossa cultura, e desloca-a para o campo do estranhamento, do estrangeirado, o mesmo está na origem do ambiente único do Estoril parcialmente desaparecido” (Carvalho, 2008)

Esta reabilitação transformou uma construção sem grande relevância arquitetónica e várias vezes degradada ao longo de décadas num edifício moderno para fruição cultural sem beliscar a alma da antiga Pensão Boaventura, cheia de memórias de muitos que nela encontraram abrigo temporário quando fugiam da Europa em guerra para a América. As mudanças necessárias são as que acrescentam algo de novo sem negar o que vale a pena manter do velho (Carvalho, 2008).

#### 4. PALACETE - CASA TEIXEIRA BELTRÃO

A Palacete - Casa Teixeira Beltrão [Fig. 12], foi projetada pelo arquiteto Carlos Ramos e edificado em 1923 para Luís Teixeira Beltrão, o edifício, apresenta reminiscências dos laivos neoárabes do período romântico, que a antecede, a escadaria da entrada, monumentalizando uma fachada volumetricamente onde se recria (até pela absoluta simetria



dos palácios do séc. XVIII), um ambiente apalaçado.

Fig. 12 - Palacete - Casa Teixeira Beltrão, Estoril

O Palacete - Casa Teixeira Beltrão é uma edificação urbana que se enquadra na descrição tipológica das casas de veraneio – moradias unifamiliares construídas para uso estival embora rapidamente algumas destas habitações passassem a ter uso todo o ano, devido ao clima ameno do Estoril e da zona.

Este, sendo como atrás já se referiu, um dos mais eleitos locais de veraneio junto a Lisboa, mas também de asilo/exílio político de algumas individualidades de origem aristocrática, que procuraram a Costa de Cascais e do Estoril como local de refúgio e residência quase anual, acrescido da existência do Casino e de outras famílias da elite nacional e, principalmente, internacional.

É também esta a razão de muitas destas edificações terem sido projetadas com um primeiro objetivo e rapidamente esta finalidade ter sido adulterada para casa de vivência anual e preparada para receções e festas privadas, imagem do relacionamento aristocrático.

A Arquitetura de Veraneio constituída por um conjunto de opções construtivas e decorativas, sem haver um rigor absoluto de uma tendência de estilo obrigatório, era quase sempre inspirada em palacetes como convém a uma aristocracia refugiada dos seus países de origem, mas que forçosamente queriam manter as suas tradições de vivência, os costumes e a nostalgia do país de origem. Eram principalmente destinadas para o descanso de verão e o lazer e não para uma vida rotineira de quem tem uma ocupação de trabalho para garantir a sua estabilidade financeira.

Tal como a Arquitetura de Veraneio, esta Casa teve *à priori* duas referências de estilo preferenciais - os Palácios históricos do final do séc. XVIII e do séc. XIX e os *chalés* estrangeiros de tipologia habitacional complexa com diversas subdivisões internas muito inspiradas na rigidez de arquitetura dos palácios franceses do séc. XVIII com uma simetria forçada em relação a um eixo central, sublinhada pelo uso interno de madeiras nobres e trabalhos requintados de estuques e pinturas.

Neste caso particular, a pedra, tradicionalmente usada como material de remate e decorativo para as cantarias, foi substituída por peças de cal hidráulica pré moldadas e aplicadas exatamente da mesma forma que as cantarias em pedra, imitando-lhe a estereotomia, com um resultado final muito idêntico em textura, forma e remate apenas com a diferença de um acabamento de tinta.

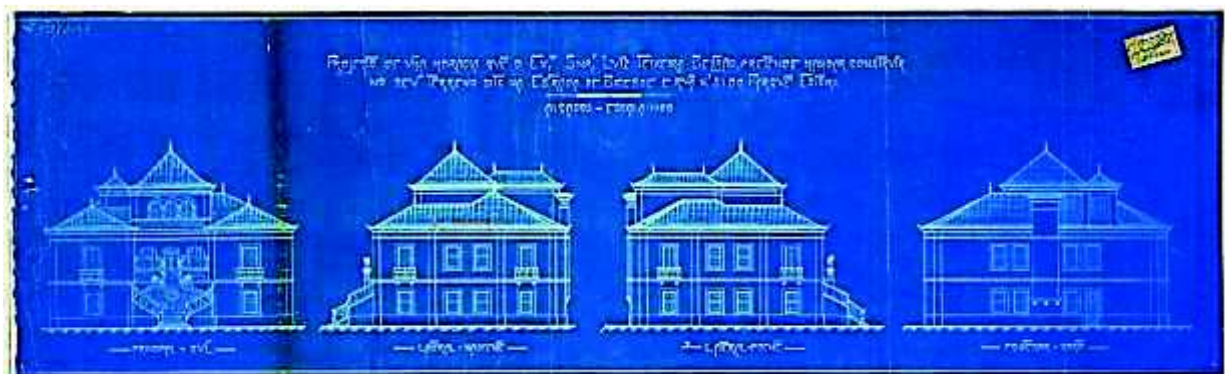
As marcas volumétricas exteriores, características destas edificações são usualmente os corpos sobre elevados, lembrando duas torres simétricas em relação a uma entrada

central que faz lembrar um acesso sobre um fosso, mas que neste caso particular, as torres se integram ao nível do primeiro piso, como parte integrante do edifício, onde se verifica o acesso central que se destaca na fachada principal como entrada nobre, engrandecida por uma escadaria dupla e circular, que termina numa varanda com acesso ao interior pelos dois lanços laterais. A inspiração desta solução parece ser uma inspiração claramente oriental, trazida pelos ingleses para a Europa e que se divulgou por todo o império português, desde África ao Brasil.

Um corpo extra, central, demarca-se como se de uma torre de vigia se tratasse, criando no todo da fachada uma forma quase piramidal dando-lhe uma personalidade muito própria. Os telhados com as águas razoavelmente elevadas dão o remate “palácio/castelo” encimados por peças decorativas nos vértices, pequenos pináculos que fazem esta habitação corresponder às expectativas dos seus proprietários e habitantes.

#### 4.1 CARACTERIZAÇÃO

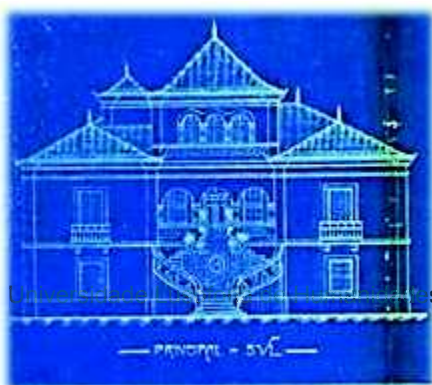
O edifício é constituído por uma planta quadrangular de quatro pisos sobrepostos, com separação exterior através de três unidades, dois corpos laterais idênticos e um corpo central que os liga e que funciona como o corpo de acesso a todos os pisos, sendo os registos modulados segundo uma hierarquia funcional (mais alto o rés-do-chão e de menor



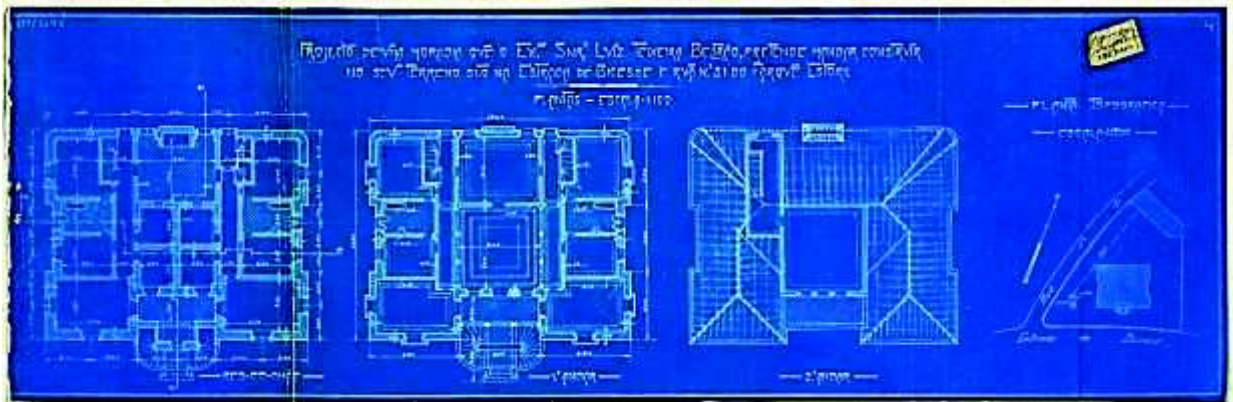
desenvolvimento o último) [Fig 13 e 14]

Fig. 13 - Casa Teixeira Beltrão - Alçados. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

Fig. 14 - Casa Teixeira Beltrão. Plantas gerais e implantação. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais



A entrada da casa encontra-se na fachada Sul, tendo uma escadaria (semicircular) central [Fig. 15], que se desenvolve em sentido cruzado e que leva à zona de acesso protegido por uma galeria recuada.



protegido por uma galeria recuada.

Fig. 15 - Casa Teixeira Beltrão. Alçado Principal à Esq<sup>a</sup> e Corte AB (Galeria recuada) à Dt<sup>a</sup>. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

As fachadas laterais são simétricas entre si [Fig 16]

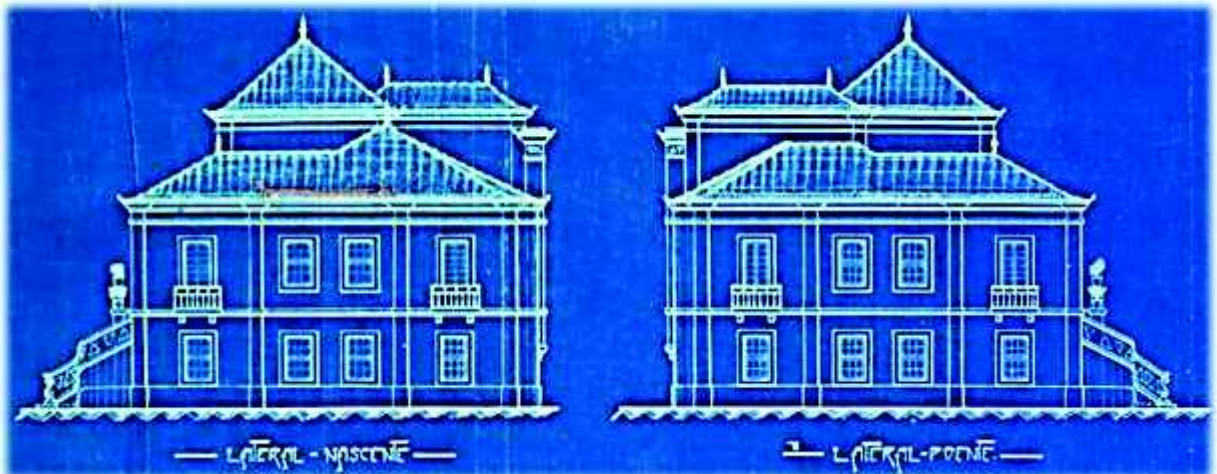


Fig. 16 - Casa Teixeira Beltrão. Alçado Lateral-Nascente à Esq<sup>a</sup> e Alçado Lateral-Poente à Dt<sup>a</sup>. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

Os vãos são providos de lintel de linhas direitas, enquadrados por frontões lisos, passando a curvos quando se trata de portas centrais. Pilastras caneladas, molduras e tríglifos de inspiração clássica fazem igualmente parte da decoração das fachadas.

A cave tem acesso pelo interior da casa através de uma escada com proporções reduzidas e podendo assim ser considerada secundária, mas também pelo exterior (fachada norte) adivinhando-se a sua utilização como despensas, sendo o seu acesso exterior

privilegiado a partir da rua principal com portão próprio e uma rampa bem delineada, por piso adequado à sua utilização a descargas de bens de consumo [Fig. 17].

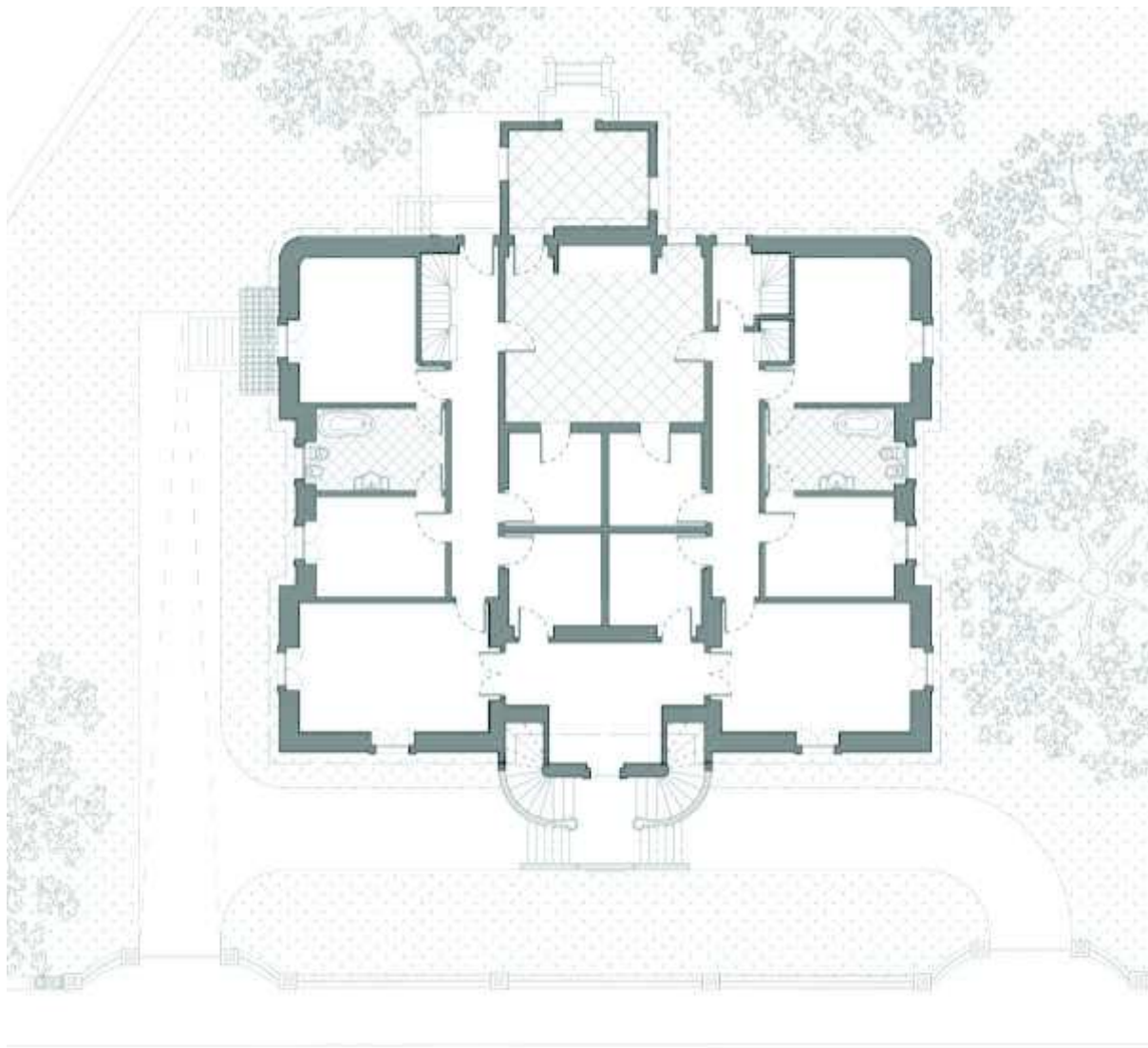


Fig. 17 - Levantamento existente - Reconstituição - Planta de R/C com implantação Esc. 1/200

Pela ausência de ventilações nas fachadas tardoz e direita podemos especular que talvez a área de cave não corresponda à área da totalidade de implantação do edifício mantendo-se apenas dos lados sul (fachada principal) e poente, da a morfologia do terreno, por ter uma cota superior do lado nascente.

Mesmo que pudesse ter acesso ao interior da propriedade, o estado da edificação é demasiado perigoso para se puder aceder ao interior do edifício e especialmente à cave, o que me impede de tentar comprovar esta afirmação que, portanto, permanece uma simples conclusão por observação exterior.

No entanto esta cave é inexistente no projeto que se encontra no depósito dos arquivos da CMC como se pode verificar nos cortes constantes na [Fig 18], o que sublinha a hipótese de um acréscimo posterior ou decisão ainda em fase de trabalhos de construção.

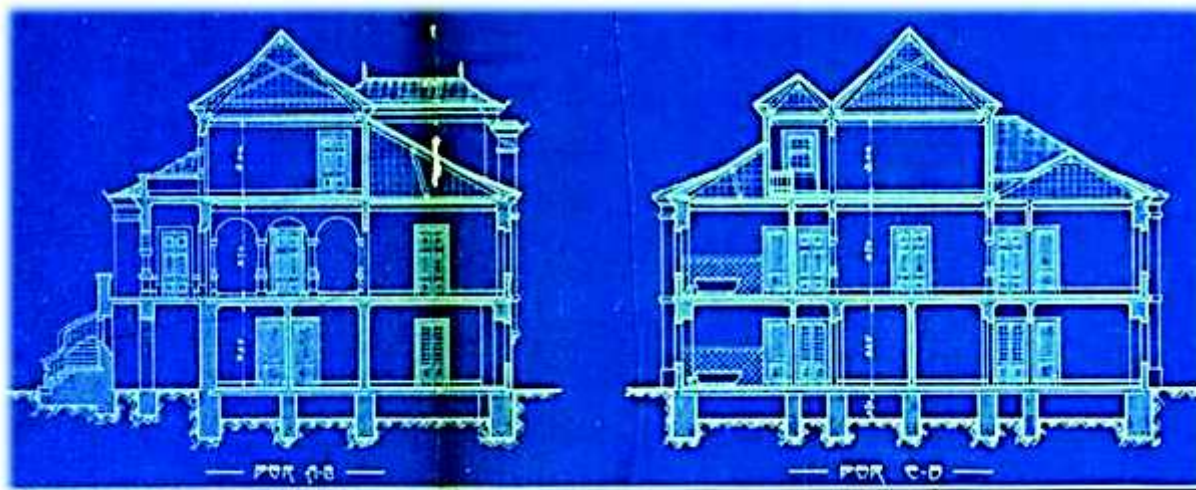


Fig. 18- Casa Teixeira Beltrão. Cortes A-B e CD. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

Ainda assim, se hoje é assunto sério acrescentar caves a edifícios existentes com esqueleto em betão armado, numa construção de alvenaria de pedra/entulho e ainda poucos elementos em betão, seria uma tarefa, senão muito difícil, pelo menos muito ingrata, devido inclusivamente, à obrigatoriedade de mudança de níveis de terreno hoje existentes, claramente acompanhadas de curvas de nível naturais do terreno e inexistentes no projeto original.

Neste sentido, poder-se-á colocar a hipótese, de ainda durante as escavações, devido ao declive natural do terreno, ter-se apresentado a oportunidade de aumentar o edifício (cave) e engrandecê-lo (alterando e refinando os elementos decorativos exteriores – Janelas de cave e porta de acesso), possivelmente até sem desenhos ou apenas indicações “*in loco*”, uma vez que a obrigatoriedade de submissão de alterações não era uma exigência implementada e fiscalizada com sucesso.

O rés-do-chão é, contrariamente ao que é hoje vulgar, o piso secundário com acesso a partir do 1º andar. É constituído por quartos e respetivas casas de banho, o que se supõe ser a área principal da cozinha e pequenas despensas na zona central correspondente ao hall central do 1º andar. O acesso a este piso é feito a partir de escadas laterais ao hall central do 1º andar [Fig 19].

