

José Luís Camões Tavares

Metodologia de Reabilitação Arquitetónica
Palacete Villa Sousa

Orientador:

Professor Doutor Arquiteto António José Marques Vieira de Santa-Rita

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias
Departamento de Arquitetura

Lisboa

2017

José Luís Camões Tavares

**Metodologia de Reabilitação Arquitetónica
Palacete Villa Sousa**

Dissertação defendida em provas públicas para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura na Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, no dia 14 de dezembro de 2017, perante o júri nomeado pelo Despacho de Nomeação n.º 332/2017, de 23 de outubro, com a seguinte composição:

Presidente: Professor Doutor Pedro Carlos Bobone Ressano Garcia

Arguente: Professor. Doutor Alberto Flávio Monteiro Lopes

Orientador: Professor Doutor António José Marques Vieira de Santa-Rita

Vogal: Professor Doutor João Borges da Cunha

**Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias
Departamento de Arquitetura**

Lisboa

2017

Epígrafe

O passado não volta. Importantes são a continuidade e o perfeito conhecimento de sua história.

Lina Bo Bard

Dedicatória

Às minhas filhas Ana Inês e Sara, à minha
companheira Helena e aos meus pais, por me
incentivarem e apoiarem na realização deste sonho.

Agradecimentos

Agradeço ao Professor Doutor Arquiteto António José Marques Vieira de Santa-Rita, por toda a disponibilidade e ajuda na orientação para a realização deste trabalho, assim como a todos os restantes docentes que com o mesmo propósito, me sedimentaram e consolidaram conhecimentos, pelo seu genuíno acompanhamento ao longo de todo este percurso.

Muito Grato

RESUMO

O estado de conservação atual do Palacete Villa Sousa, necessita de intervenção de modo a repor o respeito ao lugar que merece. Este património foi galardoado com o Prémio Valmor em 1912.

Com este trabalho pretende-se contribuir com ideias para a valorização do Património Arquitetónico Nacional, através de uma proposta que vise a reabilitação de imóveis de escala semelhante, com valor arquitetónico, estético e histórico, que integrem novos usos, nas áreas onde se localizam.

A proposta focou-se na identificação dos valores arquitetónicos e estéticos a preservar, e no uso a atribuir-lhe, por forma a traduzir a sua reabilitação numa operação rentável a nível económico e de baixos custos.

Os procedimentos dedicados à reabilitação do imóvel abordam conceitos relativos ao seu valor arquitetónico, à sua localização, época, fases de construção, e ao uso, face às necessidades atuais.

O trabalho realizado resultou na conceção de uma hipótese viável a ser utilizada, no contexto do projeto de loteamento, atualmente em curso nos serviços camarários, relativamente ao espaço onde está implantado o edifício. A proposta visa instalar uma exploração turística com características de Pousada, de forma articulada, integrada e rentável.

Os modelos do projeto, integram tecnologias que visam aproximar-se ao estímulo da reabilitação.

PALAVRAS-CHAVE: Reabilitar; Recuperar; Regenerar; Revalorizar; Villa Sousa.

ABSTRACT

The current state of conservation of the Villa Sousa Palace, requires intervention in order to restore respect for the place it deserves. This heritage was awarded the Valmor Prize in 1912.

This work intends to contribute ideas for the valuation of the National Architectural Heritage, through a proposal that aims at the rehabilitation of buildings of similar scale, with architectural, aesthetic and historical value, integrating new uses, in the areas where they are located.

The proposal focused on identifying the architectural and aesthetic values to be preserved, and on the use to be attributed to it in order to translate its rehabilitation into a cost-effective and low-cost operation.

The procedures dedicated to the rehabilitation of the property approach concepts related to its architectural value, its location, time, construction phases, and use, in face of current needs.

The work carried out resulted in the conception of a feasible hypothesis to be used, in the context of the allotment project, currently underway in the city services, in relation to the space where the building is located. The purpose of this proposal is to install a tourist farm with characteristics of a Youth Hostel, in an articulated, integrated and profitable way.

The models of the project, integrate technologies that aim to approach the stimulus of rehabilitation.

KEYWORDS: Rehabilitate; To recover; Regenerate; Rebuild; Villa Sousa.

Abreviaturas, siglas e símbolos

AML – Arquivo Municipal de Lisboa

ARU - Área de Reabilitação Urbana

BND – Biblioteca Nacional Digital

CML – Câmara Municipal de Lisboa

DGPC – Direção-Geral do Património Cultural

DGEMN – Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais

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

DIGC – Divisão de Informação Geográfica e Cadastro

EPAL – Empresa Pública das Águas de Lisboa

HML – Hemeroteca Municipal de Lisboa

ICCROM – *International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property*

ICOMOS – *International Council on Monuments and Sites*

ICOM – *International Council of Museums*

IGESPAR – Instituto Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico

IPPC – Instituto Português do Património Cultural

IPPAR – Instituto Português do Património Arquitetónico

INH – Instituto Nacional da Habitação

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

MIM – Monumento de Interesse Municipal

PGU – Plano Geral de Urbanização

PDM – Plano Diretor Municipal

PP – Plano de Pormenor

PRODIATEC - Programa de Infraestruturas Turísticas e Equipamentos Culturais

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

SIG – Sistemas de Informação Geográfica

SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico

SOLATU - Sociedade Familiar de Administração de Propriedades para Lavoura e Turismo

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

ÍNDICE GERAL

RESUMO	6
ABSTRACT	7
INTRODUÇÃO	14
CAPÍTULO 1. - CONTEXTUALIZAÇÃO TEMÁTICA E HISTÓRICA	20
1.1 Sistema Viário - Local de Implantação	23
1.2 O Estado Social e Político na Época	26
1.3 Arquitetura em Lisboa no Início do Século XX	28
1.4 Construção do Palacete Villa Sousa	32
CAPÍTULO 2 - VALOR TÉCNICO CIENTÍFICO E ARQUITETÓNICO	41
2.1 Autenticidade e Reabilitação	41
2.2 Prémio Valmor - Palacete Villa Sousa	43
2.3 Integridade do Palacete Villa Sousa	43
2.4 Análise do Projeto Inicial	46
CAPÍTULO 3 - CASOS DE ESTUDO	49
3.1 Edifício do Museu Rafael Bordalo Pinheiro	49
3.2 Museu do Fado	54
3.3 Moínho de Maré de Corroios	58
CAPÍTULO 4 - VILLA SOUSA – ESTADO ATUAL	65
CAPÍTULO 5 - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO	67
5.1 Mudança de Uso e Programa	67
5.2 Análise das Patologias	77
5.3 Consolidação das Fundações e das Paredes Portantes	81
5.4 Construção dos pilares e das Lajes	82
5.5 Construção da estrutura do telhado isolamento e telha	82
5.6 Paredes interiores	84
5.7 Infraestruturas	84
5.8 Madeiramentos portas caixilharias e vidros	86
5.9 Pavimentos rodapés e lambris	86
5.10 Tetos - Tetos falsos e sancas	86
5.11 Monta cargas e elevador	87
5.12 Gradeamentos, luminária, corrimãos e a ' <i>Bow window</i> '	88
CAPÍTULO 6 - PROJETO	90
6. 1 Breve descrição das opções arquitetónicas	106
6. 2 Medições, quantidades e custos estimados	107
CONCLUSÕES	112

BIBLIOGRAFIA ESPECÍFICA	113
APÊNDICES	I
Apêndice I Levantamento Fotográfico Villa Sousa 2017	I
Apêndice II Layout's	IV
ANEXOS	V
Anexo 1 Palacete Villa Sousa - 1910 -Requerimento	V
Anexo 2 Palacete Villa Sousa - 1910 - Projeto de Escavações e Parecer Camarário	VI
Anexo 3 Palacete Villa Sousa - 1910 - Projeto para Licenciamento - Plantas e Corte	VII
Anexo 4 Palacete Villa Sousa – 1911 - Projeto para licenciamento – Alçados e Portão ...	VIII
Anexo 5 Palacete Villa Sousa - 1911 - Projeto de Alterações I - Plantas	IX
Anexo 6 Palacete Villa Sousa - 1911 - Anexação de Projeto	IX
Anexo 7 Palacete Villa Sousa - 1926 - Projeto de Alterações II	XI
Anexo 8 Palacete Villa Sousa - 1937 - Construção de Garagem	XIII
Anexo 9 Palacete Villa Sousa - 1968 - Demolição Parcial	XIII
Anexo 10 Palacete Villa Sousa - Ficha do Volume de Obra	XIV
Anexo 11 Museu do Fado – 1868 - Estação da Praia	XIV
Anexo 12 Museu do Fado – 1868 - Estação da Praia. Alçado Corte	XV
Anexo 13 Museu do Fado – 1868 - Máquina a vapor. Alçado Corte	XV
Anexo 14 Museu do Fado – 1868 - Estação da Praia. Alçado e corte	XVI
Anexo 15 Museu do Fado – 2008 - Maqueta	XVII
Anexo 16 Museu do Fado – 2008 - Perspectiva axonométrica da estrutura	XVII
Anexo 17 Museu do Fado – 2008 - Planta do piso -1	XVIII
Anexo 18 Museu do Fado – 2008 - Planta do piso 0	XVIII
Anexo 19 Museu do Fado – 2008 - Planta do piso 1	XIX
Anexo 20 Museu do Fado – 2008 - Planta da ‘Mesanine’	XIX
Anexo 21 Museu do Fado – 2008 – Corte Longitudinal dos vários envidraçados	XX
Anexo 22 Museu do Fado – 2008 - Corte transversal interceção da laje com fachada	XX
Anexo 23 Museu do Fado – 2008 - Corte transversal da antiga cisterna	XX
Anexo 24 Museu do Fado – 2008 - Corte transversal escadarias e rampas de acesso	XXI
Anexo 25 Museu do Fado – 2008 - Alçado nascente	XXI
Anexo 26 Museu do Fado – 2008 – Alçado poente	XXII
Anexo 27 Museu do Fado – 2008 – Extrato das plantas do piso 0 e piso 1	XXII
Anexo 28 Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1913 – Plantas	XXIII
Anexo 29 Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1913 – Anexo e Pormenores	XXIII
Anexo 30 Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1989 - Planta R/C	XXIV
Anexo 31 Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1989 - Planta 2 Andar.	XXIV
Anexo 32 Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1989 - Sótão Cobertura	XXIV

Anexo 33 Moínho de Maré de Corroios - Funcionamento do moinho de maré.....	XXV
Anexo 34 Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual – Quadro I	XXVI
Anexo 35 Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual – Quadro I	XXVII
Anexo 36 Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual – Quadro II	XXVIII
Anexo 37 Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual – Quadro II	XXIX
Anexo 38 Pontuação Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais	XXX
Anexo 39 Sistema de Isolamento Térmico STIRDACH propriedades térmicas.....	XXXVII
Anexo 40 Telha B3+	XXXIX
Anexo 41 Paredes Pladur	XL
Anexo 42 Monta Cargas – elevador.....	XLI
Anexo 43 Pavimento flutuante BASIC CARVALHO AC4	XLIV
Anexo 44 Tetos falsos PLADUR (gesso cartonado)	XLV
Anexo 45 Gerador	XLVII
Anexo 46 Pousadas Reservas e Preços	XLVIII
Anexo 47 Ficha de identificação CMP: 18.44	XLIX
Anexo 48 CML-Lisboa Interativa, ficha cadastral	LI
Anexo 49 LXBD ficha História do Edifício	LII
Anexo 50 Caderneta Predial (CML Plataforma Casa Pronta)	LIV
Anexo 51 Certidão da Conservatória do Registo Predial de Lisboa	LVI
Anexo 52 SIPA-Palacete na Alameda das Linhas de Torres / Villa Sousa	LVIII
Anexo 53 Edital Toponímia	LIX
Anexo 54 Proposta de Loteamento (Alterações)	LX
Anexo 55 Preços indicativos do mercado imobiliário em Portugal.....	LX

Índice de imagens

Figura 1 – Levantamento Topográfico com delimitação do projeto de Loteamento. (2010) Fonte: RRCRS	
Arquitetos.....	18
Figura 2 – Campo Grande e início da Alameda das Linhas de Torres. Silva Pinto 1910. Fonte: AML	23
Figura 3 – Extensão da Alameda das Linhas de Torres, Edital municipal 07/08/1911.	24
Figura 4 – Esquema da Rede Viária, indicação dos níveis. 2016.	25
Figura 5 – Arsenal da Marinha (1915) Fonte: BNP.....	29
Figura 6 – Torre do Mosteiro dos Jerónimos (1878) Fonte: AML.....	30
Figura 7 – Planta geral da Cidade com anteprojeto dos planos de F. Ressano Garcia 12-12-1902. Fonte:	
Hemeroteca.	31
Figura 8 – Anuncio, Diário Ilustrado 1908 Fonte: Hemeroteca.....	32
Figura 9 – Planta de Localização. 1910. Silva Pinto. Fonte: AML.....	33
Figura 10 – Planta da Cave. (2016).....	34
Figura 11 – Planta do Rés-do-Chão. (2016).....	34
Figura 12 – Planta do Sótão com Mirante (2016).....	34
Figura 13 – Corte (2016).....	34
Figura 14 – Alçado Frontal (2016).....	35
Figura 15 – Alçado Lateral Direito (2016).....	35
Figura 16 – Alçado Posterior (2016).....	36
Figura 17 – Alçado Lateral esquerdo (2016).....	36
Figura 18 – Digitalização do Projeto de Alterações 1911 (2016).....	37
Figura 19 – Digitalização do Projeto de construção de garagem 1937 (2016).....	38
Figura 20 – Modelo digital tridimensional. 2016.....	38
Figura 21 – Traçado Regulador (2017).....	39
Figura 22 – planta de implantação. (2017).....	46
Figura 23 – Alçados Lateral Direito e Esquerdo (2017).....	47
Figura 24 – Alçado Frontal e Lateral Direito (2016).....	48
Figura 25 – Alçado Posterior e Lateral Esquerdo. (2016).....	48
Figura 26 – Museu Rafael Bordalo Pinheiro. (entre 1948 e 1976) Fonte: Claudino Costa Madeira.	49
Figura 27 – Pannel de Azulejo. (1950) Fonte: Fernando Martinez.....	51
Figura 28 – Projeto de Alterações de um muro de vedação. (anos 50) Fonte: AML.....	51
Figura 29 – Museu Rafael Bordalo Pinheiro-Alçado Posterior. (2011) Fonte: João Carvalho.....	53
Figura 30 – Museu do Fado (2010).....	54
Figura 31 – Estação da Praia, Alçado, (1868) Fonte: Arquivo Histórico da EPAL.....	55
Figura 32 – Vista do Interior no primeiro piso do corpo nascente. Fonte: Santa-Rita Arquitetos.....	56
Figura 33 – ‘La descripción de España y de las costas y puertos de sus reino’ (1634) Fonte: ‘El Atlas	
del Rey Planeta’.....	58
Figura 34 - Moinho de maré de Corroios (1908) Fonte: Pimentel, Alberto.....	58
Figura 35 – Mapa de enquadramento. (2016) Fonte: Google Maps.....	59

Figura 36 – Moinho de Maré de Corroios. (2016).....	59
Figura 37 – Modelação 3D feita a partir de levantamento ao local. (2016).....	60
Figura 38 – Planta do Piso Térreo (2016).....	62
Figura 39 – Planta do Piso superior (2016)	61
Figura 40 – Cortes esquemáticos. (2016).....	61
Figura 41 – Receção e corredor de acesso à zona de moagem. (2016)	63
Figura 42 – Sala Multiusos 1 piso, zona da escada de acesso, e sala de moagem. (2016).....	63
Figura 43 – Vistas da zona onde termina o moinho e do sapal. (2016).	64
Figura 44 – Planta Síntese – Proposta de loteamento – Aprovado CML 2016	65
Figura 45 – Planta Síntese – Sistema Viário – Aprovado CML 2016	66
Figura 46 – Qualificação de Espaços – PDM (2016) Fonte: CML, DIGC	68
Figura 47 – Levantamento Equipamentos Ensino, Comércio, Transportes e Vias. (2017).....	69
Figura 48 – Desenho de um cunhal (2017).....	77
Figura 49 – Desenho dos Arcos (2017)	77
Figura 50 – Desenho dos frisos (2017).....	78
Figura 51 – Desenho de Coluna (2017)	77
Figura 52 – Desenho de cachorros (2017)	78
Figura 53 – Fundações de reforço às paredes estruturantes (2017)	80
Figura 54 – Grampo de aço. (2017)	80
Figura 55 – Modelo esquemático da estrutura pré-dimensionada para o edifício. (2017)	81
Figura 56 – Painéis STIRODASH. (2017) Fonte: polirígido	83
Figura 57 – Telha D3+ (2017) Fonte: CS.....	83
Figura 58 – Pormenor da parede PLADUR. (2017).....	84
Figura 59 – MTH500 (2017) Fonte: Fabricante	87
Figura 60 – PVE52 VACUUM ELEVATOR (2017) Fonte: Pneumatic Vacuum Elevator LLC	87
Figura 61 – Villa Sousa, (fragmento) Benoiel, 1873-1932, e luminária modelo 3D	88

INTRODUÇÃO

O património é-nos legado no decorrer do tempo e transmite por si experiências e memórias coletivas ou individuais que nos sustentam as bases do conhecimento sobre o caminho percorrido até à atualidade. Este tesouro significativo, exterioriza-se nos episódios ou momentos mais reveladores da história de um lugar, sociedade ou país. Contribui desta maneira para a formação de uma identidade, na simbiose e no vínculo, entre o cidadão e as suas raízes. (Oliveira & Oliveira, 2006, pp. 78,79)

A par desta dinâmica, e no contexto material, a evolução das novas tecnologias, dos apetrechos, dos equipamentos, e dos materiais, estabelecem uma existência limitada aos edifícios. São de cariz mutável, modular e estudados para garantirem eficácia por um período de tempo estabelecido. Assim, na contemporaneidade, como poderão conviver duas linguagens arquitetónicas; a antiga e a contemporânea?

Este trabalho de investigação foi desenvolvido para se tentar encontrar um método eficaz de reabilitar um edifício de escala semelhante ao Palacete Villa Sousa, observando os seus contextos históricos, sociais, autorais. Para isso procedeu-se ao estudo e conhecimento dos seus valores Arquitetónicos, estéticos, históricos, da sua integridade e usos e analisaram-se os seus processos construtivos e técnicos. Também se estabeleceram fundamentos para se obter uma proposta contextualizada com a contemporaneidade.

O tema escolhido preconiza uma proposta de dissertação integrada na reabilitação de edifícios. Tem o título Metodologia de Reabilitação Arquitetónica, Palacete Villa Sousa.

O motivo da escolha, resulta do facto de o “Palacete Villa Sousa” possuir particularidades e qualidades arquitetónicas, motivo pelo qual foi em 1912, galardoado com o Prémio Valmor. (C. M. Lisboa, 2016) No entanto, na atualidade, encontra-se num estado de elevada degradação e quase em ruína.

Que razão levou este edifício de grande valor estético, ficar convertido num objeto arquitetónico devoluto e abandonado?

Perante este caso levantam-se duas questões:

- Os mecanismos existentes de salvaguarda do património não funcionaram para promover a reabilitação do edifício?
- Que solução seria apropriada para uma reabilitação, dotando o edifício de uma funcionalidade ajustada à contemporaneidade e de uso eficaz?

Os objetivos que nos propomos alcançar consistem na elaboração de uma proposta de reabilitação do edifício “Villa Sousa” que lhe devolva o seu real valor arquitetónico, estético e histórico, antes que se perca o que existe, com o respeito pela autenticidade e integridade dotando-o, sem interferir com os valores suprarreferidos, de uma funcionalidade e uso

adaptados à cidade, ao seu lugar e à contemporaneidade, através da sua alteração em Pousada.

É ainda nosso objetivo querer demonstrar que:

- É possível recuperar o que resta da antiga glória e arquitetura da Villa Sousa.
- Que através de uma mudança de uso se conseguirá colocar no mercado imobiliário e no Parque construído, um edifício que inicialmente teve uso diferente.
- Propor para o mesmo, materiais atuais e compatíveis com os existentes, garantindo um novo período de vida, pelo que, através das técnicas de salvaguarda, a autenticidade da obra inicial não ficará comprometida.

Este estudo tem ainda como objetivo fazer um levantamento de todo material relacionado com o projeto de construção do edifício, e conhecer a sua história até à atualidade. Como metodologia, consultou-se a Câmara Municipal de Lisboa para entender as razões que estão na origem, da atual situação de ruína. Saber que plano existe para o local e de que modo visa ou não, a salvaguarda do edifício. Consultou-se o promotor e atual administrador do imóvel, para se inquirir o uso ou funcionalidade pretendido para o local. Consultou-se ainda a Direção Geral do Património Cultural (DGPC) para determinar que tipo de alterações se poderão efetuar no conjunto.

Relativamente ao estado da arte, foram efetuados vários estudos relativamente ao local onde está implantado o edifício, para tal foram consultados documentos relativos à cartografia histórica de Lisboa, no Arquivo Municipal de Lisboa, e informações relativas à toponímia, no sítio da CML ¹

Ainda no contexto do estado da arte, foram desenvolvidas investigações na conjuntura histórica através de uma abordagem imagética, na procura de um conjunto de clichés de Joshua Benoliel, e na consulta de periódicos e revistas da época, onde se pode destacar a revista *Ilustração Portuguesa*, consultados na Hemeroteca da Câmara Municipal de Lisboa, para entender os ambientes, a roupagem da época, os serviços que se prestavam porta a porta, as rotinas e os factos que faziam notícia nesse tempo.

Foi prosseguida essa investigação e complementada pelas informações obtidas na leitura do livro “Lisboa – História Física e Moral” de José Augusto França, onde se podem destacar os contrastes sociais da época, os planos de urbanização das Avenidas Novas e os prémios e menções que Norte Júnior recebeu. Foi igualmente relevante a consulta do livro “Arquitetura Modernista em Portugal 1890-1940” de José Manuel Fernandes, pela sua abordagem técnica e artística em relação à arquitetura que se fazia na época, e em especial à concebida por Norte Júnior. A consulta das revistas mensais “A Architectura Portuguesa” na biblioteca digital da Ordem dos Arquitetos, para obtenção de informação específica sobre a

¹ http://www.cm-lisboa.pt/uploads/tx_lumophpinclude/top_fotos/2364/2364_1

Villa Sousa, resultou infrutífera, presume-se que poderia estar presente, em algum dos periódicos em falta na coleção.

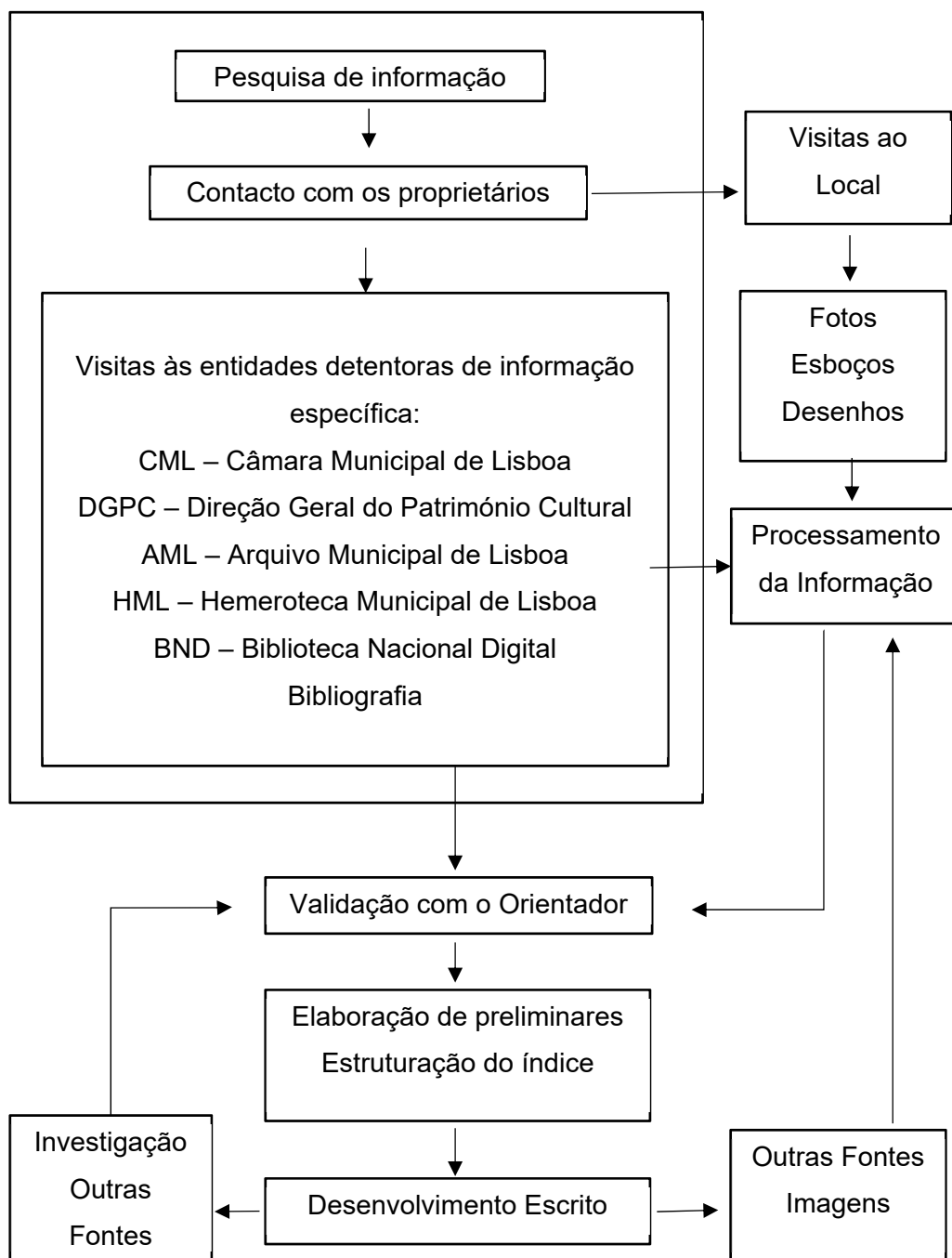
Ainda em relação ao estado da arte, foi efetuada uma pesquisa sobre obras que referissem o nome de Manuel Joaquim Norte Júnior e feita uma filtragem para determinar conteúdos exclusivos ao projeto do Palacete Villa Sousa. Dos conteúdos apurados ressaltam-se os publicados pelo Sistema de Informação para o Património Arquitetónico². (SIPA), atualmente integrado na Direção Geral do Património Cultural, do Regulamento da proposta de alteração do plano de urbanização do alto do lumiar (PUAL), ficha de identificação CMP: 18.44, (Anexo 47), do sítio da CML-Lisboa Interativa, ficha cadastral (Anexo 48), LXBD ficha História do Edifício (Anexo 49), do Volume de Obra n.º 32682, consultado no Arquivo Municipal de Lisboa (AML), desenhos e documentos (Anexo 1 a10) cópia da Caderneta Predial Urbana, (Anexo 50), cópia da Certidão da Conservatória do Registo Predial de Lisboa. (Anexo 51)

A novidade que a perspetiva deste estudo pretende desenvolver, foca em especial o prédio onde se localiza o palacete Villa Sousa, centralizando a dispersa documentação relativa à sua história, ao projeto, sua construção e aos seus valores, uma leitura do método utilizado pelos promotores para desbloquear o impasse, face à pertença rentabilização desse território e envolvente, desenvolver um estudo relacionado com a potenciação desse imóvel pela sua mudança de uso, fazer um levantamento do valor arquitetónico, estético e histórico desse património, dos elementos arquitetónicos a restaurar e a reabilitar, formalizar uma proposta de reabilitação com utilização de novos materiais construtivos, desenvolver uma resposta de reabilitação a baixo custo, e avaliar se a reabilitação proposta é uma solução rentável na atualidade.

Os critérios de escolha para os casos de estudo foram essencialmente, por apresentarem uma volumetria semelhante à da “Villa Sousa”, por serem casos notáveis de reabilitação com sucesso e para analisar que procedimentos foram utilizados, de forma a sustentarem o sucesso da sua reabilitação. São eles o Edifício do Museu Rafael Bordalo Pinheiro, o Museu do Fado, e o Moínho de Maré de Corroios.

Na página seguinte apresenta-se o esquema da Metodologia utilizada, de modo a estruturar o trabalho de investigação de uma forma lógica e sequente, na obtenção de informação relevante, para o tema aqui proposto:

² http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=11508



Na elaboração deste documento foi utilizada a norma '*American Psychological Association*' (APA), Sexta Edição.

No que se refere ao projeto do edifício, recorremos ao Arquivo Municipal de Lisboa para consultar e obter cópias do n.º de Obra 32682, documento composto em 2 volumes com o código de Referência PT/AMLSB/CML/UROB-OP/01/28427, onde obtivemos os desenhos e alguma documentação, informação relevante ao Prémio Valmor de 1912, e a outros documentos, como informações de vistorias e pareceres. Fomos elucidados de que existia

um processo em apreciação que estava relacionado com um estudo de loteamento para o local, do qual conseguimos uma cópia com a delimitação do estudo.



Figura 1 – Levantamento Topográfico com delimitação do projeto de Loteamento. (2010) Fonte: RRCRS Arquitetos

O atual proprietário do imóvel é a Sociedade Familiar de Administração de Propriedades para Lavoura e Turismo SOLATU. Conjuntamente com outras entidades locadoras dos prédios envolventes, de que a CML também faz parte, foi feito um projeto de loteamento, em que o imóvel em análise se encontra incluído, não estando previsto nesse projeto a sua demolição.

Junto do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico SIPA, no Forte de Sacavém, pudemos consultar a documentação referente ao Palacete na Alameda das Linhas de Torres / Villa Sousa, pelas descrições no Número IPA

Antigo: PT031106180693, (Anexo 52) que se revestem de enorme importância quer a nível de cronologia, pelas transformações a que o imóvel foi submetido ao longo dos tempos, quer ainda pela obtenção de bibliografia específica sobre o local.

Com o respeito das propostas incluídas no processo atual em apreciação na CML e de harmonia com as intenções do promotor, a reabilitação do imóvel manterá íntegro o seu valor arquitetónico e se adicionado ao uso de Pousada, poderá obter uma mais-valia por adicionar a este território uma funcionalidade a par das necessidades da contemporaneidade, um enquadramento de proximidade distinto, proporcionado pelos Campus Universitários, a Torre do Tombo, a Biblioteca Nacional, do Aeroporto Humberto Delgado, que dão uma excelente perspetiva de rentabilização ao investimento, associado à reabilitação deste imóvel, como prova na atualidade, o crescimento turístico em Lisboa.

A bibliografia de base à dissertação, foi sendo construída de forma a esclarecer e sustentar as investigações desenvolvidas. A elaboração de fichas de leitura, foi importante para um desenvolvimento sequencial da informação. O recurso à informação *on-line* foi precedido de verificação da mesma, através da confrontação da fonte nela incluída.

Foram também elaboradas fichas de leitura sobre um conjunto de documentos informativos e normativos sobre o património, adotados a nível internacional, que se

destacam de maior interesse para o presente trabalho: a Carta de Veneza de 1964 (Carta Internacional sobre a Conservação e Restauro dos Monumentos e dos Sítios - ICOMOS); A Declaração de Amesterdão, 1975 (Carta Europeia do Património Arquitetónico – Concelho da Europa); Nara, 1994 (Documento de Nara Sobre a Autenticidade do Património Cultural - ICOMOS); Cracóvia, 2000 (Princípios para a Conservação e o Restauro do Património Construído –Carta de Cracóvia).

A bibliografia foi acrescida de legislação nacional, consultada no âmbito do presente trabalho.

Os capítulos apresentam-se divididos em seis seções. A primeira assenta na contextualização temática e história, introduzindo informações relevantes do território onde se insere a Villa Sousa, numa perspetiva macro e micro.

No segundo capítulo é feita uma abordagem ao valor técnico científico e arquitetónico, segundo documentos informativos e normativos sobre o património, adotados a nível internacional, aplicáveis à proposta de reabilitação do imóvel. Alude ainda ao Prémio Valmor atribuído, à integridade do edifício, às patologias encontradas. Por fim é feita uma análise ao projeto inicial, segundo a documentação encontrada no AML.

O capítulo três é dedicado aos casos de estudo, analisando aspetos construtivos, funcionais, e métodos utilizados na reabilitação dos imóveis.

O capítulo quarto explana o estado atual do edifício, os planos e intenções que os promotores estão a desenvolver para o local.

No quinto capítulo estão indicadas as propostas estudadas para a reabilitação do imóvel, de acordo com as operações idealizadas pelo promotor para o local. Focam a mudança de uso, consolidação estrutural do edifício, cobertura, infraestruturas, pavimentos, acessos verticais, entre outros.

No sexto capítulo é apresentado um projeto com a proposta de reabilitação, descrições e explicações das escolhas e soluções adotadas. São também apresentadas medições, quantidades e custos estimados.

Por último as conclusões.