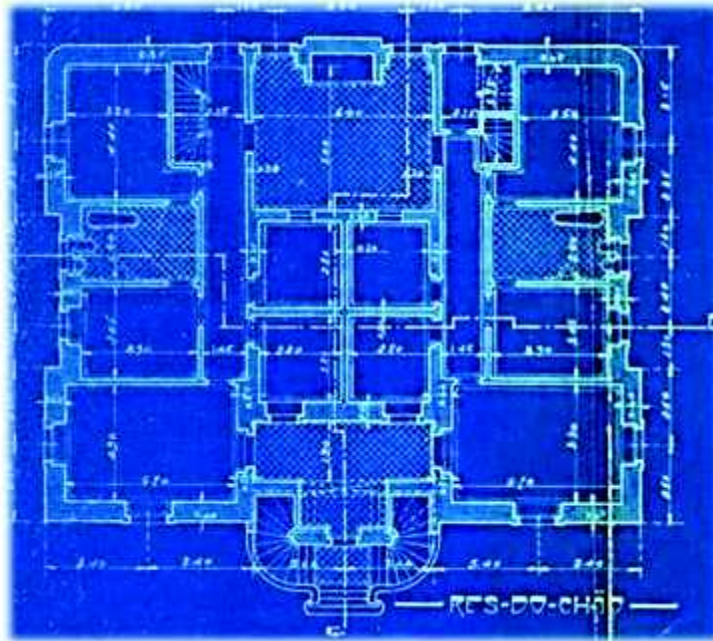
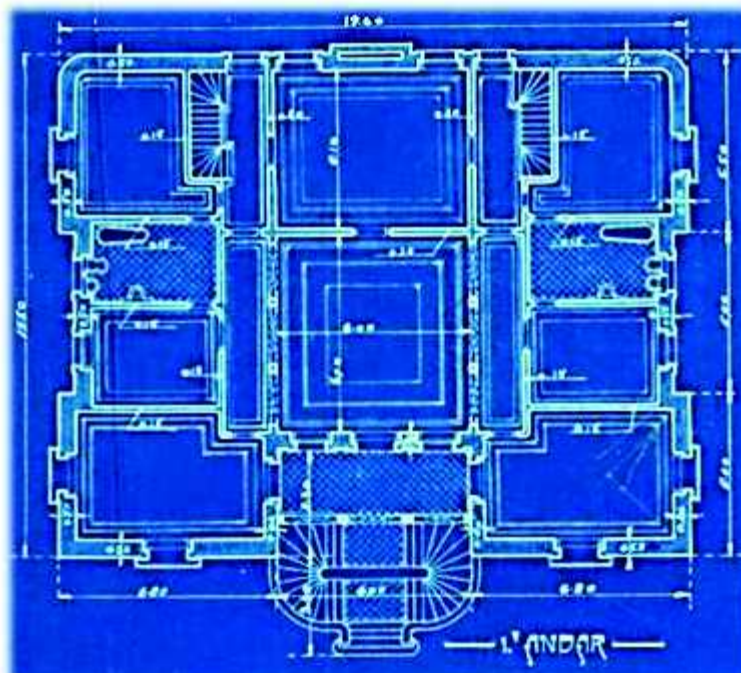


Fig. 19 - Casa Teixeira Beltrão. Planta R/C. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

O 1º andar é o piso principal [Fig 20], tem a sua entrada (nobre) na fachada principal através da escadaria nobre a partir de escadaria exterior central, de duplo acesso que termina numa varanda/terraço onde que finalmente permite a entrada no interior da na casa, através de para um hall central, quadrangular, com corredores laterais, separados da zona central por arcos e pilares que dão acesso a quartos e às escadas de acesso aos outros



pisos.

Fig. 20 - Casa Teixeira Beltrão. Planta 1º Piso. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

Nas plantas fornecidas pelo Arquivo da CMC, que tenho acesso, chamadas hoje de “tela final”, mas que aparenta ser simplesmente o projeto a submeter à aprovação da CMC, é indicado neste mesmo piso, como se pode ver na [Fig. 21], o acesso direto, quer a zona central, quer às zonas laterais do edifício, no entanto ao verificar a sua existência no local, estes acessos laterais, terão sido anulados e substituídos por azulejos decorativos (como igualmente, se vê em algumas das casas de veraneio da época), conforme se consegue ainda ver aos dois compartimentos de canto do lado da fachada principal, mas no local a decoração do terraço indica a existência de decoração de azulejos que pela forma ainda marcada no reboco e que adivinha a existência de uma decoração ornamentada e enobrecida pela aplicação destes materiais (ditos nobres). Muito possivelmente enquadrados com uns bancos de exterior, para desfrute da vista nos locais indicados como acessos.

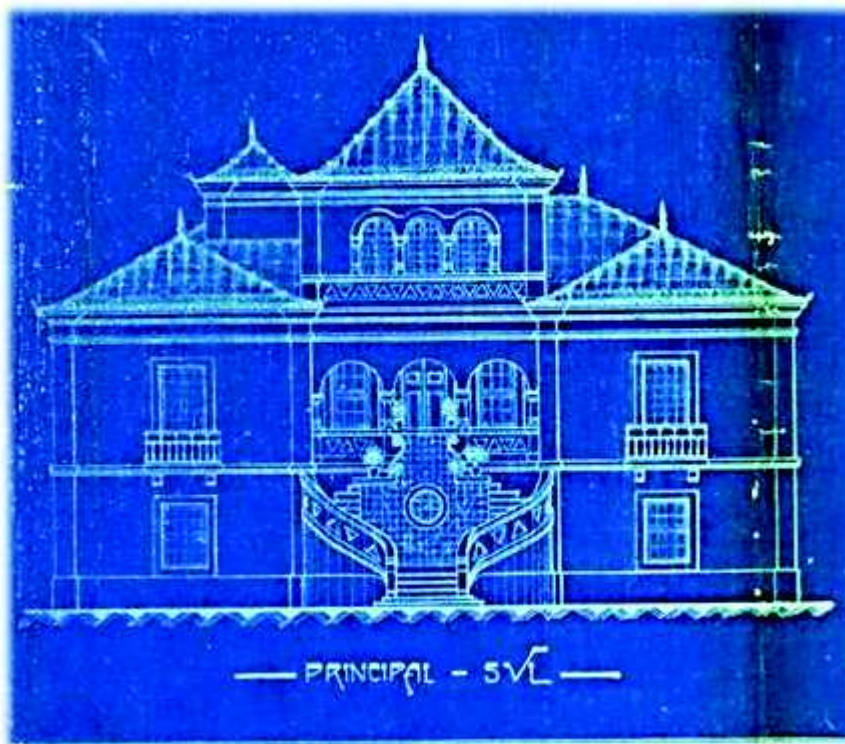


Fig. 21 - Casa Teixeira Beltrão. Alçado Principal. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

Mais uma vez, não se pode concluir, se esta alteração foi feita ainda durante a construção, ou resultou de uma intervenção posterior, que acrescentou espaços à casa não documentados.



que hoje se denomina de arquitetura de interiores.

Fig. 23 - Foto Paredes apaineladas do 1º piso

O hall de entrada principal, aparenta corresponder ao projeto de origem, constituído por uma área muito nobre composta por um espaço amplo, rodeado lateralmente por acessos aos quartos, separados do centro por arcadas e pilares cónicos, decorativos, muito semelhantes em desenho aos exteriores e muito provavelmente feitos em madeira, formando no conjunto uma espécie de pátio interior coberto, [Fig. 24].

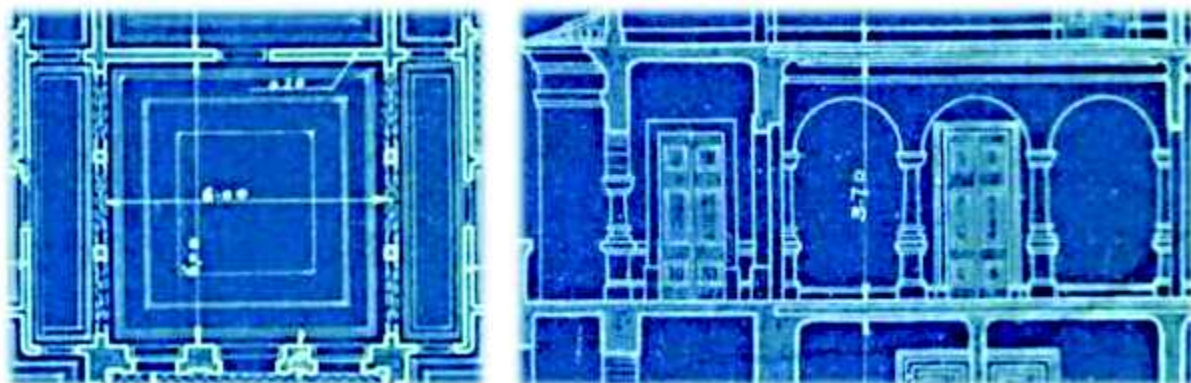


Fig. 24 - Casa Teixeira Beltrão. Pormenor do hall em planta e corte. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

O desenho de pavimento marcado na “tela final” [Fig. 24], do lado esquerdo, permite extrapolar pavimentos decorados com desenhos advindos da colocação diversificada do solho/soalho de madeira.

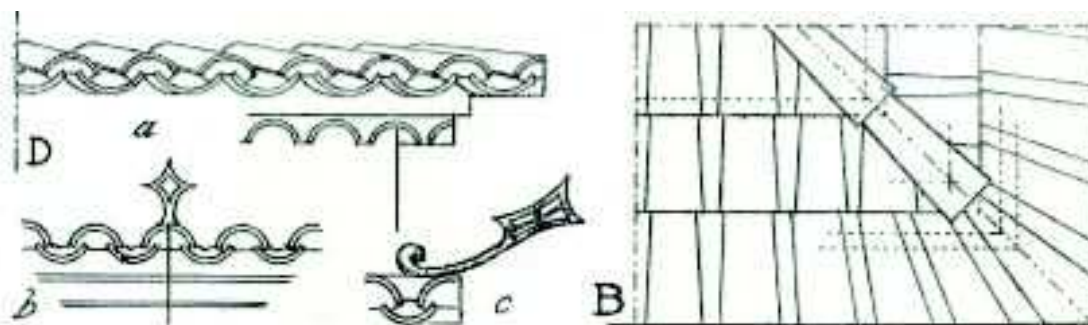
As lajes das varandas e dos terraços são em betão armado e os pisos interiores compostos por barrotes de madeira apoiados em vigas devido ao comprimento necessário a vencer. Sobre os barrotes ou pré solho parece ter sido opção colocar o tabuado final de forma diagonal formando desenho espinhado. Há nas paredes algumas furações que permitem adivinhar um rodapé de altura substancial.

As paredes exteriores com uma espessura de cerca de 60cms são feitas em alvenaria de pedra organizada e ligada por argamassa de cal hidráulica.

As paredes interiores, de 3 espessuras diferentes – 15, 20 e 30cms - diferem na sua constituição das paredes exteriores, são executadas em tijolo burro furado revestidas a esboço de estuque e finalmente “espelhadas” a estuque propriamente dito ou azulejo no caso das cozinhas e casas de banho. As paredes de menor espessura pressupõem uma colocação do tijolo ao “comprido” em oposição às de espessura intermédia que deveriam ter o tijolo colocado deitado. As de maior espessura, deveriam ter o tijolo a uma vez.

As portas mais altas ainda do que as janelas (a guarnição aparenta estar colocada acima do vão interior da janela), emprestam uma grandiosidade ambiciosa talvez mesmo até excessiva para a dimensão desta habitação sublinhando talvez as necessidades dos seus habitantes em ascender a um estatuto social superior ou pelo menos aparentá-lo.

Os telhados são apoiados em estruturas de madeira composto por madres, varas, níveis e escoras a formar as águas correspondentes ao término da cobertura [Fig 25].



**Fig. 12 — BEIRAIS DE TELHADOS A PORTUGUESA**  
(A — Telhado com beirado e sub-beirado; B — Planta; C — Corte; D — Beiral de Ângulo)  
(a — Conjunto; b — Ângulo com poisa-pardais; c — Poisa-pardais)

Fig. 25 – Desenhos de construção de beirado de telhado. Enciclopédia Prática da Construção Civil

O revestimento final é de telha tipo Marselha de barro tradicional, a terminar em beirado duplo, com beirados de canudo revirado [Fig. 26], apoiado em cimalkas de argamassa.



Fig. 26 – Casa Teixeira Beltrão - Foto Beirado revirado

Os tetos interiores deverão ter sido estucados sobre fasquiado pregado às madres e rematado por estuque estanhado.

As janelas de parapeito indicadas nas telas finais do projeto inicial, são de guilhotina e as de sacada com pequenas varandas de betão com varandim em ferro forjado de desenho linear. Constituem janelas francesas com base em almofadas de madeira e a métrica a acompanhar as janelas de guilhotina (destas não resta nada pelo que assumimos terem sido cumpridas as instruções do projeto original).

Na ampliação que resultou no piso -1 foram afundadas e reforçadas as fundações - em comparação com o projeto inicial - e demarcam-se entre os trabalhos de consolidação, arcos em tripla fila de tijolo burro a sustentar as paredes laterais reentrantes [Fig 27].



Fig. 27 – Casa Teixeira Beltrão - Foto Fundações reforçadas em arco

A casa não aparenta ter lareiras, mas apenas a chaminé central da cozinha original o que é explicado pelo objetivo primeiro de habitação de veraneio.

Posteriormente, ou mais uma vez ainda em fase de obra e talvez por necessidades de reafirmação social como atrás já invocámos, verificam-se algumas alterações (aqui também

tendo por comparação o projeto original) que resultaram no ainda maior engrandecimento e nobilitação do edifício.

Estas adições posteriores à ideia inicial do projetista, são, nomeadamente, os acréscimos de frontões nas janelas ao nível do piso 1, os pináculos em todas as pilastras dos cunhais, remodelação total das escadarias de acesso principal em que já não é feito por 1 único acesso central desviando e subdividindo o acesso em 2 laterais, alteração dos elementos de suporte da varanda superior por arcos mais aligeirados e mais ornamentados já em betão armado.

O “bastião” central e o elemento mais elevado que antes era rematado por um telhado de 4 águas, e é agora um terraço - solário protegido por um varandim com pilastras caracteristicamente séc. XVIII, mas feitas “modernamente” em betão armado.

Talvez na mesma altura o terreno terá sido rebaixado (partindo do pressuposto que o projeto original considerava um levantamento topográfico) ou apenas incluído na construção o natural declive do terreno existente (pode até ser que os desenhos se destinassem a um qualquer outro local e foram “adaptados”), ou por razões físicas de prevenção de degradação por humidades, por capilaridade ou por necessidade de mais área de habitação ou serviços, ou mesmo para alojamento da criadagem, o facto é que foram criadas novas áreas no piso -1 (cave) onde anteriormente (em projeto) apenas existiam áreas de ventilação entre as fundações sobrelevadas. Este piso tornou-se agora habitável, com janelas e acessos independentes para o exterior.

Um acréscimo de um anexo na fachada tardoz [Fig 28], deve também ter sido executado na mesma altura (os elementos construtivos assim o indicam) para aumentar ou mudar áreas de serviço, presumindo-se que a área anterior passaria a copa e o novo elemento provavelmente terá passado a cozinha – também aqui é possível que, face ao destino do edifício ser a “saison” de verão com as respetivas obrigações de receber os seus “pares” a constatação da reduzida área de serviço e arrecadações ter “obrigado” os Donos da Obra a estender estas áreas com uma solução não muito feliz mas necessária.

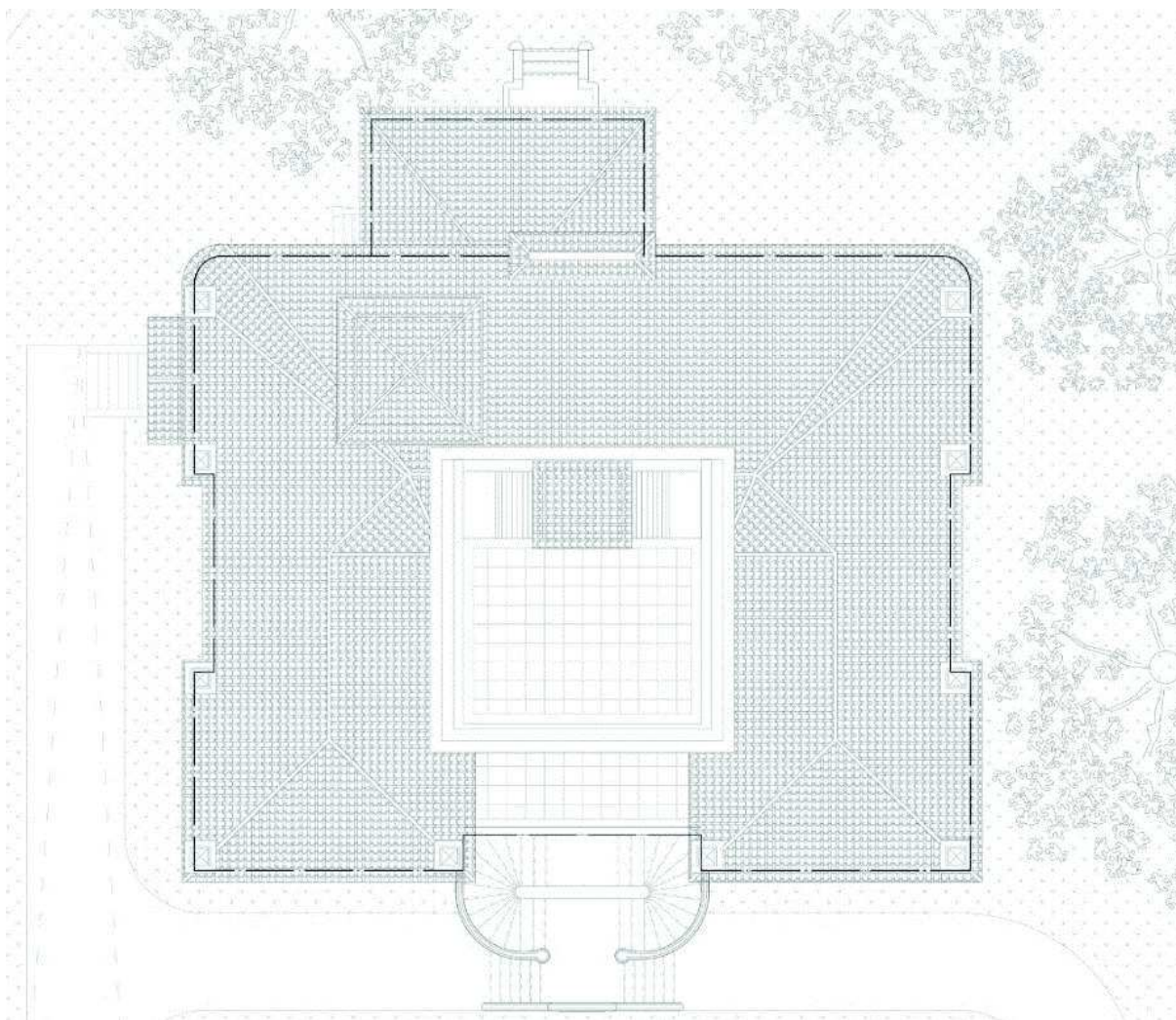


Fig. 28 - Levantamento existente - Reconstituição - Planta de Cobertura sem escala

Com esta alteração/acrescento/decoração em que além do corpo acrescentado à cozinha, já indicado anteriormente, foi também adicionado um pequeno alpendre à saída para o exterior a partir do 1º andar, na fachada traseira, com parapeito de alvenaria e coluna de suporte ao “telhado” proeminente do alpendre.

## 4.2. PATOLOGIAS

Os agentes causadores de patologias nos elementos de uma edificação podem ser de duas origens diferentes; de ordem intrínseca ou extrínseca, ou seja, provenientes dos materiais que constituem a edificação ou de fatores externos aos mesmos.

Os fatores intrínsecos têm a sua origem nos processos químicos, resultantes dos materiais empregados na construção, por outro lado, os fatores extrínsecos têm a sua

origem nos processos físicos provenientes das ações externas ao elemento, como por exemplo, o uso resultante de vandalismo, de catástrofes, de erosão mecânica, de ação do de animais ou plantas e do meio ambiente.

Uma vez que o edifício fica exposto ao tempo por toda a sua existência, os elementos da natureza, são os responsáveis pela maior parte das patologias que ocorrem na edificação.

A humidade é uma das maiores causas de danos nos materiais, constituindo uma das principais causas de degradação dos edifícios. A humidade relativa é a proporção entre a quantidade de vapor de água por unidade de volume a uma determinada temperatura, em relação à quantidade máxima de vapor de água num determinado volume a uma determinada temperatura, acima da qual o vapor de água se condensa; sendo esta medida em valor percentual.

A humidade relativa do ar é variável segundo as zonas climáticas em que o bem está inserido, nomeadamente a humidade ascensional proveniente do solo que por capilaridade migra através dos materiais porosos que constituem as paredes e pavimentos dos edifícios, constituindo um fenómeno muito antigo que conduz à ocorrência de anomalias várias, originando sem exceção uma diminuição considerável das condições de habitabilidade nas edificações.

### 4.3. MAPA DE PATOLOGIAS

Desta forma, foi elaborado um quadro com o levantamento das patologias existentes no edifício de maneira a tomar consciência e analisar o modo de atuação perante o estado em que o mesmo se encontra na Tabelas que se seguem:

#### 4.3.1. Tabelas – Levantamento de Patologias Existentes – TLPE

Tabela 1 – Fundações – TLPE

Localização	Aspetos observados	Causas prováveis
Fundações	Existência de fissuras na Horizontal	Infiltrações direta de humidades das paredes, bem como do próprio terreno, dada a sua exposição total e a ausência

		parcial da cobertura e assentamentos.
--	--	---------------------------------------

Tabela 2 – Pavimentos – TLPE

<b>Localização</b>	<b>Aspetos observados</b>	<b>Causas prováveis</b>
<b>R/C</b>	Existência de humidade considerável no piso, de relação direta com o solo, verificando-se infiltrações, apresentando uma humidade relativa elevada, bem como a existência de alagamentos diversos	A humidade existente no pavimento, deve-se ao fenómeno de ascensão e descida capilar proveniente da quer da migração das humidades provenientes do solo, quer das infiltrações por falta de cobertura, dificultando a secagem da estrutura do pavimento e sem qualquer tipo de impermeabilização
<b>1º piso</b>	Os pavimentos de madeira e a estrutura de suporte encontram-se apodrecidos e por consequência bastante degradados, não apresentando condições de segurança e ausências parciais de pavimento.	As reduções dos elementos de madeira, bem como a acumulação de águas da falta de cobertura, provocaram uma saturação ao longo do tempo, levando ao apodrecimento do material.

Tabela 3 – Paredes – TLPE

<b>Localização</b>	<b>Aspetos observados</b>	<b>Causas prováveis</b>
<b>Interiores</b>	Existências de manchas de humidade em polimento do estuque apresentando por vezes a exposição da sua estrutura de suporte fassquiado e degradação parcial do reboco e estrutura, apresentando claramente uma retenção de água em todo o perímetro.	Exposição ao ambiente exterior provocado pela falta de cobertura e janelas, que permite a entrada agressividade marítima com elevadas concentrações de sulfatos e de cloretos, bem como a entrada de CO <sub>2</sub> .
<b>Exteriores</b>	Existências de manchas de	Estas manchas, bem como a

	<p>humidade e degradação parcial do reboco ao nível da base da parede, cujo revestimento em alvenaria de pedra irregular constituído por argamassas de cal, se apresenta empolado ou ainda em degradação, resultante do abandono do edifício há já algumas décadas.</p>	<p>degradação do reboco devem-se a fenómeno de ascensão capilar e migração da humidade proveniente do solo, ao envelhecimento natural do reboco, e á falta de ventilação para a sua secagem, dado se encontrarem sem qualquer tipo de impermeabilização e em contacto direto como o solo, sujeitas à exposição dos agentes erosivos, nomeadamente agressividade marítima com elevadas concentrações de sulfatos de cloreto e restante exposição atmosférica, sujidades e à colonização biológica.</p>
--	---	---

Tabela 4 – Coberturas – TLPE

<b>Localização</b>	<b>Aspetos observados</b>	<b>Causas prováveis</b>
<b>Coberturas</b>	<p>Existência de telhas partidas e bastante envelhecidas, com perda das suas propriedades de estanquicidade, ausência de partes consideráveis na cobertura, apodrecimento dos elementos estruturais em madeira, não apresentando caleira de recolha de águas pluviais. Na sua generalidade, a cobertura apresenta um estado de conservação crítico.</p>	<p>O excesso de humidade proveniente quer das telhas partidas, quer mesmo da falta de telhas, provocou o apodrecimento da estrutura de madeira existente, não só pela humidade, como também pelo próprio envelhecimento natural. Por outro lado, a porosidade resultante do envelhecimento natural dos materiais, reduz as propriedades de estanquicidade da argila.</p>

Tabela 5 – Caixilharia – TLPE

<b>Localização</b>	<b>Aspetos observados</b>	<b>Causas prováveis</b>
<b>Interiores</b>	Existência de caixilharia em madeira com envidraçados partidos, apodrecimento das madeiras interiores, existência de humidades em bastantes elementos e perda total ou parcial de grande parte dos elementos em madeira, bem como ausência de elementos integrais.	Apodrecimento das madeiras causadas pelo elevado grau de humidade existente, inexistência de alguns elementos por motivos de furto e vandalismo, dado o abandono do edifício, envelhecimento natural dos elementos e a sua exposição ao tempo.
<b>Cantarias</b>	Existência de fissuras e degradação de alguns elementos, apresentação de superfícies impregnadas de musgos e plantas. Os elementos de cantaria, constituídos na sua quase totalidade por argamassa e betão armado, encontram-se parcialmente degradados e com fissuras graves.	O excesso de humidade, bem como os agentes atmosféricos e envelhecimento natural dos elementos, atos de vandalismo e furto, derivado ao abandono do edifício.

#### 4.3.2. Tabelas – Medidas de Atuação – TMA

Tabela 6 – Fundações – TMA

<b>Localização</b>	<b>Medidas de Atuação</b>
<b>Fundações</b>	Necessidade de monitorização e reforço das fundações existentes através de um recalçamento <sup>4</sup> após estabilização do solo

<sup>4</sup> Recalçamento de fundações, é uma das ferramentas essenciais no panorama da reabilitação estrutural do património edificado - Recalçamento e Reforço de Fundações Metodologias, Dimensionamento e Verificações de Segurança.

	recorrendo à colocação de lintéis exteriores e interiores em betão armado, apoiado em mico estacas.
--	---

Tabela 7 – Pavimentos – TMA

Localização	Medidas de Atuação
R/C	Propõe-se a implementação de uma laje aligeirada (abobadilhas em betão), que serão apoiadas nas vigas de fundação de consolidação das fundações e executar no perímetro interior do edifício, que deverá ter um dispositivo de ventilação mecânica higro-regulável <sup>5</sup>
1º piso	Propõe-se a reposição da estrutura e do pavimento pré-existente em madeira, utilizando-se a substituição de vigas apodrecidas ou com redução da sua secção, bem como imunização recorrendo à aplicação de produtos com base em resinas alquídicas <sup>6</sup> (componentes-base empregados na fabricação de revestimentos), bem como agentes fungicidas e inseticidas.

Tabela 8 – Paredes – TMA

Localização	Medidas de Atuação
Interiores	Necessidades de recuperação total e parcial das paredes interiores, procedendo à remoção integral do estuque, procedendo ao tratamento da estrutura do tabique e alvenaria de tijolo, bem como a sua imunização recorrendo à aplicação de produtos com base em resinas alquídicas, agentes fungicidas e inseticidas.
Exteriores	Necessidades de recuperação do sistema de ventilação preexistente ao nível do piso inferior, de forma a possibilitar a secagem das paredes e a colocação de uma caleira de drenagem das águas infiltradas, bem como a criação de um sistema de

<sup>5</sup> Entrada de ar Hidro-regulável - O caudal de ar que circula através do arejador mantém-se constante. Um elemento interior flexível evita que se produzam incursões bruscas de caudal devido a ação do vento sobre a fachada do edifício. ([http://www.solerpalau.pt/docs/catalogo\\_general/entradas\\_fid4474.pdf](http://www.solerpalau.pt/docs/catalogo_general/entradas_fid4474.pdf))

<sup>6</sup> Resinas alquídicas são polímeros utilizados na indústria de tintas e, em virtude, de sua versatilidade e baixo custo, estão entre os maiores volumes produzidos atualmente no mundo. Sua síntese, compreende duas etapas: alcoólise, envolvendo a transesterificação do óleo de soja com glicerol sob catálise básica com octoato de lítio à temperatura de 230-250°C e acidólise, onde o produto final da etapa anterior é misturado com poliácidos e polióis na temperatura de 180-250°C levando a formação da resina. (<http://sec.sbgq.org.br/cdrom/31ra/resumos/T1653-1.pdf>)

	ventilação interior, construído em manilhas de betão armado com um dispositivo de ventilação mecânica higró-regulável. Como também poder preservar todos os elementos decorativos, recorrendo a lavagens neutralizadoras, eliminando a existência de sais à superfície e recorrendo ao tratamento e reparação das fissuras com argamassas de baixa retração aplicando biocida e herbicida evitando novas infestações.
--	---

Tabela 9 – Coberturas – TMA

<b>Localização</b>	<b>Medidas de Atuação</b>
<b>Coberturas</b>	<p>Necessidades de substituição integral das telhas e reparação/substituição da estrutura de suporte em madeira, que deverá ser reparada e devidamente imunizada através do recurso à aplicação de produtos específicos com base em resinas alquídicas, agentes fungicidas e inseticidas. Na substituição das telhas será tido em conta a sua tipologia inicial (telha cerâmica Marselha), de maneira a salvaguardar as condições necessárias de estanquicidade.</p> <p>Será ainda colocada uma caleira em zinco a acompanhar os pontos de retenção de águas de forma a fazer o seu devido escoamento.</p>

Tabela 10 – Caixilharia – TMA

<b>Localização</b>	<b>Medidas de Atuação</b>
<b>Interiores</b>	Necessidades de substituição integral dos elementos, dado o seu estado avançado de degradação e/ou ausência da sua maioria, recorrendo à sua por aplicação de novos elementos em PVC na cor cinza, com corte térmico e em vidro duplo incolor.
<b>Cantarias</b>	Necessidades de substituição integral dos elementos, dado o seu estado de degradação, recorrendo à aplicação por pedra calcária, de forma a manter a sua referencia à pré-existência.

#### 4.4. ESTRUTURAS

O Objeto de Estudo que se pretende apresentar terá assim como objetivo primeiro a conceção de um modelo de intervenção em edifícios antigos de tipologia habitacional entre os séculos XVIII e princípios seculo XX, elegendo-se como objeto de estudo o Palacete - Casa Teixeira Beltrão [Fig. 29], localizada na Av. D. Nuno Alvares Pereira, no Estoril, numa área amplamente arborizada, onde é um importante exemplo de residência privada, tendo sido concluída nos primeiros anos do séc. XX, que conjuga em simultâneo, tendências



românticas e neoclássicas.

Fig. 29 - Foto - Localização Casa Teixeira Beltrão. Google

Planta de forma quadrangular com uma distribuição simétrica em relação ao eixo central [Fig 30].

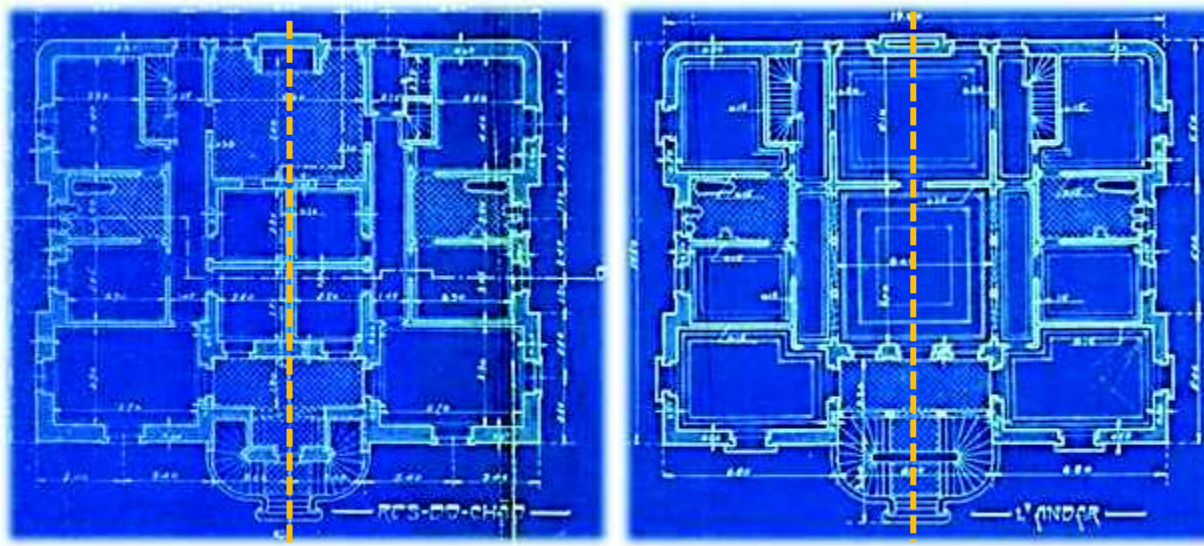


Fig. 30 - Casa Teixeira Beltrão. Marcação de eixo central. Planta R/C e 1º Piso. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

As estruturas do edifício ainda resistem e prova disso é que as fachadas ainda permanecem e face à degradação geral, com ainda bom estado de conservação. Esta qualidade de construção merece uma reverência dado que, sem manutenção alguma, ainda resiste para ser admirada.

Não foi possível uma vista formal a esta propriedade, portanto todas as considerações são feitas a partir de observação exterior, análise do projeto inicial e avaliação aos elementos ainda de “pé”.

#### 4.5. PAREDES INTERIORES E EXTERIORES

A base quase quadrangular do edifício (10,24x11,73m), geometria que lhe confere uma boa prestação sob o ponto de vista de comportamento sísmico, é formada por paredes exteriores em alvenaria irregular de pedra e entulho rematadas por reboco de cal hidráulica pelo exterior e estuque estanhado ou azulejo no interior conforme o destino do respetivo compartimento. Um reforço de material de qualidade superior é encontrado junto às aberturas, sejam elas janelas ou portas, [Fig. 31, 32 e 33].



Fig. 33 - Paredes interiores com azulejos



Fig. 32 - Paredes exteriores Reboco

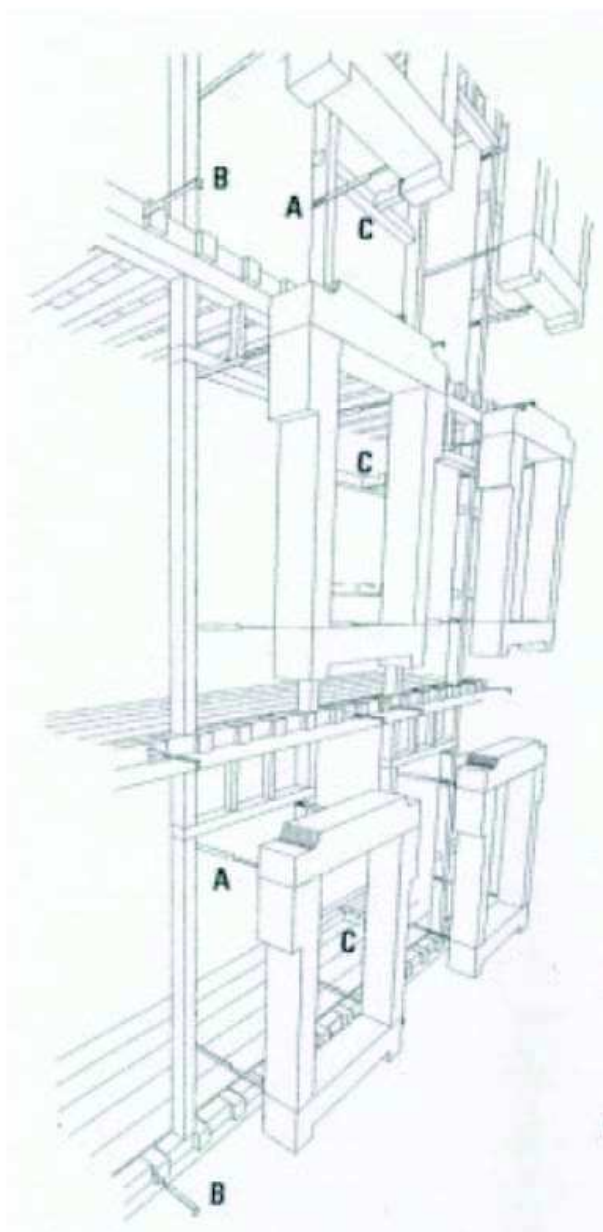


Fig. 31 - Paredes Reforçadas nas zonas de abertura

Nesta tipologia construtiva as pedras são assentes umas sobre as outras, intercaladas com “entulho”/enchimento composto por restos de material usado na construção – pedras mais pequenas, tijolos partidos e até mesmo gravilha, envolvidas em argamassa de cal e

areia - usualmente na época ao traço de 1:2, na qual se introduzem transversalmente cacos cerâmicos e escacilhos de pedra de forma a preencher os espaços vazios, conferindo não só melhor aderência dos elementos como permitindo também a execução de leitos regulares para assentamento das sucessivas camadas. Para garantir a verticalidade durante o processo construtivo eram utilizadas frequentemente cofragens laterais de encosto.

As “cantarias” de cimento desta casa, tão elaboradas quanto enganosas na tão perfeita ilusão de pedra, são “gateadas” às paredes por barras/perfis de ferro formado o



dispositivo de ligação segura das peças pesadas à fachada, [Fig 34].

Legenda:

- A- Ferrolhos de ligação entre os prumos de madeira interiores e as cantarias de remate dos vãos;
- B- Ferrolhos de amarração dos barrote principais do pavimento à alvenaria;
- C- “Mãos” de ligação madeira/alvenaria, nos nembos.

Fig. 34- Disposição de ferrolhos nas fachadas

As paredes, no projeto original, deveriam ser suportadas por fundações diretas constituindo simplesmente o prolongamento das mesmas com alargamento já no solo, mantendo a largura no contato entre estes dois elementos estruturais, com composição construtiva idêntica.

No entanto e como se acrescentou ao projetado inicialmente, uma cave as fundações aparentam ser também de alvenaria irregular com arcos de sustentação em tijolo burro com 3 fiadas atuando como contrafortes à estrutura também quadrangular do elemento central [Fig 35]. Esta solução deveras inteligente é provavelmente a chave da sobrevivência das paredes estruturais deste edifício – não esqueçamos os frequentes tremores de terra na região de Lisboa, seja os sentidos seja os não sentidos.



Fig. 35 - Foto das Fundações em alvenaria de pedra, reforçadas em arco

A espessura da parede deverá ser variável e ir diminuindo de piso para piso, no entanto, não foi possível confirmar medidas dado o estado de degradação. Aliás apenas existem réstias dos pisos interiores o que impede qualquer acesso sem estruturas de andaimes apropriados.

No projeto o arranque dos cunhais sobre um soco, forma pilastras simétricas nos laterais da fachada principal e rematando o cunhal redondo na fachada tardoz, assume uma saliência em relação à espessura da parede desde o nível do terreno até à cota do patamar da escadaria frontal.

Com a introdução da cave, o soco desaparece e surgem as janelas deste piso que embora menos decoradas ainda mantêm a cantaria de massa tão original quanto fiel à sua congénere em pedra [Fig 36].



Fig. 36- Janelas da Cave

De realçar a elevada capacidade de reprodução destes artífices (carpinteiros de toscos e pedreiros) que conseguiram um trabalho que ainda hoje nos engana pois com o desaparecimento da camada de tinta, só os locais onde se começa a esboroar nos garante ser realmente uma reprodução executada em moldes [Fig. 37].



Fig. 37 - Pormenor de cantarias existentes

Nos rebocos era comum a aplicação de argamassa ao traço 1:3, muito embora não exista um estudo sistemático em Portugal quanto à composição das argamassas correntes na época, nomeadamente no que diz respeito ao uso de aditivos hidrófugos que contribuem também para a secagem e endurecimento mesmo em ambientes de maior teor de humidade, noutros países a temática foi estudada tendo-se identificado o uso de pó de tijolo moído e de pozolanas com a finalidade de obter a hidraulicidade necessária para garantir um bom desempenho do reboco de “pele” das paredes exteriores.

Os rebocos nunca deveriam ser executados de uma só vez, mas sim em sucessivas camadas, conseguindo-se deste modo minimizar os efeitos cíclicos das contrações/dilatações a que estão sujeitos os diferentes materiais, melhorando consideravelmente o resultado final, aumentando a durabilidade da obra no seu conjunto.

Não foi possível uma análise detalhada das paredes interiores devido à já anteriormente indicada deterioração do edifício, mas acredita-se que as paredes que ainda permanecem de pé sejam também em alvenaria irregular de pedra assente com argamassa de cal e areia, formando o núcleo quadrangular central da cara correspondente ao hall de entrada e devem conferir a solidez necessária ao edifício, permitindo a sua, ainda sobrevivência.

As restantes paredes interiores, das quais apenas resta a marcação nos estuques, devem ter sido de tabique de madeira, limitando-se unicamente à compartimentação dos espaços.