Capítulo 1. - Contextualização Temática e Histórica

Para nos inteirarmos do contexto histórico que refere ao período em que o edifício foi construído, (1911) recorremos à leitura de José Augusto França: em que obtivemos um retrato esclarecedor do ambiente que se vivia na época, sobre os contrastes sociais, os planos de urbanização das Avenidas Novas do Arquiteto Ressano Garcia (1888) e os prémios e menções que Norte Júnior recebeu em 1905, 1912, 1914, 1915 e 1927. (França, 2008, p. 658)

Entendemos relevante para obter uma leitura visual do período a que se refere a construção do edifício, recorrer aos clichés de Joshua Benoliel (1873-1932) na Hemeroteca da Câmara Municipal de Lisboa, onde acedemos a alguns periódicos e revistas, dos quais se pode destacar a revista “Ilustração Portuguesa”, pela sua enorme divulgação na altura em que Benoliel emergiu como fotógrafo, revelando imagneticamente os momentos mais marcantes da história do início do século XX, desde o assassinato do rei Dom Carlos (1908), à participação das tropas Portuguesas na Guerra de 1914-1918, à implantação da República em 1910, e pela aparição revolucionária de Sidónio Pais, em 1917.

Outra leitura importante relaciona-se com a “Vulgarização e rarefação da arte nova - transição para o «Art Déco»” (Fernandes, 1993, p. 16) visto que neste período, em termos de decoração das fachadas, a Arte Nova lisboeta foi-se diluindo no prédio genérico de habitação, modo que o Arquiteto Norte Júnior de alguma maneira fruía, como por exemplo o Prémio Valmor de 1915 na Avenida da Liberdade, n.º 206-218, e que com a crise da indústria de construção, como afirma Manuel Fernandes, leva a que na sua arquitetura comecem a rarefazer os temas e volumes decorativos nas fachadas dos edifícios. (Fernandes, 1993, p. 45)

Relativamente à evolução técnica e artística, Manuel Fernandes refere que a habitação foi uma via para a vulgarização do ferro, método também utilizado por Norte Júnior nas coberturas, com a introdução de panos de vidro e escadas de serviço exteriores. (Fernandes, 1993, p. 17)

A utilização do betão armado nessa época por Norte Júnior, assume-se como um ato pioneiro. O agrado do coletivo lisboeta pelo seu «estilo» eclético composto por volumetria neorromântica e traçado de Arte Nova, com introduções de símbolos maçónicos, ajustava-se também ao gosto dos republicanos de 1910 a 1920. (Fernandes, 1993, p. 81)

Na atualidade reabilitar é uma atitude sustentável. O relatório Brundtland, “Nosso Futuro Comum” no que refere ao tema “O desafio urbano”. (Brundtland, 1991, p. 18) aponta chamadas de atenção face às difíceis opções necessárias à obtenção de um desenvolvimento sustentável, na dependência do apoio e do envolvimento de um público bem informado, de organizações não-governamentais, da comunidade científica e da

indústria. Refere ainda que “todas estas entidades deveriam ter ampliados os seus direitos, as suas funções e sua participação no planeamento, na tomada de decisões e na implantação de projetos desenvolvimentistas.” (Brundtland, 1991, p. 23)

As questões que levaram ao abandono e quase ruína do imóvel, com valor patrimonial e arquitetónico, sem soluções por parte do proprietário, deveriam acionar opções que visassem a reabilitação sustentável, enquadradas no envolvimento e apoio das entidades acima referidas, de forma a salvaguardar o bem patrimonial.

Relativamente à conservação do património arquitetónico entendemos fulcral salientar a “Carta Europeia do Património Arquitetónico, Conselho da Europa, Estrasburgo, 26 de setembro de 1975”, ao Princípio 3, em que refere a importância do património arquitetónico por ser um capital de insubstituível valor espiritual, cultural, social e económico, e ainda ao ponto 5 que destaca a importância que o património arquitetónico pode desempenhar no papel da educação. (Conselho da Europa, 1975, p. 2)

Quanto ao reconhecimento nacional e internacional dos valores patrimoniais e dos monumentos, a Carta de Veneza é uma referência importante, na medida em que define os conceitos, as definições e o modo de ação no que se refere à conservação, restauro, sítios históricos, escavações e publicações. (ICOMOS, 1964, p. 1)

Outro documento importante a referir é o de NARA sobre a autenticidade (1994) elaborado pelo ICOMOS *‘International Council on Monuments and Sites’ UNESCO* que refere a necessidade e a forma de avaliação rigorosa e criteriosa da autenticidade do património cultural, do bem, artefacto ou imóvel. (ICOMOS, Documento de NARA sobre a Autenticidade, 1994, p. 3)

Os casos de estudo focados para a dissertação, foram a Casa Museu Rafael Bordalo Pinheiro, o Museu do Fado e o Moinho de maré de Corroios. Foram consultadas as entidades que tutelam o património e foi compilada a informação disponível, quer bibliográfica, fotográfica ou documental, para ser digitalizada ou vetorizada segundo a sua melhor aplicação.

Obtivemos elementos da Câmara Municipal de Lisboa, Arquivo Municipal de Lisboa, Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, da Junta de Freguesia de Corroios, e da EPAL.

A Casa Museu Rafael Bordalo Pinheiro suscita interesse por ter uma tipologia igual ao da Villa Sousa, edifício de habitação unifamiliar, e um tipo de construção similar, no que refere aos materiais e técnicas construtivas. Outro caso são as alterações e as manutenções efetuadas ao longo dos tempos, proporcionam a verificação do comportamento sobre os processos e materiais utilizados nessas operações. O propósito é, investigar se esses processos se compatibilizam com as inevitáveis alterações a efetuar na Villa Sousa, ou se

haverá necessidade de novas e melhores opções. Acresce que este imóvel teve igualmente um Prémio Valmor em 1914.

O Museu do Fado, classificado como Imóvel de Interesse Público, foi escolhido, pelos processos de construção nele utilizados, quando da sua reabilitação. O uso de novos materiais, os processos utilizados e a sua possível aplicação nas alterações a efetuar na Villa Sousa serão uma referência. No entanto serão essas soluções aplicadas, as opções acertadas, ou economicamente viáveis para a Villa Sousa? Há ainda a considerar que o uso do Museu do Fado tem grandes fluxos de visitantes, facto que envolve maior desgaste e obriga a utilização de materiais mais resistentes e mais caros, será que se justificam para a nossa proposta.

O Moinho de Maré de Corroios também classificado como imóvel do património industrial, e reabilitado em 1986, chama-nos a atenção pelas práticas construtivas assentes na reutilização de materiais. Um aspeto que entendemos salientar é a eventual utilização nas paredes interiores de apontamentos que ilustrem materiais anteriormente aí aplicados, quer pela utilização de traves de madeira envelhecida, ou por espaços em que revelem a alvenaria de pedra das paredes portantes.

A outra prática construtiva usada na reabilitação do edifício, mostra a utilização de materiais como; placas de gesso cartonado, estrutura com pilares e lajes em betão armado, isolamento térmico e acústico, utilização de elementos metálicos na estrutura da cobertura, proporcionando a instalação de uma claraboia, integrando o antigo com o contemporâneo, dotando o espaço com maior entrada de luz natural.

1.1 Sistema Viário - Local de Implantação

O local onde se insere o palacete Villa Sousa, até ao início do séc. XX, era considerado como local *'fora de portas'*, expressão essa que na terminologia popular, designava estar fora do contexto urbano.

A Alameda do Lumiar, como foi denominada até 1910, era uma artéria que compreendia o trajeto entre o Campo Grande e a Estrada da Torre.



Figura 2 – Campo Grande e início da Alameda das Linhas de Torres. Silva Pinto 1910. Fonte: AML

Por Edital Municipal em 7 de agosto de 1911, patente no anexo 53, passou a designar-se Alameda das Linhas de Torres, evocando as linhas de Torres Vedras que foram fundamentais no contexto da Guerra Peninsular. O plano estratégico de defesa militar, consistia em impedir o acesso à capital das forças invasoras francesas, e ao mesmo tempo proporcionar a retirada em segurança das forças aliadas inglesas. Na terceira invasão

Francesa as Linhas de Torres Vedras impossibilitaram a progressão do exército de Massena



Figura 3 – Extensão da Alameda das Linhas de Torres, Edital municipal 07/08/1911.

e obrigaram à retirada de Portugal.³

O crescimento urbano neste território, o grande desenvolvimento da cidade, e a necessidade de vias rápidas que proporcionassem acessos ao atual concelho de Odivelas, como a outros destinos, não conferiam a esta Alameda uma localização geográfica ideal pois detinha alguma densidade de construção na sua extensão, e forçava a estabelecer procedimentos cadastrais de permutas que viabilizassem o seu alargamento, e essas ações são geralmente morosas.

A Avenida Padre Cruz foi a solução encontrada, ficando privilegiada a ligação entre o Campo Grande, o Lumiar e outros nós de ligação a eixos viários, prosseguindo pela Calçada de Carriche até Odivelas. É composta por quatro faixas de rodagem em cada sentido, estando uma exclusiva aos transportes públicos.

A Alameda das Linhas de Torres ficou assim adaptada a uma função viária com um nível que visa uma oferta de circulação à Alta de Lisboa, ao estádio de Alvalade, Hospital Pulido Valente, Instituto Superior de Educação e Ciências, Parque Quinta das Conchas e dos Lilases, e ainda aos restantes núcleos de edificações habitacionais e ao setor terciário.

³ <https://toponimialisboa.wordpress.com/2015/01/16/a-alameda-das-linhas-de-torres-vedras/>

Na atualidade esta via segundo o Plano Diretor Municipal vigente, está classificada como Rede de Distribuição Secundária [3º nível], devendo como missão, assegurar a distribuição próxima, bem como o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior.



Figura 4 – Esquema da Rede Viária, indicação dos níveis. 2016.

As características físicas são as de possuir o número mínimo de 2 vias, não havendo restrições referentes à separação de sentidos de circulação. Os acessos são livres, limitados às restrições funcionais, e os atributos operacionais, em que a velocidade padrão é de 30 a 50km/h. As cargas e descargas estão reguladas, o estacionamento autorizado tem regulamentos específicos e estão sujeitos a restrições operacionais na via. Para o transporte coletivo é permitido criar corredores Bus, ficando as paragens preferencialmente em local próprio. A circulação pedonal e dos velocípedes é isolada.⁴ Por fim relativamente às acessibilidades e segundo o Decreto-Lei n.º 123/97 de 22 de maio a largura mínima dos passeios e vias de acesso é de 2,25m.

⁴ Fonte: “Lisboa: o Desafio da Mobilidade” CML.

1.2 O Estado Social e Político na Época

Relativamente ao estado social e político, entre 1896 e 1916, alguns dos acontecimentos mais marcantes decorridos durante esse período de tempo são os seguintes:

Em 1896, Lisboa apresenta o seu primeiro espetáculo público de cinema.

Em 1897 evidenciam-se algumas greves e dá-se o aparecimento da Carbonária Portuguesa. De forma secreta, e sem ligações à Maçonaria Portuguesa, mas de estrutura orgânica similar, pelo seu secretismo torna-se difícil perceber a sua extensão e domínio, no entanto a sua ideologia retinha valores patrióticos e liberais, para além de fomentar um anticlericalismo. Apesar de ter vincado a nossa sociedade particularmente no que respeita à implantação da República, esse facto esgotou o seu objetivo e promoveu o seu desaparecimento.

No ano de 1899, concluiu-se a construção da Avenida Duque Loulé, a Rua Alexandre Herculano e a reabilitação da Rua de Santa Marta.

Em 1900 a cidade de Lisboa tinha 351.210 habitantes recenseados e inicia-se a construção do elevador de Santa Justa. No ano seguinte apareceram os primeiros transportes elétricos.

Em 1902 foram inaugurados o monumento a Afonso de Albuquerque e o elevador de Santa Justa.

Em 1904 surgiu a primeira sala de projeção de filmes em Lisboa com o nome de Salão Ideal.

1907 trás consigo o aparecimento do Animatógrafo do Rossio.

Em 1908 são assassinados o Rei Dom Carlos e seu herdeiro, Príncipe Dom Luís Filipe.

No ano de 1910 foi proclamada a República da varanda dos Paços do Conselho.

Em 1911 construiu-se a Universidade de Lisboa e o Instituto Superior Técnico.

Em 1912 foi reprimida uma greve geral com o encerramento da Casa Sindical.

Em 1916 Portugal participa na 1ª Guerra Mundial, e são apresados na capital muitos navios alemães. (Câmara Municipal de Lisboa, 1993, p. 182)

Este cenário pela sua variedade e preponderância, revela uma grande instabilidade política quer nacional quer internacional. No entanto, florescem novas ruas e avenidas, surgem equipamentos de ensino como as Universidades, os transportes elétricos e o cinema que contrastam com fraca postura política e governamental da altura.

Para acrescer a esta informação, uma amostra retirada da monografia de Manuel Vicente Moreira sobre um estudo de problemas da habitação, revela que há um crescimento da população e do número de fogos em Lisboa. Esta informação é retirada entre os anos de

1900 e 1920 em que a média de pessoas por fogo ronda as quatro e meia.

População de Lisboa, número de fogos, número de pessoas por fogo, 1900-1920

Ano	População	Número de Fogos	Pessoas por Fogo
1900	356 009	77 805	4,57
1911	431 738	92 986	4,64
1920	484 664	101 630	4,76

Fonte: (Moreira, 1950, p. 336)

As condições de higiene e salubridade naquele tempo, não eram razoáveis, tanto mais que em 1891, Lisboa tinha-se confrontado com um caso de disseminação de Cólera.

A mudança do regime de Monarquia Constitucional para a República, revelou-se importante nesse período histórico, na medida em que pela primeira vez em Portugal, o cargo vitalício e hereditário do Rei desaparecia, por troca, com um Presidente da República com mandatos de duração estabelecida. O primeiro governo provisório teve como presidente o professor Teófilo Braga.

Os republicanos fundam oficialmente o ensino infantil em Portugal, tornam o ensino primário gratuito e obrigatório, criam novas escolas do ensino primário e técnico (escolas agrícolas, industriais e comerciais), fundam designadamente as escolas normais, para a formação de professores do ensino primário. Criam Institutos Superiores de Ensino Técnico, criam as Universidades de Lisboa e do Porto e reformam a de Coimbra.

É oficializado o direito à greve, e fica estipulado o direito a 8 horas de trabalho diário, assim como o direito a um dia de descanso semanal. É criado um seguro obrigatório para doença, velhice e acidentes de trabalho. É instituída a igualdade de direitos dos cônjuges e a igualdade, entre filhos legítimos e ilegítimos. É legalizado o divórcio, torna-se obrigatório o registo civil, e cria-se a lei de separação da Igreja do Estado.

Nos anos que se seguiram, a fraca coesão dentro do Partido Republicano Português, provoca a sua divisão, e adicionando o extremar de posições, desencadeia-se o aparecimento de novos partidos que tomam o poder e que caem pouco tempo depois. Os governos não cumpriam as promessas da sua propaganda, tornando-se a instabilidade política uma prática que durou perto de dezasseis anos para se resolver.

Muitos outros problemas se agudizavam na sociedade portuguesa, como a dívida externa, os bens essenciais estavam a um preço intocável, a pobreza, as greves, a falta de instrução, a emigração, e a elevada taxa de mortalidade, dão mostras disso.

A grande revolta da população, manifestada através da violência e a consequente repressão excessiva, levou a ser decretado o “estado de sítio” em muitas ocasiões, tal como o recolher obrigatório.

Tudo isto decorreu ao longo da década, iniciada em 1910, onde muitas pessoas foram presas, transformando-se este ambiente de instabilidade e insegurança, o dia-a-dia da população portuguesa.

População do país, população urbana, população de Lisboa 1900-1930

Ano	População do País	População urbana	Lisboa
1900	5 423 132	859 753	356 009
1911	5 999 146	1 127 420	431 738
1920	6 080 135	1 213 216	484 664
1930	6 802 429	1 488 763	519 939

Fonte: Marques da Silva, F., (1971), O Povoamento da Metrópole Observado através dos Censos, Lisboa, - Instituto Nacional de Estatística, Lisboa - Instituto Nacional de Estatística (1971).

Da análise retirada relativamente ao quadro exposto, pode-se inferir que a população se encontrava na sua grande maioria, no meio rural. O afastamento dos centros urbanos, era sinónimo de afastamento do ensino, e isso traduz o resultado de uma população analfabeta, que vive em condições de precariedade, em casas com poucas condições de higiene e salubridade.

Se Lisboa revela ter uma população próxima de metade do valor da população urbana do país, é provável que isso seja reflexo de muitas pessoas terem procurado vir para este centro urbano, na procura de melhor vida e de melhores condições de trabalho.

A sociedade portuguesa encontrava-se dispersa e dividida, a pobreza aumentava. Ainda assim, a mulher só adquire pleno direito ao voto com o regime da ditadura militar de 28 de maio de 1926, na função de “mulher chefe de família”, em caso de viuvez, divórcio, separada judicialmente, ou no caso de ter a família a cargo, por ausência do conjugue, como consta no Decreto n.º 19 694, de 5 de maio de 1931. Era-lhe ainda permitido pertencer a corporações administrativas inferiores.

1.3 Arquitetura em Lisboa no Início do Século XX

Do ponto de vista Arquitetónico, no princípio do Século XX, Lisboa era uma cidade que perseguia a feição de uma cidade moderna, e definia-se pelos seus locais mais exuberantes onde fruía a sua vivência urbana.

As ruas e os bairros eram desenhados por dois eixos principais, estruturando as disseminações topológicas e as funções relevantes. Essas transformações modernas foram mescladas numa junção da cultura moral do romantismo e a salvaguarda da identidade dos locais e do seu valor histórico.



Figura 5 - Arsenal da Marinha (1915) Fonte: BNP

Tais ações envolveram o empenho de núcleos académicos, de intelectuais e governantes que intercederam no estudo do caráter histórico da cidade, na investigação histórica relativa a edifícios e a acontecimentos de destaque, também foram acautelados estudos sobre o Bairro Alto, Bairros Orientais e a Ribeira de Lisboa, sobre as Ruas de Lisboa, sobre o Castelo de São Jorge, e posteriormente sobre a Cerca Moura e as Muralhas da Ribeira. (França, 2008, pp. 617, 618)

É de ressaltar que Lisboa estava então a braços com a necessidade de reabilitar dois dos seus mais emblemáticos monumentos, a Sé e os Jerónimos, já que o caso do Palácio da Ajuda se enquadrava na situação de “ruínas modernas” como refere ironicamente Augusto França, por não se prever qualquer possível restauro. (França, 2008, p. 618)

O monumento da Sé e o dos Jerónimos, verificavam a necessidade de pareceres específicos de historiadores e de arquitetos, dada a complexidade das intervenções.

Augusto *Fuschini* engenheiro de formação, em 1902 iniciava os trabalhos de restauro da Sé, no entanto vem a falecer e é o arquiteto Couto Abreu, quem em 1911 lhe sucede. As opções efetuadas por A. *Fuchini* segundo o seu sucessor, não teriam sido

nalguns pontos as adequadas, o que fez com que a obra se estendesse até 1944, momento em que deixa a direção dos trabalhos.

A torre do Mosteiro dos Jerónimos desmoronou-se parcialmente em dezembro de 1878, e pelas palavras de Ramalho Ortigão “não podendo cair de velhice caísse de vergonha” tendo sucumbido oito operários. (França, 2008, p. 619)



Figura 6 – Torre do Mosteiro dos Jerónimos (1878) Fonte: AML

Em 1884 o Engenheiro Raymundo Valladas assume a direção do projeto que só em 1886 principia, e o restauro foca-se no Claustro, na Sala do Capítulo e na construção da respetiva abóbada.

No que se refere à modernização urbana, relativamente aos bairros antigos como o de Alfama, ou da Mouraria, colocaram-se duas posturas para as intervenções, uma pela “acupuntura” arquitetónica, outra *in extremis* que defendia a demolição total. No entanto Júlio Castilho salva a causa publicamente, pelo seu discurso em prol da defesa e conservação dos seus valores culturais arquitetónicos e arqueológicos. (França, 2008, p. 620)

Na passagem de século em Lisboa era com grande dificuldade que se encontrava uma corrente estética que compatibilizasse ecletismo⁵, poupança de meios e recursos e que oferecessem novas artérias e malhas urbanas marcantes, para o desenvolvimento da

⁵ Reúne estilos variados, que não está preso a um único conceito.

cidade. O plano do engenheiro Ressano Garcia em 1888 transpõe essa falta com um novo traçado e uma nova perspetiva de expansão da cidade, para além dos limites então existentes.

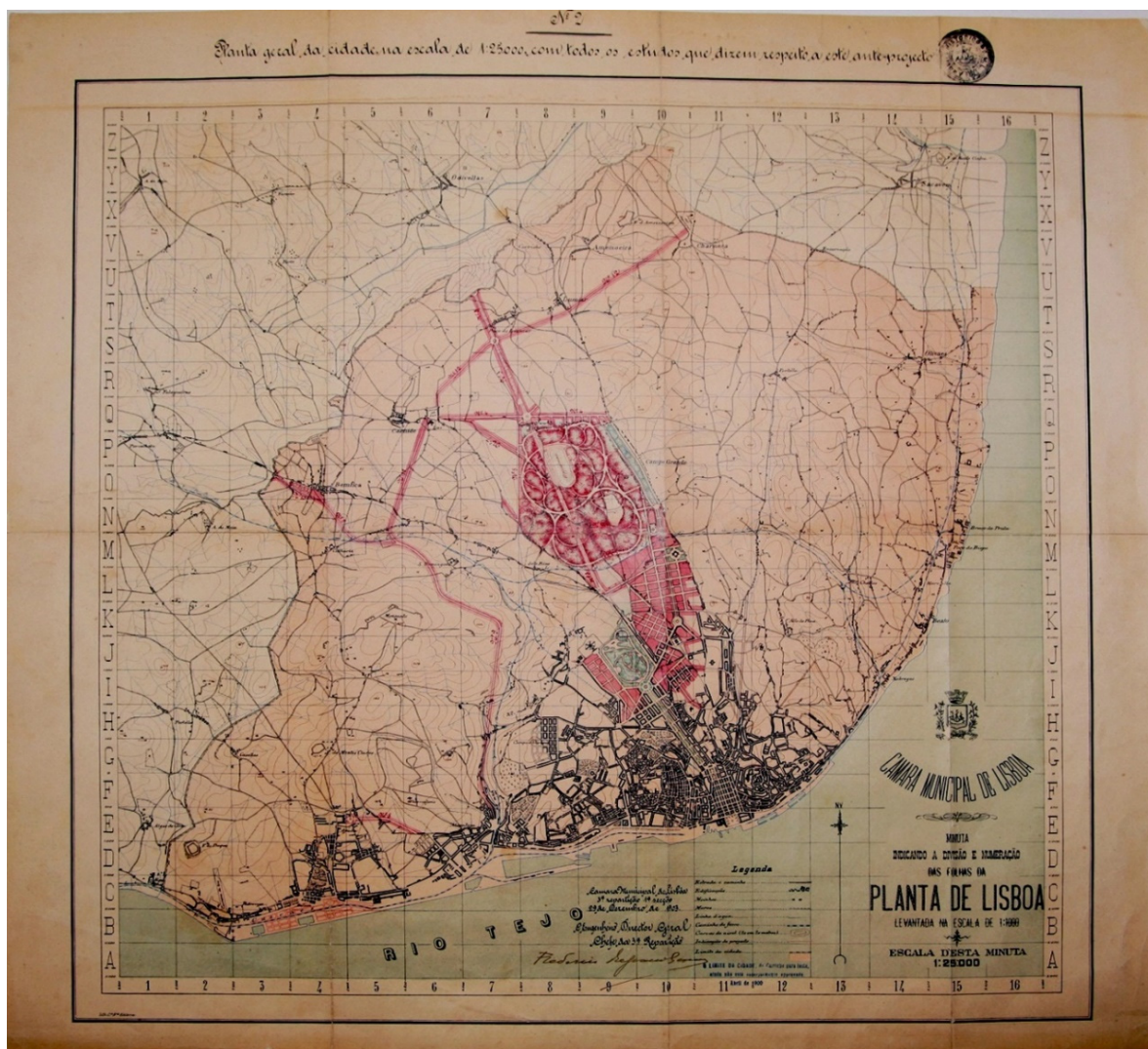


Figura 7 – Planta geral da Cidade com anteprojecto dos planos de F. Ressano Garcia 12-12-1902. Fonte: Hemeroteca.

Em 1902 com a abolição por lei dos obstáculos fiscais que criavam entropia ao desenvolvimento urbano, fica definido finalmente o plano geral de melhoramentos.

Este plano estabelecia o desenvolvimento da cidade que até ao momento terminava na rotunda do Marquês de Pombal, consagrando simbolicamente este espaço com uma estátua em sua honra, e a partir daí, nasceria uma nova “cidade” que se poderia designar historicamente de “Neo-Pombalino”, pela mão de Ressano Garcia, para os séculos vindouros.

O plano não se efetivou tal qual fora estabelecido, mas foi a matriz que de alguma maneira conduziu o crescimento ordenado e enquadrado, com as novas propostas pontuais que se foram achando mais oportunas ao longo do tempo.

1.4 Construção do Palacete Villa Sousa

No séc. XVI o local onde se encontra o Palacete Villa Sousa, sito no extremo norte do atual Jardim do Campo Grande, era conhecido por “Campo 28 de Maio”. Aí foi instalado um Passeio Público e conhecido pela denominação de Campo de Alvalade. Plantado o arvoredo com inspiração semelhante ao estilo de Passeio Romântico, chega até ao séc. XIX, com o mesmo traçado, tornando-se palco das primeiras corridas de cavalos em 1816, razão pela qual, nas proximidades do jardim surge o hipódromo para concursos hípicas.

O Arquiteto Keil do Amaral, em 1945 produziu um projeto de remodelação, traduzido por uma ampliação do jardim e pela introdução de novos equipamentos, convertendo-se este espaço, com condições mais aprazíveis para atividades lúdicas e recreativas.

Deste 1266 que a freguesia do Lumiar, onde se insere a Villa Sousa, mantém grande parte do seu território, com os mesmos limites administrativos. Sofreu uma alteração em 1936, outra em 1959 pelo Decreto Lei n.º 41142/1959 e a última, em 2012 pela Lei n.º 56/2012. Divisão Administrativa da Cidade (Divisão de freguesias e bairros).

José Carreira de Sousa, banqueiro, proprietário de um terreno na então “Alameda do Lumiar, freguesia de Santos Reis, 3º bairro” e atual Alameda das Linhas de Torres, encomendou a Norte Júnior um projeto de um palacete para sua habitação, que veio a ter

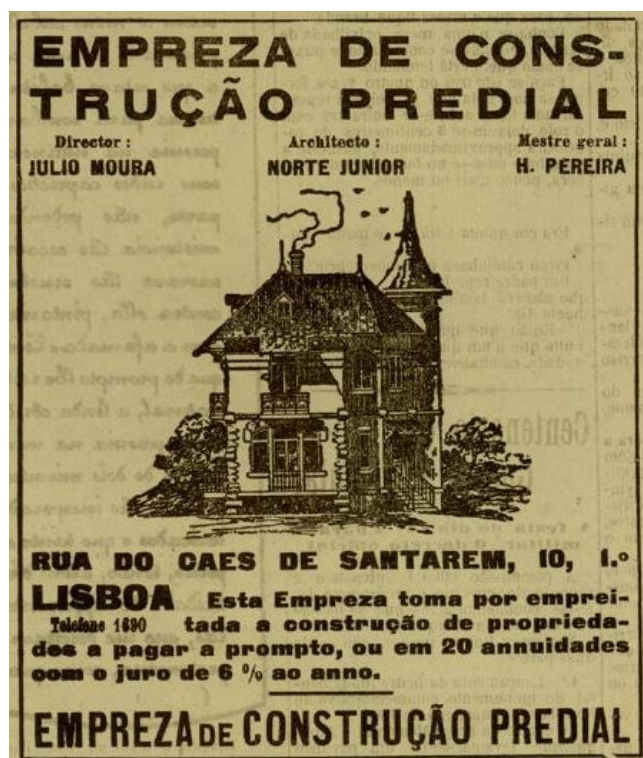


Figura 8- Anuncio, Diário Ilustrado 1908 Fonte: Hemeroteca.

como construtor civil, Zacharias Gomes Lima⁶. Esse projeto deu entrada nos serviços camarários a 15 de outubro de 1910, como consta no volume de obra n.º 32682.⁷

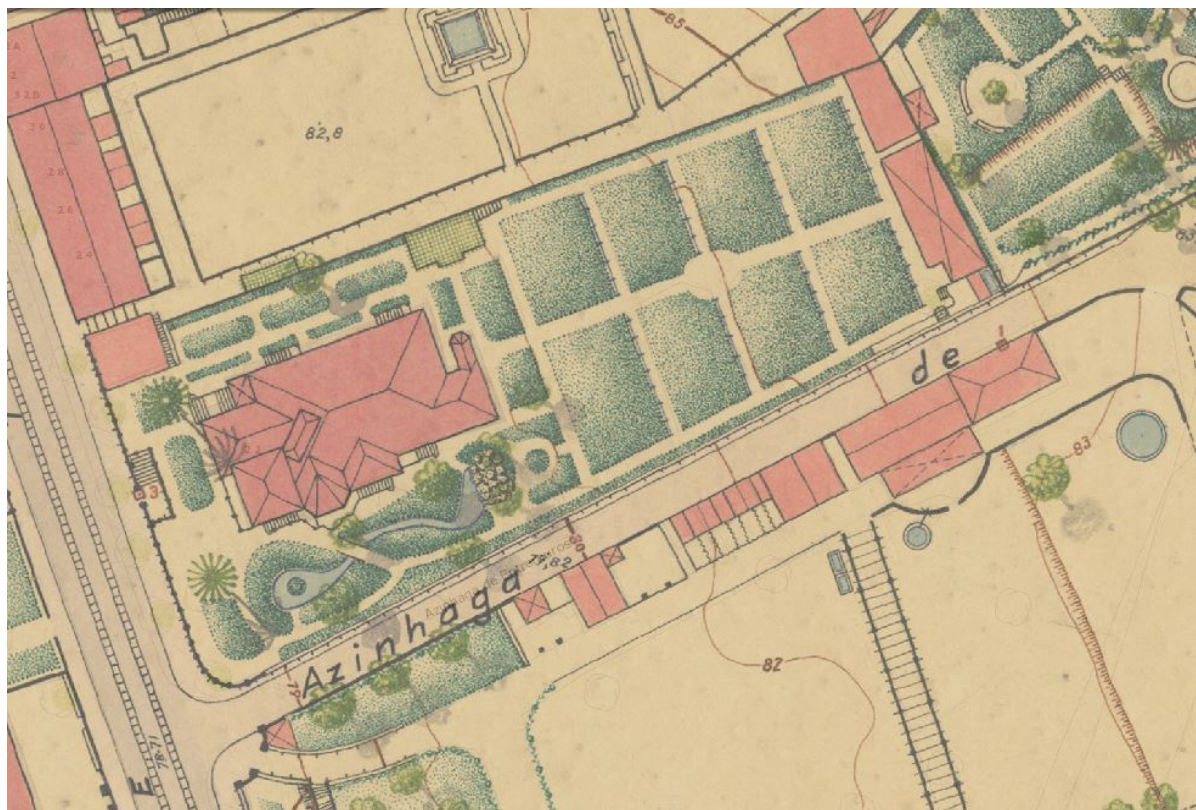


Figura 9 – Planta de Localização. 1910. Silva Pinto. Fonte: AML

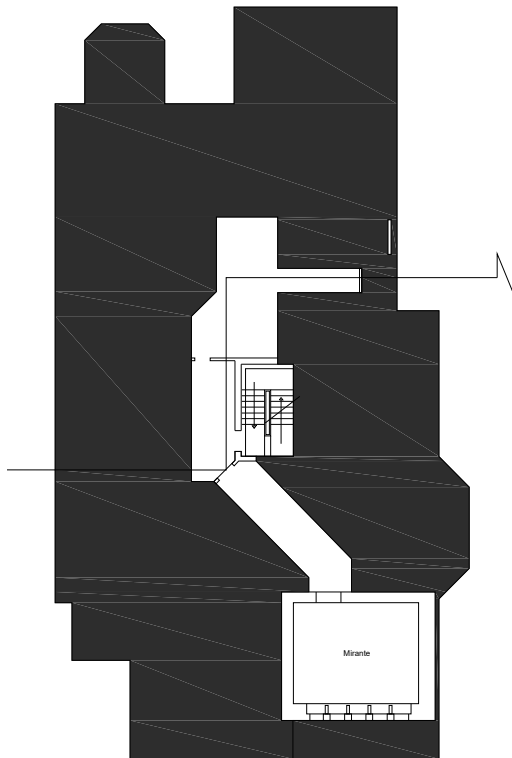
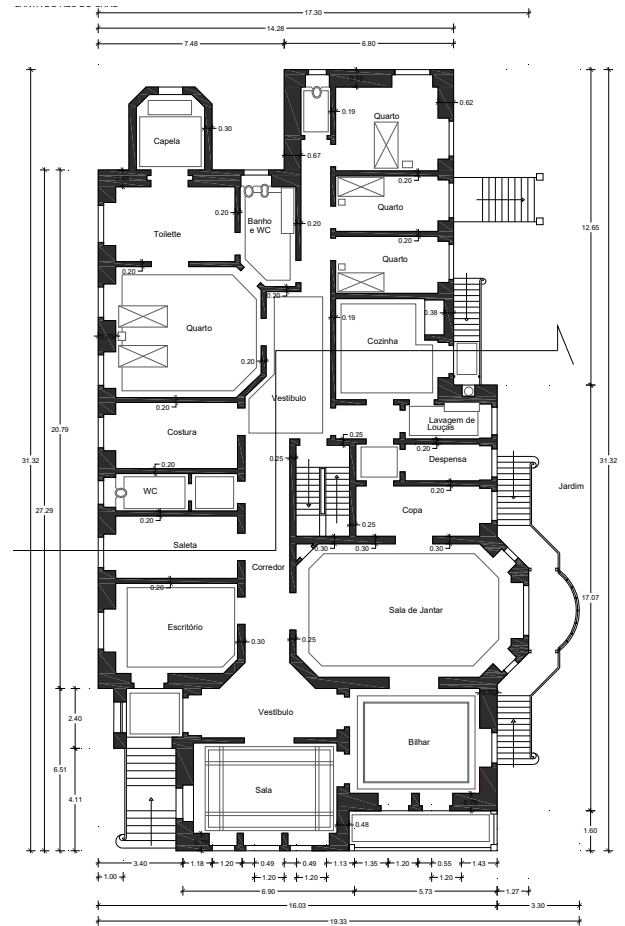
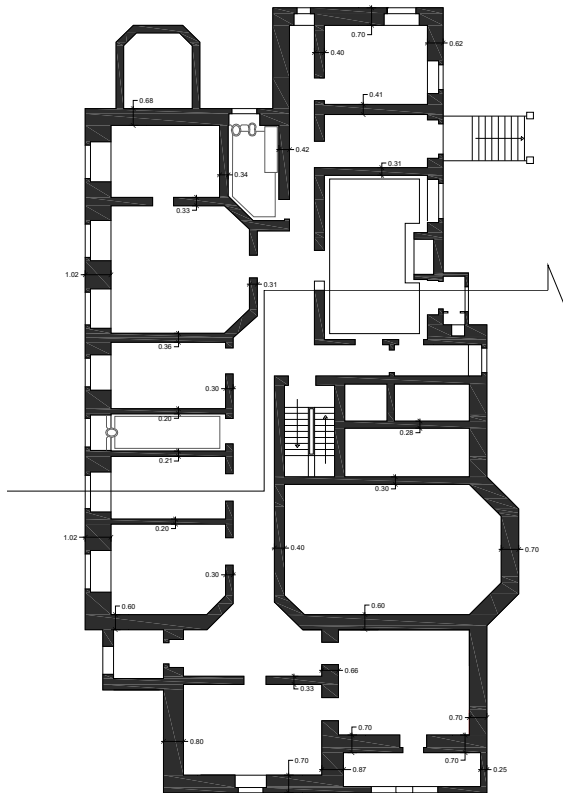
Na consulta do processo de licenciamento que foi remetido pelo promotor à entidade camarária, em 15 de outubro de 1910, aprovado a 15 de dezembro do mesmo ano, licença n.º 49, é possível verificar que o projeto exibido nas cópias representados nas figuras 10, 11, 12 e 13, já vetorizadas, não estão de acordo com o que está representado na Planta de Localização de 1910, Figura 9.