Estas paredes devem ter sido constituídas no seu interior por uma estrutura de costaneiras de madeira de casquinha, num conjunto de peças verticais, horizontais e diagonais – cruces de St<sup>o</sup>. André [Fig 38], devidamente entalhadas de forma a permitir o seu encaixe, encontrando-se pregadas simultaneamente entre si e aos frechais, estabelecendo desta forma a ligação aos pavimentos. Sobre esta estrutura deverá ter sido pregado um fasquiado horizontal de secção trapezoidal, igualmente em casquinha, servindo de suporte ao reboco de argamassa fraca de areia e cal aérea cujo traço usual na época era de 1:3, apresentando fraca retração, fraca resistência mecânica, características essas que lhe conferiam boa aderência à base e boa trabalhabilidade, de acordo com referencias em bibliografia da época (Appleton J. , 2011, pp. 57-58)

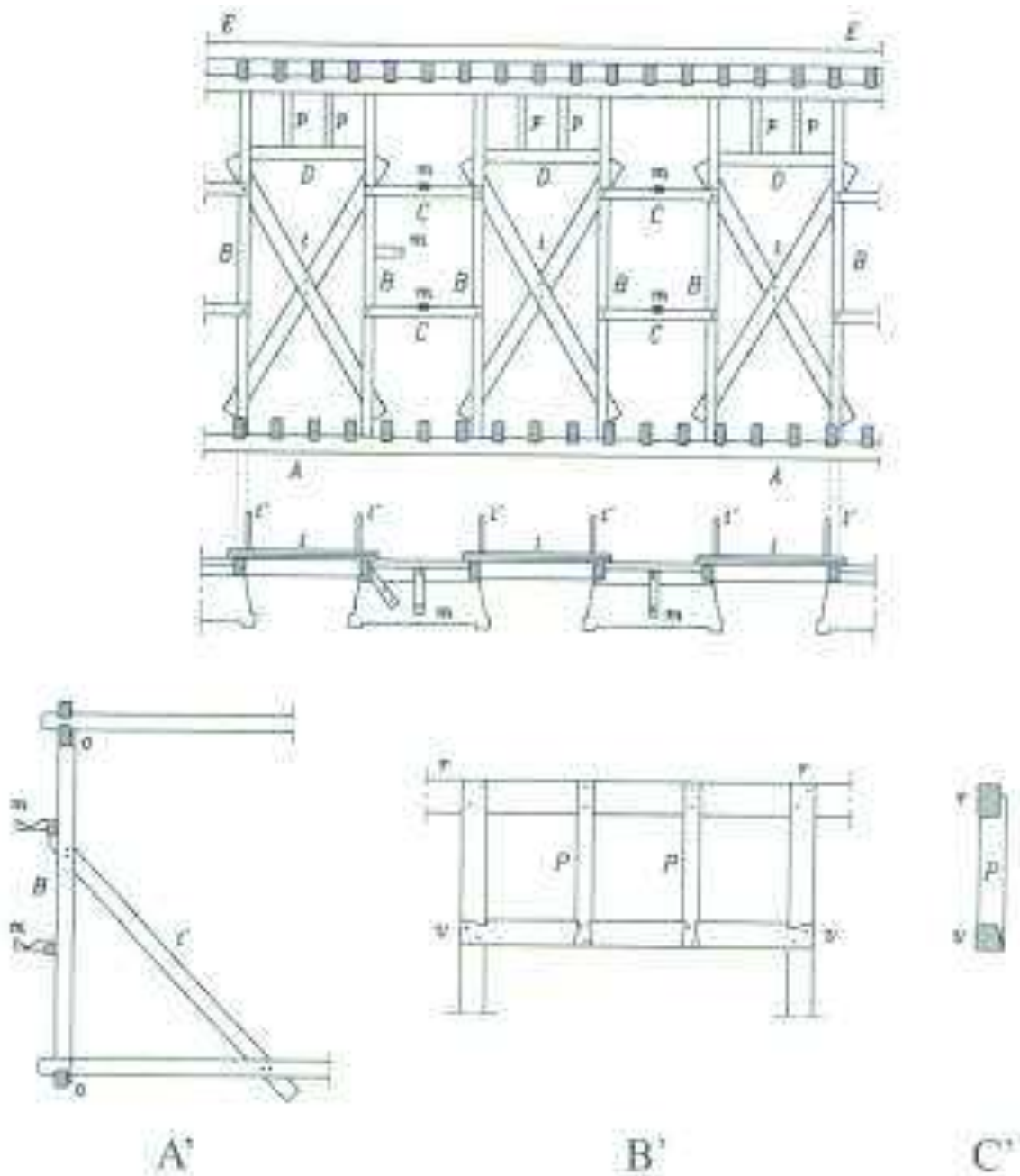


Fig. 38 - Estrutura construtiva em madeira - Formato Cruzes de Stº André

Sobre os vãos exteriores formando as padieiras, devido às suas dimensões relativamente reduzidas, foram executadas em alvenaria de tijolo colocado na sua posição, partindo da peça vertical de fecho ao eixo, sendo as restantes colocadas simetricamente, em ângulo em relação à vertical, proporcionando o efeito de arco de modo a transmitir de forma uniforme as cargas para as paredes em que assenta.

#### 4.6. COBERTURAS

A cobertura do objeto de estudo terá apresentado uma estrutura em madeira com composições diversas, uma vez que existem diferentes inclinações e remates que são muito elaborados.

No entanto e de forma geral, terá sido formada por asnas e frechais nos diferentes níveis.

O frechal, com a função do que hoje encontramos na construção de betão e denominados de lintel de fecho, suporta e distribui as forças exercidas pelas asnas.

Neste caso e com base apenas nas telas finais que sobrevivem, adivinhamos o descair das asnas travadas por barrotes e interligadas por ripas de telhado que por sua vez predem as telhas, formando um U ao nível do teto do 1º andar e com os cantos virados para as traseiras em redondo [Fig 39], é já uma obra de arte de complexidade nas ligações das diferentes águas.



Fig. 39- Remate de Telhados cantos posteriores em redondo

Ao nível do 2º andar, já o panorama é outro, muito mais simples dado estarmos a olhar apenas para uma sala de forma aproximadamente quadrada.

As 4 águas tradicionais forma este telhado. No entanto e porque já concluímos e baseámos essa conclusão no que hoje subsiste, este telhado terá sido substituído por mais 1 nível /sala em que por sua vez seria rematado por 1 terraço.

Este telhado tem alguns pormenores interessantes nomeadamente as peças de remate às pilastras de decoração das paredes, existente em todas elas e ao remate em beirado à antiga portuguesa, duplo com a 1ª fila com telha de canudo revirada e a 2ª fila ainda mais balançada mesmo com a restante área a cobrir em telha marselha [Fig. 40].

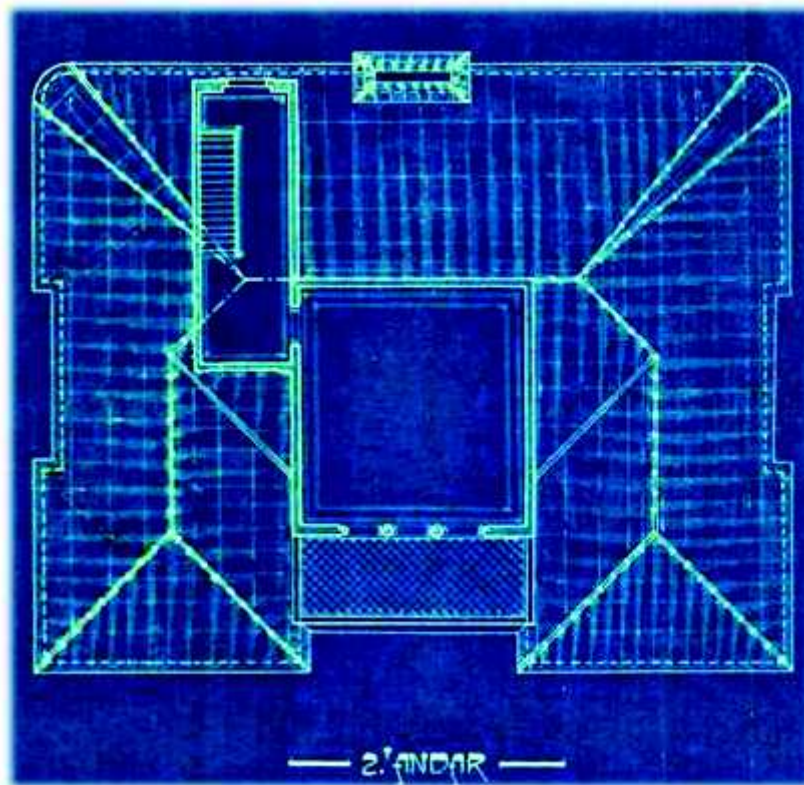


Fig. 40 - Casa Teixeira Beltrão. Planta R/C e 2º Piso Cobertura parcial. Arquivo da Câmara Municipal de Cascais

Adivinha-se a recolha de águas pluviais entre o início da telha marselha e o beirado com uma meia cana de recolha e a colocação do beirado.

Esta assunção é apoiada pela ausência de pontos de chumbagem de elementos de queda de águas exterior ao edifício.

## 5. PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

A presente proposta de reabilitação, tem como primeiro objetivo, assegurar os princípios concetuais de - Utilidade, Beleza e Solidez, como defendia Viturvio "*utilitas, venustas e firmitas*",

Assim, é objetivo primordial, a valorização e a preservação do conceito original dos edifícios, salvaguardando por sua vez o valor tectónico, bem como o dos materiais originais utilizados na sua construção, tal como era defendido por Camilo Boito e Cesare Brandi na "Teoria da Conservação", onde se podem ver estes mesmos conceitos, mais detalhados, e que são tidos como princípios de atuação basilar (Cóias, 2007, p. 29), tendo como justificação a proposta de reabilitação para este edifício, com uma intervenção mínima e pouco intrusiva que se propõem para o objeto de estudo apresentado, sendo que o mesmo se encontra classificado (Património Arquitetónico de Nível 2 - como anteriormente mencionado), sendo um Imóvel de Interesse Municipal.

No entanto, e apesar da presente proposta de reabilitação, ser pouco intrusiva, serão asseguradas as respetivas condições de conforto de acordo com as atuais exigências, respetivamente; verificação acústica e térmica dos espaços remodelados, bem como dos destinados a novas funções, bem como o acautelamento do comportamento estrutural da construção existente.

Segundo o Eurocódigo EC 8, parte 3 – "Avaliação e reabilitação de edifícios", são estabelecidos os critérios para ser efetuada uma avaliação do desempenho sísmico dos edifícios existentes, indicando a forma de como devem ser acauteladas, as medidas corretivas a executar, estabelecendo ainda critérios para as medidas de reparação e/ou reforço dos elementos estruturais na conceção e dimensionamento final dos novos elementos a introduzir e das suas necessárias ligações ao sistema estrutural original (Cóias, 2007, p. 367).

Sendo considerado património arquitetónico (mesmo de nível 2, de acordo com a classificação atribuída), a intervenção proposta, ganha um carácter de conservação, onde o rigor e a minúcia se sobrepõem à construção atual, assegurando deste modo uma estratégia de atuação a adotar, assim como a respetiva elaboração do projeto e execução em obra.

A capacidade de adaptação da intervenção de cada monumento ou edifício histórico, exige por parte da sua conceção, um trabalho de equipa, multidisciplinar envolvendo as diversas áreas envolvidas (arquitetos, engenheiros, geólogos, historiadores, entre outros), com conhecimentos técnicos de sistemas construtivos tradicionais e contemporâneos,

proporcionando uma estratégia específica de observação, assegurando assim uma maior eficácia de decisão em eventuais medidas corretivas que possam vir a surgir e cuja necessidade se venha a verificar no desenvolvimento dos trabalhos em obra.

Em relação ao património, foram publicadas recentemente um conjunto de recomendações pelo (ICOMOS) ISCARAH<sup>7</sup>, no que respeita aos princípios gerais de conservação de património histórico, onde no ponto 1 dos Princípios para a Análise, Conservação e Restauro de Estruturas do Património Arquitetónico, são elencados os critérios gerais de atuação.

A nível nacional, também existe legislação acerca desta matéria, onde igualmente vem salvaguardar o património arquitetónico. Segundo o D-Lei 555/99 de dezembro, revisto pela nova redação de acordo com o D-Lei 26/10 de 30 de março, onde estabelece que “à realização de obras em construções já existentes não se aplicam as disposições legais e regulamentares que lhe sejam supervenientes”, desde que a intervenção não configure em obras de ampliação e nem agrave a desconformidade com as normas em vigor, permitindo desde modo uma intervenção suscetível de melhorar as condições de segurança e salubridade das construções existentes (Cóias, 2007, pp. 136-140).

A presente investigação será elaborada uma pesquisa, privilegiando a adoção de soluções pouco invasivas, tendo como finalidade a recuperação e a reabilitação dos materiais e das técnicas construtivas tradicionais, conciliando a manutenção tanto quanto possível das técnicas e sistemas construtivos originais, que fazem parte do conjunto de valores culturais materializados no edifício, com a necessária adaptação às novas exigências regulamentares de uso e de desempenho estrutural das construções, constituindo um desafio adicional ao qual se pretende dar uma resposta, de forma a satisfazer os requisitos de conforto, eficácia funcional e de sustentabilidade, que devem caracterizar a construção de edifícios nos dias de hoje.

Partindo destes pressupostos e para a resolução do assentamento que se verifica da fundação do cunhal sudeste e conseqüente estabilização geral da estrutura do edifício, propomos o seu recalçamento<sup>8</sup> após uma prévia estabilização do solo com recurso à colocação de lintéis laterais em betão armado - na face exterior e interior, apoiados em microestacas [Fig. 41].

---

<sup>7</sup> ISCARSAH - INTERNATIONAL SCIENTIFIC COMMITTEE FOR ANALYSIS AND RESTORATION OF STRUCTURES OF ARCHITECTURAL HERITAGE (ICOMOS)

<sup>8</sup> Recalçamento de fundações, é uma das ferramentas essenciais no panorama da reabilitação estrutural do património edificado - Recalçamento e Reforço de Fundações Metodologias, Dimensionamento e Verificações de Segurança.



Fig. 41 - Cortina de contenção com recurso a microestacas

Considerou-se não só oportuno como também necessário, para fazer face às exigências técnico/funcionais atualmente exigíveis, o aproveitamento do embasamento da casa, prevendo-se na proposta de novo uso - uma vez que o pé direito existente é de apenas 2,00m, o rebaixamento do seu piso, de forma a constituir uma área de apoio à nova função, adotando--se a colocação de lintéis laterais em betão armado - na face exterior e interior, apoiados em microestacas [Fig. 41], de forma a se conseguir a estabilização necessária da estrutura do edifício, após estudos geológicos a realizar previamente no terreno de forma a caracterizar o solo local.

O pavimento deste espaço agora convertido, será constituído por uma laje aligeirada apoiada nos lintéis periféricos atrás referidos, formando caixa-de-ar - ventilada e drenada e devidamente impermeabilizada, com objetivo de evitar a transmissão de humidade com do solo interior/exterior.

No piso em contato com o terreno será implementado um sistema de ventilação na base das paredes constituído um caneiro ventilado naturalmente, garantindo a secagem da parede, servindo simultaneamente de sistema de drenagem das águas pluviais [Fig. 42]. Este sistema de ventilação/drenagem será completado com um sistema de ventilação do espaço interior constituído por manilhas de betão providas de um dispositivo hidrorregulável de ventilação mecânica.

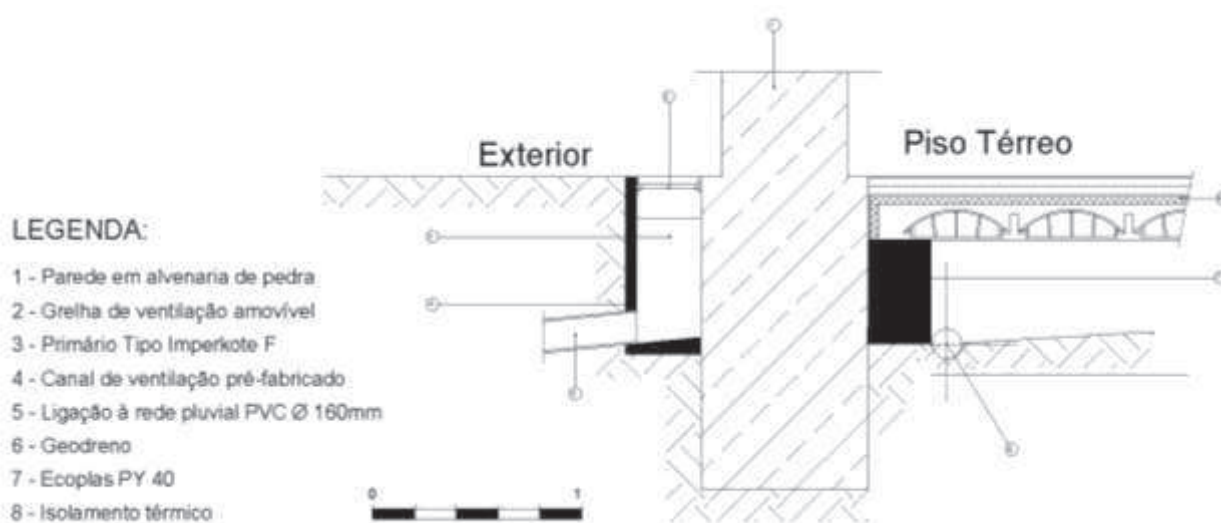


Fig. 42 - Sistema de ventilação na Base das paredes

Os pavimentos dos pisos superiores serão recuperados na sua maior área possível, substituindo-se os seus elementos estruturais que apresente sinais de apodrecimento e redução de secção, com recurso quando necessário, à aplicação de próteses (*Appleton J. , 2011*)

A consolidação da estrutura de pavimento será conseguida com a introdução de perfis metálicos HEB 160 (*Santa-Rita, pp. 53-55*)

Para apoio dos perfis metálicos serão executados coxins de betão – sobre os quais serão colocadas placas de teflon, garantindo a liberdade de movimentos em ambas as direções da nova estrutura, evitando-se assim uma rigidez para a qual o edifício não foi estruturado.

Para os pavimentos existentes em geral propõe-se a reposição da estrutura e pavimento pré-existente em madeira casquinha, recorrendo-se à substituição das vigas apodrecidas ou que apresentem redução de secção [Fig. 43].

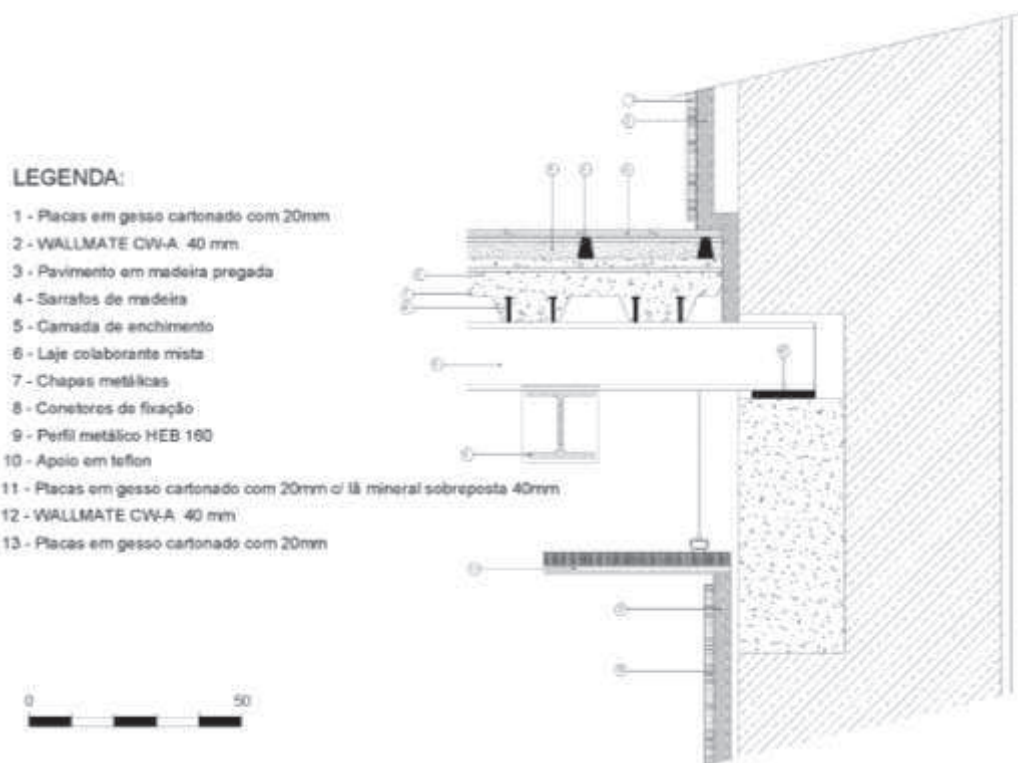
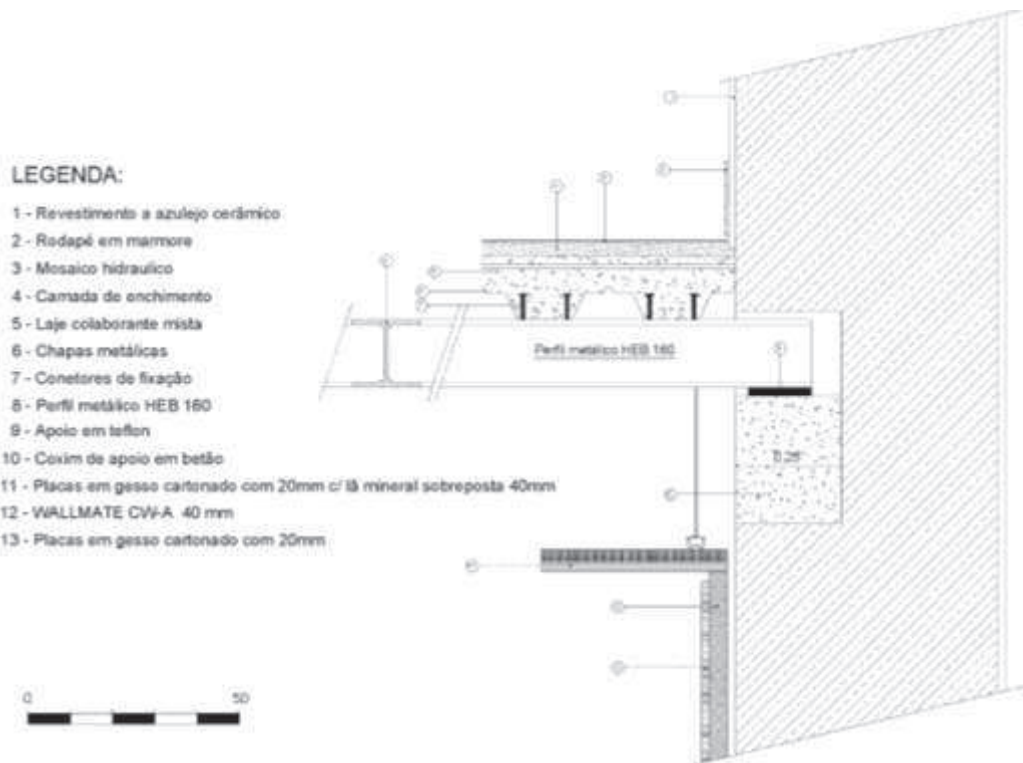


Fig. 43 - Pormenor Laje com aplicação de pavimento em madeira e reforço posterior - Cave

Para os compartimentos destinados às cozinhas e instalações sanitárias, o soalho e a estrutura de suporte de pavimento, serão removidos e substituídos para uma laje de betão



sobre uma estrutura metálica de reforço [Fig. 44].

Fig. 44 - Pormenor Laje colaborante - Estrutura de suporte

Pelo seu estado de ruína total a cobertura será integralmente substituída - telhas e elementos estruturais em madeira idênticos aos preexistentes, devidamente imunizadas com aplicação de produtos com base em resinas alquídicas, agentes fungicidas e inseticidas. As telhas serão substituídas por novas telhas cerâmicas hidrófugas do tipo usado na construção inicial [Fig. 45]. Para Como isolamento térmico/acústico será colocado aglomerado negro de cortiça com 50mm pregado sobre um filme plástico (Santa-Rita, pp. 70-73)

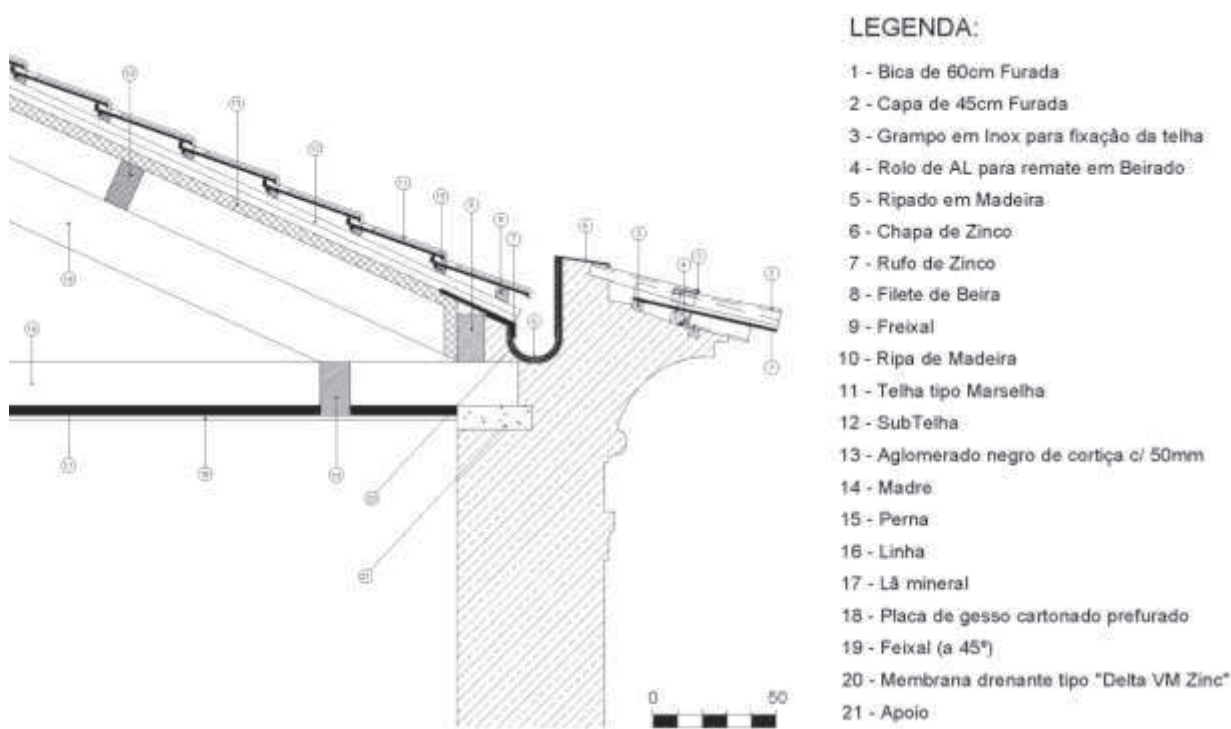


Fig. 45 - Pormenor da composição da estrutura da cobertura

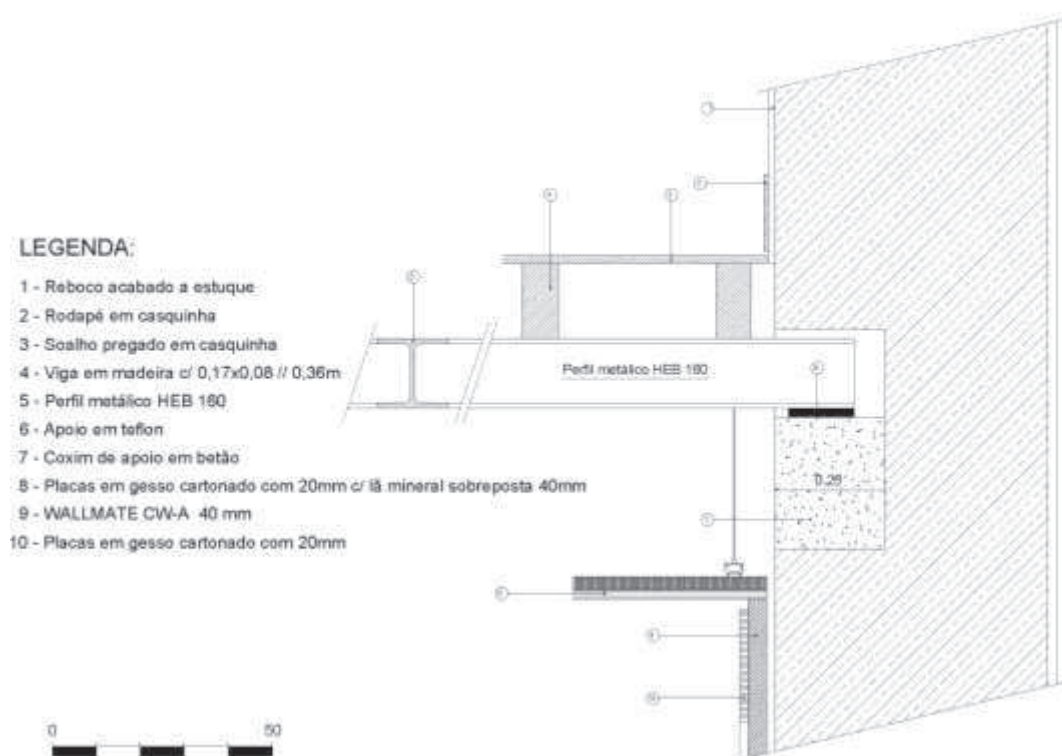
As tintas e vernizes deverão ser intumescentes, numa solução constituída por sistemas compostos por materiais compatíveis entre si, aumentando o tempo de resistência ao fogo todos os elementos que constituem os elementos de madeira (Appleton J. , 2011, p. 246)

Visando o cumprimento do previsto no Dec. Lei n.º 129/2002 de 11 de Maio – Regulamento Geral sobre o Ruído aos requisitos acústicos dos edifícios atualmente em vigor, serão introduzidas no decorrer da obra materiais resilientes. Após cálculo do tempo de reverberação, considerou-se a aplicação em todos os compartimentos interiores de tetos suspensos nas estruturas dos pavimentos confinantes, constituído por painéis perfurados

sobre os quais será aplicada uma manta em lã de rocha de alta densidade, com espessura de acordo com o calculo especifico [Fig. 46].

As paredes interiores são em tabique com 0,12m de espessura, acabadas a estuque em ambas as faces.

A constituição das paredes exteriores, devido á lei da massa, garantem por si só o



necessário isolamento.

Fig. 46 - Pormenor de ligação Perfil HEB - Parede de alvenaria

No interior dos tetos suspensos serão colocadas calhas técnicas para rede de águas e da drenagem predial, Infraestruturas elétricas, de telecomunicações, AVAC, entre outras que se vierem a considerar necessárias.

A escada existente em madeira será objeto de um tratamento integral, com recurso à aplicação a duas demãos com intervalo de 3 dias, de preservador do tipo *Xylofeene* SOR 2 abundancia de produto de forma a se conseguir uma maior penetração (Santa-Rita, p. 60)

As serrilharias serão tratadas, após conveniente limpeza a jato de areia, com acabamento a esmalte. O corrimão será reparado, restabelecendo quanto possível o seu aspeto inicial à data da construção.

A caixilharia exterior será substituída por caixilharia em PVC branco, com corte térmico e vidro duplo e. As portas interiores serão recuperadas. Em caso de necessidade serão substituídas por novas com desenho idênticos aos originais.

Nos envidraçados será aplicado duplo de cor clara com caixa de ar na sua separação, com um absorvente em toda a envoltória do caixilho - em PVC com corte térmico, garantindo o isolamento térmico do edifício, de acordo com os requisitos acústicos relativamente à envolvente exterior.

A remoção integral do reboco, seguido de limpeza de juntas a jato de água da alvenaria de pedra, será completada com alargamento e limpeza a jato de ar comprimido das fissuras, com remoção de poeiras e materiais soltos. O refechamento de fissuras será conseguido através da injeção de “*gROUT*”, argamassa pronta de retração compensada.

Todas estas operações para as paredes exteriores, no seu conjunto, têm como objetivo a preservação dos elementos de ornamentação existentes, como sejam as molduras em argamassa periféricas dos vãos.

Os rebocos exteriores serão constituídos por uma argamassa de cal hidráulica, com composição semelhante à original, conferindo uma melhoria da ligação entre materiais pré existentes nas paredes, aumentando a sua elasticidade.

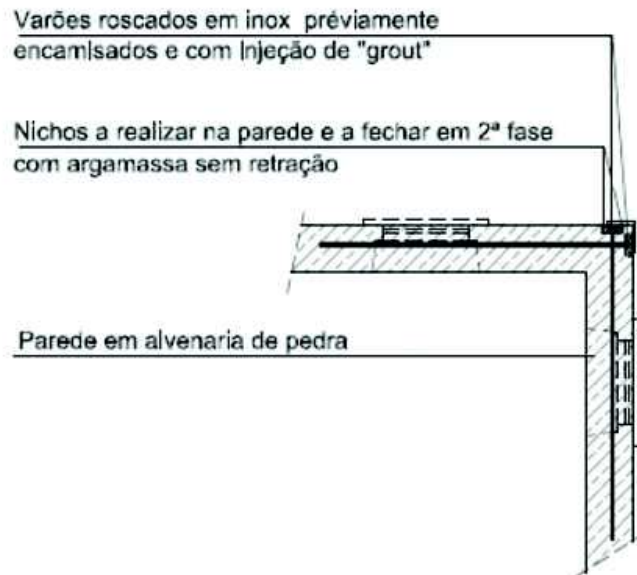
Pela proximidade ao mar, exposição aos sais marítimos, será colocada uma armadura sintética fixada à parede através de pregagens, sobre a qual se aplicará uma camada de argamassa de revestimento, de forma a garantir a sua compatibilização com a estrutura de suporte pré-existente. O reboco deverá ser executado em 3 camadas, sendo a primeira camada – encasque, constituída por argamassa rica em ligante à base de cimento, preenchendo os vazios e irregularidades da parede, recorrendo-se à aplicação de pequenos elementos de pedra ou cacos cerâmicos.

Sobre a primeira camada será aplicada a suporte de fibra. O salpico (segunda camada), irá garantir a aderência entre o suporte e a argamassa de reboco - subdividido em duas camadas, a primeira mais rica e grosseira do que a segunda, numa espessura entre 20mm a 25mm. No reboco exterior serão executadas juntas de dilatação afastadas de 5 metros - vertical e horizontalmente. Será executada uma pintura em tinta borrachada colorada microporosa na sua superfície exterior, permitindo, por ação termodinâmica, a saída de vapor do seu interior para o exterior.

Nas paredes interiores em tabiques, após remoção total do reboco, será aplicado um de imunizante no seu sistema estrutural de madeira, com acabamento em estuque tradicional.

No Piso Térreo em contato com o terreno será introduzido um sistema de ventilação na base das paredes constituído por um canal exterior ventilado naturalmente, de forma a possibilitar a secagem da parede, no qual se introduzirá uma caleira de drenagem das águas infiltradas na [Fig. 47], anteriormente apresentada.

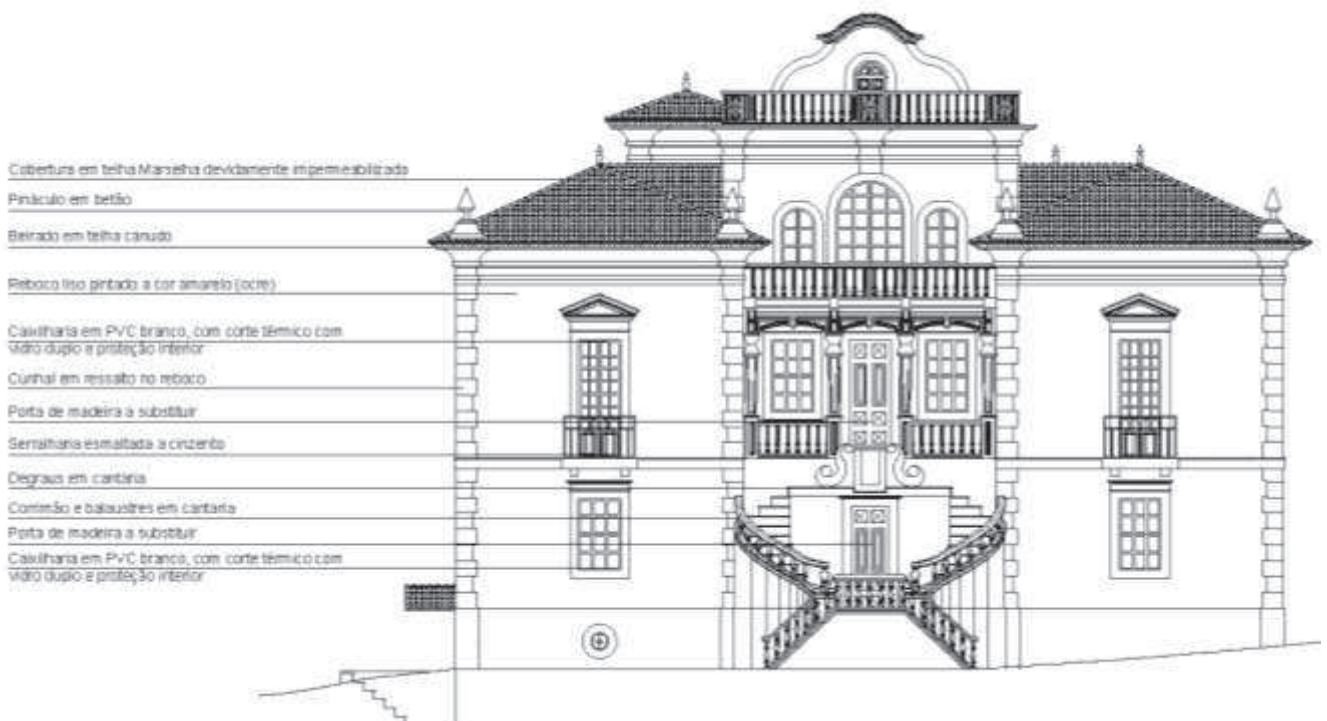
Apos a reabilitação proposta o edifício ficará provido com novas e modernas redes



técnicas, garantindo-se a verificação dos regulamentos aplicáveis em vigor.

Fig. 47 - Pregagem de costura

Na rede de abastecimento de águas será aplicada tubagem em Inox. Serão ainda instalados coletores solares para aquecimento de águas sanitárias – AQS. A rede de águas residuais domésticas será constituída por tubagem em PVC PN 4 - Policloreto de vinil - 4 Kg/cm<sup>2</sup>. Os acabamentos propostos são apresentados nos alçados aqui representados



[Fig.48]

Fig. 48 - Alçado Principal - indicação dos materiais

Todo este trabalho será complementado com pesquisas em obras ou trabalhos científicos publicados sobre a problemática da reabilitação, agora mais que nunca, e também sob numa perspetiva de sustentabilidade, tão pertinente, com relevância obvia para o futuro do arquiteto e da arquitetura.

Será meu objetivo assim contribuir para a mudança de atitude de passividade geral, sobre um legado que herdamos, que urge ser cuidado para que seja possível cumprirmos a obrigação de transmiti-lo às gerações vindouras, passando necessariamente por proporcionar nova vida a este conjunto patrimonial abandonado.

O presente trabalho terá assim como objetivo principal a conceção de um modelo de intervenção em edifícios antigos de tipologia habitacional entre os séculos XVIII e princípios seculo XX, sendo o Palacete - Casa Teixeira Beltrão, sito na Avenida Dom Nuno Alvares Pereira, Estoril numa área amplamente arborizada, um importante exemplo de residência privada, com a sua conclusão nos primeiros anos do séc. XX, que conjuga em simultâneo, tendências românticas e neoclássicas.

Devido ao elevado estado de degradação do edifício em causa e ao facto de não ser fácil a entrada na propriedade, bem como ao perigo apresentado pelo mesmo e à falta de elementos e de peças desenhadas, registadas e entregues na CMC.

Foi necessário consultar no arquivo histórico da CMC [Fig. 49, 50 e 51], (onde se pode verificar os desenhos existentes), bem como levar a cabo um levantamento fotográfico no local, uma vez que, as peças desenhadas arquivadas não correspondiam, na sua totalidade ao registo das existências verificadas no local, uma vez que também algumas das alterações poderiam ter sido efetuadas durante a construção pelo próprio dono da obra e que muitas vezes passam ao lado dos registos nos desenhados e conseqüentemente dos registos dessas mesmas alterações ao nível camarário.