Os Anexos 3 e 4 com cópias dos originais do Projeto para Licenciamento em 1910 e o Projeto de Alterações I, anexo 5, de 1911, confirmam que esta operação repôs a divergência existente, oito meses depois.

A digitalização e posterior vetorização dos desenhos foi processada com especial atenção às medidas e cotagens apresentadas nos desenhos, visto que os originais em papel se encontravam pontualmente rasgados e os vincos comprometiam a ortogonalidade dos elementos representados.

⁶ Anexo 2 - Projeto de Escavações 1910. Requerimento.

⁷ Anexo 10 – Ficha do volume de Obra



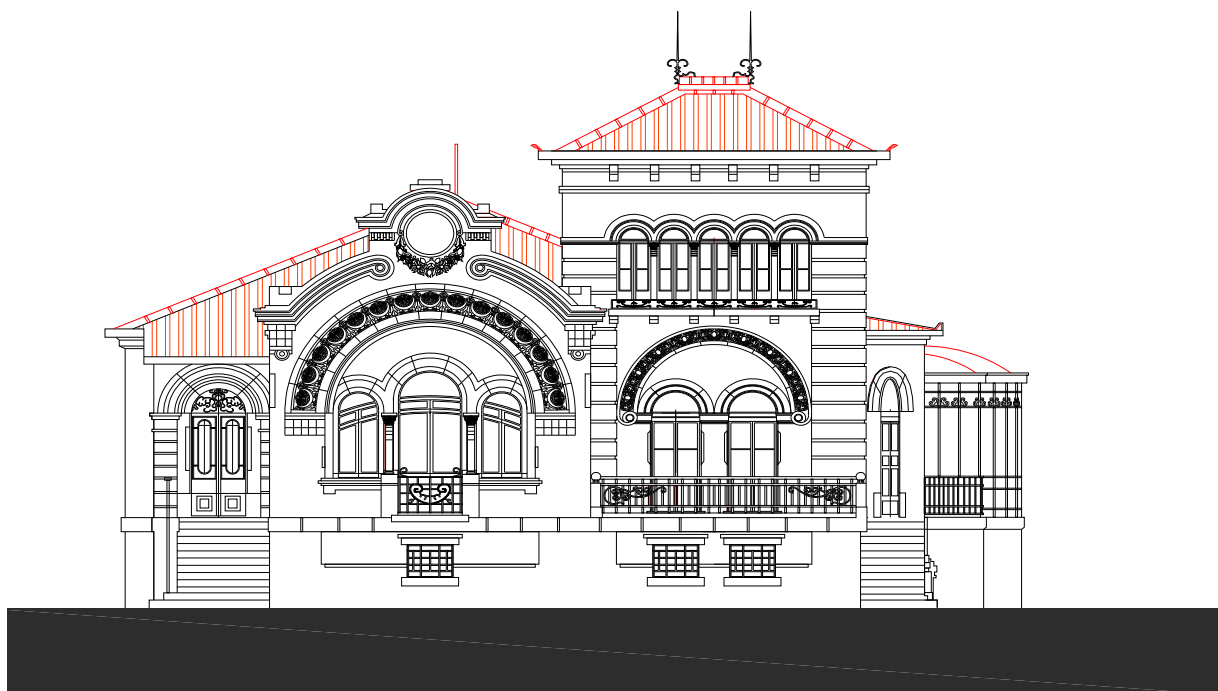


Figura 14 – Alçado Frontal (2016)

Foi constatado na vetorização que existem algumas incongruências no que refere ao alçado lateral direito e ao desenho da cobertura, mas como no processo entregue na

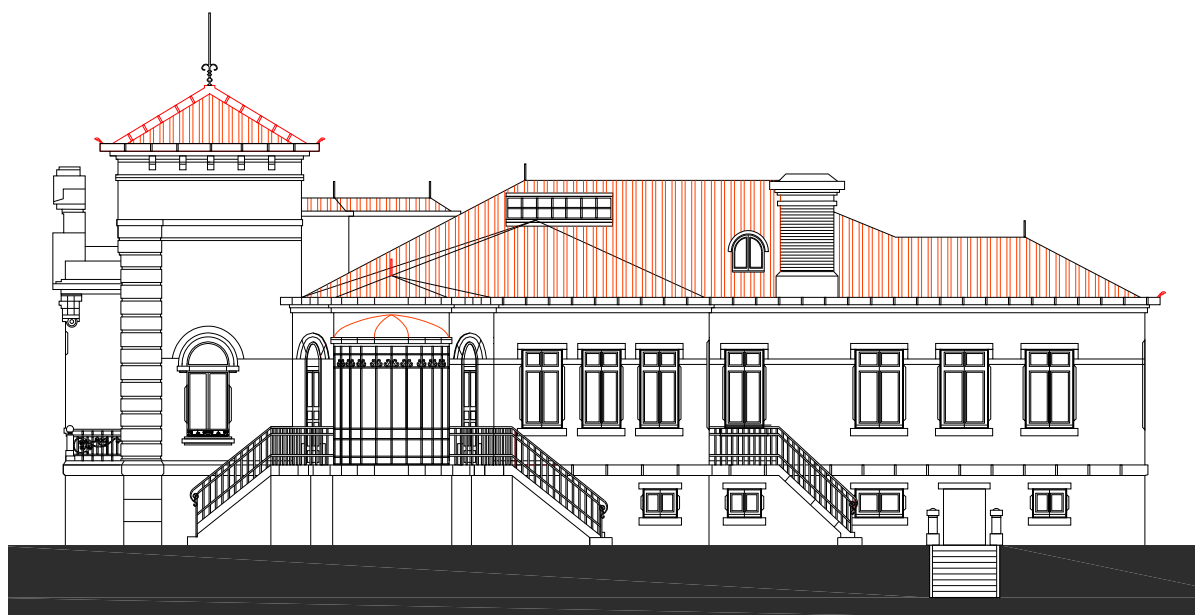


Figura 15 – Alçado Lateral Direito (2016)

CML só aparece a planta do sótão, será esta situação ponderada com pormenor no desenvolvimento da proposta.



Figura 16 – Alçado Posterior (2016)

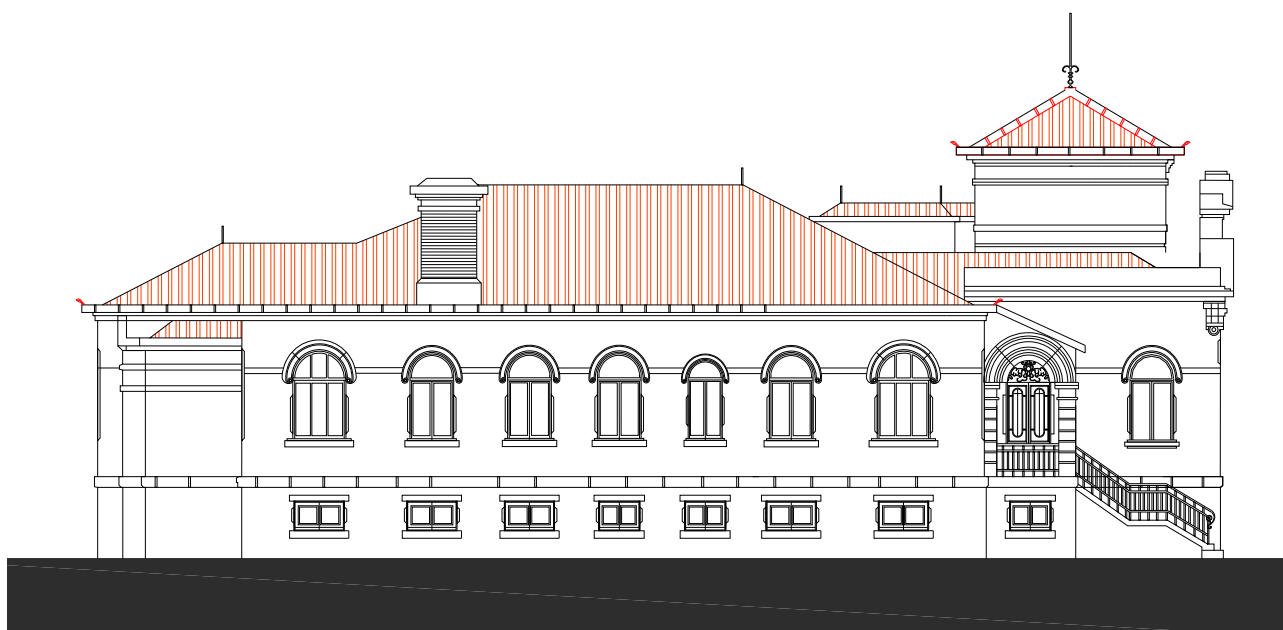


Figura 17 – Alçado Lateral esquerdo (2016)

A 22 de agosto de 1911 é apresentado pelo senhor José Carreira de Sousa um projeto de alterações com o termo de responsabilidade do construtor, senhor Zacharias Gomes Lima, para efetuar as obras pretendidas. As alterações referem-se ao posicionamento da capela com orientação de nascente para norte, no alçado tardoz, umas

remoções e deslocações de paredes nos quartos, cozinha, cave e algumas alterações relativamente à colocação dos vãos das portas.

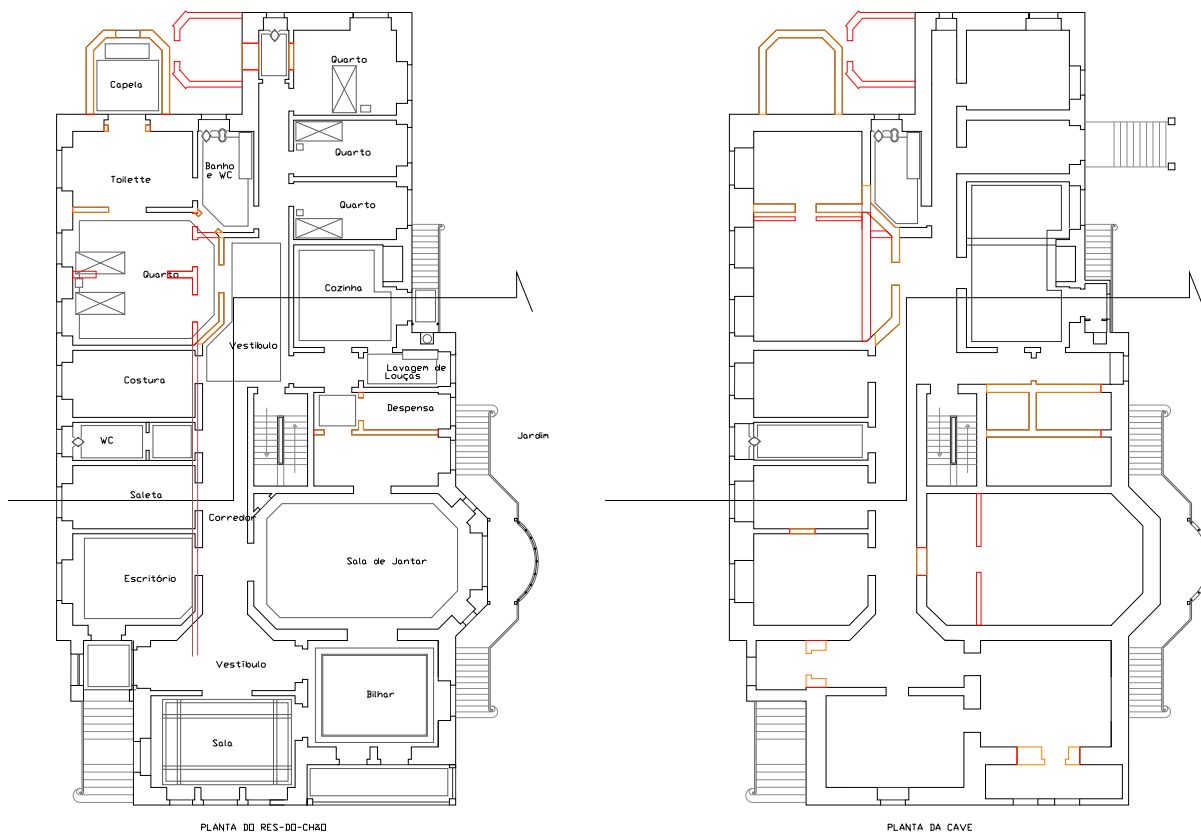


Figura 18 – Digitalização do Projeto de Alterações 1911 (2016)

É possível verificar a partir dos alçados laterais, que os vãos de janelas atuais não correspondem aos desenhos que compõem o projeto, Figura 17.

Verificou-se também, a inclusão no projeto de alterações, da construção de uma estufa e de uma gruta-cascata, no espaço dedicado ao jardim.

Em 1926 é entregue na C.M.L. outro projeto de alterações - Anexo 7 – Projeto de Alterações II, em que se prevê a demolição de uma parede e o fecho de uma porta, para dotar o quarto com maior área, e proporcionar mais entrada de luz natural.

Em 1937, é entregue outro projeto para a construção de uma garagem, e uma porta de homem, localizada junto ao muro que limita o lote, com a atual Alameda das Linhas de Torres, Anexo 8 – Construção de Garagem.

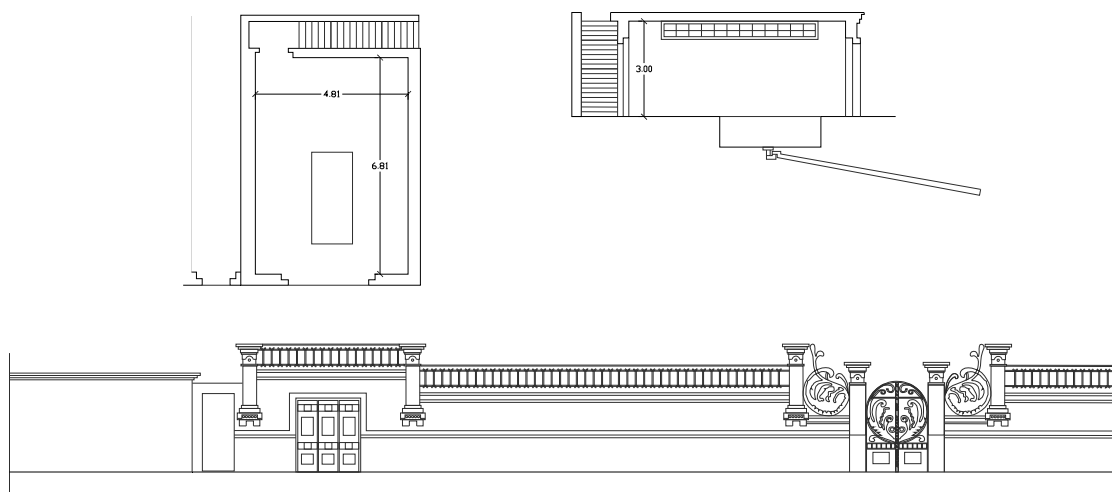


Figura 19 – Digitalização do Projeto de construção de garagem 1937 (2016)

Em 1968 dá entrada um projeto para demolição de umas construções dispersas no lote. Anexo 9 – Demolição Parcial.

A partir dos elementos gráficos digitalizados já referidos, procedeu-se à construção de um modelo tridimensional que retrata o primeiro projeto entregue na CML.

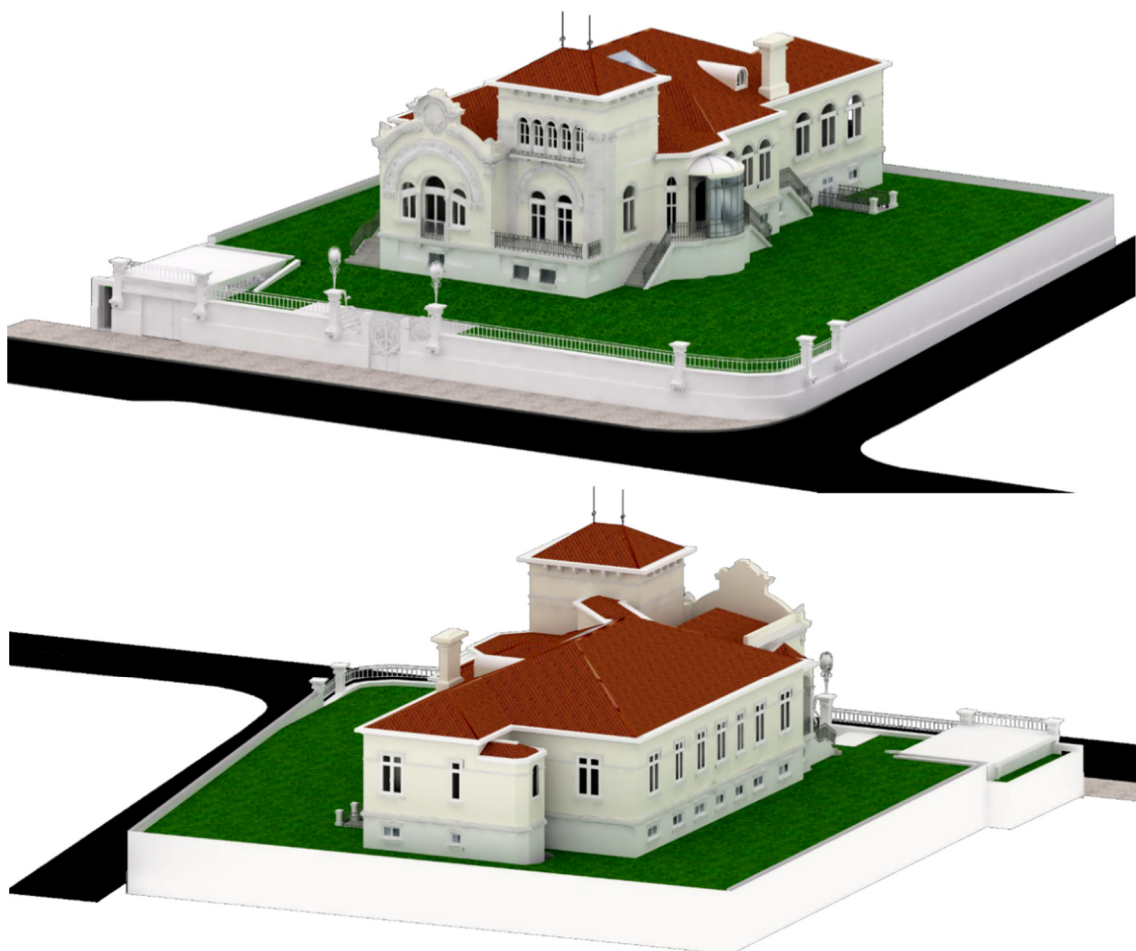


Figura 20– Modelo digital tridimensional. 2016.

Quanto ao alçado Frontal, pelas suas características e por encerrar maior ornamentação, foi efetuado um estudo relativamente ao traçado regulador.

No desenvolvimento da construção geométrica, tendo como referência os corpos que definem o alçado e os vãos de janelas, assim com os arcos que os ornamentam, foram traçadas linhas unindo os centros. Seguidamente, a partir da largura obtida pela medição dos retângulos que definem o alçado, procurou-se obter uma proporção áurea.

Obteve-se um desenho com pequenos desacertos, o que não invalida uma grande

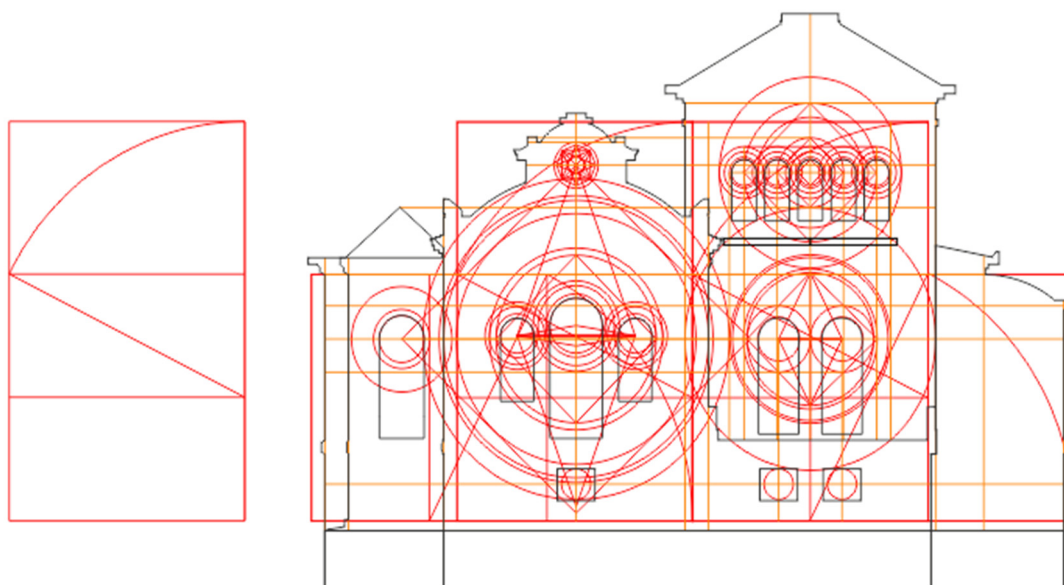


Figura 21 – Traçado Regulador (2017)

proximidade do retângulo áureo⁸ e que certamente, foi intenção de Norte Júnior.

Ao longo do tempo vários traçados foram usados no desenho do espaço. Vão mudando de acordo com o contexto e com o propósito. No entanto, o objetivo a que se propõe, passa sempre por estabelecer uma ordem. Se hoje os traçados reguladores no desenho se aplicam na maior parte das vezes, à satisfação do espírito e à eliminação de dúvidas, tradicionalmente destinava-se a aproximar de uma Ordem cósmica divinamente criada. (Huntley, 1985, p. 68)

O conceito geométrico da razão áurea sucede ao seccionar um determinado segmento em duas partes desiguais, de forma que exista, entre elas, a seguinte razão: a parte menor deve estar para a maior, tal como esta estará para a totalidade do segmento.

⁸ A razão áurea exprime o movimento, pois mantém-se em espiral até ao infinito, e o retângulo áureo exprime a beleza, pois é uma forma geométrica agradável à vista. Assim, o retângulo áureo passou a ser presença constante nas pinturas, esculturas e arquitetura.

. Um retângulo de ouro é um retângulo que tem os comprimentos dos lados seguindo uma proporção áurea, também conhecida como razão *áurea*, (1: 1.618).

Na Antiguidade Grega esta proporção era muito utilizada pelos arquitetos, e escultores.

Esta proporção designada por Φ '*Phi*' acaba por ficar associada a Fídias, embora haja indícios de que a divisão áurea é conhecida desde os pitagóricos. (500 a.C.), (Huntley, 1985)

Segundo refere a "História da Cidade de Leonardo Benévolo", na construção do *Pártenon*, (447- 433 a.C.) templo dedicado à deusa *Atena Partenos*, mandado erigir por *Péricles*, e projetado pelos arquitetos *Kallikratis* e *Iktinos*, a citada razão surge no retângulo que encerra as fachadas, na procura de uma realização bela e harmoniosa.

Fídias é o escultor e arquiteto responsável pela construção, pela estatuária e pela decoração dos frontões e dos frisos, composta por noventa e duas esculturas em relevo, utilizando esta proporção, na construção e na criação das suas peças. O traçado regulador das fachadas laterais foi projetado com deformação nas colunatas de ordem Dórica, para melhorar o efeito ótico. Terá o desacerto encontrado no traçado da Villa Sousa, alguma relação com a deformação efetuada por Fídias nas colunas do Pártenon?

Capítulo 2 - Valor Técnico Científico e Arquitetónico

No âmbito da Convenção do Património Mundial, realizada em Nara, no Japão em novembro de 1994, foi reproduzido um documento sobre os valores e a autenticidade, em que especialistas questionaram “o pensamento convencional em matéria de conservação do património cultural, e debateram as formas e os meios de alargar os horizontes na perspetiva de assegurar um maior respeito pela diversidade das culturas e do património na prática da conservação.”⁹

2.1 Autenticidade e Reabilitação

A conservação do património sob todas as formas e de todas as épocas históricas, justifica-se pelos valores atribuídos ao património. A perceção desses valores está dependente da credibilidade das fontes de informação acerca do objeto. Para a compreensão e interpretação das fontes subseqüentes do património, quanto às características originais, o seu *dever histórico* e o seu significado, são condições básicas para avaliar a autenticidade de uma obra, quer nos seus aspetos formais, como físicos.

A Carta de Veneza, atesta que a Autenticidade representa o fator qualitativo essencial da credibilidade das fontes de informação históricas. Quer dos estudos científicos sobre o património cultural, quer das intervenções de conservação e restauro, bem como nos procedimentos de inscrição de bens culturais na Lista do Património Mundial, ou em quaisquer outros inventários de património cultural.

A perceção sobre os valores do património, a credibilidade das fontes de informação pode mudar perante diferentes culturas, quando não, mesmo dentro da própria. Assim não é possível limitar a avaliação da autenticidade a critérios inalteráveis. Esta postura encerra em si o respeito a cada cultura, ordenando a análise e a avaliação dos bens culturais, definido segundo critérios adaptados aos seus próprios contextos culturais.

É fundamental que no seio de cada cultura, se estabeleçam as características específicas dos seus valores culturais, assim como os fundamentos em que assentem a credibilidade e fiabilidade das respectivas fontes de informação.

A natureza do monumento ou do sítio, o seu contexto cultural e a sua evolução no tempo, sujeita a avaliação sobre a autenticidade, a uma grande variedade de fontes de informação. Esta avaliação assenta na forma, na conceção, nos materiais, na substância, no uso, na função, nas tradições, nas técnicas, na localização, no seu enquadramento, no espírito, na expressão, no estado original e na evolução histórica. As origens destas fontes podem ser internas ou externas à obra, facultam a descrição do património cultural nas suas

⁹ Retirado de “Autenticidade de acordo com a convenção do património mundial”. Documento de Nara. Japão

dimensões artística, histórica, social e científica. (ICOMOS, 1964)

Na Carta de Veneza afirma-se que a conservação pode ser levada a cabo por diferentes tipos de intervenções, pela manutenção, pela reparação, pelo controlo do meio ambiente, pelo restauro, pela reabilitação e pela renovação.

No processo de conservação do património deve existir um projeto de acordo com as estratégias para a preservação a longo prazo, e fora do contexto do que os responsáveis possam ou não achar ser, o seu verdadeiro estilo. O objetivo da conservação dos monumentos, quer em meios urbanos ou rurais é a preservação da autenticidade e da integridade do objeto arquitetónico. As práticas e técnicas a utilizar devem produzir a integração pluridisciplinar da investigação sobre os materiais e as tecnologias usadas na construção, reparação e restauro do património. (ICOMOS, 1964)

A Conservação, permite credenciar os edifícios antigos com condições de habitabilidade, conforto e segurança, salvaguardando sempre o valor histórico.

O Restauro de monumentos, baseia-se num conjunto de ações especializadas, que apontem a recuperação estética, de maneira a resultar numa conceção idêntica ao original de um momento histórico ou edifício. Mantendo a forma, a aparência e os materiais de uma determinada época.

A Reabilitação de edifícios ou de monumentos, visa proporcionar o uso eficiente e compatível do edificado, por alterações e acrescentos, salvaguardando sempre o valor histórico, cultural e arquitetónico e além disso, potenciar funcionalidades superiores aquelas que o edifício possuía, na altura da sua criação.

A Manutenção é um conjunto de intervenções de prevenção, imprescindíveis à continuação do bom funcionamento do edificado.

A Reparação é o termo atribuído a operações focadas em solucionar pequenas patologias e devolvendo o edificado ao seu estado original.

A Reconstrução designa as operações que tenham como objetivo construir de novo, parcial ou integralmente, uma edificação em ruínas, ou em risco, ou com a sua integridade comprometida.

Todas estas intervenções possuem características diferenciadas, mas todas são imprescindíveis para o exercício da salvaguarda do património histórico, cultural e arquitetónico. Devem ser utilizadas com critérios de Eficácia, Compatibilidade, Autenticidade, Durabilidade, Reversibilidade e Eficiência. A intervenção deve ser eficaz, e comprovada com critérios qualitativos e quantitativos. Deve ser conciliável, com a estrutura, com os materiais no contexto químico, mecânico, tecnológico e arquitetónico.

Todo este processo deve contemplar a reversibilidade da intervenção, de modo a assegurar a possível remoção.

A eficiência destas operações revela-se pelo menor consumo de recursos e pelo menor custo apresentado.

2.2 Prémio Valmor - Palacete Villa Sousa

Fausto Queirós Guedes, Visconde de Valmor (1837-1898), diplomata, político, par do reino e para além de outros títulos, grande apreciador das artes, foi também reconhecido como protetor e mecenas dos artistas. Após o seu falecimento em França, é doada em testamento à cidade de Lisboa, uma quantia de dinheiro para se criar um fundo. Este passaria a constituir um prémio que seria distribuído em partes iguais, ao arquiteto autor do projeto e ao proprietário da casa, ou prédio de habitação, construído na cidade com o melhor estilo arquitetónico. Desse fundo havia ainda a pretensão para se criarem bolsas de estudo no estrangeiro, para os alunos mais distintos da Academia de Belas Artes.

A CML responsável pela atribuição do Prémio Valmor, elaborou um regulamento segundo o qual seria anualmente nomeado um júri, constituído por três membros arquitetos, que fariam a avaliação das várias edificações. A primeira atribuição do prémio deu-se em 1902.

Em 1912 o Palacete Villa Sousa é distinguido com o Prémio Valmor e uma Menção Honrosa, conjuntamente com outra moradia do mesmo autor, situada na Praça Duque de Saldanha, nº 12.¹⁰

Com adaptação às mudanças de mentalidade, aos gostos dominantes das diferentes épocas, aos modos de fazer arquitetura, e à regulamentação, constitui um dos prémios de arquitetura mais prestigiados a nível Nacional.