Fig. 49 -Alçados do Palacete - Casa Teixeira Beltrão constante no Arquivo Histórico da CMC

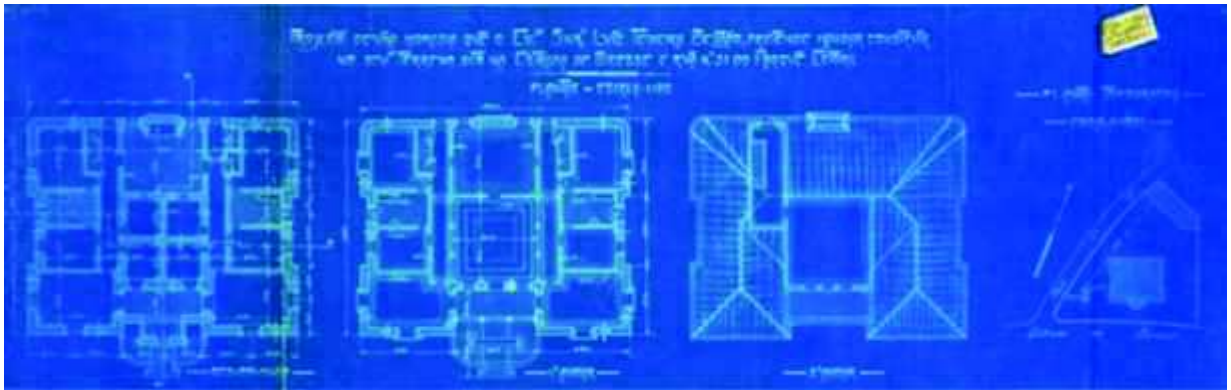
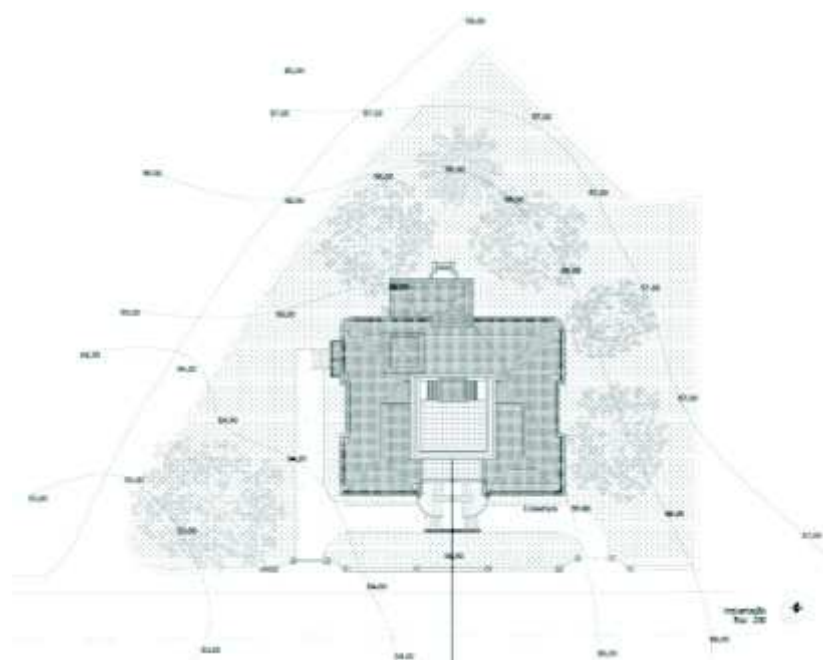


Fig. 50 - Plantas do Palacete - Casa Teixeira Beltrão constante no Arquivo Histórico da CMC.



Fig. 51 - Cortes e detalhe da Fossa séptica do Palacete - Casa Teixeira Beltrão constante no Arquivo Histórico da CMC.

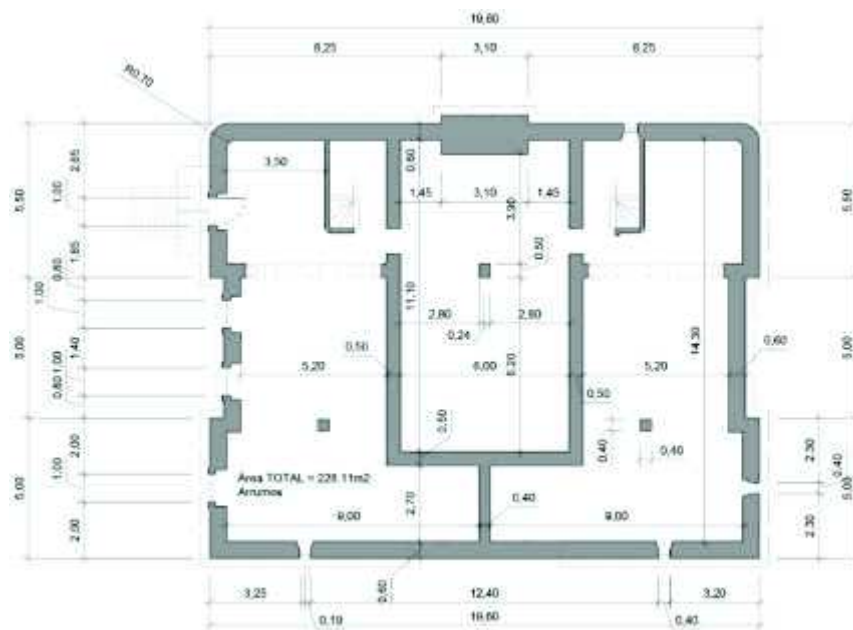
Assim foram elaborados novos desenhos digitais, tendo por base o levantamento fotográfico existente e a leitura atenta dos desenhos entregues em arquivo, para poder



apresentar uma coleção de peças desenhadas que correspondessem às telas finais de um presumível existente, conforme são apresentados nas [Fig 52].

Fig. 52 - Planta de implantação - Reconstituição

O levantamento foi efetuado tendo por base a consulta de dados da CMC, bem como algumas pesquisas no motor de busca do Google, para poder ser completado o levantamento em termos de altimetrias e reconhecimento do local. Neste sentido e para poder ser incluído a incluindo a totalidade do lote onde se insere o Palacete - Casa Teixeira Beltrão, recorreremos aos dados facultados na análise de mapas de para reconstrução [Fig. 53



a de acordo com o levantamento de dados recolhido em <http://geocascais.cm-cascais.pt/main.html>

Fig. 53 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta da Cave

Fig. 54 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta da Cave - Cotada

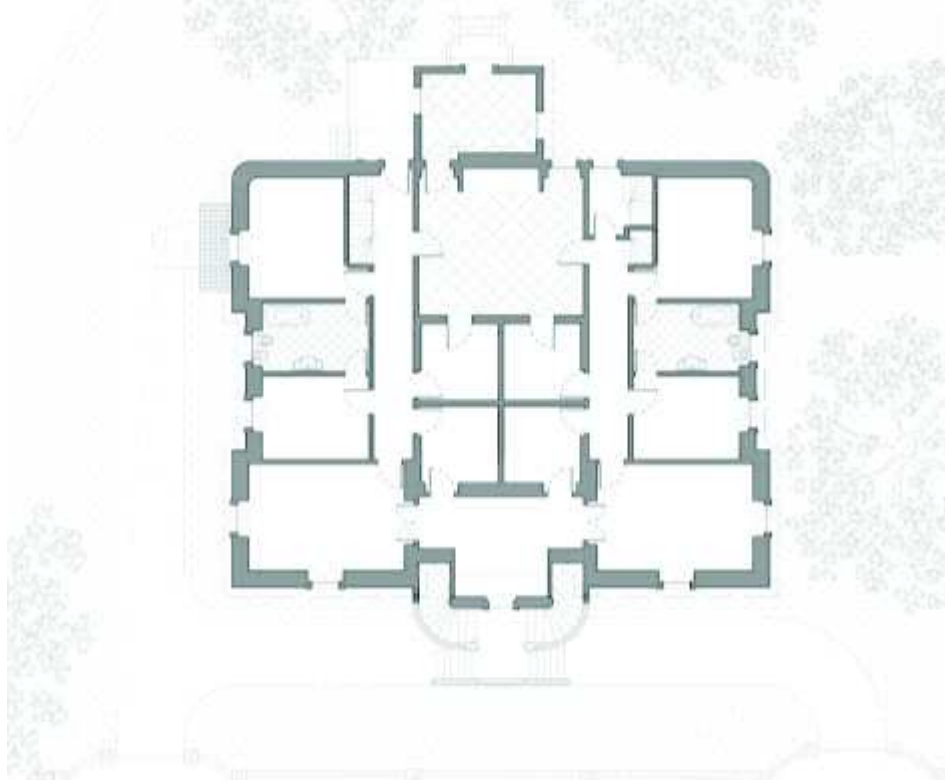


Fig. 55 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta R/C

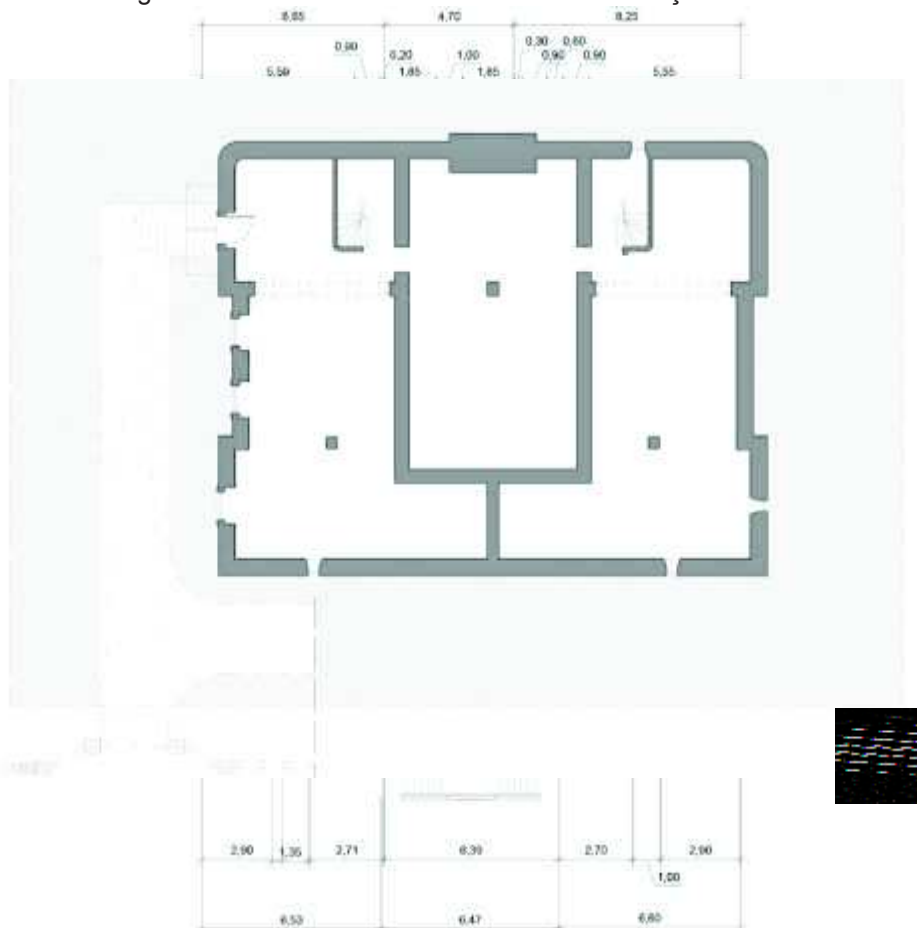


Fig. 56 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta R/C - Cotada

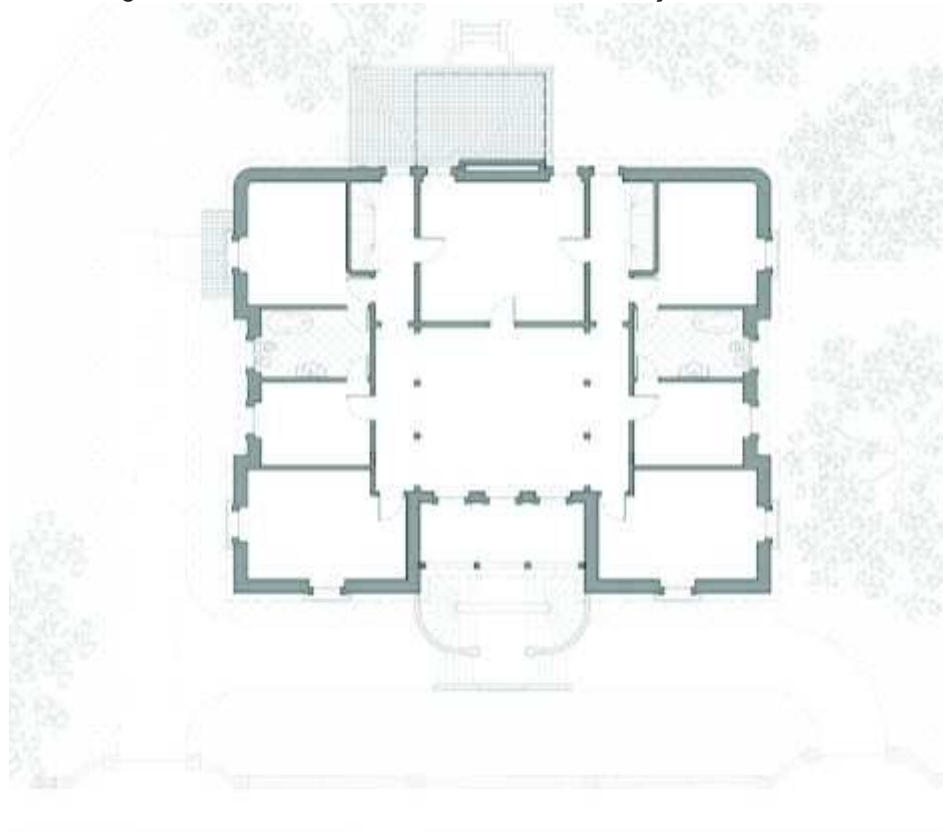


Fig. 57 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta de 1º Piso

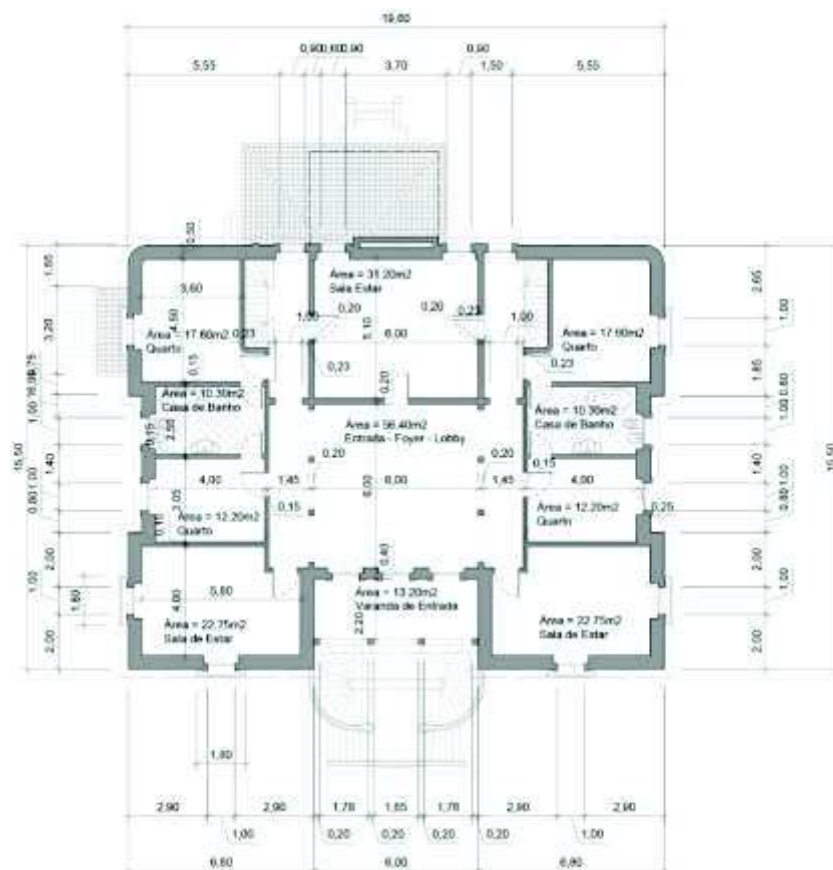


Fig. 58 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta de 1º Piso - Cotada

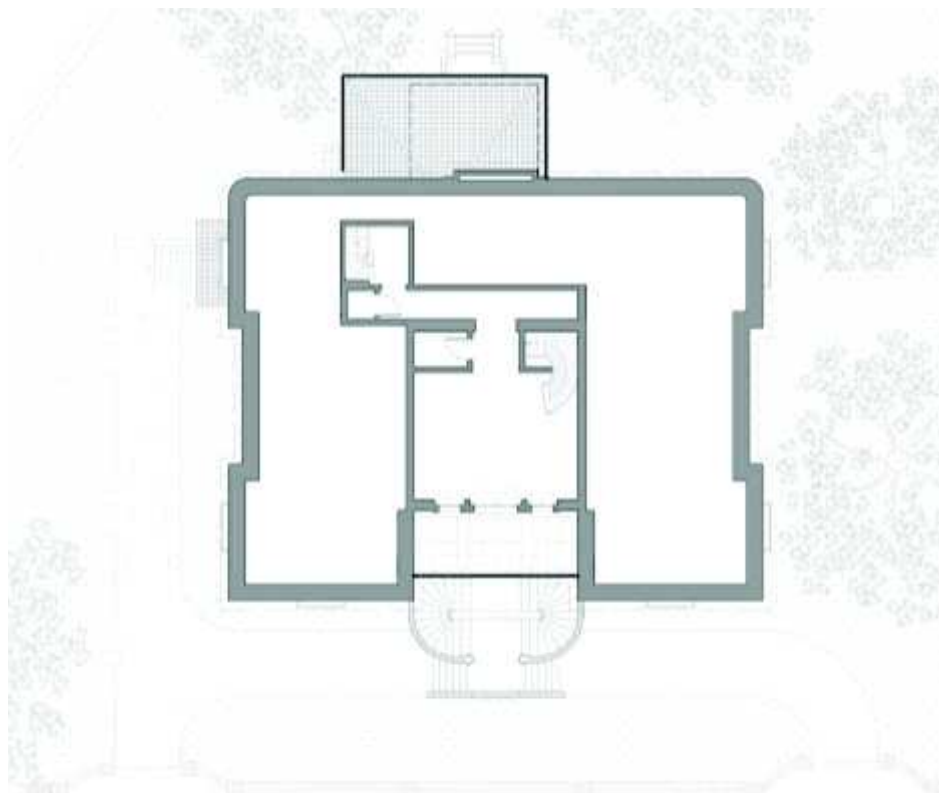


Fig. 59 - Levantamento Existente – Reconstituição - Planta de 2º Piso

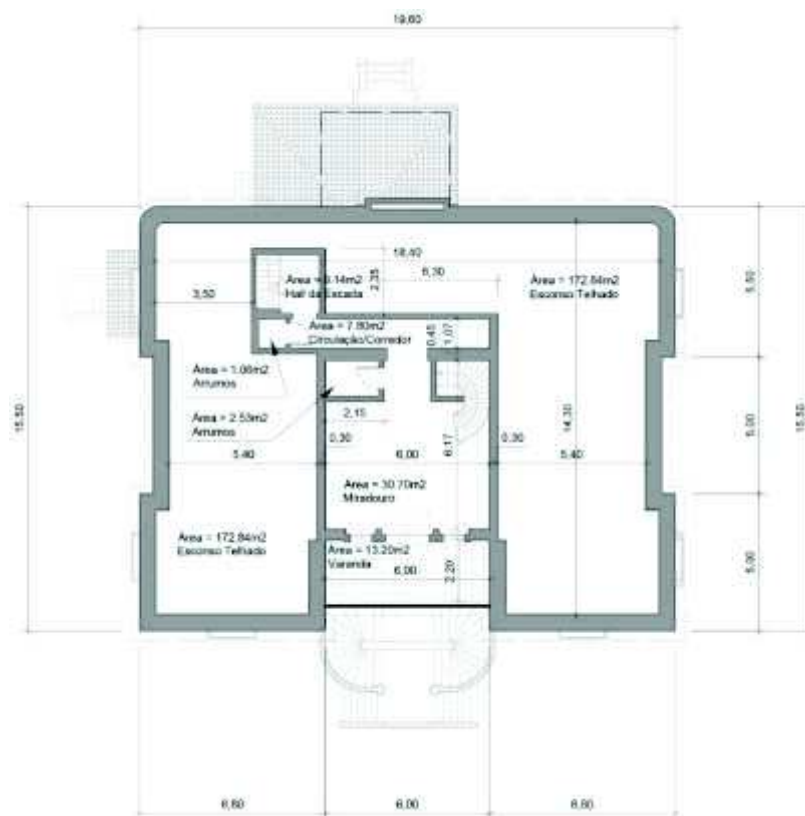


Fig. 60 - Levantamento Existente – Reconstituição - Planta de 2º Piso - Cotada

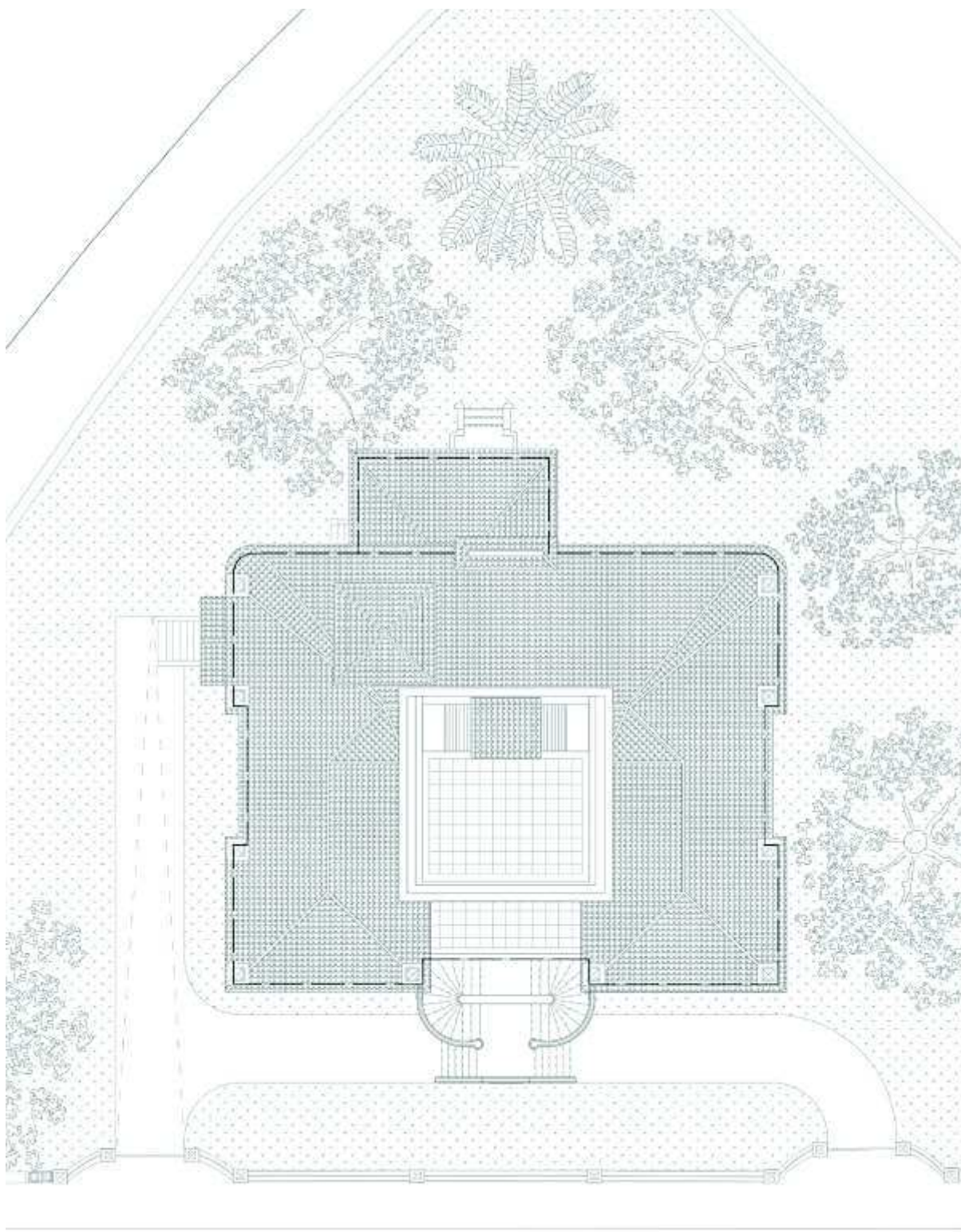


Fig. 61 - Levantamento Existente - Reconstituição - Planta de Cobertura

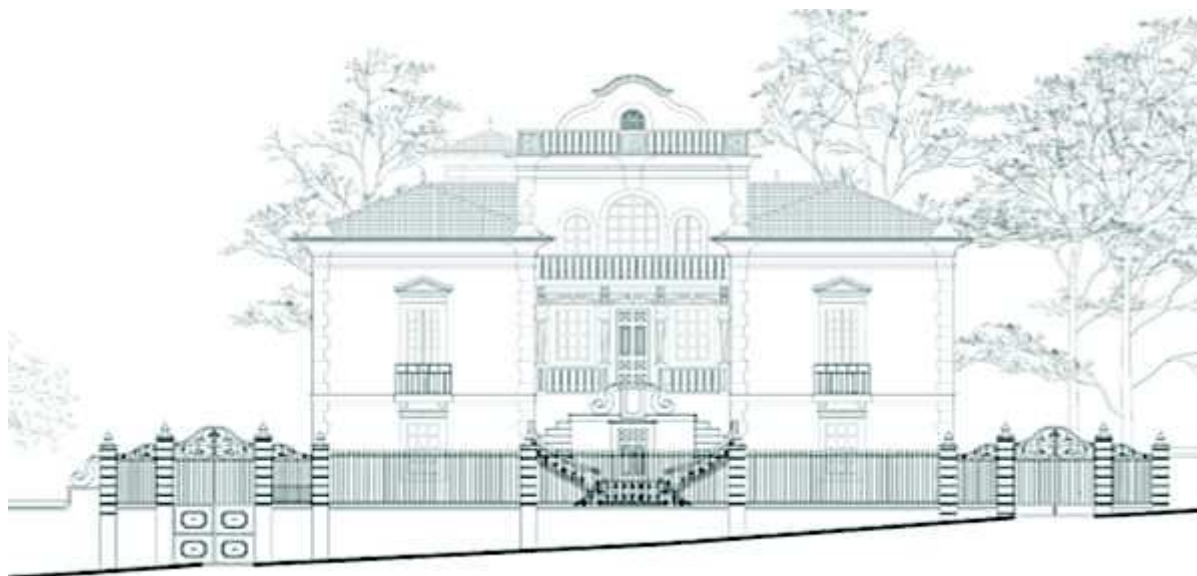


Fig. 62 - Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Principal

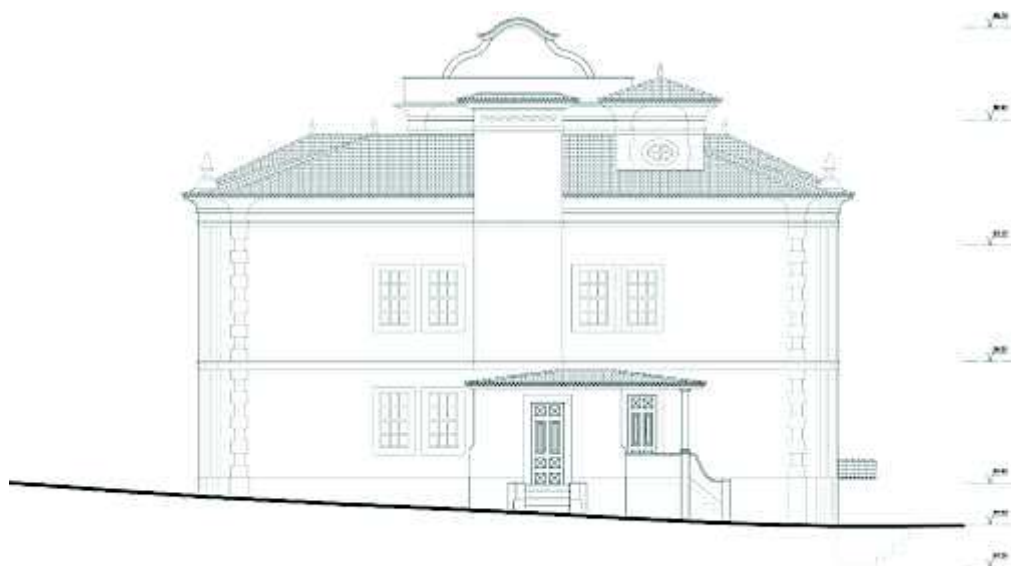


Fig. 63 – Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Tardoz

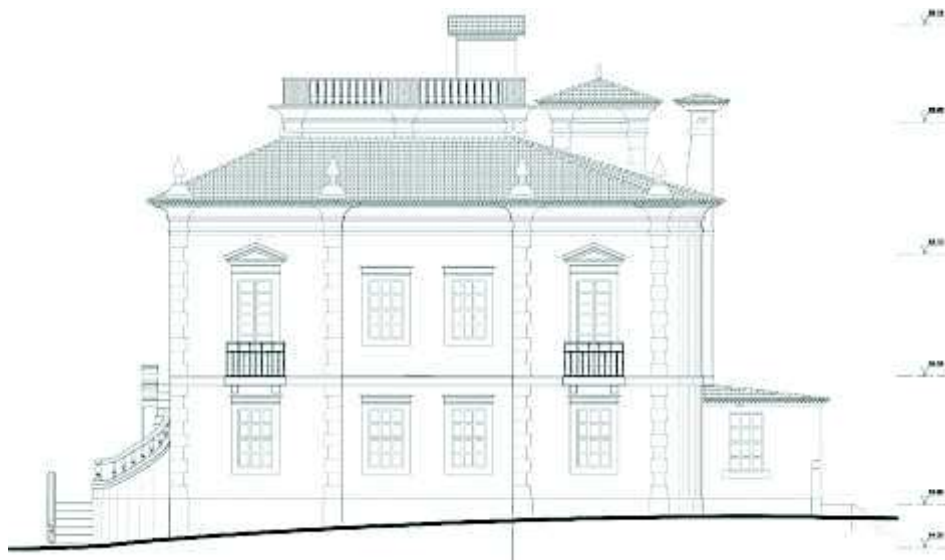


Fig. 64- Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Lateral Esquerdo

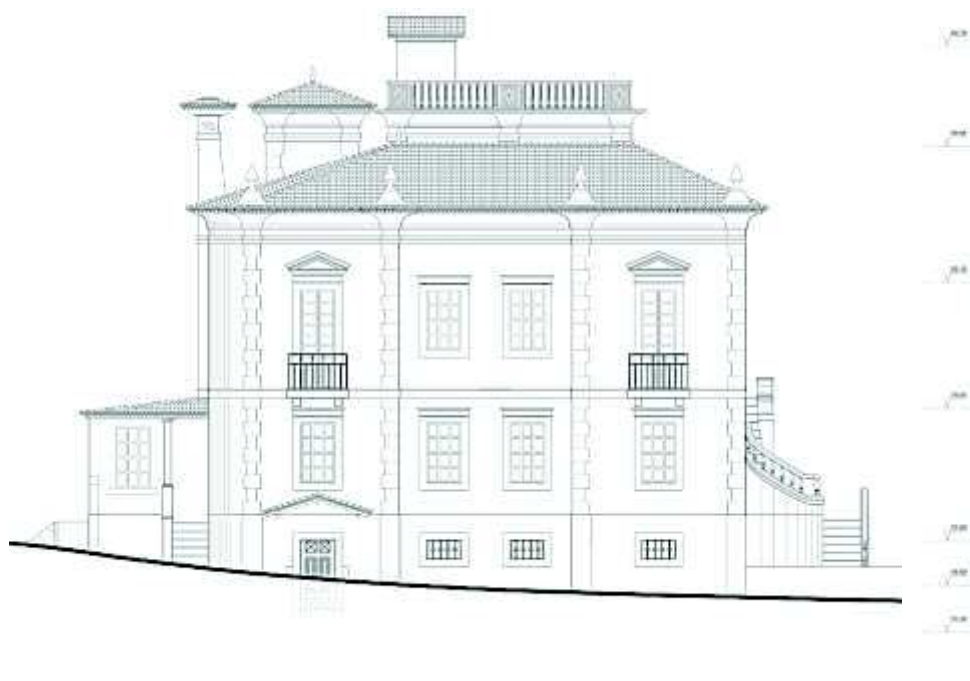


Fig. 65 - Levantamento Existente - Reconstituição – Alçado Lateral Direito

A decisão para a realização deste trabalho, foi tomada em face das grandes discrepâncias observadas entre os desenhos oficiais constantes do arquivo histórico da CMC e o que a realidade deixava adivinhar. Assim, antes de “destruir” a casa para o seu estado atual, foi elaborado o respetivo projeto final como guia e base de estudo para a realidade.

A execução deste trabalho ajudou a pesquisa das edificações do Concelho onde esta obra está inserida, no modo particular de construção da época e ao conhecimento geral que qualquer Arquiteto deve ter, de como se chega aos dias de hoje.

Assim, desta análise, apresenta-se o registo com as limitações possíveis e prováveis que um trabalho desta natureza implica. Depois deste “levantamento”, foi analisado de novo o levantamento fotográfico elaborado e verificadas as “partes” que já não existem e as que ainda resistem.

É interessante observar, o núcleo central consolidado com paredes mestras, semelhantes às paredes exteriores, em conjugação com os arcos da cave a formar uma espécie de contraforte (bem à moda antiga), que conseguiram fazer com que a edificação tivesse resistido ao passar do tempo.

Este núcleo permitir fazer o edifício resistir, mesmo sem qualquer resguardo do tempo, nem à invasão de vegetação, sempre demolidora em muito poucos anos.

Mesmo com as patologias observadas, e apesar do abandono que infelizmente este edifício sofreu (em comum com demasiados outros congéneres) pode observar-se que a degradação do interior e cobertura não se reflete em equivalente estado no exterior.

Sem travamento nem escoras no seu interior, este palacete sobreviveu a vários tremores de terra que a região de Lisboa sofreu, à inclemente agressão do tempo e apesar disso, afirma: *“não me destruam, pois, ainda tenho algo para mostrar”*. Foi aliás um pouco este apelo que me fez olhar uma e outra vez até me interessar pela propriedade.

Como estudante de arquitetura e depois já no final do curso, sempre que ali passava, olhava com respeito o edifício, o construtor por detrás dele e não deixava de admirar a resistência com quase nobreza da casa apalaçada que parecia impor-se orgulhosamente na rua, até porque foi opção dos seus proprietários não plantar vegetação de grande porte na zona em frente à fachada principal.

O ataque da vegetação nas traseiras não acontece na entrada do lado sul e ainda podemos, hoje, ter o prazer de olhar esta “pequena/grande” obra de arte surgindo do meio da vegetação que selvática se desenvolve na parte do que supostamente seriam os jardins.

A partir daqui e tal como mencionado anteriormente, foi então realizada uma nova fase de desenho, passando ao registo do que verdadeiramente existente, ou seja o levantamento do existente atualmente. Podem-se verificar alguns pormenores construtivos de especial atenção, nomeadamente o facto de que nenhuma das cantarias observadas, fosse verdadeira pedra, mas sim argamassa e a admiração por quem esteve por detrás desta construção, que terá sabido rodear-se de artificios extraordinariamente aptos na arte de pedreiro, característica esta mais comum de encontrar na arte de Carpintaria.

Desta forma as imagens constantes das Fig. 57 a 60, refletem o registo do atual estado em que se encontra a referida edificação.



Fig. 66 - Alçado Principal - Levantamento no Local



Fig. 67 - Alçado Tardoz - Levantamento no Local



Fig. 69 - Alçado Lateral Direito - Levantamento no Local

### 5.1. PROGRAMA / MUDANÇA DE USO

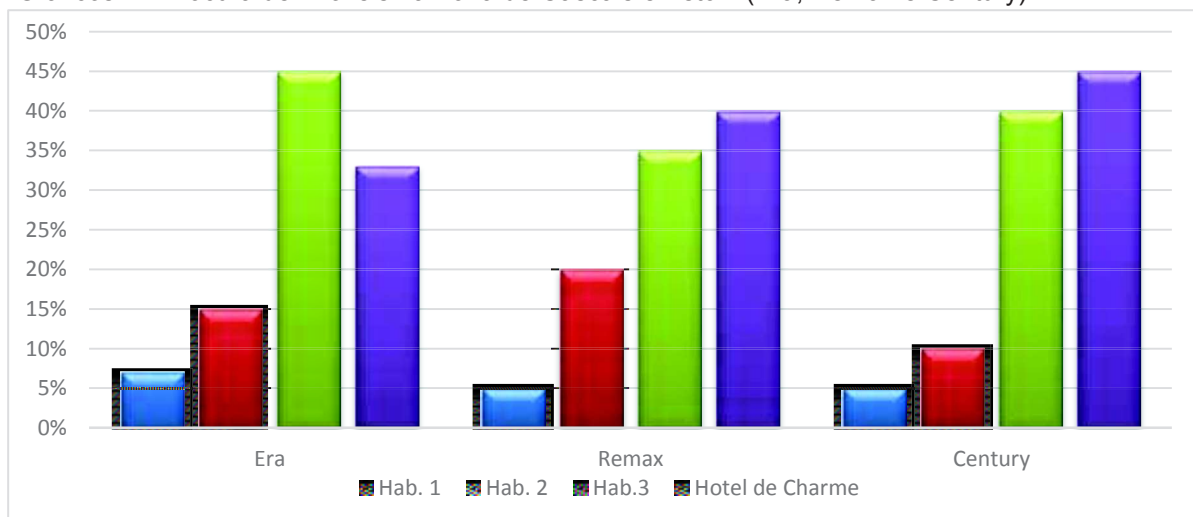
Em consequência do atrás exposto não é de admirar que a escolha do programa para esta edificação tão original, fosse um destino que pudesse mostrar as relíquias que aqui se encontram.

Assim, a escolha de um programa para um pequeno Hotel de Charme como eventual destino, não será com certeza surpresa a quem ler esta peça escrita onde a presente escolha permitira que o edifício voltasse a ganhar de novo a “pompa e circunstância”, que os proprietários quiseram dar ao edificar esta mesma casa.

Com a vantagem que um Hotel de Charme pode emprestar ainda há a possibilidade de que os seus interiores se identifiquem com um clube restrito muito ao jeito da época e da localização de exceção, característica muito querida aos “*Bon Vivants*” da altura e conservando um pouco do destino com que foi idealizada – Casa de Veraneio.

Esta escolha tem igualmente por base um estudo de levantamento do mercado imobiliário da zona onde se insere, nomeadamente através da recolha de elementos quantitativos, junto de algumas imobiliárias, de forma a verificar se o uso para o programa escolhido. Assim e com base nesse mesmo levantamento de forma a poder salvaguardar a viabilidade da sua transação os dados de procura de habitações dentro desta zona, revelaram a consistência desta escolha, conforme [Graf. 1], onde se dividiu em 4 categorias de procura de mercado sendo a Hab.1 a procura correspondente a um valor de custo mais reduzido (até €150M); Hab. 2 (de €150M a €250M); Hab. 2 (entre €250M a €400M); Hab. 3 (entre €250M a €500M) e por fim para um uso específico de pequenos Hotéis, como por exemplo um Hotel de Charme.

Gráficos 1 - Procura de Imóveis na Zona de Cascais e Estoril (Era; Remax e Century)



## 5.2. ANÁLISE DA INTERVENÇÃO

O conhecimento das técnicas construtivas das edificações históricas é fundamental para a escolha dos procedimentos adequados a serem utilizados na conservação/restauração destas edificações.

Sabe-se que não apenas para a compreensão do processo de degradação das fábricas construtivas e de um diagnóstico preciso, mas também para a consolidação das mesmas, o procedimento histórico é sempre mais adequado do que o fornecido pelas modernas tecnologias – com raras exceções – pois oferece, de forma geral, uma maior compatibilidade entre o que é oriundo do original e o que provém da intervenção.

A carta patrimonial de Veneza releva já, no seu artigo 10º, a primazia das técnicas tradicionais sobre as técnicas modernas, sendo que estas últimas só deveriam ser empregadas como último recurso (IPHAN, 2016)

Na verdade, esta pré-disposição da década de 30 já antevê a tendência atual de se encararem os monumentos históricos, como arquivos de um “saber fazer” ligado à Arte de Construir, fruto de um reunir de experiências e do esforço sucessivo de gerações passadas de técnicos e artesãos, de forma a que aos tradicionais valores estéticos, históricos, arquitetónicos, urbanísticos do monumento, sejam também acrescentados de um valor tecnológico. Este “valor tecnológico” consistiria, segundo João Mateus, *“no valor das soluções técnicas espelhadas nas intenções, na construção e na execução das alterações de um edifício”* (Mateus, 2002, p. 15)

Por outro lado, um conhecimento adequado das técnicas construtivas empregadas em uma determinada edificação aliado ao conhecimento histórico sobre as mesmas e sobre os materiais de construção, é extremamente valioso para a datação desta obra e pode prestar importantes contribuições para a filiação da mesma. Os arqueólogos, ajudados pelos historiadores da arquitetura, já há algum tempo utilizam esta prática.