O atual regulamento do Prémio Valmor teve aprovação em reunião da Assembleia Municipal a 16 de dezembro de 2003.

2.3 Integridade do Palacete Villa Sousa

O comportamento deste edifício ao longo dos tempos, pelos restauros, alterações, e pelas demolições efetuadas, sobreviveu à ruína, preservando ainda as características principais do Objeto Arquitetónico que é, no que refere à sua aparência exterior, oferecida pelo que se vislumbra nos alçados.

Esta propriedade fica na posse de José Pedro Carreira de Sousa, de 1910 a 1969.

Em setembro de 1910, são abertos e enchidos os caboucos, e é construído um muro de vedação do terreno que dá para a Alameda das Linhas de Torres e para a Azinhaga de

¹⁰ <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/premios/premio-valmor-e-municipal-de-arquitetura>

Entremuros. É também construída uma barraca a título provisório para arrecadação. Em dezembro é iniciada a construção do edifício.

Em agosto de 1911 finaliza-se a construção do edifício e é construída uma capoeira nos terrenos limítrofes da propriedade. Em novembro é introduzido um jardim com uma gruta, cascata com regato e uma estufa com estrutura em ferro.

Em 1912, o edifício tem a atribuição do Prémio Valmor.

Em julho de 1915, é prosseguida a construção do muro, de modo a vedar toda a propriedade.

Em 1920, é edificada na zona a norte do terreno uma cocheira.

Em 1926, dá entrada nos serviços camarários um projeto para demolição de uma parede divisória entre dois quartos e para fechar um vão de porta. Anexo 7- Projeto de Alterações II -1926.

O proprietário em fevereiro de 1933, manda executar obras de limpeza e reparações interiores e exteriores.

Em abril de 1936, efetuam-se reparações no muro de vedação da propriedade.

Em julho de 1937, é entregue na Câmara Municipal um projeto e efetuada a construção de uma garagem no lado esquerdo do muro que dá para a Alameda das Linhas de Torres.

Em fevereiro de 1938, são efetuadas limpezas e reparações interiores, como caiação de tetos, lavagem de azulejaria e pintura de caixilharia. Em março procederam-se a reparações das coberturas e da claraboia. Consta que por esta altura, o edifício estaria alugado à Legião Portuguesa.

O proprietário em setembro de 1940 manda efetuar reparações no telhado e muro de vedação da propriedade.

Em 1941, no mês de setembro são feitas obras gerais de limpeza e beneficiação. Três anos depois, em outubro de 1944 são realizadas pinturas interiores em tetos e paredes.

Em abril de 1947, são executadas obras de levantamento de um muro.

Em dezembro de 1948, fazem-se reparações de pintura no portão de acesso à propriedade.

Em maio de 1953 deram-se lugar a obras gerais de limpeza da propriedade.

Em novembro de 1962 foi efetuado um arranjo e pintura exterior de uma porta.¹¹

No ano de 1968, José Pedro Carreira de Sousa, manda demolir dois anexos que serviam de cavalariças, picadeiro e vacaria, e dá como sua residência oficial, o 5º andar esquerdo do edifício nº 140 na Avenida Estados Unidos da América.

Pelo que foi apurado junto de pessoas que conheceram o proprietário e vizinhos dessa nova morada, afirmaram ter conhecimento de que desde os anos trinta, o Palacete Villa

¹¹ http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=11508

Sousa, tinha deixado de ser residência de José Carreira de Sousa e que era sucessivamente arrendado.

Em 1970 a propriedade fica na posse de José Maria Gonçalves e de Joaquim Dias Pinho, residentes na Avenida Almirante Gago Coutinho n.º 83 e na Azinhaga da Cidade n.º 8.

A 28 de abril de 1971, a C.M.L. emite um Auto de Embargo (Processo n.º 42/71/0300) relativo às obras que estavam a decorrer a mando dos proprietários, sem licenciamento. As obras em causa constavam, na demolição da cobertura e das paredes divisórias interiores, do palacete Villa Sousa.

Por esta razão foram autuados, com uma multa no valor total de trinta e dois mil escudos.

Em 1975 os terrenos ficam a pertencer à SOLATU.

Em 2005 a CML comunicou aos proprietários a intenção de determinar a posse administrativa do imóvel, para proceder à execução coerciva de obras de conservação, (ofício n.º 356/04/DCEP de 28 de janeiro)

Em causa estava o abatimento de uma parte do muro envolvente, e a consequente necessidade da sua reposição, o arranque e a replantação de duas palmeiras existentes, assim como a limpeza das plantas existentes nas paredes do edifício e sua pintura. O que é certo é que os proprietários já tinham efetuado essas obras, como é verificado pelo processo camarário do Departamento de Conservação de Edifícios Particulares (20/lc/04 INF/580/580/06/DCEP) que acabou por resultar no arquivo do mesmo.

A manutenção/recuperação dos edifícios é fundamental para manter a autenticidade do valor que o próprio edificado encerra. Destacam-se cinco partes que constituem uma metodologia para abordagem sobre o estado do edifício. (Silva, 2004, p. 25)

1- “Envolvente” - Tratará sobre o local onde se encontra o edifício, a sua posição e orientação, e as particularidades das áreas circundantes e confinantes.

2- “Capa” – Referir-se-á aos elementos que estão expostos aos agentes de deterioração, tais como: Fachadas, varandas, paredes exteriores, coberturas e pavimentos, caixilharias de portas e janelas exteriores. Nesta parte também serão incluídos muros, e corrimãos.

3- “Interiores” – Focará os espaços interiores do edifício, especificamente a entrada, zonas comuns interiores, cozinha e instalações sanitárias, paredes interiores, tetos e pavimentos interiores.

4- “Estrutura e Fundações” – Primeiro abordar-se-á o material utilizado na construção, seguidamente serão observadas as partes do edifício que resistem às forças a que estão sujeitas. Culminando com a verificação das fundações e das partes da construção que transmitem ao terreno o peso do edifício, assim como a resultante das forças.

5- “Sistemas e Equipamentos” – Esta parte será dedicada aos sistemas comuns instalados; como águas, drenagem de águas residuais, abastecimento de gás, de energia elétrica, iluminação, telecomunicações, ventilação, ar condicionado, segurança contra incêndios e elevadores.

O edifício Villa Sousa por se encontrar num estado de inabitabilidade, as análises a efetuar serão simplificadas e focar-se-ão nas paredes portantes. Nas fachadas dar-se-á maior cuidado aos elementos arquitetónicos que compõem o preenchimento decorativo, como as mísulas, arcadas, colunas, colonatas, cantarias, cachorros, etc.

2.4 Análise do Projeto Inicial

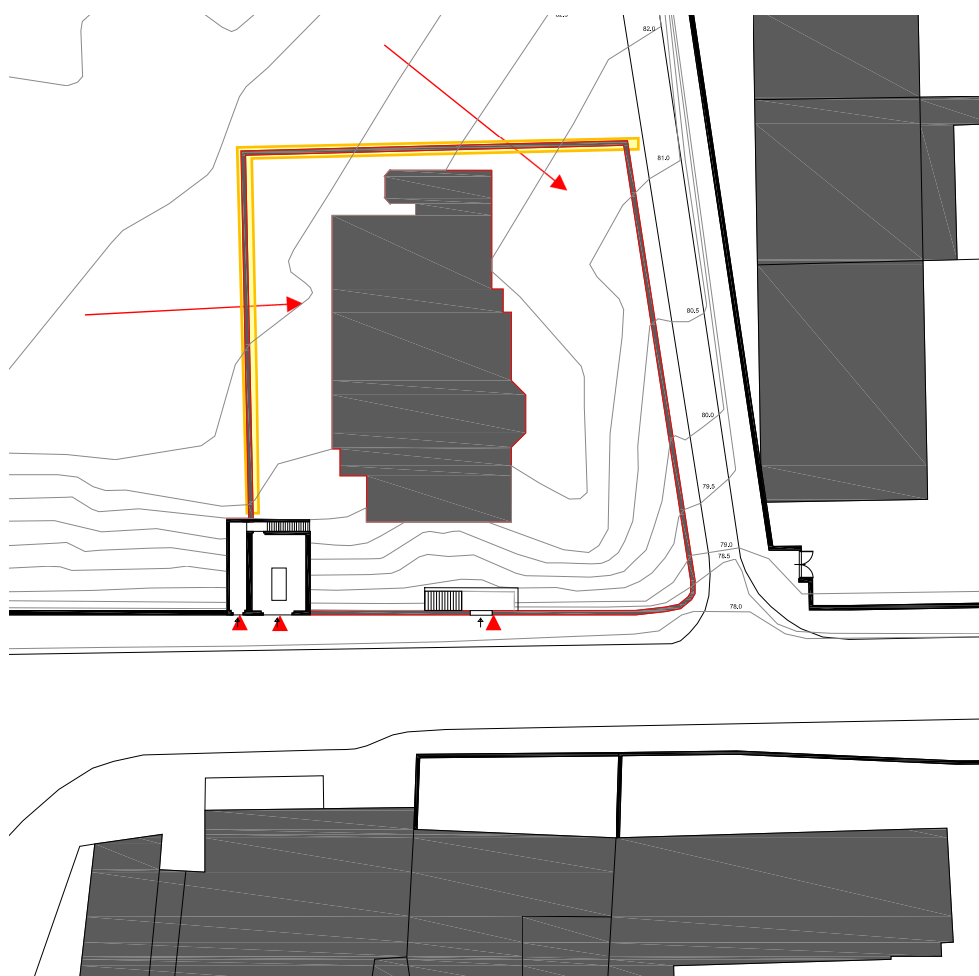


Figura 22– planta de implantação. (2017)

Segundo o projeto de loteamento entregue pelos promotores na CML e que já obteve aprovação, o lote onde o palacete está inserido, ficará com a área de 1570m², no entanto será murado do lado da Azinhaga de Entremuros e do lado que dá para a Alameda das Linhas de Torres, ficando as alas restantes de livre ao acesso pedonal, com o estatuto de propriedade privada de acesso público. O alargamento da Azinhaga Entremuros, dará

lugar a que haja movimentações de terras, substituição de muros e levará a grandes alterações nas cotas do terreno naquela zona. Os antigos acessos à propriedade manter-se-ão.

Outra questão que se relaciona com o projeto inicial e com o seu desenho atual, diz respeito aos vãos de janelas e às suas configurações. O desenho das janelas que aparecem no alçado lateral direito, foram construídas no alçado lateral esquerdo e vice-versa. Pela consulta do volume de obra, nenhuma referência existe relativamente a essa alteração. No entanto a atribuição do prémio Valmor é relativa à obra construída e não à que aparece representada no projeto.

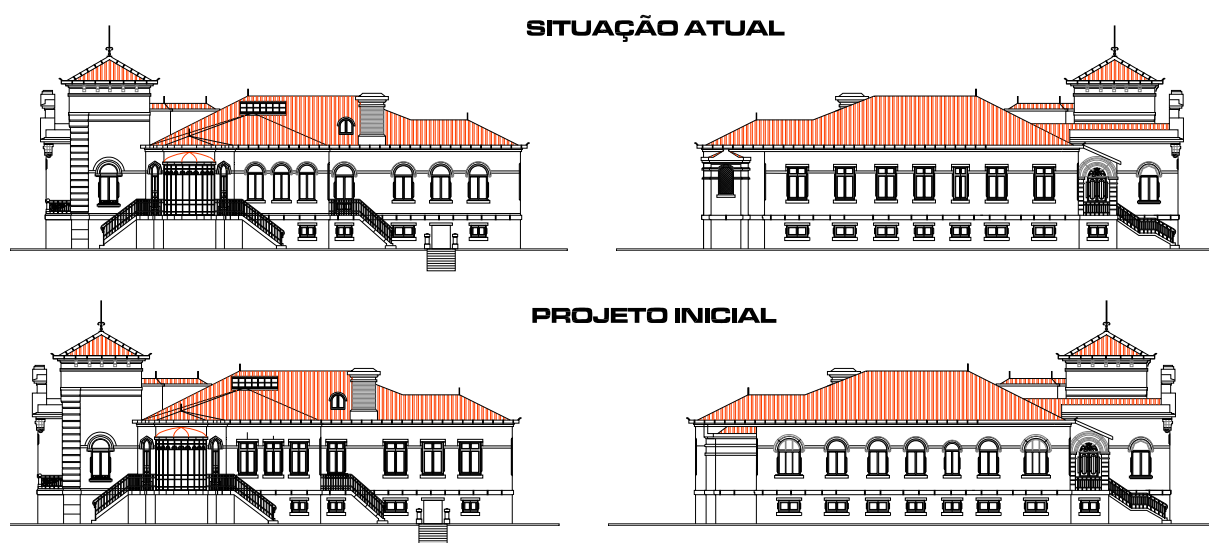


Figura 23 – Alçados Lateral Direito e Esquerdo (2017)

Outra divergência resulta no desaparecimento da escada que dá acesso à cave pelo alçado lateral direito, do qual não consta qualquer referência nos registos camarários. Por outro lado, também sem registos camarários, surgem no alçado lateral esquerdo duas escadas que dão acesso à cave, tendo sido rasgados os vãos das janelas até ao nível do pavimento da cave.

Perante este facto afigura-se a pretensão de reconstruir a escada como consta no projeto inicial, visto que oferece o acesso direto ao jardim, adequando-se melhor à proposta que se prevê no local, repondo a legalidade e a autenticidade.

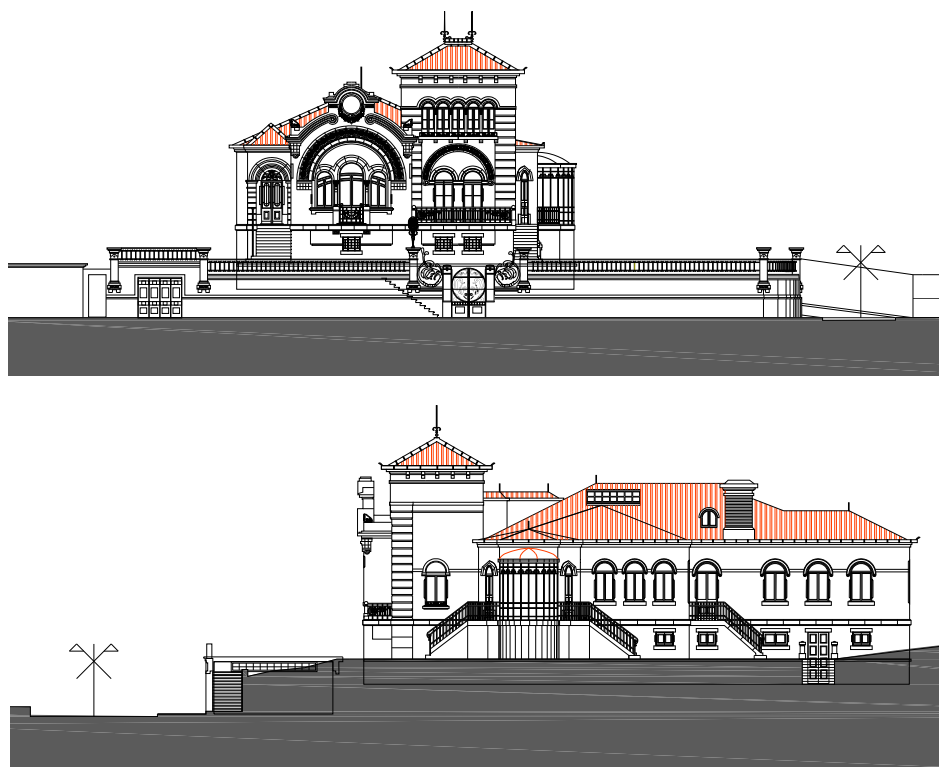


Figura 24 – Alçado Frontal e Lateral Direito (2016)

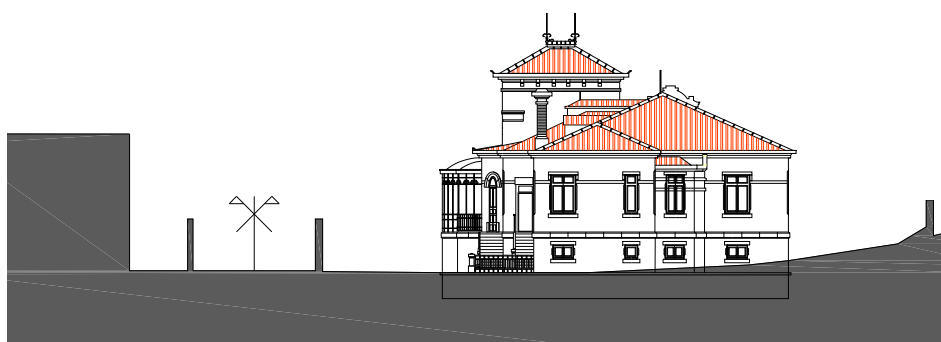


Figura 25 – Alçado Posterior e Lateral Esquerdo. (2016)

Capítulo 3 - Casos de Estudo

Os casos de estudo foram selecionados por razões de escala semelhante ao Palacete Villa Sousa, pela alteração de uso, funcionalidade e por a reabilitação ter sido um investimento convertido num reaproveitamento dos espaços, proporcionando uma longevidade aos edifícios e aos valores que eles encerram. Pretende-se com isto demonstrar que é mantida na essência, a autenticidade, as suas qualidades arquitetónicas, estéticas e históricas dos edifícios e ao mesmo tempo, a alteração efetuada aos mesmos, no que refere ao seu uso, revela uma integração plena do edifício na parte ativa da vida arquitetónica e cultural da cidade. Razões essas que se pretendem para a Villa Sousa.

3.1 Edifício do Museu Rafael Bordalo Pinheiro



Figura 26 - Museu Rafael Bordalo Pinheiro. (entre 1948 e 1976) Fonte: Claudino Costa Madeira.

Este caso de estudo suscita interesse por ter uma tipologia igual ao da Villa Sousa, edifício de habitação unifamiliar, e ter um tipo de construção similar, com materiais e técnicas construtivas semelhantes. Um facto interessante tem a ver com as alterações e as manutenções efetuadas ao longo dos tempos, resultando na observação dos processos e

materiais que foram utilizados. O propósito é investigar se os processos se compatibilizam com as inevitáveis alterações a efetuar na Villa Sousa.

O edifício do Museu Rafael Bordalo Pinheiro tem semelhanças com o palacete Villa Sousa, em grande parte, pelos materiais utilizados na sua construção, pelo seu enquadramento com a envolvente, e pela data de construção. Este edifício passou por algumas obras de alterações no espaço do jardim, de acordo com a sua nova funcionalidade de casa museu. No entanto houve o cuidado por parte dos promotores de manter todos os seus valores patrimoniais. Na atualidade comprova-se a eficácia da alteração e a grande afluência do público, revela o interesse quer pelo artista e pelas suas obras, quer pela beleza do espaço edificado que lhe dá morada, quer ainda pelo seu valor cultural nacional.

Este edifício embora um ano mais novo que a Villa Sousa, teve ocupação e manutenções que permitiram trazer até à atualidade, maior integridade dos valores da génese do edifício. A Villa Sousa transmite na atualidade, pela ausência dos mesmos cuidados de manutenção e pelo abandono, um exemplo claro do resultado que desta postura se pode obter.

O Edifício Museu Rafael Bordalo Pinheiro foi mandado construir em 1913 por Santa Cruz Magalhães, poeta e amigo de Bordalo Pinheiro, com o arquiteto Álvaro Augusto Machado, como autor. Este edifício teve consagração com Menção Honrosa do Prémio Valmor de 1914. (Câmara Municipal de Lisboa, 2016)

É doado por escritura à Câmara Municipal de Lisboa a 2 de julho de 1924, e em 26 de julho de 1924, este espaço é inaugurado como museu.¹²

O edifício encerra biografias e monografias, referentes à vida e obra de Rafael Bordalo Pinheiro (1846-1905). O espólio do Museu dispõe de uma vasta coleção de cerâmica portuguesa, com o característico Hiper-Naturalismo de Bordalo, assim como pinturas, desenhos originais e publicações. (Câmara Municipal de Lisboa, 2016)

Do ponto de vista arquitetónico, este edifício foi projetado numa linha muito próxima da casa tradicional portuguesa, embebida nas ideias apresentadas na altura por Raul Lino. O gosto da ornamentação de um certo ecletismo e de uma particularidade de embelezamento não muito usual, como a apresentação do painel de azulejo com o poeta Luís Vaz de Camões, são evidentes. Também o é, a apresentação de colunas junto à escadaria da entrada, com capitel jónico e o beirado da cobertura, com um remate cuidado da telha, perfazendo um contraste cromático entre a mudança de materiais. O espaço interior é ordenado e sobressai a utilização de uma *'bow window'* no alçado posterior, ao modo inglês.

¹² Arquivo Municipal de Lisboa. Código de referência: PT/AMLSB/CMLSB/AGER-N/02/09249

Relativamente às alterações, a primeira remete para o painel de azulejo com João de Deus, Alexandre Herculano, Camilo Castelo Branco e Teófilo Braga.



Este painel não foi feito no início da construção do edifício em 1913, mas na sequência de uma alteração, em meados do séc. XX. Surge com os desenhos do projeto de alterações de um muro que dá para o Campo Grande. Esta alteração visava altear o muro que delimita a frente do lote, de forma a proporcionar a instalação de um jardim, todo à mesma cota, em frente da casa.

Figura 27 – Painel de Azulejo. (1950)
Fonte: Fernando Martinez

Por estranho que possa parecer na atualidade, esse painel de azulejo já não existe no local e pelo que foi possível investigar no arquivo municipal, não há referências da sua remoção, no entanto pode-se depreender que pela altura que detinha, ao nível do 2º piso do prédio confinante, se tornasse indesejável a sua presença. É igualmente possível de constatar que a altura atual do muro é ligeiramente

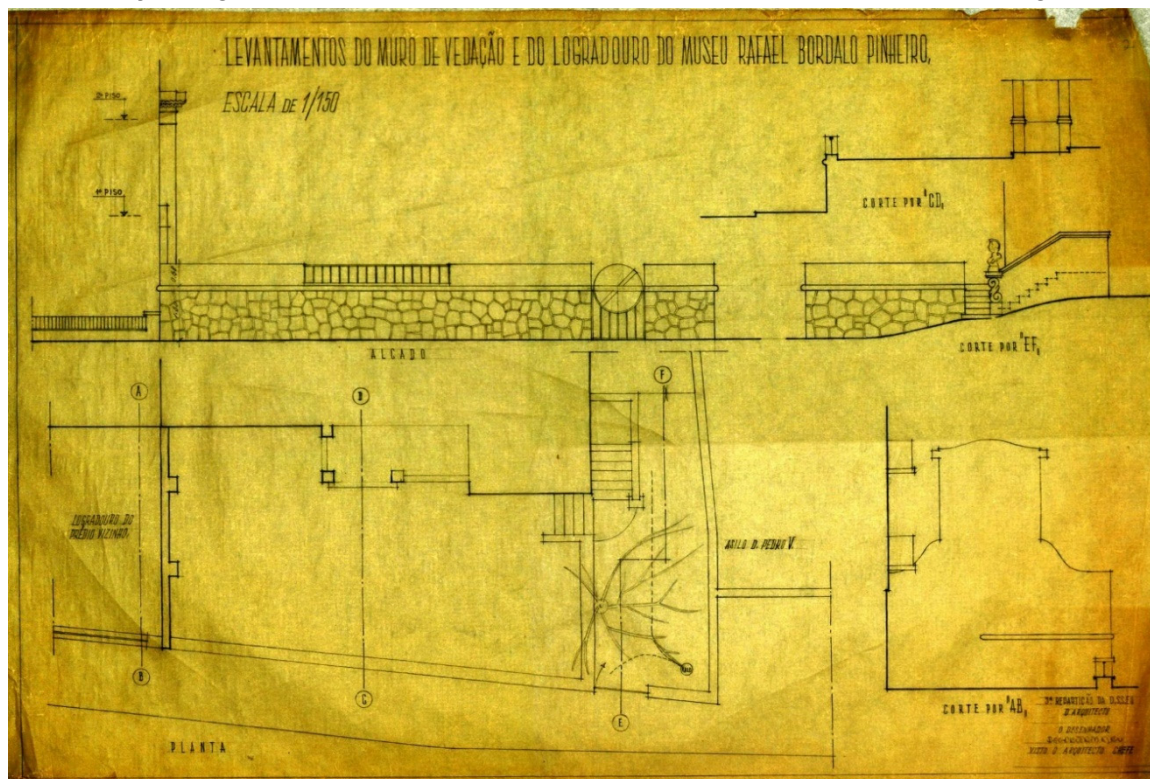


Figura 28 – Projeto de Alterações de um muro de vedação. (anos 50) Fonte: AML

superior à que aparece desenhada no projeto. O material utilizado para a elevação do muro

já não é a pedra, mas alvenaria de tijolo rebocada e pintada de branco. Mantêm-se assim as referências das construções, antiga e da nova.

Embora o edifício do Museu Rafael Bordalo Pinheiro tenha obtido o Prémio Valmor em 1914, este imóvel não está classificado, tal como o palacete Vila Sousa. Tendo em conta o supracitado, sobre as várias alterações verificadas, por analogia, reforça a possibilidade de não existir obrigatoriedade de manter, caso o promotor pretenda, a gruta existente no jardim da Villa Sousa.

O museu compreende mais dois edifícios a tardoz, aos quais se tem acesso pelo alçado posterior e pelo portão de entrada, seguindo um passeio ladeado à direita por um muro. Esses dois edifícios têm o espaço expositivo dedicado a temáticas efémeras, a exposições residentes e há lugar para espaço de apresentações. Essas edificações têm data mais recente.

O edifício foi construído em alvenaria de pedra com uma argamassa essencialmente de cal aérea e restos de materiais inertes. Os pavimentos são em vigas de madeira encastradas na parede e apoiadas em frechais, tarugadas nos topos perpendiculares às vigas. Acabando por preencher o soalho à portuguesa, com tábuas de pinho aplainadas, e posteriormente enceradas. O rodapé com base é preso por tacos embutidos na parede.

Os tetos são sob os sobrados em madeira, com a sanca e teto estucado a gesso.

A organização original do espaço interior foi alterada, resultado da mudança de uso para espaço expositivo, tendo sido suprimidas algumas paredes, e noutros casos, abertos vãos de portas, de forma a gerar novos percursos e novos espaços. A instalação sanitária foi igualmente anulada no rés-do-chão, proporcionando assim uma travessia do anterior quarto, junto à entrada, até à casa de jantar. O local onde anteriormente estava localizada a rouparia, foi instalado um ascensor para pessoas com mobilidade condicionada. Estas alterações significativas, relativamente à adaptação para a nova funcionalidade, não descaracterizaram o desenho inicial, manteve-se o cuidado de deixar troços das paredes existentes como separadores dos espaços, subentendendo a anterior existência da divisão. Anexo 28 -1913, na planta do rés-do-chão.

O edifício com estas aberturas e fecho de vãos, aplicadas com grande atenção relativamente ao espaço existente, obteve uma nova tipologia e favorece uma maior e melhor iluminação natural, proporcionando a sensação de uma atmosfera quase familiar, a esse espaço expositivo.

A cobertura tem o formato de telhado de três águas, com uma variação dada pela continuação das janelas do piso inferior, a uma cota ligeiramente a cima da cobertura, constituindo um desenho de trapeiras em que na sua frente se rematam uns frontões.

A estrutura da cobertura é em madeira com um varedo assente no rincão e nas madres. Coberta com telha lusa.

No que se refere ao estado de conservação do edifício, são visíveis algumas patologias que surgem unicamente na parte superior do edifício, o mesmo não acontece ao nível do piso térreo, com o chão impermeabilizado com piso de grés porcelânico, antiderrapante, permitindo o escoamento das águas por drenos.

As patologias localizam-se próximo dos beirados e estão relacionadas com a falta de estanqueidade da fachada, a pintura encontra-se escamada e o reboco revela-se pontualmente.



Figura 29 - Museu Rafael Bordalo Pinheiro-Alçado Posterior. (2011) Fonte: João Carvalho

Esta é uma evidência de que a saúde do edifício passa por um contínuo cuidado, relativamente aos seus sintomas, de maneira a que a sua integridade se prolongue.

Atualmente na construção das lajes dá-se preferência ao betão armado pois as suas capacidades de resistência às cargas são muito maiores, a sua capacidade de resistência ao fogo, o seu isolamento térmico e custo, são mais apazíveis e de menor necessidade de manutenção. Todos estes fatores levam a que a opção do betão armado seja a resposta adequada para a reabilitação da Villa Sousa, no que refere à estrutura de pilares e de pavimentos.

Quanto à cobertura a aplicação de uma estrutura de madeira não está fora de sentido, no entanto será necessário observar outras opções e num referencial de benefício-custo, escolher a solução mais vantajosa para a Villa Sousa.

3.2 Museu do Fado

A eleição deste edifício como caso de estudo, relaciona-se com os processos de construção nele utilizado, com os materiais, e sobretudo pelas últimas alterações efetuadas. Verificar que processos foram empregues e se possível investigar, se se compatibilizam com as alterações a realizar na Villa Sousa. Há no entanto que perceber, que hoje em dia dispomos de novas soluções, novos materiais e novos processos construtivos, mas serão economicamente viáveis para o caso da Villa Sousa, dado que o seu uso não é alvo de uma população residente tão elevada?



Figura 30 – Museu do Fado (2010).

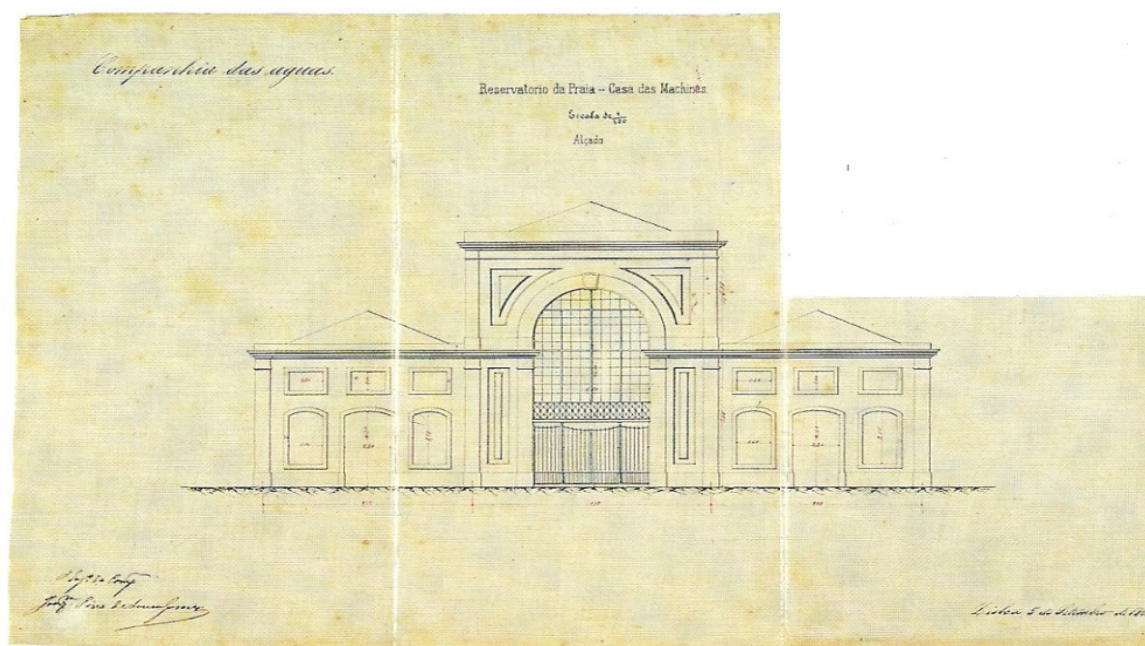
Este edifício situa-se no bairro de Alfama, foi projetado pelo engenheiro Joaquim Nunes de Aguiar, a 29 de fevereiro de 1868, tendo sido finalizada a construção em 1869. Com função de estação elevatória de águas, está atualmente classificado como Monumento de Interesse Público. Com o decorrer dos tempos, também a sua função deixou de ser imprescindível, passando a consagrar-se ao mundo da Música e especificamente ao Fado e à guitarra portuguesa. Este projeto de alterações teve como autores os arquitetos José Daniel Santa-Rita e João Santa-Rita. A sua abertura deu-se em 1998. Para além de exposições permanentes e temporárias, tem também um centro de documentação, um auditório, estúdios

para ensaios, serviço de restauração e uma escola Museu. Possui postos de consulta interativa sobre os vários domínios do Fado e um percurso museológico com áudio-guia. (Empresa de Gestão de Equipamentos e Animação Cultural de Lisboa, 2016)

O bairro de Alfama e toda a sua zona histórica envolvente, dão abrigo a inúmeras casas de fado, que na atualidade está classificado como património imaterial, o que faz uma simbiose perfeita, com a localização e função do edifício em causa.

Sob o ponto de vista arquitetónico, esta Estação está organizada em três corpos. Tem ao centro, um corpo mais elevado, onde anteriormente se localizava-se a Casa das Máquinas e das Bombas, sob a qual estava instalado o depósito do carvão.

Na sua composição emerge um grande pórtico de arco de volta perfeita envidraçado, é sustentado por duas colunas de ferro, revelando-se para a via pública, com as máquinas que possibilitavam o transporte da água do reservatório da Praia até ao da Verónica. Essa fachada marcava-se por uma cimalha ornamental, sobre a qual foi construída uma platibanda modelada.



Estação da Praia. Fachada. Alçado. 1868. Arquivo Histórico da EPAL.

Figura 31 – Estação da Praia, Alçado, (1868) Fonte: Arquivo Histórico da EPAL

Nas alas desta construção, com uma organização simétrica, erguem-se duas casas, uma para a que servia as caldeiras e a outra, localizada no lado oposto, para hospedar o maquinista e o guarda do escritório que dava apoio à empresa.

Este edifício foi equipado com instalações de água e gás.

Com a alteração da sua função, a estação das águas da Praia viu desaparecer a sua maquinaria, perdendo-se irremediavelmente desta forma um grande valor patrimonial. O seu

estado de conservação segundo avaliação camarária é regular. Este edifício vem contemplado no Inventário Municipal do Património do Plano Diretor Municipal (PDM)

Este projeto segundo a memória descritiva, viu necessidade de estender de forma cuidada a sua volumetria. Para existir uma compatibilização com os novos corpos, foi feito um levantamento das caixilharias do edifício original, de maneira a poder integrar as referências existentes. A forma como a luz atravessava o edifício quer de fora para dentro como ao invés, teve um tratamento especial no enquadramento dos vãos.



Figura 32 – Vista do Interior no primeiro piso do corpo nascente. Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Manteve-se a cisterna no topo do auditório como referência ao passado. Foi reforçado esse testemunho com o revestimento de paredes a sul, com painéis metálicos de cor vermelha. Os pisos a diferentes cotas são ligados por rampas, no entanto também é feito por uma escada que acentua a forma da rampa pelo seu desenho.

Os dois volumes adicionados formam um L, em que um dos lados desse corpo, cola ao antigo, gerando um largo. Os vãos da janela são rasgados, acentuando a verticalidade e encerram numa orientação para o largo. A qualidade dos espaços, as multiplicidades de formas, cores e conteúdos, os materiais a plasticidade e os diálogos constantes com a luz, são continuamente servidos nos percursos daquele espaço.

Esta qualidade espacial pela sua escala e pelas características do local onde se insere, é intransponível para a Villa Sousa, no entanto pode existir um espaço, em que esta linguagem consiga integrar-se, possivelmente na zona do mirante, ou na '*bow window*'.

Após a aproximação a este edifício como caso de estudo, e relativamente ao seu interesse como referência para a proposta a efetuar na Villa Sousa, interessa salientar o cuidado que foi depositado na recolha dos elementos que fazem parte da génese dos conteúdos originais do edifício, a não alteração das fachadas, a recolha dos pormenores da caixilharia, a forma como a luz natural interage com o edifício, a integração de materiais anteriormente existentes no período de laboração da estação elevatória, nas paredes e em outros espaços, e o cromatismo entre outros.

Por outro lado, é de ressaltar no piso 1 junto à galeria, a zona onde estão instalados o bar e a sala de refeições. A forma como foi estudado e projetado esse espaço, relativamente à lotação de 28 lugares e à área utilizada pela sua ocupação. Anexo 27 – 2008.

A organização dos equipamentos e a funcionalidade proporcionada, faz antever uma boa apropriação para o espaço similar na Villa Sousa.

Este projeto de alterações, visto de uma forma global, apresenta uma reestruturação do espaço, face ao programa estabelecido, com um enorme cuidado pela organização espacial, conforto, segurança e uma enorme inteligência no respeito pelos valores da autenticidade.

Os exemplos, as referências, os cuidados observados na execução deste projeto, alvo deste estudo, revelaram procedimentos que decerto serão possíveis de traduzir no contexto da “Villa Sousa”.

3.3 Moínho de Maré de Corroios

Este caso torna-se importante para a reabilitação da Villa Sousa, pelas opções que foram utilizadas relativamente a certos acabamentos interiores, em que as paredes foram deixadas com zonas sem reboco, para mostrar os materiais que constituem a alvenaria das paredes, revelando um envelhecimento ou uma “pátina” temporal que impregna o espaço de uma beleza rústica. Este edifício também conhecido por Moinho do Castelo, foi construído em 1403 a mando do Santo Condestável Nuno Álvares Pereira. A sua função ligava-se ao



Figura 33 – ‘La descripción de España y de las costas y puertos de sus reino’ (1634) Fonte: ‘El Atlas del Rey Planeta’

aproveitamento da energia das marés, para a aplicar à atividade da moagem, nessa altura comum no estuário do Tejo. (Direção-Geral do Património Cultural, 1984)

Em 1404 foi doado ao Convento do Carmo. Foi ampliado no início do século XVIII e reabilitado após o terramoto de 1755. Manteve a sua atividade, resistindo ao passar dos tempos até 1970. A sua longevidade assentou na manutenção de muito dos seus trabalhadores que foram passando a sua experiência aos seus sucessores revelando, as particularidades que alguns dos moinhos detinham.¹³



Figura 34 - Moínho de maré de Corroios (1908) Fonte: Pimentel, Alberto

¹³ Informação obtida na visita guiada ao local em dezembro de 2016.

Em 1980 passa para a posse da Autarquia. Ocorrem novamente obras de recuperação e de restauro. Em 1986 entra em funcionamento como núcleo do Ecomuseu Municipal do Seixal. Este processo de reabilitação do edifício e do espaço envolvente, orçou num valor superior a 2 milhões de euros. (Santos, 1992)

Os moinhos de maré estão inseridos no contexto do património industrial português pela sua aceção social, tecnológica, arquitetónica e ambiental. (Custódio, 1995)

Este moinho localizado no Sapal de Corroios, está incluído na Reserva Ecológica Nacional, o seu espaço natural abraça uma

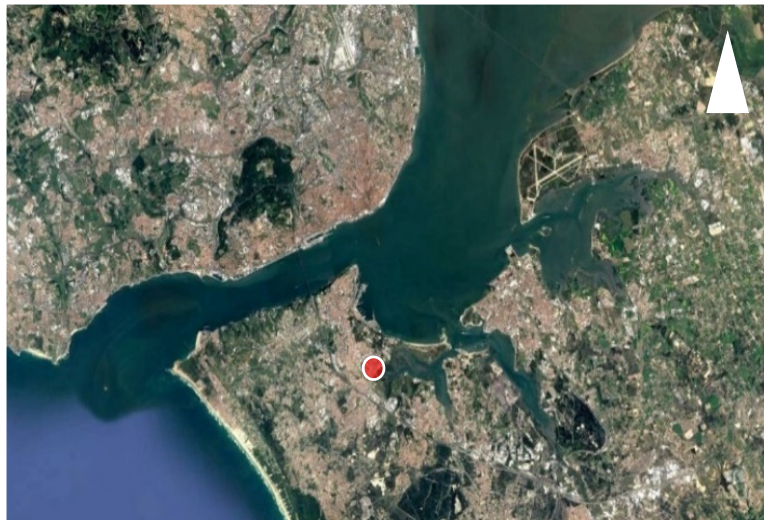


Figura 35 – Mapa de enquadramento. (2016) Fonte: Google Maps

relevante biodiversidade. A pouca profundidade das águas e o natural sobreaquecimento das mesmas em comparação com outras zonas do estuário, propicia o desenvolvimento de uma grande diversidade de espécies.

A unidade orgânica da Câmara Municipal do Seixal que gere este espaço, é o Ecomuseu Municipal do Seixal e tem como missão a investigação, conservação e valorização de todo o potencial Social e Cultural que este património encerra. Desta forma fica salvaguardada a transmissão de testemunhos e memórias do Homem e do Meio para um desenvolvimento local e sustentável.



Figura 36 – Moinho de Maré de Corroios. (2016)

O Moinho de Corroios apresenta-se sob a feição de um edifício de construção robusta, sobre um de embasamento que se estende por um cais. Por sua vez esse cais constitui uma represa que se harmoniza com as correntes das águas e que fornecem a

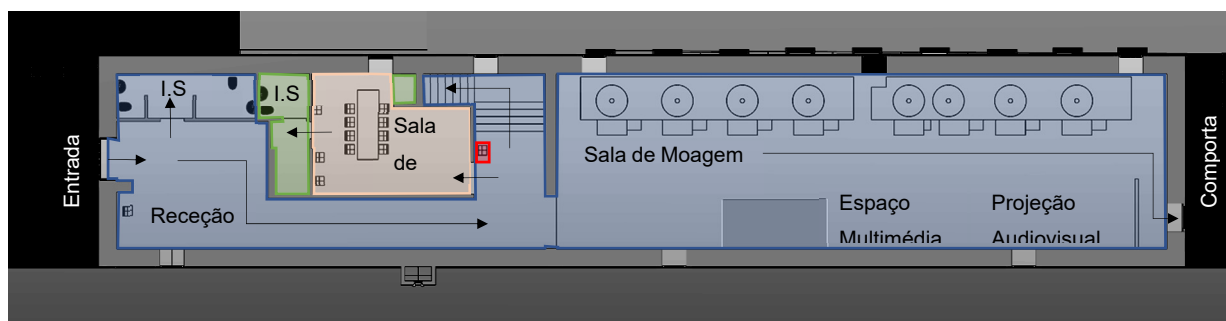
energia para o sistema de moagem. A construção é em alvenaria de pedra, dispõe de oito arcadas ou setias, para captação das águas e no seu topo, localizam-se uns rodízios.

O edifício tem uma planta de forma retangular e é construído em alvenaria de pedra irregular, de diversos tamanhos e pontualmente com tijolo, ora maciço ora perfurado. O reboco é feito com massame de cal com areia. Os cunhais são feitos em alvenaria de pedra aparelhada.



Figura 37 – Modelação 3D feita a partir de levantamento ao local. (2016)

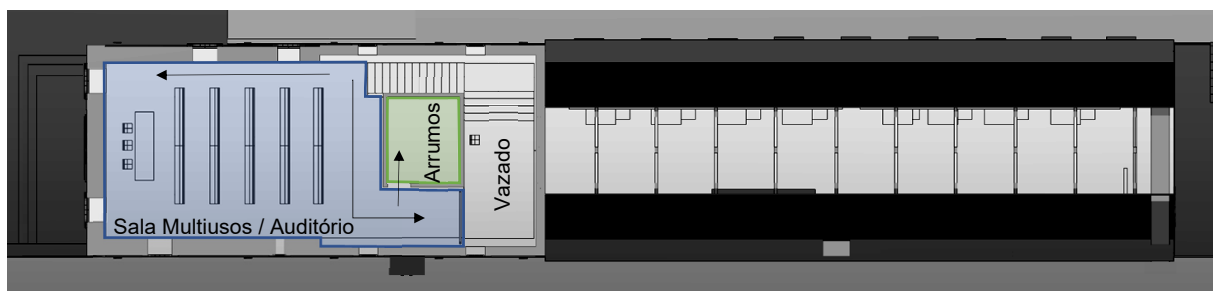
Ilustração da organização do espaço interior.



Espaço público ■ Espaço privado ■ Espaço semiprivado ■
 Plataforma elevatória para deficientes. ■

Figura 38– Planta do Piso Térreo (2016)

Ilustração da organização do espaço interior do piso superior.



Espaço público ■ Espaço privado ■

Figura 39– Planta do Piso superior (2016)

A reabilitação deste edifício focou-se essencialmente na recuperação da cobertura, paredes, de todos os dispositivos, artefactos e ferramentas anteriormente existentes nos sistemas de moagem, e proporcionar aos visitantes um espaço expositivo agradável. A envolvente foi igualmente alvo de intervenção com instalação de estacionamento, espaços verdes, arranjo do cais, dos muros de contenção e de um portão para restringir o acesso ao público, fora das horas de funcionamento.

A organização espacial vocacionada para um espaço museológico, no decorrer dos tempos, tem revelado uma grande frequência de visitantes, segundo as palavras do guia quando da visita ao local. Por outro lado, foram introduzidos também sistemas de segurança contra incêndios, esquemas de evacuação de emergência, instalação elétrica, rede de comunicações adequada às necessidades, sistemas de aquecimento central e dispositivos de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.

Um ponto que se entendeu interessante nesta reabilitação, foi o facto de ter havido o cuidado de deixar algumas das paredes interiores, mantendo o aspeto gasto pelo tempo,

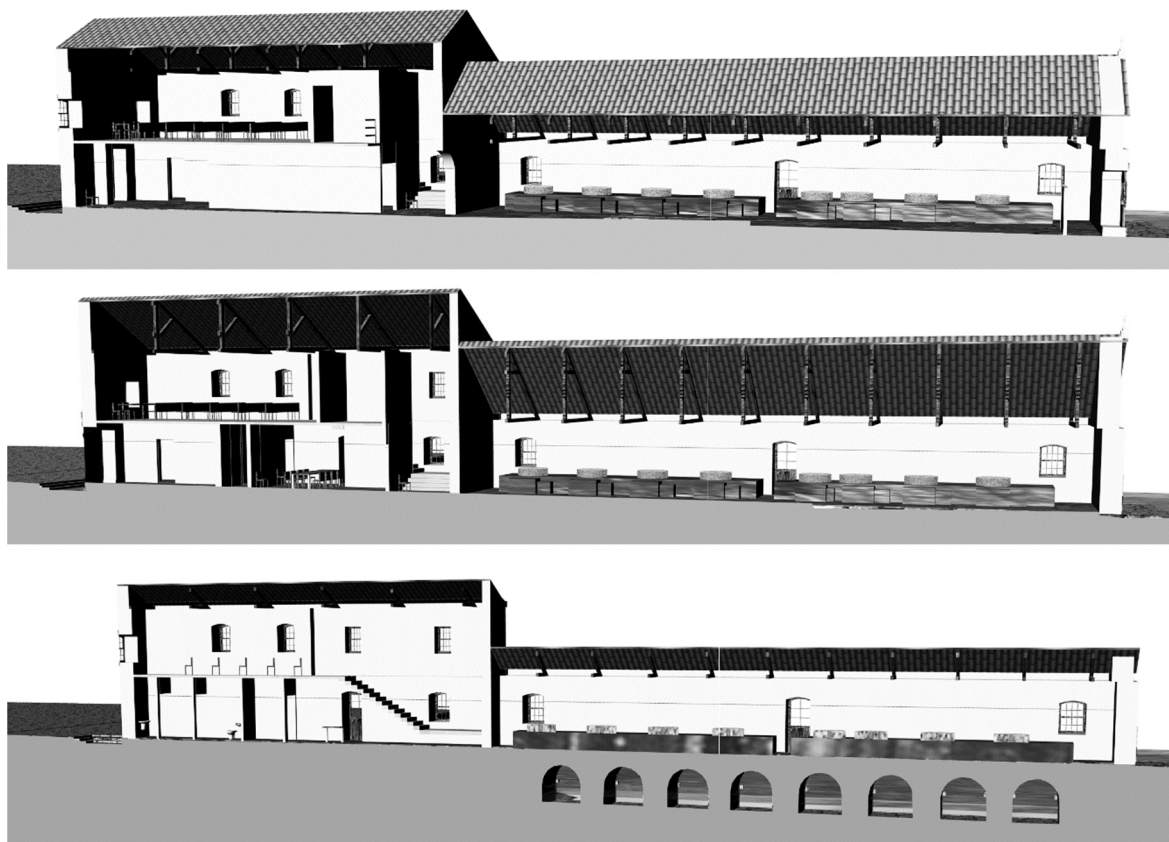


Figura 40— Cortes esquemáticos. (2016)

com zonas sem reboco e sem estuque, revelando os materiais que constituem as paredes. Assume uma missão de preservar e promover este valor patrimonial com a sua envolvente e garantir o funcionamento do sistema de moagem. Valorizar o saber-fazer no que refere aos princípios técnicos associados à moagem. Evidencia a sua evolução construtiva no contexto histórico. Desenvolve parcerias de conhecimentos multidisciplinares desde a preservação, divulgação e educação, no contexto dos moinhos de maré do Conselho.

A escolha deste edifício recaiu no facto de ter sido pontualmente visitado quando das fases de reconstrução. Todo este processo resultou numa enorme curiosidade para perceber a metodologia e os processos construtivos que ali foram realizados.

Quanto ao seu uso atual, a reabilitação dos moinhos de maré, respondem à necessidade de preservar a história e a memória do lugar.

Este caso de estudo revelou-se pelas práticas construtivas e pela reutilização de materiais, uma opção a utilizar em situações esporádicas na intervenção na Villa Sousa. Os



Figura 41 – Receção e corredor de acesso à zona de moagem. (2016)



Figura 42 – Sala Multiusos 1 piso, zona da escada de acesso, e sala de moagem. (2016)

apontamentos a utilizar seriam algumas partes das paredes revelando a alvenaria de pedra, devidamente adaptada à melhor relação estética e função do espaço alvo de intervenção na Villa Sousa.

A outra prática construtiva utilizada neste edifício, tem a ver com a utilização de novos materiais, como paredes em pladur, estrutura de pilares e lajes em betão e pontualmente elementos estruturais em aço, de uma forma integrada e harmoniosa que combina o antigo, com o contemporâneo no mesmo espaço.

No caso específico do moinho de marés de Corroios, acresce o arranjo da sua envolvente que proporciona atualmente espaços de lazer e de qualidade.



Figura 43 – Vistas da zona onde termina o moinho e do sapal. (2016).

Capítulo 4 Villa Sousa – Estado Atual

O palacete Villa Sousa desde os anos 70, deixou de ter interesse por parte dos seus proprietários na sua recuperação. Com o decorrer do tempo, a sua integridade começou a denotar falências, as inúmeras patologias que se iam revelando, tornavam-se cada vez mais graves, sobrando a ausência de ocupação.

Nos anos 90 as paredes que definem as fachadas, são revestidas pelo seu interior com um reboco de consolidação para impedir que o estado de ruína, pudesse provocar o abatimento das mesmas. No final dessa ação, os vestígios dos painéis decorativos de azulejo existentes, desapareceram.

A Villa Sousa tem no seu projeto inicial o desenho de um jardim com uma gruta-cascata e um espaço envolvente que fará todo o sentido reabilitar. Atualmente poucos ou nenhuns vestígios existem, no entanto poderá ser ponderada a reabilitação desse espaço com apontamentos que referenciem a sua anterior existência.

No contacto que se estabeleceu junto da entidade que administra atualmente o palacete Villa Sousa, (SOLATU) pela voz do Sr. Engenheiro Gonçalves, tomamos conhecimento que foi entregue nos serviços camarários, uma proposta de loteamento, Anexo 54 que envolve os proprietários dos prédios contíguos e adjacentes, para que seja reestruturado todo aquele território, dando possibilidade aos mesmos, de reordenar o espaço, permitindo novas construções, viabilizando economicamente este território.

Esta proposta visa igualmente requalificar o espaço e promover novas acessibilidades viárias, e estacionamento.

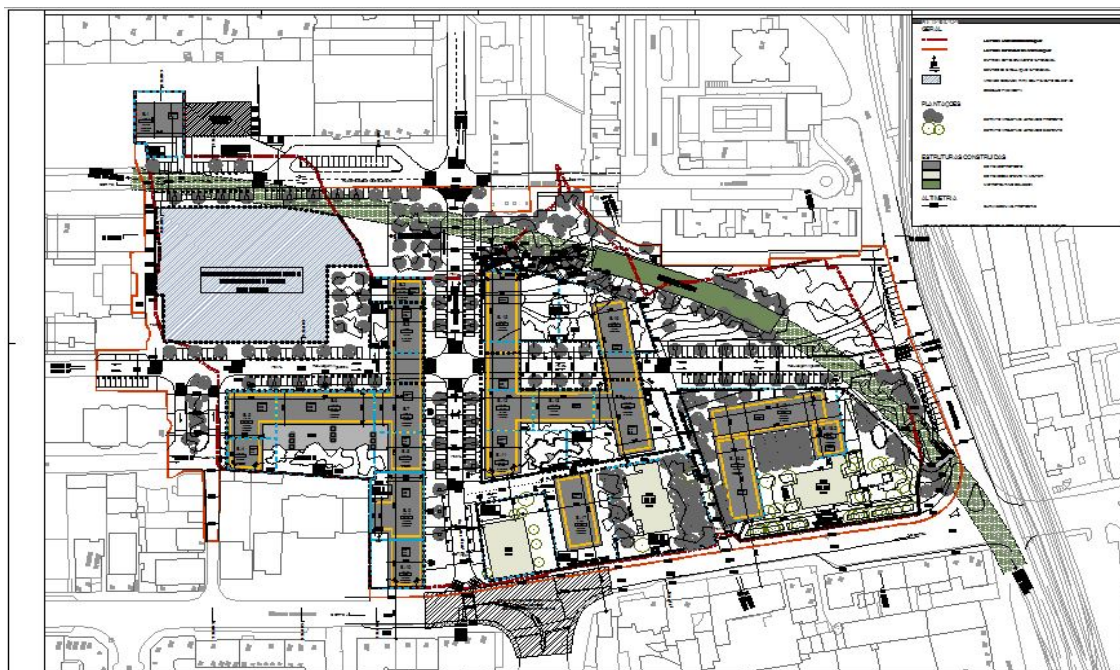


Figura 44 - Planta Síntese – Proposta de loteamento – Aprovado CML 2016

Tornar este espaço de fruição pedonal no contexto de propriedade particular de acesso público. Pretende ainda preservar os imóveis de valor histórico e patrimonial, possibilitando novas utilizações funcionais dos mesmos.

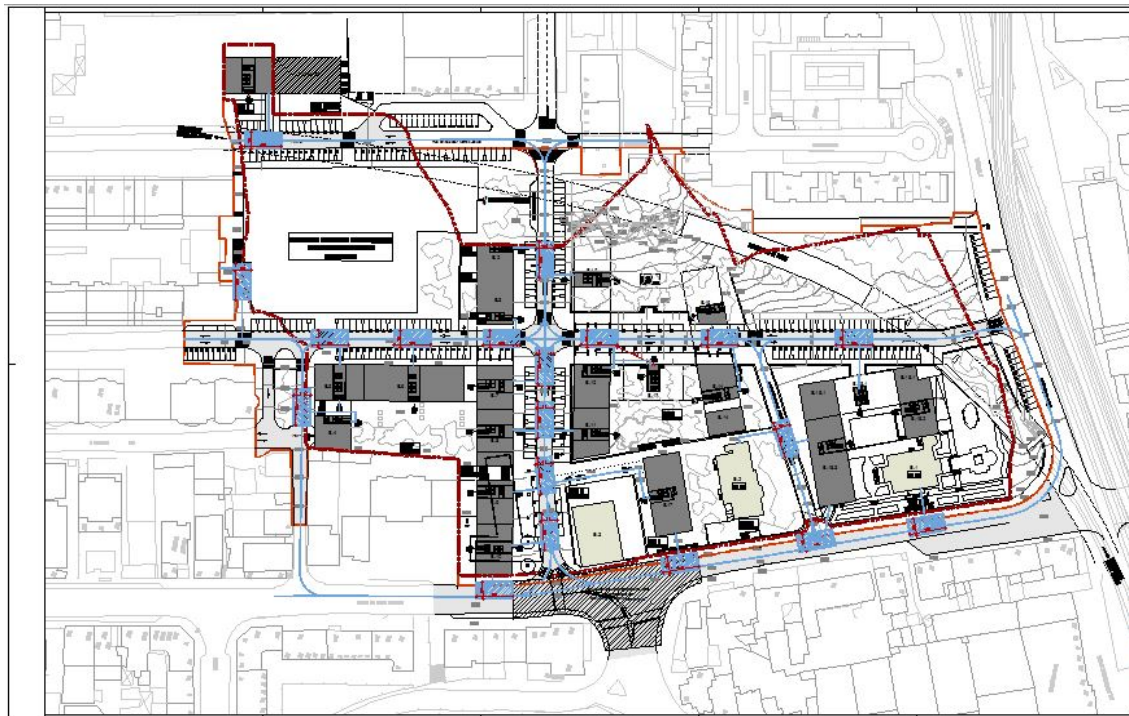


Figura 45 – Planta Síntese – Sistema Viário – Aprovado CML 2016

O palacete Villa Sousa segundo esta proposta, será reabilitado, ficando excluída a anterior hipótese de demolição, no entanto o seu uso passará a serviços. Esta solução viabiliza a proposta que esta dissertação preconiza.

Capítulo 5 - Proposta de Reabilitação

Para uma resposta integrada e contextualizada com os interesses do promotor, foi efetuado contacto com a SOLATU para conhecer as suas pretensões para o local.

Face às informações obtidas, foi possível desenvolver uma proposta integrada com desígnios do promotor de forma a poder ser assimilada, no contexto do projeto em decurso.

Para a Villa Sousa, entende-se que o seu uso se ajusta mais ao de Pousada, ou Albergue para estudantes, dada a proximidade massificada de equipamentos de ensino superior, onde a Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias se insere, acrescida da presença da Biblioteca Nacional, e do Arquivo Nacional da Torre do Tombo. Por outro lado, o atual promotor é uma imobiliária que gere e negocia património habitacional e de turismo. O facto de só existir na proximidade um hotel de quatro estrelas, a suposta “Pousada” Villa Sousa poderá ser uma opção, para as camadas juvenis que frequentam o Campus Universitário do Campo Grande. Pela sua escala, poderá albergar uma clientela específica, como os estudantes inseridos no programa “ERASMUS”. Por outro lado, a vizinhança com equipamentos de Cultura, como o Museu da Cidade, algumas livrarias, equipamentos de convívio, desporto e lazer, recentemente colocados no Jardim do Campo Grande, serão razões que complementam a promoção desta nova funcionalidade. Por fim a facilidade de acesso ao aeroporto Humberto Delgado, e a possibilidade de oferecer alojamento rápido.

Estas são algumas das razões que potenciam a alteração de uso e funcionalidade para este projeto, naquela zona da cidade de Lisboa.

5.1 Mudança de Uso e Programa

Estudos desenvolvidos num Projeto SIG em Sistemas de Informação Geográfica.
Fonte CML.

Do PDM - Carta de qualificação de Espaços - para o local consta:

A qualificação do solo estabelece na utilização dominante, os princípios fundamentais da compatibilidade de usos, definindo as respetivas categorias funcionais e operativas.

Segundo a carta de Qualificação de Espaços, o edifício em estudo encontra-se num Espaço Central e Residencial a Consolidar, e pela redação dada no Artigo 58º. Âmbito e Objetivos de Execução, ponto 2, refere que; “Em espaço a consolidar a execução do plano realiza-se no âmbito de unidades de execução, disciplinadas ou não, por planos de urbanização ou de pormenor e utilizando os sistemas de execução que a lei prevê”; Ainda no ponto 5 alínea d; “Situações de uma única operação urbanística, da iniciativa de um

proprietário ou de vários, que abranja a totalidade do polígono qualificado como espaço a consolidar.”

Assim nada aponta que inviabilize a proposta que se propõe para o local.

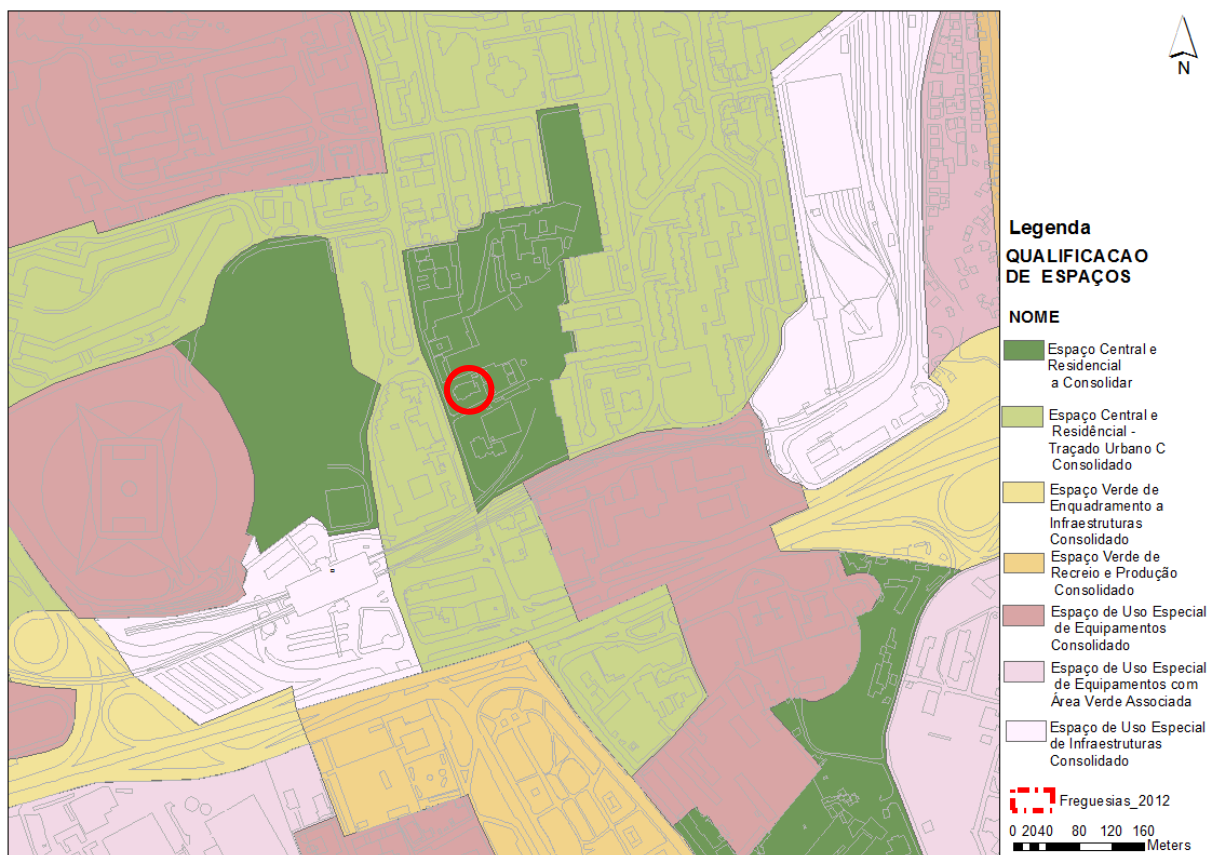


Figura 46 – Qualificação de Espaços – PDM (2016) Fonte: CML, DIGC

“Uso habitacional” - compreende as áreas afetas à residência unifamiliar e coletiva, incluindo instalações residenciais especiais (estabelecimentos de alojamento local e residências, destinadas a estudantes ou a idosos, que em função da dimensão da área e dos serviços prestados, manifestem especial compatibilidade com o uso habitacional).

Do levantamento sobre a localização de equipamentos de ensino como Institutos, Faculdades, Universidades, Galerias, Museus, Fundações, Cinemas, Espaços Verdes, relativamente à proximidade da Villa Sousa, foi gerada esta carta.

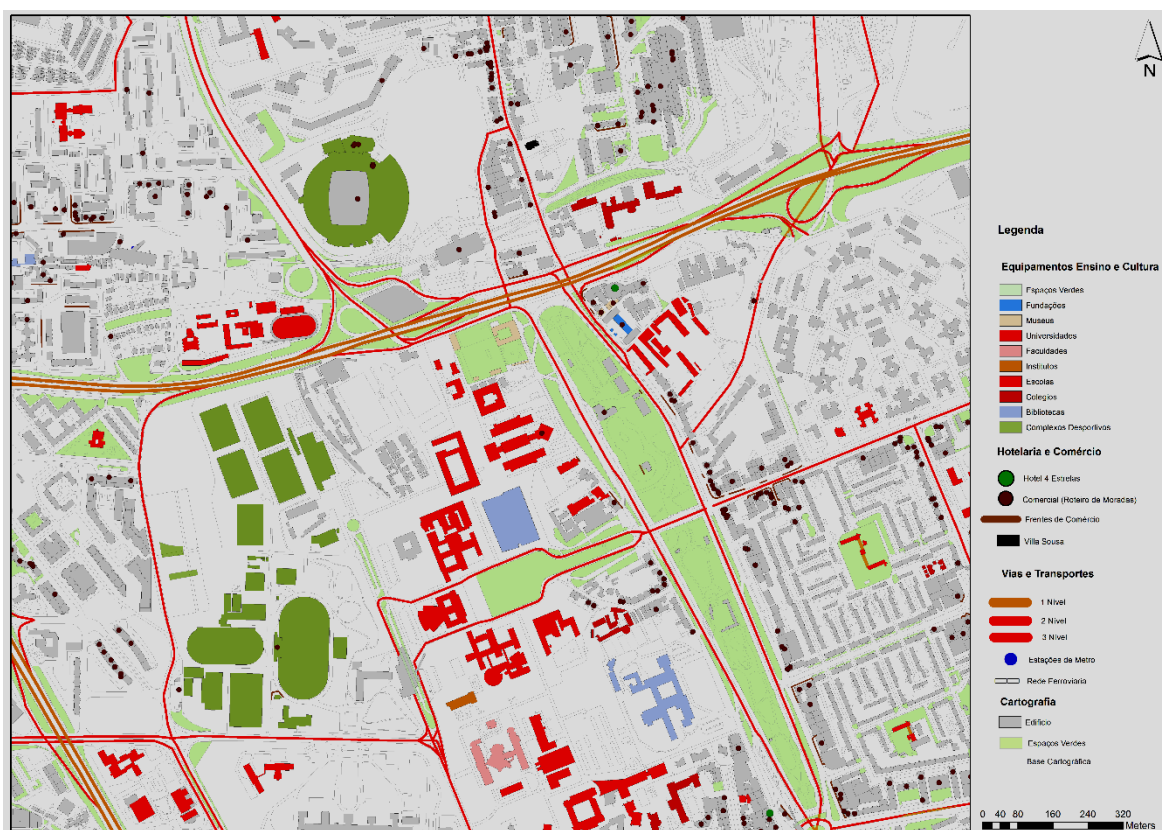


Figura 47 – Levantamento Equipamentos Ensino, Comércio, Transportes e Vias. (2017)

Museus	0.086%	0,350	Hectares
Universidades	2.228%	9,024	Hectares
Faculdades	0.166%	0,674	Hectares
Institutos	0.034%	0,140	Hectares
Escolas	6.916%	28,011	Hectares
Colégios	0.322%	1,308	Hectares
Bibliotecas	0.573%	2,321	Hectares
Restante (Vias, Passeios, etc.)	48.025%	194,505	Hectares
Área total de Edifícios	26.631%	107,858	Hectares
Área Total Espaços Verdes	15.013%	60,855	Hectares
Área de Estudo		405	Hectares

Os valores aqui apresentados revelam a existência de um elevado número de equipamentos relacionados com o ensino (39,159ha) e relativamente à sua densidade, sem paralelo no resto da cidade. A presença da Biblioteca Nacional e do Arquivo Nacional da Torre do Tombo, neste território são igualmente significantes, pelo seu conteúdo informativo.