Entretanto, as escolas de arquitetura e engenharia afastaram um segundo plano de estudo, das técnicas tradicionais e centraram os seus esforços académicos nas técnicas contemporâneas – em especial o betão armado e a tecnologia do aço - de forma que algumas das opiniões de profissionais de construção sobre o restauro de edificações antigas, muitas vezes encontram dificuldades por desconhecerem a “linguagem” com que foram construídos estes edifícios.

### 5.2.1. ENQUADRAMENTO PDM

Em termos de enquadramento no PDM de Cascais, após consulta dos dados disponíveis na CMC, nomeadamente na freguesia do Estoril, estudos estatísticos revelam a classificação de alguns edifícios do Estoril (331), em oito regiões distintas desta mesma freguesia Fig. 61, estão classificados na categoria de VPA<sup>9</sup> de Nível 2, conforme informação disponível no Catalogo – Inventário Municipal de Proteção e Valorização do Património Arquitetónico do Estoril, cujo [Graf. 1], exemplifica a sua dimensão e distribuição, onde se insere também a Palacete - Casa Teixeira Beltrão. (Cascais, 2010).



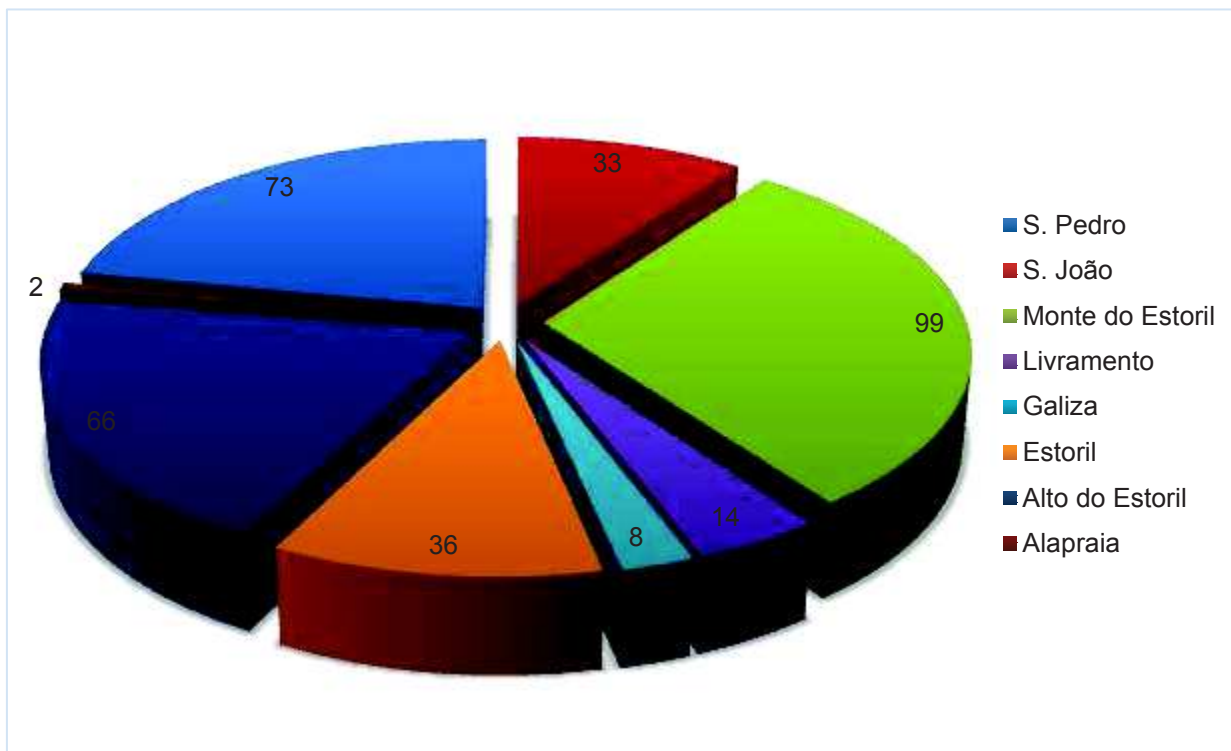
Fig. 70- Mapa de Levantamento de Património Histórico Nível 2 na Freguesia do Estoril

O mapa da distribuição das regiões da freguesia do Estoril, onde se encontram os edifícios classificados como VPA de Nível 2, nomeadamente; 1 - São Pedro do Estoril, 2 - São João do Estoril, 3 - Monte do Estoril, 4 - Livramento, 5 - Galiza, 6 - Estoril, 7 - Alto do Estoril e 8 - Alaparia.

---

<sup>9</sup> Valorização do Património Arquitetónico

Gráficos 2 – Distribuição Geral do Imóveis - Património Arquitectónico do Estoril - Nível 2



Este catálogo identifica uma ficha de leitura de cada edifício Fig.62, indicando a sua localização conforme exemplo retirado do mesmo referente à Casa Teixeira Beltrão, onde a classifica como Palacete.

Na presente análise, pode ainda verificar-se que a maior parte desse património se encontra distribuído acentuando o Monte Estoril como o que tem mais imóveis classificados (30%), seguindo-se São Pedro do Estoril (22%) e o Alto do Estoril com (20%).



Catálogo - Inventário Municipal de Protecção e Valorização do Património Arquitectónico - nível 2

Nº imóvel	ID2062
Designação	Palacete e anexo
Freguesia	Estoril
Topónimo	Estoril
Morada	Av. D. Nuno Álvares Pereira / Rua de Diu, n.º 4



Fig. 71 - Identificação do Palacete - Casa Teixeira Beltrão como Património Arquitectónico - nível 2

### 5.2.3. PROPOSTA E ACABAMENTOS

Hotel:

A recuperação deste edifício presidiu a ideia de um Hotel de Charme.

Poucos quartos, ambiente intimista e clima ameno, faz-nos acreditar que vale a pena o esforço de criar aqui uma nova zona, modernizada, mas respeitante da tradição não só do uso como da traça e arquitetura de época.

Mantém a entrada principal a partir do 1º andar tal como no projeto original entrando para um “Foyer” que acumula funções de Sala de Estar.

A receção não é um balcão tradicional, mas apenas existiram algumas mesas com anfitriãs que operam como rececionistas.

Nos espaços laterais, ficam situados alguns dos quartos, compartimentos que também mantém o seu uso original e em frente, no sentido oposto à entrada, fica situada a sala que servirá de “Bar Gourmet” e que é por sua vez é completada pela sala no novo pavilhão.

A simetria do edifício levou a que existisse acessos por escada de ambos os lados, ao fundo. Neste projeto iremos sacrificar um desses acessos para incluir um elevador, tão necessário a clientes mais idosos a quem o clima e a intimidade de uma unidade hoteleira de pequenas dimensões torna tão apelativa.

A nível do R/C a unidade estende-se com mais quartos e por baixo da sala de chá encontramos uma sala para pequeno almoço/estar/sala de chá que também aqui é prolongada pela sala do novo pavilhão com o mesmo tipo de acessos.

A nível do 2º andar será localizada a suite presidencial, o melhor quarto (maior e com melhor vista) com uma varanda/terraço privativo sobranceiro à entrada principal.

O acesso a este piso serve também de passagem ao 3º andar, terraço aberto que poderá servir de solário. É realmente daqui que se pode usufruir da soberba vista sobre Estoril e Cascais. Ao longe poderá ver-se o Bugio e a Costa da Caparica, assim como a Serra da Arrábida em dias claros.

A Cave, cujo uso original se supõe ser apenas de arrumos, despensa e armazenagem de bens comestíveis, seria interessante criar um espaço também ligado à comida.

Um restaurante, com o acesso direto à rua que também existe pode ser viável dado não depender dos hóspedes do Hotel e convidar o passante a uma refeição Gourmet.

Nesta área se situariam também as cozinhas que dariam apoio ao “room service” necessário ao Hotel. Tentar-se-ia aumentar o número de janelas uma vez que haverá alguma remoção de terras.

Os arcos aí existentes emprestam a esta zona uma característica hoje considerada elemento arquitetónico decorativo ajudam a um ambiente que pode receber uma decoração interessante e original.

A complementar todo este espaço, o jardim envolvente será otimizado para zonas de esplanada, com ênfase na janela trabalhada do muro exterior, criação de áreas de estacionamento, não só para largada e tomada de passageiros como também a convidar utentes com meio de transporte próprio.

Como atrás se disse, além do esforço de manter as árvores existentes, o plantar de mais elementos arbóreos, arbustos e demais elementos que não só proporcionam beleza paisagística como sombra, tão necessária a uma casa sobranceira em terreno sobrelevado.

O gradeamento exterior é totalmente recuperado segundo o original, ou pelo menos o que ainda sobrevive e se acredita ser original.

Neste sentido e de acordo com as alterações propostas, os modelos 3D seguintes representam as alterações propostas, já após a possível intervenção [Fig. 72 a 76]



Fig. 72 - Alçado Principal – Vista longitudinal - Modelo 3D - Proposta



Fig. 73 - Alçado Principal – Vista longitudinal 2 - Modelo 3D - Proposta



Fig. 74 - Alçado Principal - Modelo 3D - Proposta



Fig. 75 - Alçado Principal e lateral direito - Modelo 3D - Proposta



Fig. 76 - Alçado Lateral Esquerdo - Modelo 3D - Proposta

#### Pavilhão:

Em lugar da extensão existente junto à cozinha que se supõe ter sido projetada pela falta de espaço e que, portanto, passou a copa apoiada pela cozinha “externa” ao edifício principal tenciona-se construir um pavilhão autónomo ligado ao edifício apenas por “corredores e/ou passagens aéreas” em vidro.

Este pavilhão composto por 2 pisos nivelados com os da casa mãe, servirá de área comum de restauração e/ou bar. Para não ofender a traça original, optou-se por uma edificação moderna, envidraçada para que seja a transparência do vidro, seja a reflexão que este material oferece, obter-se uma integração quase total na área ajardinada. Além do sombreado natural das árvores que se tentará manter ou em última análise substituir e aumentar, será necessário um sombreamento que se pretende uma continuidade do jardim.

Este sombreamento constará de poleias em aço regularmente espaçadas para que poder esticar cabo de aço que servirá, como à moda antiga, de guia para que plantas trepadeiras possam criar uma sombra naturalmente ventilada. Este pormenor vai também fazer integrar este pequeno pavilhão no jardim final desta propriedade.

O pavilhão em si, livremente inspirado em esplanadas Lisboetas, será, como atrás já referido de caixilharia em vidro em quase todo o seu perímetro deixando apenas uma pequena área para servir de “courette” para que toda a tecnologia do séc. XXI não esteja ausente desta zona. Os elementos estruturais (vigas e pilares em ferro), ficarão à vista com pintura à mesma cor da caixilharia sendo as lajes que foram os pisos, colaborantes.

Na separação de pisos e área técnica (teto falso), o revestimento exterior será feito em chapa tipo “Alucobond”(chapa sandwich de faces de alumínio e interior mineral) que ajudará ao isolamento e climatização das áreas técnicas entre pisos. Estas chapas têm uma variedade grande de cores e acabamentos o que permite o enquadramento ambicioso de integrar um edifício num jardim.

Nos 4 cantos recolhidos será incorporada tubagem em aço inox cuja finalidade é a queda de águas pluviais e cablagens eventualmente necessárias. Esta tubagem servirá igualmente de guia, às plantas trepadeiras (uma vez que a criação de floreiras aéreas está fora de questão, pelo condicionalismo da sua manutenção, a necessidade de áreas mínima necessária para o seu desenvolvimento), que de outra forma iriam interferir com o respetivo pavilhão. Assim, a própria estrutura “verde” empresta algum design diferente de uma forma

básica cúbica que será o pavilhão, e ao mesmo tempo se transforma numa parte integrante de um todo que é o jardim.

Este sombreamento repete-se em ambos os pisos para que o seu balanço não seja desproporcional ao todo do pavilhão.

A cobertura será aberta, escondida por uma platibanda que irá ocultar as unidades exteriores do sistema de climatização, sistema solar térmico e fotovoltaico. Assim, toda a unidade terá um mínimo de peso na estrutura existente, integrando-se com toda a propriedade na era da sustentabilidade.

Os vidros virados a sul e poente terão película anti-uv e os virados a Norte, o filtro será térmico.

A ligação e/ou passagem para este pavilhão será feita através do interior do edifício principal através de 4 passagens aéreas totalmente em vidro.

A parede do pavilhão e a da chaminé existente que se encontram frente a frente, terão um jardim vertical e uma queda de água a terminar num pequeno reduto com esguichos de pressão de vapor de água, dando um ambiente e clima específico neste corredor.

Esta opção tornará esta parte do jardim mais amena no Verão dado que será nesta época que mais visitantes, portanto, proporcionando-lhes uma estadia agradável [Fig 77 e 78].



Fig. 77 - *Alçado Tardoz* - Novo elemento - Pavilhão anexo Vista Lateral Esquerda - Modelo 3D - Proposta



Fig. 78 – *Alçado Tardoz* - Novo elemento - Pavilhão anexo Vista Lateral Direita - Modelo 3D - Proposta

## CONCLUSÕES

O modelo de recuperação apresentado na presente investigação obedeceu à adoção de soluções pouco invasivas no conjunto edificado, tendo como finalidade a obtenção de uma solução coerente com as existências com vista à sua recuperação e reabilitação. Procurou-se conciliar a manutenção tanto quanto possível das técnicas e sistemas construtivos originais, que fazem parte do conjunto de valores culturais materializados no edifício, mas acomodando a necessária adaptação às novas exigências regulamentares de uso e de desempenho estrutural das construções tendo constituído um desafio adicional ao qual se pretende dar uma resposta de forma a satisfazer os requisitos de conforto, eficácia funcional e de sustentabilidade.

O trabalho foi complementado e apoiado em fontes construídas ou representadas, obras e trabalhos científicos publicados sobre a problemática da reabilitação, estudos comparativos indispensáveis, analisando ainda uma perspetiva de sustentabilidade, durabilidade necessária para suportar um novo período de vida. Os casos de estudo serviram de apoio muito prático para a análise de opções e obtenção de resultados.

As estruturas do edifício, principalmente da envolvente, estão em condições de voltarem a ser reaproveitadas assim como as estruturas horizontais tenham que vir a ser substituídas por outras idênticas, devidamente salvaguardadas as características de resistência antissísmica e de segurança contra incêndios. Deverão ainda ser tomadas medidas contra a humidade e o seu isolamento através das envolventes enterradas.

Pensamos ter conseguido um modelo de intervenção coerente e que poderá ser repetido em intervenções semelhantes, obtendo-se resultados reversíveis quanto à utilização do edifício, agora com uma mudança de uso adequada, parece, aos tempos modernos e às suas necessidades. Afinal, o edifício agora obtido, continuará inserido no roteiro da Arquitetura de Veraneio de Cascais, permitindo o seu uso de uma forma muito mais continuada, mais abrangente, com um mínimo de intervenção como havia sido proposto.

Os materiais mais adequados para esta recuperação apesar de serem modernos terão que obedecer a um conjunto coerente de arquitetura, mas também de sustentabilidade e de manutenção.

A zona envolvente que constitui o atual logradouro terá de ser devidamente arranjada e tratada sob o aspeto paisagístico, com espécies arbóreas e arbustivas adequadas ao local e ao clima, proporcionando aos utentes um clima de bem-estar natural e aprazível.

## BIBLIOGRAFIA

- Appleton, J. (2011). *Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e Tecnologias de Intervenção*. ORION.
- Appleton, J. G. (2005). *Reabilitação de Edifícios "Gaioleiros" - Um quarteirão em Lisboa*. Amadora: Edições Orion.
- Ballart, J. (2007). *El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso*. Barcelona: Ariel SA.
- Beinhauer, P. (2013). *Atlas de detalhes construtivos. Reabilitação*. Curitiba: G. Gil Lda.
- Boito, C. (2014). *Os Restauradores- Coleção Artes E Ofícios*. Lisboa: Atelie Editorial.
- Camãra Municipal de Cascais. (2005). II Fórum Ibérico Sobre Centros Históricos. Cascais: Camãra Municipal de Cascais.
- Carvalho, C. A. (2008). *Conservatório de Música de Cascais : Orquestra de Câmara de Cascais e Oeiras : roteiro = guide-book*. Cascais: Câmara Municipal de Cascais.
- Cascais, C. M. (2010). *Documentos*. Obtido de Inventário Municipal 2010: <https://sites.google.com/site/cidadaniacscdocs/inventario-municipal-2010>
- Choay, F. (2010). *Alegoria do Património*. Coimbra: Edições 70 Lda.
- Cóias, V. (2007). *Reabilitação Estrutural de Edifícios Antigos - Técnicas pouco Intrusivas*. Lisboa: Argumentum.
- Cóias, V. (2008). *Inspeções e Ensaios na Reabilitação de Edifícios*. Lisboa: IST - Instituto Superior Técnico.
- Costa, F. P. (1939). Enciclopédia Prática da Construção Civil. Em N. 7, *Pavimentos de Madeira*. Lisboa: Portugalíia.
- Costa, F. P. (1939). Enciclopédia Prática da Construção Civil. Em N. 5, *Escadas de madeira*. Lisboa: Portugalíia.

Costa, F. P. (1939). Enciclopédia Prática da Construção Civil. Em N. 2, *Asnas de Madeira*. Lisboa: Portugália.

Fernandes, J. M. (1991). *ARQUITECTURA DO PRINCÍPIO DO SÉCULO EM LISBOA (1900-1925)*. Lisboa: C.M. Pelouro da Cultura, 1991.

Freitas, V. P. (2006). PATORREB - 2º Encontro sobre Patologias e Reabilitação de Edifícios. *PATORREB*. Porto.

Gaspar, D. (2011). *Palácio da Cidadela de Cascais*. Cascais: Câmara Municipal de Cascais.

Henriques, J. M. (2011). *Da Riviera Portuguesa à Costa do Sol (Cascais, 1850-1930)*. Cascais: Edições Colibri.

Howard, E. (2010). *Garden Cities of Tomorrow*. London: Ed. Nabu Press.

IPHAN. (20 de março de 2016). *Carta de Veneza*. Obtido de Cartas Patrimoniais: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>

José Aguiar, J. A. (2002). *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*. Lisboa: LNEC.

Lopes, C. N. (s.d.). *Construção 2.0*. Porto: CIAMH . Centro de Inovação em Arquitetura e Modos de Habitar.

Lopes, F. (2013). *Zonas de Proteção ao Património Arquitetónico - Para que servem?* Lisboa: Caleidoscópio.

Lopes, F., & Correia, M. B. (2014). *Património Cultural: Critérios e Normas Internacionais de Proteção*. Lisboa: Caleidoscópio.

Mateus, J. M. (2002). *Técnicas Tradicionais de Construção de Alvenarias*. Lisboa: Livros Horizontes.

Nascimento, A. M. (2001). *Iniciação ao Direito do Trabalho*. São Paulo: Ed. LTR.

Pinho, A. (2012). *MANUAL DE SEGURANÇA - Construção, Conservação e Restauro de Edifícios*. Lisboa: Edições Sílabo.

Ramalho, M. M. (2010). *Estoril, a vanguarda do turismo*. Estoril: By the Book.

Ramalho, M. M. (2010). *Roteiros do Património de Cascais - Arquitetura Modernista*. Cascais: Câmara Municipal de Cascais.

Ruskin, J. (20 de janeiro de 2016). *Resenhas online*. Obtido de O pensamento de John Ruskin: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/07.074/3087>

Santa-Rita, A. J. (2008). *Recuperação da Casa Sanches*. Lisboa: Edições Universitárias Lusófonas.

Santa-Rita, A. J. (2009). *Reflexões*. Lisboa: Edições Universitárias Lusófonas.

Silva, R. H. (2010). *Arquitetura de Veraneio - Cascais*. Cascais: Câmara Municipal de Cascais.

Silva, R. H. (2011). Arquitetura de veraneio. Em *Monumentos 31* (pp. 84-94). Lisboa: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Viollet-le-Duc, E.-E. (1860). Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle. Em E.-E. Viollet-le-Duc, *Volume 10*. Paris: Paris: Librairie-imprimeries Réunies.

## **ANEXOS**

Plano Diretor Municipal