Os espaços verdes que lhes conferem enquadramento (60,80ha) proporcionam espaços de lazer e desporto, de descanso e de estudo, com grande qualidade. São apoiados

por equipamentos de restauração e uma rede de transportes coletivos que em poucos minutos permite acesso ao centro e outros a outros pontos da cidade.

Este espaço é sem dúvida privilegiado e dedicado a uma população que viva o estudo e a investigação pelos seus vastos domínios.

O conceito de Pousada de Juventude, atualmente está descaracterizado na medida em que qualquer indivíduo, de género ou idade, que precise de pernoitar ou de ter um espaço para ficar uns dias, quer para trabalhar ou para descansar, poderá recorrer a esse equipamento.

Por as razões apresentadas que se pretendem estudar para o espaço, afere-se um conceito que abarque um público alvo, formado por turistas, estudantes de Erasmus, ou outros, de boas condições económicas, oferecendo espaços de alojamento com conforto e condições similares a um hotel, e outros espaços abertos, ou comuns, vocacionados para reuniões e encontros, com oferta de alimentos, bebidas, música e '*media-center*'. Os preços e a oferta deverão ser atrativos, relativamente aos praticados na atualidade.

Estes são igualmente fatores que viabilizam a reabilitação do Palacete Villa Sousa, enquadrando o seu valor arquitetónico e a sua história, com a possibilidade proporcionar uma estadia de grande conforto a uma população jovem, ávida de espaços distintos e particulares.

Exigências de habitabilidade

Atualmente são exigidas condições de habitabilidade dos fogos, com a introdução de medidas que devem respeitar a qualidade de vida nessas habitações, como o conforto térmico, a qualidade do ar, a impermeabilidade à água e o conforto acústico.

O conforto térmico define-se por uma condição física e também de bem-estar que manifesta satisfação com o ambiente térmico limítrofe. Nas nossas casas é fundamental obter essas condições para a saúde, obviando-se este facto, como um instrumento promotor de longevidade. O conforto térmico pode ser aferido, e é nos dias de hoje imprescindível.

A qualidade do ar no ambiente interior de um edifício, advém da interação da sua localização, do clima, do sistema de ventilação do edifício, e das fontes de contaminação como o mobiliário, fontes de humidade, dos processos de trabalho e atividades processados no interior do espaço, cozinha e banhos e também pelos poluentes exteriores. O número de ocupantes do edifício pode igualmente condicionar a qualidade do ar, se não se atender á regulação dos dispositivos necessários para o seu equilíbrio.

A impermeabilidade à água num edifício é fundamental para assegurar conforto térmico e qualidade do ar num edifício. As falhas por infiltrações no isolamento da cobertura, nas paredes interiores, exteriores e nos pavimentos, provocarão infiltrações, condensações

ou ascensões capilares e todas estas situações, ocasionarão a reprodução de bolores, fungos e cheiros que alterarão a salubridade, e a higiene no interior do edifício.

O conforto acústico em edificações, pode não estar só associada ao valor do isolamento da partição entre ambientes. A percepção total, parcial ou nula dos sons, ou ruídos produzidos na envolvente do edifício, pode proporcionar níveis de conforto que vão do incómodo ao quimérico, a começar pelos ruídos aéreos.

Exigências económicas

Este propósito embora não seja de cariz técnico, é extremamente importante na reabilitação de edifícios. Toda a intervenção está condicionada às opções económicas. As ações podem ser em diferentes escalas, consoante o capital que o promotor pretenda investir.

Duas opções se colocam perante o investimento, os custos de reabilitação e os custos de manutenção. Uma reabilitação mais profunda, tem um agravamento de custos, mas diminuirá gastos à posteriori de manutenção. A postura do técnico deverá ter em conta o interesse do proprietário e desenvolver estratégias de otimização nas intervenções com o fim de dotar o edifício das melhores condições.

Exigências estéticas

As alterações estéticas exteriores nos edifícios antigos estão diretamente relacionadas com a necessidade de conservar a sua história, e de não proceder à descaracterização dos mesmos. Logo há que manter a geometria das fachadas e não introduzir ao nível do piso térreo, aberturas de vãos para obviar comércio, visto que tal facto, exige a construção de uma nova estrutura.

A postura indicada será a de manter e recuperar os aspetos particulares dos edifícios, tais como os estuques, as pinturas, madeiramentos, caixilharias e até mesmo os vidros.

A inserção de novos pisos é plausível se a altura do edifício, não incompatibilizar com a envolvente, e desde que seja assumida uma continuidade estética da fachada. As alterações podem e devem ser conciliáveis com o edifício, enquadrando-o no espaço e ao mesmo tempo, assegurar o funcionamento entre diferentes métodos construtivos.

No atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, e relativo às Tipologias de Empreendimentos Turísticos, segundo as características do palacete Villa Sousa, este pode enquadrar-se, como um estabelecimento hoteleiro, no grupo das Pousadas, destinado a proporcionar serviços de alojamento e outros acessórios, ou de apoio, com fornecimento de refeições, e com vocação a locação diária. Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro. No caso das Pousadas, e na tipologia em que este imóvel se insere, dispensa a atribuição de categoria que dependa do cumprimento de determinados requisitos mínimos obrigatórios, assim como requisitos

opcionais que permitam obter uma pontuação mínima obrigatória, se as alterações afetarem as características arquitetónicas ou estruturais dos edifícios.

Outros regulamentos que dão suporte legal à tipologia dos Estabelecimentos Hoteleiros, são a Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro e pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro.

De acordo com os requisitos para Estabelecimentos Hoteleiros para Hotel de três estrelas, em conformidade com auditoria de classificação, Anexo 38- Pontuação EH e HR 3, propõe-se o seguinte programa para o local.

Programa

A proposta de reabilitação estudada para este edifício, pretende dotar o imóvel com espaços para instalações, equipamento, mobiliário e serviços.

Pretende-se maximizar a ocupação do espaço existente, para maior conforto, qualidade e rentabilidade do Hotel / Pousada.

A proposta deverá possuir no mínimo 10 unidades de alojamento.

O acesso reservado à entrada de clientes ao edifício, deverá efetuar-se pela Alameda das Linhas de Torres, (assistida por plataforma elevatória)

Uma porta de homem junto à garagem, para acesso reservado à entrada de colaboradores até ao piso 0.

Garagem com 1 lugar de estacionamento, com possibilidade de cargas e descargas de mercadorias, para o funcionamento do hotel. Monta-cargas.

Piso 0

Espaços reservados aos serviços do Hotel / Pousada, constituídos por:

- Área de passagem, interface entre balneários, vestíbulo e instalações sanitárias.
- Espaço de higienização, câmara de lixos; controle, pesagem e distribuição de produtos, câmara fria e despensa seca.

- Assistência ao Buffet.

- Corredor de acesso aos restantes espaços do piso.

Espaços reservados à utilização dos clientes neste piso:

- O acesso ao piso só poderá ser efetuado pelos clientes através das escadas ou elevador, instalados no interior.

- Sala de refeições, espaço de lazer, '*media center*'.

- Duas instalações sanitárias com uma antecâmara para lava mãos.

- Espaço de arrumos para manutenção e limpeza das instalações sanitárias.

- Espaço destinado a cuidados de primeiros socorros.
- Acesso aos pisos superiores por elevador e escada.
- O acesso ao jardim pela escada exterior (alçado lateral direito), será controlado por vídeo vigilância e para uso especial de funcionários, ou para evacuação de segurança no caso de sinistros.

Piso 1

O acesso dos utentes ao Hotel / Pousada, far-se-á pelo vão de escadas, junto à entrada da fachada principal do edifício, assistida por uma plataforma elevatória, para pessoas com mobilidade condicionada.

No topo das escadas o acesso dos clientes será continuado pela porta localizada à direita.

A receção será constituída por um espaço de entrada que conduzirá ao balcão da receção e ao espaço Foyer, (com área $\geq 20.00 \text{ m}^2$) onde deverá existir um ponto dedicado a comunicações telefónicas.

O balcão da receção terá próximo um '*back office*', onde ficará instalado o sistema de iluminação e segurança do Hotel / Pousada, assim como uma instalação sanitária de apoio aos clientes, sem discriminação de género.

Este piso deverá dispor de 9 unidades de alojamento para um utente (com área $\geq 9.00 \text{ m}^2$), 1 unidade de alojamento para duas pessoas (com área $\geq 14.00 \text{ m}^2$) e uma unidade de alojamento para 3 pessoas (com área $\geq 18.00 \text{ m}^2$).

Todas as unidades de alojamento singulares deverão dispor de instalações sanitárias mínimas, (com área $\geq 2.75 \text{ m}^2$) e as restantes de acordo com a regulamentação em vigor. (com área $\geq 4.00 \text{ m}^2$)

O espaço onde se localiza a '*bow window*' deverá ter uma sala de estar, para convívio dos utentes. A utilização das escadas que servem a '*bow window*' e que dão acesso ao exterior, será gerida pela administração do hotel.

A utilização da varanda localizada na fachada frontal do edifício, será de utilização das unidades de alojamento que com ela confinam. Podendo ser feita uma divisão física com um canteiro com plantas aromáticas.

As escadas que fazem comunicação vertical com o piso inferior, deverão ter na sua proximidade, comunicação com o exterior de maneira a assegurar um caminho de evacuação.

As escadas que fazem comunicação com o piso superior, assim como o elevador, deverão estar localizadas na proximidade da receção, de forma a permitir menor movimento no corredor de acesso aos quartos, diminuindo o ruído nesse espaço, e ser ainda possível estabelecer contato visual com o rececionista, por questões de segurança.

Nas áreas de corredor e das instalações sanitárias, serão aplicados tetos falsos, para

que possam aí ser instaladas calhas técnicas.

Piso 2

Este piso deverá possuir 2 unidades de alojamento individuais, (área $\geq 9.00 \text{ m}^2$) com instalações sanitárias mínimas (área $\geq 2.75 \text{ m}^2$), e 3 unidades de alojamento para duas pessoas, (área $\geq 14.00 \text{ m}^2$) com instalações sanitárias completas (área $\geq 4.00 \text{ m}^2$). A unidade de alojamento localizada no mirante deverá dispor de um mezanino de forma a maximizar a utilização e o conforto desse espaço.

Todas as unidades de alojamento neste piso deverão dispor de janelas de sótão projetantes, com dimensões que assegurem as necessidades de iluminação natural e ventilação, de acordo com as normas em vigor.

O aproveitamento do espaço contíguo ao mirante, deverá proporcionar a instalação de um terraço semicoberto para zona de lazer. (área $\geq 30.00 \text{ m}^2$)

Este piso deverá contemplar uma zona de arrecadação para apoio às atividades do Hotel / Pousada e para utilização dos colaboradores, dispondo de uma instalação sanitária.

Nas áreas de corredor e das instalações sanitárias, serão aplicados tetos falsos, para que possam aí ser instaladas calhas técnicas. (área $\geq 9.00 \text{ m}^2$)

Fica ainda reservado um espaço no sótão, para utilização como zona técnica, de componentes do sistema AVAC.

Cobertura

A cobertura deverá dispor de um acesso próprio através da zona de arrumos. O sistema de algerozes deverá ser instalado de forma a não interferir com o traçado dos alçados, ou de acordo com o anteriormente existente.

Painéis solares para aquecimento de água.

A instalação de painéis solares térmicos será efetuada de acordo com os cálculos hidráulicos necessários para o número de utentes e normal funcionamento do Hotel / Pousada. A sua colocação será efetuada no espaço do jardim, de forma integrada, de fácil acesso e manutenção, de maneira a não criar obstáculos visuais. (área $\geq 20.00 \text{ m}^2$)

Estacionamento

Os lugares de estacionamento necessários para esta exploração encontram-se previstos no projeto de loteamento. (20% do total das unidades de alojamento = 3,2 lugares)

Resumo das Capacidades do Hotel / Pousada

Unidades de alojamento - 11 individuais, 4 duplos, 1 triplo. (22 camas)

'Buffet' / Bar (área $\geq 20.00 \text{ m}^2$) Zona de refeições. (área $\geq 60.00 \text{ m}^2$)

Apoio ao 'Buffet' (zona de descargas, pesagem, armazenamento de frescos, armazenamento de enlatados, zona frigorífica, armazém de bebidas) (área $\geq 100.00 \text{ m}^2$)

Balneários / sanitários para empregados com acesso do exterior para o Hotel / Pousada e cozinhas.

'*Media Center*'. (área ≥ 20.00 m²)

'*Foyer*' e espaços de Lazer. (área ≥ 50.00 m²)

Acessibilidades, escadas e elevador separados.

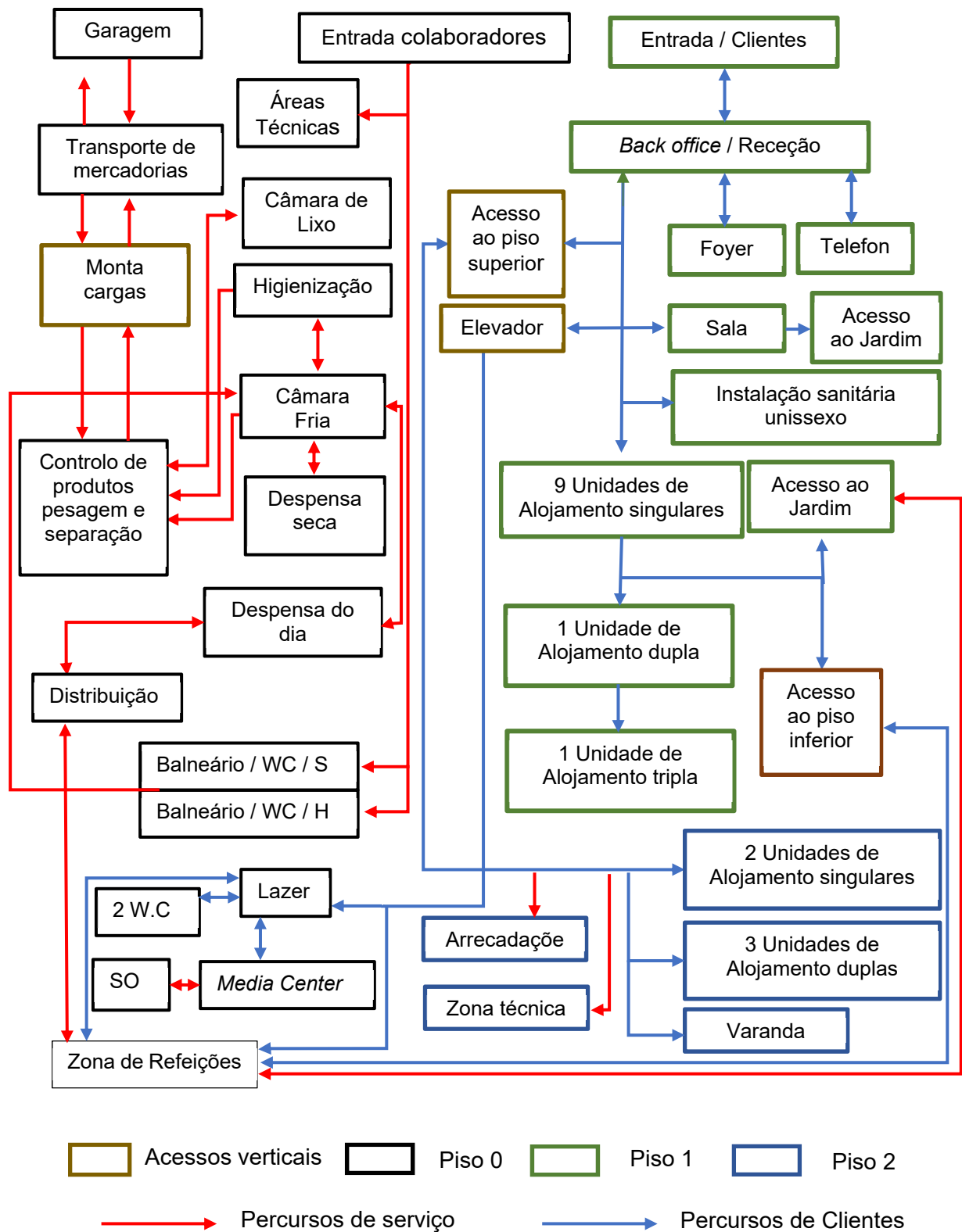
Jardim - relva (área = 580,12 m²) lajetas (área = 268,28 m²)

Boa iluminação natural

Áreas técnicas:

- Gerador
- Tanque com bombagem de água para incêndios.
- Lavandaria.
- '*Back office*' com área de controle dos quadros elétricos. e sistema de segurança.
- Espaço de telecomunicações.
- Sistema de Ar condicionado e Ventilação.
- Sistema de rega do Jardim.

Organograma - Pousada / Hotel 3 Estrelas



5.2 Análise das Patologias

Das várias vezes que foram efetuadas visitas ao local, foi evidente a escassez de condições e meios para efetuar uma verificação fiel, segundo os critérios técnicos para determinação da condição global do estado de conservação do edifício.

A inexistência de escadas para acesso aos pontos mais elevados, a falta de ferramentas para efetuar sondagem ao estado de conservação das paredes, ferramentas de escavação para verificar o nível do pavimento da cave, entre outros, foram impeditivos para obter resultados fieis à realidade do local.

Com equipamento de segurança, e com algum engenho, foi possível verificar que o estado das fachadas se encontram sem grandes danos estruturais, fissuras, abatimentos ou empenos.



Figura 48 - Desenho de um cunhal (2017)



Figura 49 – Desenho dos Arcos (2017)

Os elementos em cantaria de ornamentação, arcos, mísulas, cachorros, lintéis, entre outros, estão em estado de conservação razoável, dado as condições a que se encontram submetidos.

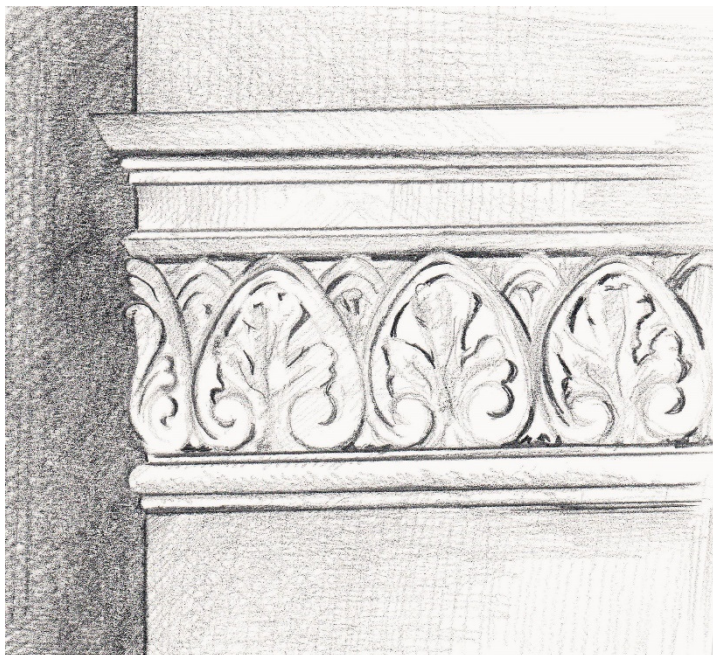


Figura 50 – Desenho dos frisos (2017)

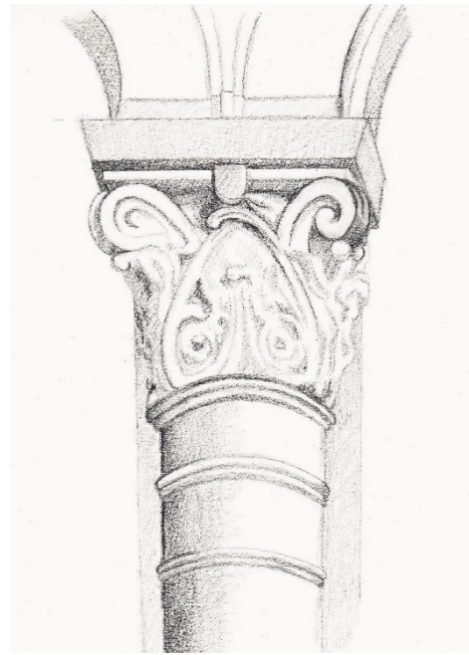


Figura 51 – Desenho de Coluna (2017)

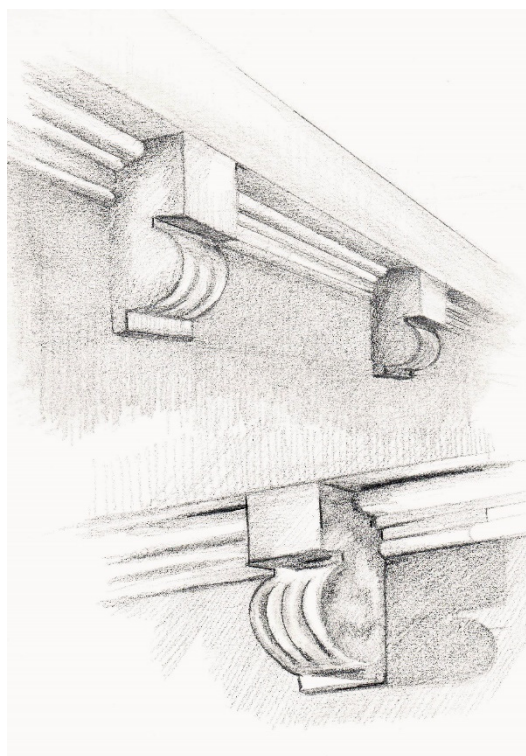


Figura 52 – Desenho de cachorros (2017)

Foi tentada a utilização de um ‘drone’ para obter planos e vistas aéreas do edifício, mas o local encontra-se sobre a zona de proteção do Aeroporto e do Estádio de Alvalade, que impossibilita a utilização destes equipamentos, bloqueando o sistema de navegação.

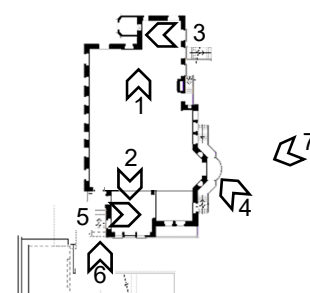
O pavimento da cave está coberto com uma espessa camada de terra e não foi possível determinar a sua altura, no entanto pela imagem de conjunto, as medidas que constam no projeto não parecem divergir.

Os corrimãos e gradeamentos, salvo alguns casos em que se deu o seu desaparecimento, estão em condições de ser reparados e recuperados, os inexistentes serão projetados e desenhados à sua

semelhança.

A impossibilidade de utilizar escadas condicionou ao acesso ao mirante e à zona dos beirados, no entanto, pelo que foi possível observar, não se revelaram casos de aparente gravidade estrutural. Em apêndice, apresentam-se fotografias do último levantamento efetuado ao local. Apêndice 1

Mapa das patologias Identificação



Na primeira imagem verifica-se que a laje do piso 0 se encontra coberta com terra. Será necessária a sua remoção, verificação e marcação das cotas de piso e proceder às escavações segundo projeto da especialidade, para o reforço das fundações, das paredes portantes, da laje de pavimento, dos pilares e dos restantes elementos que compõem o projeto de estabilidade.

Na segunda imagem (vista interior de uma parte do alçado frontal), verifica-se pela falta de cobertura, o desgaste das paredes portantes, e das ombreiras dos vãos de janela, provocado pela ação do vento e das chuvas e das anteriores ações de demolição, em 28 de abril de 1971.

As paredes serão todas sujeitas a picagem e alvo de uma avaliação profunda, relativamente ao seu estado e resistência que poderá pontualmente, ter necessidade de intervenção específica.

A terceira imagem revela que existia uma passagem ao nível do piso 0, por de baixo da zona onde se localizava a capela, que agora se encontra fechada. A proposta visa reabrir esse vão e reforçar as paredes. Não são visíveis fissuras nem vestígios de abatimentos nessa zona.

Na quarta imagem observa-se a inexistência de laje, onde está situada a '*bow window*'. Não é perceptível o tipo de material utilizado, pressupondo-se que tivesse sido aplicada uma estrutura em madeira. A construção de uma laje em betão armado para fechar este espaço poderá ser viável, no caso de, para o local, serem instalados dispositivos relacionados com sistemas de ventilação forçada.

A quinta imagem foca a estrutura que sustenta o mirante, que não apresenta fissuras, abatimentos ou desnivelamentos. Por este facto, o reforço estrutural previsto na reabilitação do edifício para este espaço, reforçará a sua consolidação.

A sexta imagem apresenta o acesso principal ao edifício, e como é possível observar, o seu estado de conservação não revela um grau de grande deterioração. Os degraus não se apresentam partidos ou deslocados e o corrimão das escadas, embora enferrujado, mostra possibilidade de restauro na sua plenitude.

A sétima imagem permite visualizar o corrimão de acesso à '*bow window*', também em condições de possível restauro, no entanto o seu simétrico não existe no local. Esta situação obriga a que seja o existente, utilizado como molde ou referência, para a construção dos restantes corrimãos em falta.

As cantarias e os restantes elementos de ornamentação, mísulas, arcos, colunas, frisos, cachorros, etc., são plausíveis de restauro visto que não apresentam desgaste ou nível de destruição considerável.

A telha a utilizar na cobertura será semelhante à utilizada no projeto inicial.

5.3 Consolidação das Fundações e das Paredes Portantes

Pelo que foi possível observar no local, as paredes estruturantes de alvenaria de pedra irregular e tijolo, devem ser reforçadas e consolidadas com utilização de rebocos armados, ancoragens e gateamento, através de grampos de aço, dispostos na perpendicular às paredes, culminando com injeção de caldas, para um aumento de coesão entre os elementos constituintes.

As caldas devem ser de cal hidráulica NHL-5-Secil.

O processo inicia-se com a picagem das paredes existentes, furação para a colocação de varões de aço galvanizados, selados por injeção de uma calda de cimento, instalação de malhasol galvanizada, presa aos ferrolhos, e por fim a projeção de betão sobre a malhasol com máquina específica para estes fins.

Para maior consolidação das paredes estruturantes no piso térreo, deverão ser construídos lintéis ou vigas de fundação que amarram a estrutura de reforço das paredes portantes.

Este processo que aqui se sugere, foi utilizado num caso de estudo, efetuado no Convento do Salvador, com características semelhantes a este, durante a frequência da cadeira de Sistemas Estruturais III em que o Professor Vasco Miguel Pontes Appleton foi docente.

Os resultados obtidos por este método são favoráveis face ao custo, e ao tempo despendido em obra. Permite igualmente que se possam desenvolver outros trabalhos em simultâneo no local da obra. A única desvantagem verifica-se pela necessidade de se efetuar o reboco armado, as paredes irão engrossar sete a dez centímetros, retirando área útil ao espaço interior. Todas estas opções deverão ser estudadas, calculadas e projetadas, no âmbito da sua especialidade. O mesmo procedimento seria adotado relativamente às necessidades de isolamento térmico para o local.



Figura 53 - Fundações de reforço às paredes estruturantes (2017)



Figura 54 – Grampo de aço. (2017)

5.4 Construção dos pilares e das Lajes

A construção das fundações para os pilares de suporte da laje a instalar, deverá ser efetuada de acordo com o projeto que se propõe, remetendo-se igualmente esta tarefa para a especialidade.

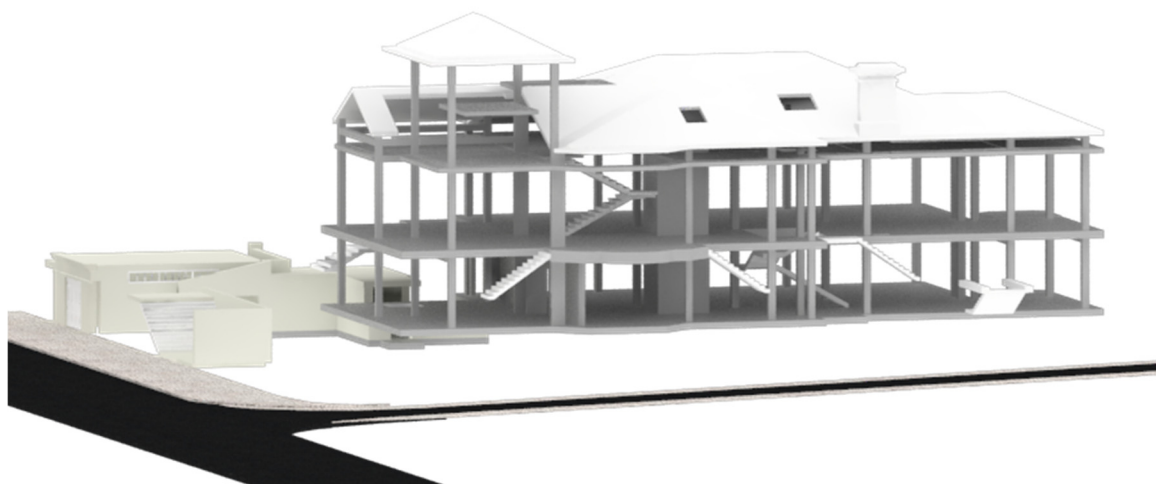


Figura 55 - Modelo esquemático da estrutura pré-dimensionada para o edifício. (2017)

No entanto pelas reuniões informais obtidas com técnicos da especialidade, a opção de utilizar uma laje fungiforme maciça, de cocos ou laje mista, seriam soluções plausíveis a adotar nesta obra. Os custos destas opções são coerentes com a sua qualidade e com os propósitos do projeto.

5.5 Construção da estrutura do telhado isolamento e telha

Para a cobertura foram estudadas soluções com madeiramento, lamelado, com estrutura metálica, com estrutura metálica com lajes colaborantes, e em betão armado. Das opções a que se revê com maior resistência, embora mais pesada, mas mais económica, é a laje em betão armado fungiforme maciça, de 20cm de espessura.

O sistema de isolamento da cobertura inclinada será efetuado com painéis “STIRODASH” com espessura de 100mm, pelas suas excelentes características térmicas, mecânicas e físicas do Poliestireno Expandido Extrudido (norma UNI 10351) de grande durabilidade.¹⁴

14

<http://www.polirigido.com/content/catalogos/6/PROPRIEDADES%20TERMICAS%20EM%20FUNCAO%20DA%20ESPESURA%20DE%20STIRODACH.pdf>

Os painéis têm incorporado placas metálicas que permitem diretamente a colocação das telhas, com soluções para as cumeeiras, rufos, remates de canto e outras situações. As propriedades deste material encontram-se explicitadas no Anexo 39

As telhas utilizadas inicialmente na cobertura do palacete Villa Sousa, eram do tipo marselha. A proposta atual é de manter o mesmo desenho de telha, no entanto a qualidade deste novo material é inigualável ao anterior.



Figura 56 - Painéis STIRODASH. (2017) Fonte: polirigido

A telha CS¹⁵ D3+ de José Coelho da Silva está de acordo com a norma EN1304 Telhas cerâmicas para colocação descontínua. Definições e especificações dos produtos, no Anexo 40.

As dimensões da telha são 446mmx267mm, o peso de cada telha é de 3,7 kg. As dimensões para a colocação do ripado, podem variar entre 35cm a 39-cm que compatibilizam com os painéis de isolamento anteriormente referidos.

A escolha desta telha tem a ver com a excelente qualidade de fabrico que lhe confere maior longevidade, proporcionando grandes economias a longo prazo. A outra razão que pesou na sua escolha, foi pelo facto de possuir uma grande variedade de aplicações para todos os casos menos usuais na cobertura, como nos beirados, telhas de vidro, passadeiras, telha com abertura, etc.

Esta telha apresenta-se como proposta inovadora para o mercado da reabilitação, pela variedade de dimensões entre ripado e pela opção, qualidade - preço.

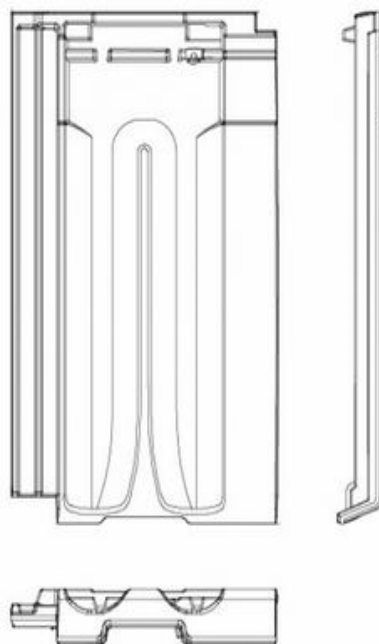


Figura 57- Telha D3+ (2017) Fonte: CS

¹⁵ <http://www.coelhodasilva.pt/categoria-d3>

5.6 Paredes interiores

As paredes interiores que compõem a organização espacial da Pousada, excetuando as estruturais, serão em pladur. A ideia retirada a partir do caso de estudo do Moinho das Marés de Corroios, em deixar alguns apontamentos da alvenaria de pedra a descoberto, não parece resultar, devido à necessidade de reforço das mesmas, com um reboco armado de caldas de cimento.

O pormenor representado na figura ilustra o modelo que será utilizado nas instalações sanitárias, ou zonas de proximidade com líquidos, terá largura de 12 cm.

Nas restantes não será necessária a inclusão de membrana (barreira de água).

Os pormenores relativos à montagem nos topos, com o pavimento, com outras paredes, em cantos e outras situações encontram-se no Anexo 41.

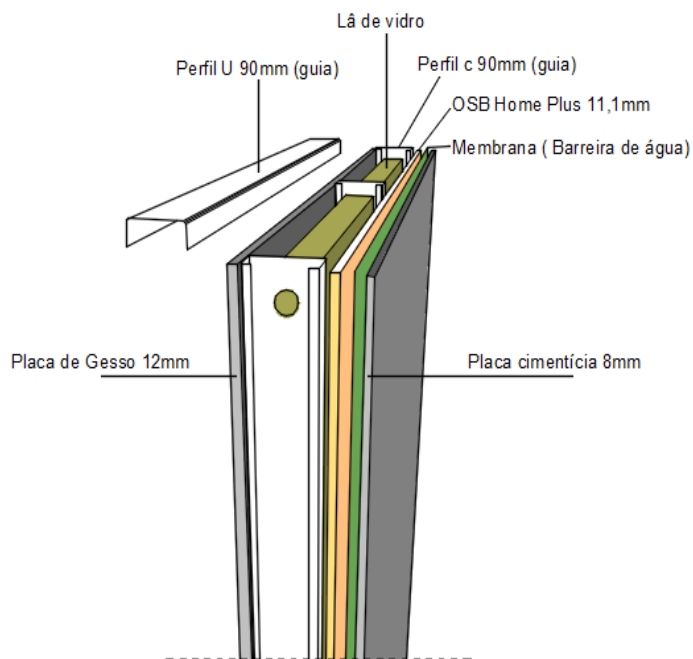


Figura 58- Pormenor da parede PLADUR. (2017)

5.7 Infraestruturas

A rede elétrica em que os circuitos ficarão divididos em:

- Iluminação.
- Tomadas.
- Equipamentos de cozinha. (frigoríficos, máquinas de lavar, máquinas de secar, micro-ondas, torradeiras, etc.)
- Força motriz. (sistemas elevatórios ou hidropneumáticos)

Todos os circuitos deverão ter ligação ao circuito de Terra. Os destinados ao aquecimento, força motriz, deverão ter condutores com secções iguais ou superiores a 2,5mm² que corresponde a uma amperagem de 16 amperes.

Os circuitos de tomadas não deverão ter mais de 7 tomadas de uso corrente e deverão atender à potência a que se destinam. Estes circuitos necessitam ter proteção no quadro, com respetivo disjuntor, com capacidade de corte de 10 Amperes.

Os circuitos para máquinas de lavar louça e de secar, câmaras frigoríficas, e outras de potência semelhante, deverão ter circuitos independentes. O mesmo acontece para o ar condicionado que deverão ficar divididos por setores e cada um, com proteção de 20 amperes.

Os setores deverão estar divididos por piso, com respetivas proteções em quadros com disjuntores dedicados.

A iluminação deverá estar distribuída em circuitos até 10 Amperes, com respetiva proteção de terra e um disjuntor no quadro.

A Infraestrutura de Telecomunicações deverá possuir espaços e redes de tubagem para a instalação de cabos e demais dispositivos, com armários para repartidores, caixas de entrada de cabos subterrâneos ou aéreos, para ligação de sistemas de acesso fixo via rádio. *‘Fixed Wireless Terminal’* – telecomunicações de rádio- terminais para antenas (AM, FM, VHF, UHF) com amplificadores respetivos. No quadro elétrico esta rede deverá ter proteções.

As tubagens serão distribuídas em calha sobre o teto falso.

As redes de cablagem para a transmissão de sinais de voz e dados, será efetuada com os bastidores necessários, segundo o estudo das necessidades para o local.

Estes projetos de infraestruturas serão remetidos e supervisionados por técnicos específicos, nas referidas especialidades.

O sistema de segurança contra riscos de incêndio, necessários para o local, integra vias que permitam o acesso a uma viatura dos bombeiros a menos de 30 metros do edifício. O edifício dispõe de um reservatório de água, com hidrantes no jardim, para extinção de incêndios. Tendo em conta a escala do edifício, capacidade, e lotação, está prevista a instalação de paredes guarda-fogo da classe de resistência ao fogo CF90, assim como instalação de extintores, carretéis, sinalização gráfica de segurança, (sinais opacos) e blocos autónomos de sinalização luminosa, com pictogramas de orientação e sinalização das saídas. Os pavimentos e tetos falsos são igualmente construídos com materiais com resistência ao fogo, classe CF60, adequados a fracionar a carga calorífica, de modo a dificultar a propagação de incêndio. A laje de cobertura é da classe PC60 de resistência ao fogo. A opção de uma rede armada de *‘sprinklers’* está prevista no piso 1, caso os estudos da especialidade o exija.

A alimentação destes sistemas deverá ser assegurada pelo gerador, localizado no exterior do edifício, conforme os desenhos do projeto.

A rede de águas será remetida para a especialidade e instalada segundo os desenhos do projeto, de acordo com as normas de segurança e a regulamentação vigente.

A rede de esgotos será construída de acordo com a regulamentação para a especialidade e de acordo com os desenhos do projeto.

A rede de águas pluviais será remetida para a especialidade e construída de acordo com o cálculo hidráulico da rede, incluso nos desenhos do projeto, e concebido de acordo com a regulamentação atual.

5.8 Madeiramentos portas caixilharias e vidros

Os madeiramentos a utilizar na obra, estão indicados nas plantas e cortes do projeto. As ombreiras, vergas e lintéis dos vãos das portas interiores e exteriores, assim como as portas, estão igualmente identificadas no mapa de vãos correspondente, com dimensões, características técnicas e o tipo de material que as compõem.

No que se refere aos vãos de janelas, as suas características técnicas, desde os fechos, ao tipo vidro, às dimensões e ao seu acabamento, estão igualmente referenciadas no mapa de vãos.

5.9 Pavimentos rodapés e lambris

Os Pavimentos, rodapés e lambris serão colocados conforme indicações dadas pelas plantas, cortes e mapa de acabamentos do projeto. As propriedades e características dos materiais utilizados constam no Anexo 43.

5.10 Tetos - Tetos falsos e sancas

A solução empregue materializada na utilização de gesso cartonado, caracteriza-se pela sua leveza, facilidade e rapidez de execução, tal como pelos baixos custos da sua inclusão. A diversidade de formas que permite utilizar, quer nas paredes, ou nas sancas bem como na compatibilização com outros materiais e telas, de forma a assegurar isolamento sonoro, térmico, de humidades, e ainda ocultando infraestruturas de renovação de ar, são razões suficientes para a escolha deste material. Outra razão tem a ver com a durabilidade e capacidade de resposta às necessidades de cada espaço.

As propriedades e características deste material constam no Anexo 44.

5.11 Monta cargas e elevador

O monta-cargas será de pequenas dimensões e fará a ligação entre o nível da rua e o piso 0. Fará unicamente o transporte vertical de produtos de necessidade ao normal funcionamento da Pousada, sempre devidamente condicionados e terá uma capacidade máxima de elevação de produtos até 500Kg.

Este modelo cumpre as normas de segurança, e não permite o transporte de pessoas.

O modelo escolhido é o *ThyssenKrupp MTH 500*, é de acionamento hidráulico. As especificações técnicas estão acessíveis no Anexo 42.



Figura 59 - MTH500 2017) Fonte: Fabricante

Embora seja plausível a escolha do novo modelo de elevador com coletor solar na cobertura, apresentado pela 'Otis', o ascensor escolhido para se utilizar no acesso aos vários pisos do edifício pelos seus moradores, é um modelo também relativamente recente no mercado. De instalação rápida, o elevador a vácuo que combina um cilindro vertical liso, com um carro coaxial que se move para cima e para baixo através da sucção de ar.

As acessibilidades de pessoas com mobilidade reduzida são garantidas com conforto e segurança.

Este modelo de ascensor ¹⁶tem como a principal operação, o impulso ascendente gerado pela diferença entre a pressão atmosférica na parte superior do carro e a pressão atmosférica sob o carro.

A parte inferior do eixo está aberta para garantir a entrada livre de ar à pressão atmosférica.

A depressão «vácuo» necessária para levantar o carro é alcançada por turbinas que funcionam como exaustores que se encontram localizadas na parte superior do elevador. Não exigindo grandes dimensões para sua instalação, manutenção ou acesso.

A engrenagem do pistão cercada por um vedante deslizante a ar, permite um movimento quase sem atrito e eleva o carro, devido à depressão pneumática gerada na parte superior.



Figura 60 – PVE52 VACUUM ELEVATOR (2017) Fonte: *Pneumatic Vacuum Elevator LLC*

¹⁶ <https://www.vacuumelevators.com/photos/>

Possui uma válvula que regula a entrada de ar e controla a depressão pneumática, desta forma permite a descida e controla a velocidade do carro.

A parte inferior do eixo está aberta para garantir a entrada livre de ar à pressão atmosférica.

Em cada piso ou nível, os vedantes perimetrais na porta, são auto selados devido à ação da pressão atmosférica.

O carro possui dispositivos de bloqueio para parar nos limites de viagem superior e inferior. Um dispositivo de travagem segura «calha» é ativado em caso de queda livre.

As suas necessidades de alimentação elétrica são reduzidas.

Embora o custo deste ascensor seja relativamente elevado face aos mais comuns, é montado em três dias, tem um design agradável e a sua transparência favorece qualidade ao espaço onde se insere. As especificações técnicas encontram-se no Anexo 42.

5.12 Gradeamentos, luminária, corrimãos e a '*Bow window*'

Os gradeamentos existentes no muro que delimita a propriedade na zona frontal com a Alameda das Linhas de Torres, foram alvo de reabilitação em 2005. O seu estado de conservação permite a sua recuperação integral. O portão justifica um tratamento mais cuidado visto ocupar um papel fundamental, na primeira impressão dada ao acesso à propriedade.

O desaparecimento das duas luminárias anteriormente existentes no topo do muro, junto ao portão de entrada, verdadeiros apontamentos de Arte Nova, justificariam a sua substituição por semelhantes, unicamente por razões funcionais. Seriam concebidos com materiais menos nobres e de fácil manutenção, pois não existem elementos de desenho ou fotográficos suficientes, para fazer uma replicação fidedigna dos anteriormente lá colocados.



Figura 61 -Villa Sousa, (fragmento) Benoliel,.1873-1932, e luminária modelo 3D

A maioria dos corrimãos existentes no projeto inicial desapareceram, o único que permanece, é o que se encontra junto à entrada do edifício. A sua reparação exige um tratamento profundo e dispendioso.

Nos locais onde são omissos, a solução prevista é de traçado semelhante ao existente, no entanto procurando um equilíbrio entre qualidade / preço que se incorpore com o desenho da '*bow window*' a construir. Será um elemento de destaque, visto que apresenta elementos curvos e superfícies abobadadas, integrando-se assim por contraste na fachada.

6 - Projeto

Planta de Localização



LEGENDA



Limite do Edifício Villa Sousa



Lotes integrados no terreno, propriedade da SOLATU



Lotes integrados no terreno, propriedade de outras entidades

E.1/E.2/E.3 Edifícios que pertencem ao inventário Municipal

PALACETE VILLA SOUSA
REABILITAÇÃO
Planta de Localização

Segundo o projeto de loteamento, a disposição e organização dos lotes neste território, obrigará a uma enorme movimentação de terrenos que produzirá uma alteração substancial à morfologia do terreno atual.

A sua nova estruturação da rede viária e pedonal, abrirá o espaço para a utilização pública, promovendo o seu atravessamento e a sua vivência ocasionando uma maior atenção aos espaços verdes e à sua fruição. Por outro lado, estabelece novas ligações a espaços que eram expectantes, ou com vias sem saída, que permitirão anular o atual estacionamento destruturado e caótico.

O estacionamento previsto para a maior parte dos lotes, localiza-se em caves, complementado com o espaço envolvente às vias, desta forma a ocupação automóvel não será tão visível e tornará este território mais suscetível de impressionar, pela volumetria do edificado.

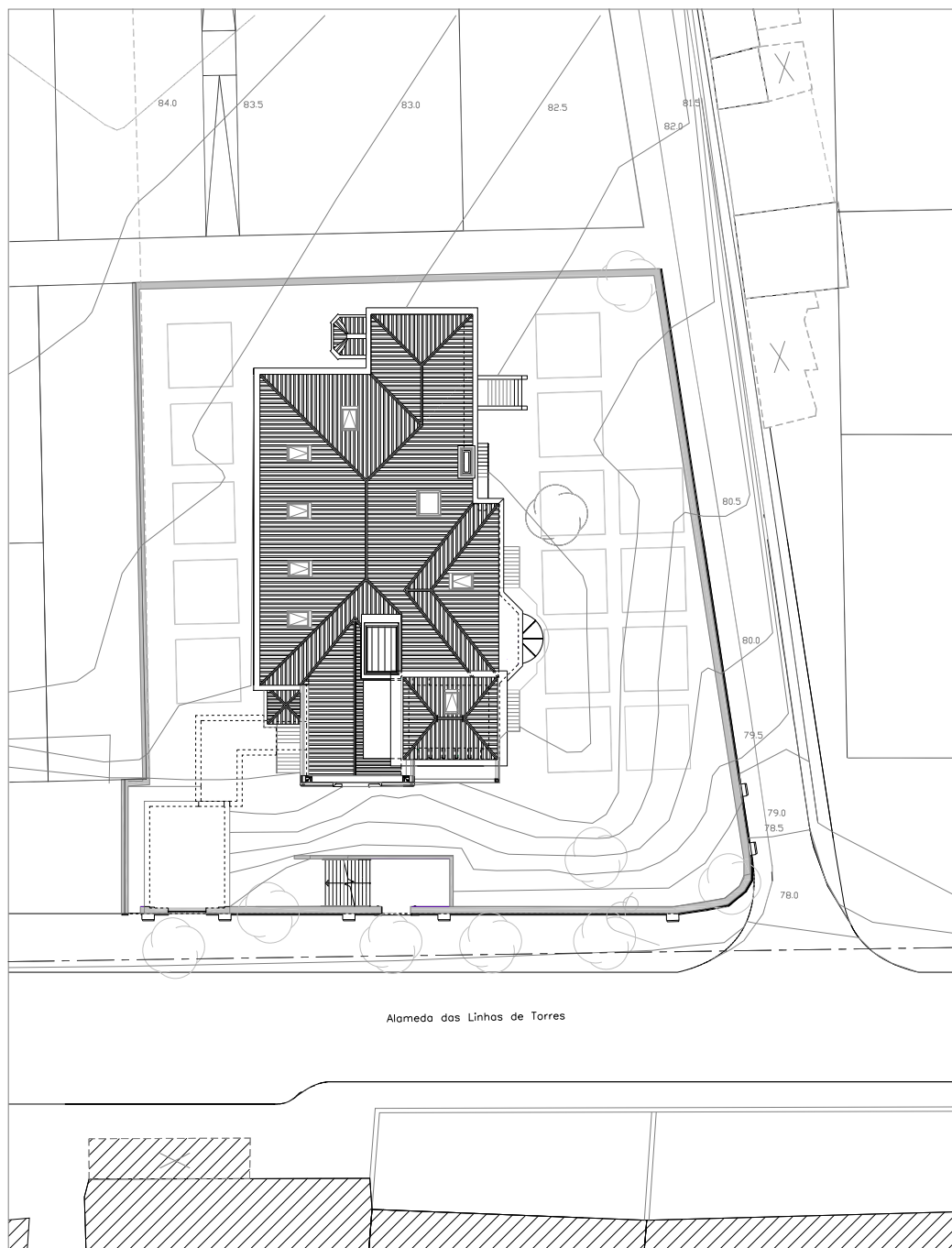
O lote onde se insere a Villa Sousa, ficará limitado por uma via pedonal junto ao alçado posterior, podendo beneficiar de acesso ao edifício por esse lado, assim como pelo alçado lateral esquerdo que terá uma zona com estacionamento junto ao lote B16 e um espaço verde.

O espaço anteriormente dedicado ao jardim da Villa Sousa era privado, e agora ficará com o estatuto de privado de utilização pública. Para salvaguardar maior privacidade a este espaço, a utilização de equipamentos colocados de forma dissuasora como por exemplo: bancos, pequenos arbustos, pavimento irregular, entre outros, poderá ser uma resposta eficaz. Outro caso ainda a ser tido em conta, tem a ver com os desníveis acentuados entre o muro existente, que está orientado para a Alameda das Linhas de Torres que só permite o acesso pelo portão principal, e o muro que limita o prédio pela Azinhaga Entremuros, que tem em toda a sua extensão, um desnível aproximado a 2,5m.

Todas estas razões são possíveis, para tornar os espaços verdes envolventes à Villa Sousa, naturalmente mais dedicados e de maior utilização, para os seus ocupantes e utentes.

A localização da garagem e dos espaços para lavandaria, reservatório de água, gerador e acesso ao piso 0, por estarem a uma cota próxima do nível de rua, permite que um observador situado ao nível do jardim, não os possa visualizar, dada a diferença de cotas existentes, aproximadamente 3 metros. Fica desta forma o espaço aberto, permitindo opções de percursos desobstruídos.

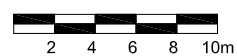
Planta de Implantação



LEGENDA

Área total do terreno 1478m²
 Afetação : Habitação
 Número de pisos : 3
 Tipologia / Divisões : 21
 (Certidão Predial)

PALACETE VILLA SOUSA
 POUSADA
Planta de Implantação



A localização do estaleiro deverá ser definida em conjunto e de acordo, com as restantes obras a efetuar para o local.

Ao nível do piso térreo, às paredes da garagem, far-se-á uma picagem e de seguida proceder-se-á à sua consolidação com reboco de calda de cimento. A entrada de serviço pela Alameda das Linhas de Torres «porta de homem», será ladeada por muro em betão armado que fará contenção das terras a poente.

Os espaços destinados à instalação do gerador, da lavandaria, do reservatório de água e do corredor de acesso ao piso 0, serão construídos em betão armado e revestidos com materiais adequados para o isolamento, e proteção de acordo com a especificidade de cada um.

Relativamente ao espaço onde se localizam as paredes portantes do edifício, far-se-á a consolidação das fundações das mesmas, de acordo com o que já foi explicitado no subcapítulo 5.3, e proceder-se-á à marcação, escavação e colocação de cofragens, para os restantes componentes da estrutura, pilares e laje do piso 0.

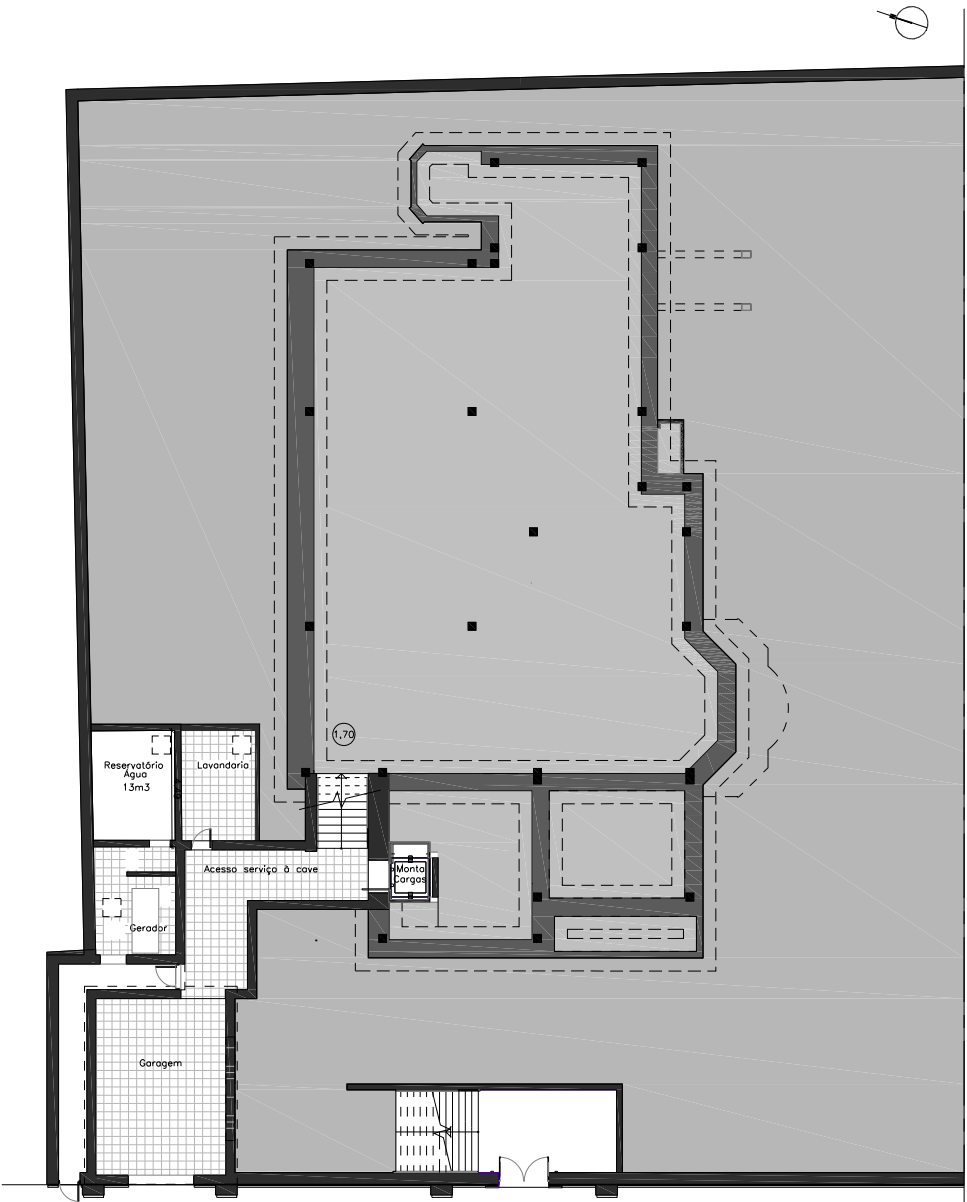
Serão igualmente introduzidos os ramais e canalizações de redes das infraestruturas, estudadas para o local, às cotas determinadas pelos projetos de especialidades, e de acordo com as definições regulamentares específicas de cada uma.

Nas áreas envolventes ao edifício, serão limpas as terras, removidas raízes, e será efetuada a marcação da passagem das redes de escoamento de águas pluviais e sumidouros.

Os troços dos muros que definem os limites do prédio com a Alameda das Linhas de Torres e a Azinhaga Entremuros, assim como os que ladeiam a escadaria junto ao portão de entrada, serão picados e consolidados com reboco de calda de cimento, devendo essa tarefa ser efetuada com especial atenção para a proteção dos gradeamentos, das cantarias e das colunas aí existentes.

Proceder-se-á à pintura dos mesmos, de acordo com o que for estipulado no mapa de acabamentos das obras.

Planta do Piso Térreo



LEGENDA

Designação	Área
Garagem	Área 34,07m2
Acesso – porta de homem	Área 12,57m2
Cabine do Gerador	Área 12,56m2
Reservatório de água	Área 13,58m2
Lavandaria	Área 12,12m2
Acesso de serviço à cave	Área 22,78m2

Alameda das Linhas de Torres

PALACETE VILLA SOUSA
POUSADA
Planta do Piso Térreo



Ao nível do piso 0, a distribuição espacial foi organizada de forma a proporcionar as áreas destinadas à utilização dos clientes do Hotel / Pousada, com maior exposição solar. As áreas de serviço foram projetadas no restante espaço, com especial atenção à simplificação dos percursos, evitando cruzamentos, e potenciando a funcionalidade do espaço, pela arrumação organizada dos equipamentos a utilizar.

Os espaços destinados à receção dos produtos alimentares, congelados, enlatados, e frescos, ficaram próximo das zonas de descargas, e dos locais de armazenamento, de forma a reduzir percursos e tempo de arrumação.

A câmara de lixos e de higienização, foram localizados igualmente perto das zonas de descarga para reduzir percursos e para salvaguardar a não contaminação dos espaços envolventes.

A disposição dos balneários, instalações sanitárias e vestiário dos funcionários, foi organizado de forma a não interferir com outros percursos, destinados a tarefas da orgânica do Hotel / Pousada.

O espaço de assistência ao buffet, estabelece uma fronteira entre a zona de serviços e o espaço destinado à utilização dos clientes, no entanto, está posicionado na ala direita do 'buffet', um corredor que permite acesso dos serviços à zona de refeições, para remoção de tabuleiros, para limpeza, ou ainda para cuidados de outra espécie.

A zona de refeições prevê 24 lugares, oferecendo um espaço amplo de movimentação e de boa luminosidade natural. Os espaços de lazer e de convívio seguem-se à zona de refeições, e embora não haja qualquer barreira física que os divida, oferece uma distância que permite obter campo visual, mas sem comprometer a singularidade de cada espaço. Em casos especiais poderão ser utilizados biombos que temporariamente poderão oferecer essa separação, sem comprometer a difusão da luz natural por todo aquele espaço. Deste espaço há ainda a possibilidade de aceder ao jardim, ou por questões de segurança, como saída de emergência, ou para utilização dos clientes, caso a organização do Hotel / Pousada assim o entender. Os acessos verticais existentes neste piso, fazem-se por elevador e por escada. Junto do acesso da escada localizam-se duas instalações sanitárias, com uma zona de lava mãos, preparada para todos os utentes, com ou sem mobilidade condicionada. Próximo existem dois compartimentos de arrumos, de apoio às I.S.

Na continuação do espaço de lazer, surge uma parede com uma porta que dá acesso por um pequeno corredor ao espaço '*media center*', equipado com oito computadores, com acesso à internet, para utilização dos clientes do Hotel / Pousada. E uma pequena sala à esquerda, destinada a primeiros socorros.

Planta do Piso 0



LEGENDA

Designação	Área	Designação	Área
Acesso de serviço	Área 16,50m2	Passagem 3	Área 4,08m2
Higienização	Área 36,72m2	Assistência ao Buffet	Área 20,87m2
Controle de produtos	Área 18,79m2	Zona de refeições e lazer	Área 141,12m2
Câmara lixo	Área 6,61m2	Media Center	Área 21,64m2
Câmara fria	Área 28,71m2	Primeiros socorros	Área 7,07m2
Despensa seca	Área 7,61m2	Passagem 4	Área 9,56m2
Passagem 1	Área 1,95m2	Arrumos 1	Área 2,39m2
Passagem 2	Área 3,09m2	Arrumos 2	Área 2,19m2
Instalação Sanitária Feminina	Área 2,60m2	Lava mãos	Área 3,39m2
Baixeiro Feminino	Área 12,86m2	Instalação Sanitária Feminina	Área 3,37m2
Baixeiro Masculino	Área 12,30m2	Instalação Sanitária Masculina	Área 3,41m2
Instalação Sanitária Masculina	Área 2,60m2		



Ao nível do piso 1, o acesso principal ao edifício, faz-se por uma escada que no topo, tem um patim que apresenta duas portas. Em frente dá acesso ao '*back-office*' e à direita, à entrada para o Hotel / Pousada. Este espaço de receção é composto por uma zona com balcão de receção, um foyer, uma zona para comunicações telefónicas, e uma instalação sanitária genérica para os utentes do hotel. A comunicação com os restantes espaços do piso é feita, por um corredor que liga a uma escada de acesso ao piso superior, por um elevador que permite o acesso vertical a todos os pisos do edifício, e por um espaço que confina com a escada e que liga a uma sala de estar, localizada em frente da '*bow window*', que por sua vez, estabelece o contato com o jardim, através de duas escadas exteriores.

O trajeto do corredor foi desenhado no espaço central do edifício, para oferecer uma melhor distribuição das unidades de alojamento, de modo a proporcionar no mínimo, um vão de janela a cada uma. Tem ainda a particularidade de através de um teto falso, fazer passagem de infraestruturas elétricas, de comunicação e ventilação, sem serem visíveis, de fácil acesso, e proporcionando redução de custos

As duas unidades de alojamento que dão para a fachada frontal, dispõem de comunicação com a varanda. A divisão da varanda para cada uma das unidades, far-se-á através de uma floreira amovível que estabelecerá uma fronteira entre os dois espaços, sem criar uma barreira física dissonante.

O desenho das instalações sanitárias com uma parede comum, de forma simétrica, contribui para uma melhor distribuição das redes de saneamento e uma redução de custos, não afetando a qualidade das mesmas. É acrescida a colocação de teto falso, para fazer a comunicação com as infraestruturas que passam pelo corredor.

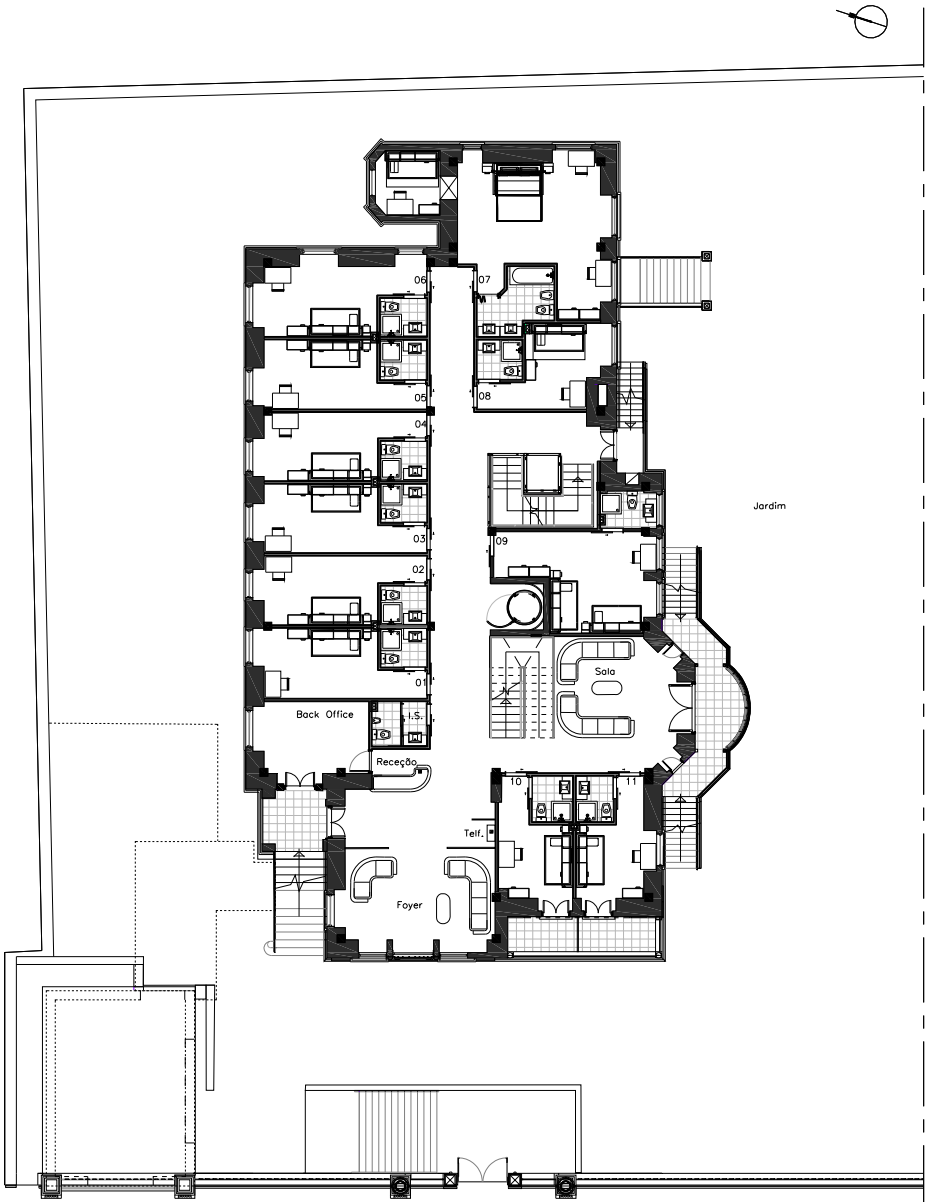
Os soalhos serão de piso flutuante de madeira, que permitirá um maior isolamento térmico e acústico e maior conforto.

As portas que comunicam com o exterior, com exceção da entrada principal, poderão ser utilizadas pelos utentes de longa duração do Hotel /Pousada, mediante a utilização de cartão que possibilite esse acesso, ou ainda, por vídeo vigilância.

As janelas serão instaladas de acordo com o mapa de vãos presente nos desenhos do projeto. A redução da entrada de luz nas unidades de alojamento, será efetuada por cortinas, ou por persianas interiores. A orientação do edifício permite que neste piso, todos os quartos obtenham iluminação natural.

No '*back office*' junto à receção está instalado o controle do sistema elétrico, e de segurança do edifício.

Planta do Piso 1



LEGENDA

Designação	Tipo	Área	Inst.Sanitárias	Extras
Recepção		Área 3,39m2		
Foyer		Área 36,72m2		
Back Office		Área 12,63m2		
I.S.		Área 3,64m2		
Unidade Alojamento 01	Singular	Área 14,46m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 02	Singular	Área 14,00m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 03	Singular	Área 14,19m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 04	Singular	Área 14,06m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 05	Singular	Área 14,13m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 06	Singular	Área 15,69m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 07	Triplo	Área 34,73m2	Área 5,90m2	
Unidade Alojamento 08	Singular	Área 11,48m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 09	Duplo	Área 19,34m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento 10	Singular	Área 10,65m2	Área 2,75m2	Varanda Área 3,48m2
Unidade Alojamento 11	Singular	Área 10,77m2	Área 2,75m2	Varanda Área 4,01m2
Sala		Área 17,57m2		

PALACETE VILLA SOUSA
POUSADA
Planta do Piso 1
1 2 3 4 5m

Ao nível do segundo piso, com a redução do pé direito do andar inferior em 64centímetros, foi possível obter uma cota de três metros para este andar. Esta situação veio proporcionar que mesmo tendo em conta a inclinação da laje de cobertura, fosse possível maximizar o espaço útil e acrescentar mais cinco unidades de alojamento, para além de outros espaços que não oferecem condições para unidades de alojamento, mas possíveis de utilizar como espaços complementares de lazer, de arrumos e de zonas técnicas.

Na zona do mirante, a diferença de cotas veio proporcionar a instalação de um mezanino, dotando o espaço com vistas de grande qualidade, quer pelas obtidas das janelas existentes, quer pela introdução de uma janela de sótão projetante na cobertura, possibilitando do mezanino observar o céu. O acesso do piso dois ao mezanino, é vencido por uma escada do tipo finlandesa.

As necessidades de iluminação foram resolvidas com a instalação de janelas de sótão projetantes. O desenho da cobertura foi ligeiramente modificado de forma a complementar as alterações introduzidas na divisão espacial do piso. Deram-se continuidade aos acessos verticais de maneira a harmonizar percursos com os projetados no piso inferior. Introduziram-se duas claraboias para perfazer necessidades de luz natural, procurando reduzir custos com a instalação de sistemas elétricos para obter o mesmo resultado.

Ao lado do mirante foi projetado um terraço semicoberto, com a intenção de oferecer um espaço abrigado, de utilização comum, para momentos de convívio exterior.

A utilização de um espaço destinado a arrumos, perfaz a necessidade dos serviços disporem de condições para armazenar colchões ou roupas, necessárias à manutenção das unidades de alojamento. A introdução de uma instalação sanitária possibilita os colaboradores de não estarem obrigados a deslocar-se ao piso 0.

Foi instalada uma zona técnica para colocação de dispositivos de renovação de ar e de ar condicionado, assim como a possibilidade de acesso à cobertura, para questões de manutenção e de limpeza de algerozes.

As comunicações verticais estão asseguradas pelo elevador e pela escada que inicia no piso anterior junto à receção e que finaliza, junto à porta da unidade de alojamento do mirante.

No fim do corredor e próximo da zona técnica, existe um espaço mais alargado que pode ser utilizado como espaço expositivo, onde podem constar ilustrações relacionadas com a história do local, do edifício e sobre o arquiteto Norte Júnior.

A utilização de tetos falsos na zona do corredor e nas instalações sanitárias, decorrem neste piso, com os mesmos objetivos que os anteriormente descritos, para os pisos inferiores.

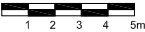
Planta do Piso 2



LEGENDA

Designação	Tipo	Área	Inst.Sanitárias	Extras
Terraço		Área 34,63m2		
Arrecadação		Área 6,27m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento	12 Duplo	Área 26,79m2	Área 4,10m2	
Unidade Alojamento	13 Singular	Área 17,00m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento	14 Singular	Área 17,00m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento	15 Singular	Área 24,73m2	Área 2,75m2	
Unidade Alojamento	16 Duplo	Área 16,97m2	Área 2,75m2	Mezanino Área 13,34m2
Zona Técnica		Área 9,00m2		

PALACETE VILLA SOUSA
POUSADA
Planta do Piso 2



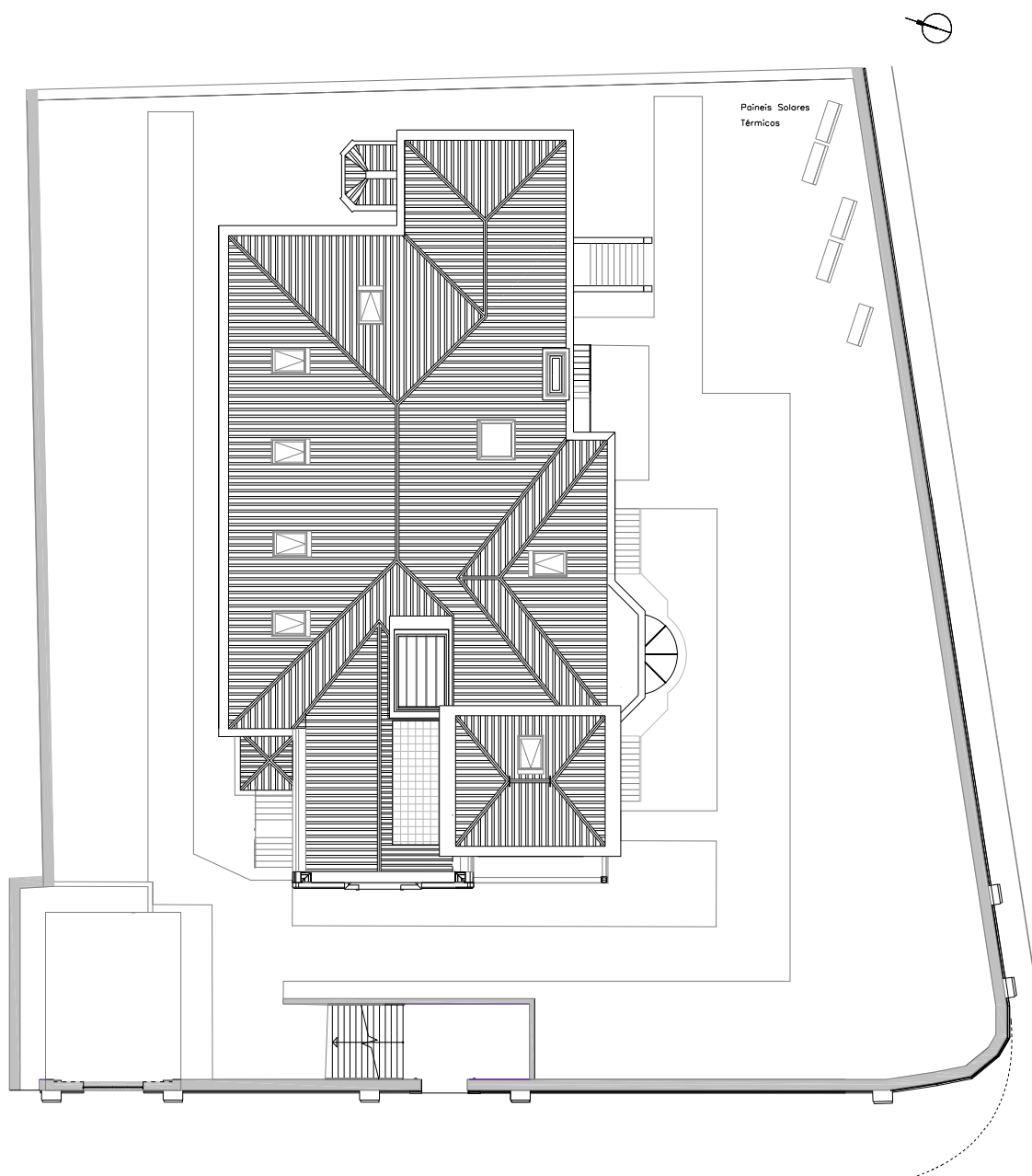
Planta do piso 2 Mezanino



LEGENDA

Designação	Área
Mezanino	Área 13,34m2

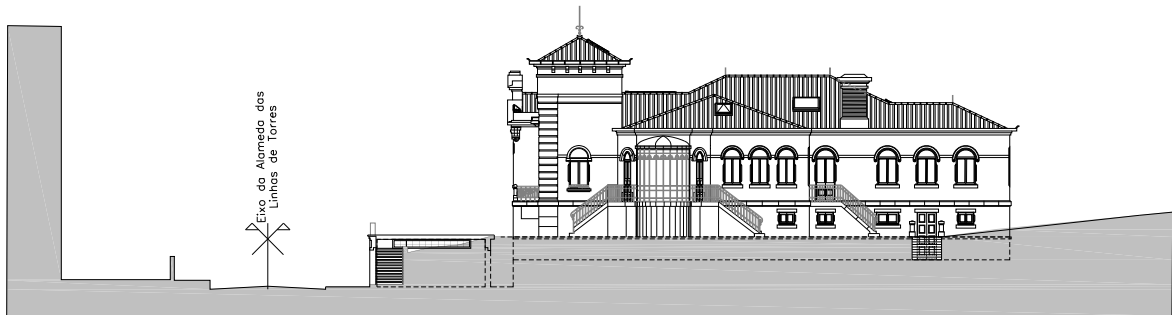
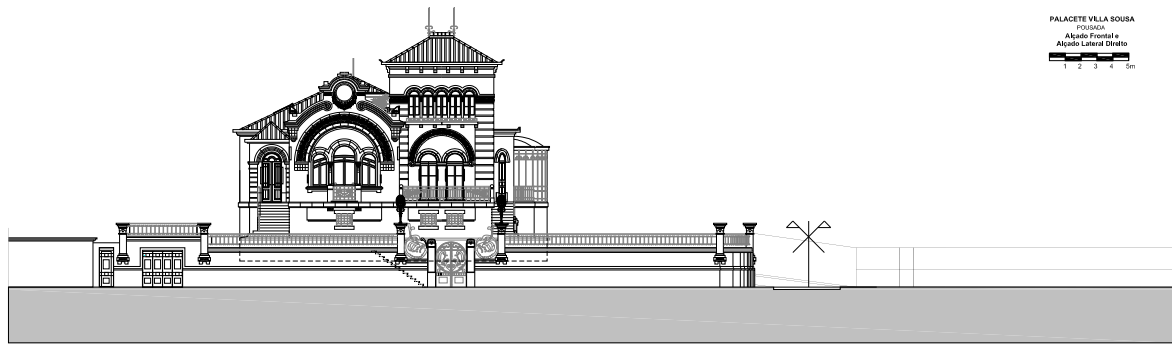
Cobertura



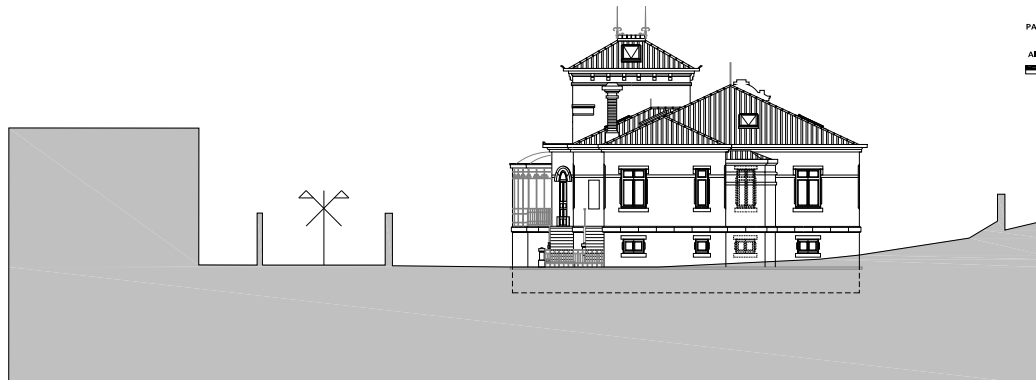
PALACETE VILLA SOUSA
POUSADA
Cobertura

1 2 3 4 5m

Alçado Frontal e Alçado Lateral Direito



Alçado Posterior e Lateral Esquerdo



Corte A e Corte B



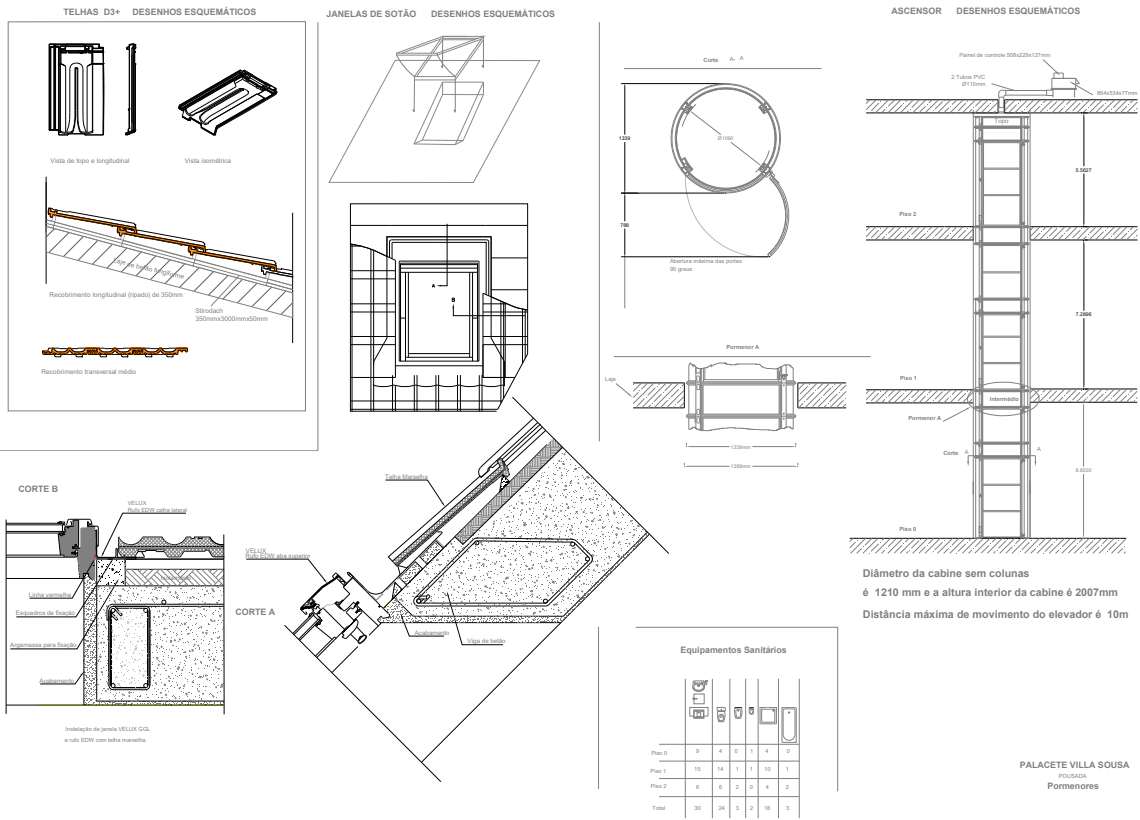
Corte C e Corte D



Mapa de Vãos I



Pormenores



6. 1 Breve descrição das opções arquitetónicas

Pela configuração da morfologia do terreno, o desnível entre a cota de soleira da garagem e do terreno, no arranque das escadas de acesso ao edifício, é de 3,14m. Entendeu-se por isso, resolver os acessos dos funcionários, das mercadorias, da instalação da lavandaria, do gerador e do reservatório de água, por uma construção subterrânea de forma a não produzir dissonância entre estes novos elementos e o edifício existente.

Pelo facto do piso 0 ser uma semicave e ter a sua cota de soleira 1,40 m a baixo da cota de terreno exterior, procurou-se uma disposição dos espaços de maneira a que as zonas de menor ganho de luz solar, fossem destinadas a zonas de serviços, proporcionando as mais iluminadas para espaços confinados ao programa da Pousada, de acordo com a regulamentação em vigor.

Relativamente às acessibilidades por pessoas com mobilidade condicionada serão efetuadas no portão de entrada por uma plataforma elevatória, e no acesso ao edifício pelo mesmo processo.

Ao nível do piso 1 o acesso da entrada para o '*back office*' será na porta que fica em frente às escadas, e os utilizadores da Pousada farão o acesso, pela porta que se encontra imediatamente à direita. Os restantes acessos do piso 1 para o jardim, serão controlados por sistemas de vídeo, e disponibilizados ou não, caso a gerência ou administração da Pousada o entenda.

A organização espacial deste piso foi projetada de maneira a proporcionar vãos de janelas a todas as unidades de alojamento, procurou-se reduzir o espaço de corredores para maximizar o número de quartos, no entanto, houve o cuidado de manter uma largura mínima de 1,60m, de forma a capacitar as pessoas com mobilidade condicionada a deslocarem-se comodamente pelos mesmos.

A instalação de um elevador foi prevista para poder proporcionar maior conforto aos utilizadores da Pousada, como também permitir às pessoas com mobilidade condicionada de poderem aceder a todos os pisos do edifício.

O pé direito nos pisos 0 e 1, por ser superior a 3.2m, permite que as instalações de aquecimento, arrefecimento, ventilação, eletricidade e outras, sejam efetuadas nos tetos falsos, favorecendo verificação e manutenção aos mesmos, com rapidez e facilidade.

O piso 2 foi igualmente projetado para maximizar a instalação de unidades de alojamento. Para satisfazer as necessidades regulamentares de iluminação natural e ventilação foram estudadas soluções com instalação de janelas de sótão projetantes.

A reorganização da cobertura permitiu utilizar espaços que estavam sem aproveitamento e o seu novo desenho, sem alterar substancialmente a sua forma original,

permite dotar este piso com um terraço, sem comprometer o acesso ao mirante que foi acrescido de um mezanino.

Em parte, tudo isto foi possível pelo facto de se ter retirado 64 cm ao pé direito do piso 1 que dispunha, no projeto inicial de 4,14m.

6. 2 Medições, quantidades e custos estimados

Visto o levantamento efetuado ao edifício, não ter sido suficiente para determinar o real estado de conservação do mesmo, por falta de meios físicos e técnicos, entende-se necessário pedir um parecer da especialidade, de forma a produzir um relatório técnico sobre patologias do edifício a reabilitar, sobre o estado de conservação ruinoso, redigido com um nível de especificação exaustivo, considerando uma distância de deslocamento ao edifício de entre 25 e 100 km.

Custo estimado: 894,08 €

1. Movimento de terras e andaimes

Escavação mecânica, transporte de entulho e terras	M³	450
Escavação manual, transporte de entulho e terras	M³	20
Escavação para fundações	M³	40
Andaimes (aluguer para 4 meses - 8.888 €)	M²	800

Custo estimado: 17 895 €

2. Saneamentos horizontais

Tubagens	U	1
Tanque de reservatório de água 20m³	U	1

Custo estimado: 10 000 €

3. Reforço de Fundações

Lintel perimetral de reforço 50cm x40cm	Vg	1
---	----	---

Custo estimado: 41 064 €

4. Estrutura (25%valor total da obra)

Estrutura (fundações, pilares, lajes, escadas, e vergalhão gerdau GG 50)	M³	665
--	----	-----

Custo estimado: 250 000 €

5. Alvenarias

Muro exterior junto à zona posterior da garagem	M²	13
---	----	----

Custo estimado: 317€

6. Picagem e rebocos

Picagem e reboco de paredes nas fachadas (exterior e interior)	M²	1600
--	----	------

Custo estimado: 32 000 €

7. Paredes interiores

Paredes PLADUR com isolamentos, mais barramento.	M²	1958.30
--	----	---------

Custo estimado: 47 000 €

8. Acessos verticais mecânicos e escada

Monta Cargas MTH	U	1
Elevador Modelo UB52 (3 andares)	U	1
Escada acesso à mezanino	U	1

Custo estimado: 48 202 €

9. Pavimentos exteriores

Peças de grés 30cmx30cm	M²	67
Peças de grés colorido 30cmx30cm	M²	202

Custo estimado: 3 021 €

10. Pavimentos interiores

Pavimento Flutuante (Artens Line Wengue 1,99m² = 9,99€)	3 646 €	M²	726
Pavimento com azulejo cerâmico antiderrapante 30cmx30cm	3 758 €	M²	633

Custo estimado: 7 404 €

11. Revestimento de paredes interiores

I.S. Revestimento cerâmico Flat Natural Fog cinzento 20cmx60cm 13,49€/1,08m²	4 635,18 €	M²	371,09
Zonas de serviço – Revestimento cerâmico Branco 30cmx60cm 14,99€/1,25m²	13 391,22 €	M²	1 116,68

Custo estimado: 18 026,40 €

12. Pintura interior

Pintura de paredes tintas acrílicas laváveis tonalidades pastel	M²	1959
Pintura de tetos tintas acrílicas laváveis, cor branco	M²	1320

Custo estimado: 24 595 €

13. Sancas e Lambrins

Recobrimento de tetos com sancas XPS Modern A7 (2,93€ /2ml)	ML	851,8
Lambrim em PVC Evolution Carvalho 1,3m alt. 12,99€/m²	ML	25,16

Custo estimado: 1 394,38 €

14. Estuques e pintura exterior

Recobrimento de paredes com Tinta Impermeabilizante exterior (2x)	M²	800
---	----	-----

Custo estimado: 6 000 €

15. Saneamentos verticais

Tubos PVC série C Ø 12,5cm	ML	x
Prumadas de esgoto	ML	x

Custo estimado: 15 000 €

16. Portas, aduelas soleiras, janelas e peitoris - Exteriores

Portas (alumínio tipo extrusal termolacado c/ isolamento térmico e acústico)	U	9
5 940€		
Janelas exteriores (alumínio tipo extrusal termolacado)	U	46
3 906€		
Janelas Velux	U	7
1500€		
10 500€		
Claraboias	U	2
511€		
1 022€		

Custo estimado: 21 368,6 €

17. Portas, aduelas - Interiores

Portas das unidades de alojamento	U	26
5694€		
Portas das Instalações sanitárias	U	19
1976€		
Portas das Instalações sanitárias extensíveis	U	3
228€		
Portas duplas (4 dobradiças 180° por unid. 220€)	U	5
2100€		
Porta de uma folha	U	14
2800€		

Custo estimado: 12 798 €

18. Carpintarias

Rodapés (Carvalho americano)	3,66€ ml	3117,58€	ML	851,8
Degrau da escada Mogno	151€m2	2416€	M²	16
Balcão da receção		1800€	U	1
Mobília da Pousada	2500€	60000€	U	24
Cobertura da escada com forro madeira com espessura 22mm		756€	M²	35

Custo estimado: 60 089,58 €

19. Rede de águas

Tubagem de água quente e fria, para banho, lavagens,	U	1
Bocas de rega 200€	U	2
Rede de “Sprinklers” para o 1º piso (projeto hidráulico da especialidade)	U	1

Custo estimado: 100 000 €

20. Aparelhos sanitários

Lavatórios (Cuvete Cerâmica de luxo retangular branca 71x 39cm 90€ t63€)	U	30
Sanitas com tampa (Pack sanita NANO 37x57cm 189€) (Tampa Linus 35€)	U	24
Bidés (torneira star loop 67€) (bidé GLAM 80€)	U	3
Duches (base de duche H5 109€) cabine Remix 90 (90x90x195 279€)	U	18
Urinóis (block superior 174€ sifão 17€ emboque 1€ Fluxómetro 37€)	U	2
Banheiras (cubic 75x170cm 209€ t63€)	U	3

Custo estimado: 18 665 €

21. Moveis e aparelhos apoio ao buffet – zona de serviço

Montras e Elementos neutros com portas Inox/ vidro 7000€	U	x
Maquinas de lavar loiça 387.99€	U	2
Câmaras frigorificas 3.500€	U	2

Custo estimado: 14 775, 98 €

22. Eletricidade

Instalação elétrica de iluminação eletrodomésticos, ventilação, aquecimento	U	1
Gerador	U	1
Instalação elétrica, circuito de tomadas	U	1
Circuito de sinalização de emergência	U	1

Custo estimado: 50 000 €

23. Telhado

Cobertura telha CS D3+, cumeeiras, beirados, bica, rufos, rincão, acessórios	M²	442
Placas “Stirodach”, isolamento térmico e apoio das telhas	M²	442

Custo estimado: 28 709€

24. Gradeamento, corrimãos e 'Bow window'

Gradeamento - Decapagem, tratamento antiferrugem, pintura	10 000€	U	1
Corrimãos - Ferro vergalhão 30x30mm 180ml	5 000€	U	1
Bow window - Estrutura ferro vergalhão 30x30mm 45ml	15 000€	U	1
Bow window - Cobertura em fibra em polyester reforçado com fibra de vidro	5 000€	U	1
Bow window - Acrílico vazado cortado 8mm, castanho claro 11,20m ²	1 134,30€	U	1

Custo estimado: 36 135€

25. AVAC

Sistema aquecimento, arrefecimento e ventilação	1360m ²	U	1
---	--------------------	---	---

Custo estimado: 30 000€

26. ITED

Infraestruturas de telecomunicações em edifícios	U	1
--	---	---

Custo estimado: 17 000€

27. Área verde

Infraestruturas de telecomunicações em edifícios	M ²	547,21
--	----------------	--------

Custo estimado: 10 944,2€

28. Totais estimados

Total do valor estimado para o custo total da obra:	923 298,02€
Com mão de obra (40%)	1 292 617,22€
Com IVA 23%	1 589 919,19€
Preço m ² (1434,83m ²)	1108,08€

Para verificação dos valores de referência para o local, foi efetuada uma simulação no Portal da DECO, e o preço m² foi estimado em 1520€/m².

Segundo informações obtidas no Jornal Económico, o preço do m² na capital está avaliado pelos bancos em mais de 2.115 euros/m².

CONCLUSÕES

O objetivo de reabilitar o edifício, devolvendo-lhe o seu real valor arquitetónico, estético e histórico, acrescido de uma funcionalidade adaptada ao seu lugar e à contemporaneidade, entende-se com esta proposta de reabilitação, realizado.

A concentração de elementos gráficos neste documento, relativos ao projeto do Palacete Villa Sousa, presume-se única e fundamental para o entendimento do mesmo, na sua componente histórica, estética e arquitetónica.

Numa hipotética exploração turística, praticando preços segundo consultas efetuadas a explorações de Hotéis de 3 estrelas e a Pousadas localizadas em Lisboa, podemos verificar que economicamente, sem maximizar o potencial da Villa Sousa como exploração turística, mantendo a ocupação de total das unidades de alojamento, os valores obtidos amortizariam as despesas da reabilitação num período de tempo inferior a 10 anos, justificando a viabilidade desta proposta.

Outra vantagem traduz-se no facto de este projeto integrado no plano de loteamento, já aprovado pelas entidades municipais, pode beneficiar, pela utilização conjunta das mesmas infraestruturas necessárias para as obras, como os estaleiros, maquinaria pesada, entre outras, o que levará por isso mesmo, a reduzir custos. O mesmo se poderá passar no que refere ao tratamento do espaço público, e nos espaços privados de utilização pública, em que o plano de arranjos exteriores, mobiliário público, percursos, iluminação, bocas de rega, canteiros, espaços verdes, poderá ser integrado, obviando reduções de custos.

Também será interessante o facto de que a reabilitação do imóvel de acordo com a proposta aqui apresentada, por si, exponencia o valor da mesma no mercado imobiliário.

Dando-se lugar a uma operação imobiliária na atualidade, em que, face ao preço médio por metro quadrado para o local, sem qualquer obra de restauro, comparativamente ao preço metro quadrado com o imóvel recuperado, a rentabilidade financeira seria por si, suficiente para cobrir as despesas que se estimam e proporcionar lucro.

No contexto da reabilitação urbana, face aos valores apurados dos encargos financeiros que este projeto acarreta, confirmam que o resultado no momento atual, esta proposta é francamente promissora de sucesso, e prova que a reabilitação é uma solução mais atraente economicamente, do que uma construção completamente nova.

Este estudo embora se tenha tornado um pouco extenso, pela procura de maior acuidade nas informações obtidas, foi pelo seu percurso acrescido de ânimo e de realização pessoal em prol da Arquitetura.

Bibliografia Específica

- Brundtland, G. H. (1991). *Nosso Futuro Comum*. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas.
- Câmara Municipal de Lisboa. (1993). *Reabilitação Urbana - Núcleos Históricos*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.
- Custódio, J. (1995). *Al-madan. Almada mineira, manufactureira e industrial*. In: *Al-madan* (Vols. IIª série, nº 4). Almada: Centro de Arqueologia de Almada.
- Fernandes, J. M. (1993). *Arquitectura Modernista em Portugal (1890-1940)*. Lisboa: Gradiva.
- Flávio Lopes, M. B. (2014). *Património Cultural - Critérios e Normas Internacionais de Proteção*. Lisboa: Caleidoescópio.
- França, J. A. (2008). *Lisboa - História Física e Moral*. Lisboa: Livros Horizonte.
- Huntley, H. E. (1985). *A Divina Proporção : Um Ensaio sobre a Beleza na Matemática*. Brasília: Universidade de Brasília.
- Ministério dos Negócios da Fazenda. (1905). *Censo da População do Reino de Portugal - 1900*. Lisboa: Imprensa Nacional.
- Moreira, M. V. (1950). *Problemas da Habitação : ensaios sociais*. Lisboa.
- Oliveira, L. M., & Oliveira, A. P. (2006). Educação Patrimonial, Memória e saberes coletivos. *Revista de Arqueologia da Sociedade de Arqueologia Brasileira*.
- Santos, J. (1992). *Moínho de Maré: Património Industrial do Seixal*. Seixal: Câmara Municipal do Seixal.
- Silva, V. C. (2004). *Guia prático para a conservação de Imóveis*. Lisboa: Dom Quixote.

Fontes Documentais

Arquivo da Câmara Municipal de Lisboa (2016). Levantamento do Património Cultural Construído no Concelho de Lisboa- Edição da Câmara Municipal de Lisboa

Legislação em Portugal

Descrimina-se a legislação nacional consultada no âmbito do presente trabalho:

Decreto-Lei nº 38382, de 7 agosto de 1951, Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);

Decreto-Lei 555/1999 de 16 de dezembro na sua nova redação conferida pelo Decreto-Lei 26/10 de 30 de março e a republicação no Decreto-Lei 136/2014 de 09 de setembro de 2014 – Estabelece a revisão dos regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de Urbanização e da Edificação;

Lei 107/2001 de 8 de setembro – Estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do Património Cultural;

Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto – Aprova o regime de acessibilidades aos edifícios que recebem público, vias públicas e edifícios habitacionais por pessoas de mobilidade condicionada;

Lei 58/2007, de 4 de setembro- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT). Instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, constituindo um instrumento de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia.

Decreto-Lei 140/2009 de 16 de junho – Estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais móveis e imóveis classificados ou em vias de classificação de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

Decreto-Lei 307-2009 de 23 de outubro – Estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação segundo dois conceitos fundamentais: a “Área de reabilitação urbana” (ARU) e a “operação de reabilitação urbana” (ORU);

Decreto-Lei 309/2009 de 23 de outubro – Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda;

Decreto-Lei 53/2014 de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Cartas, Convenções, Resoluções e Documentos. Internacionais

Entre o conjunto de documentos informativos e normativos sobre o património adotados a nível internacional, discriminam-se os de maior interesse para o presente trabalho:

Carta de Veneza, 1964 (Carta Internacional sobre a Conservação e Restauro dos Monumentos e dos Sítios - ICOMOS);

Declaração de Amesterdão, 1975 (Carta Europeia do Património Arquitetónico – Concelho da Europa);

Nairobi, 1976 (Recomendação sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua Função na Vida Contemporânea – UNESCO);

Nara, 1994 (Documento de Nara Sobre a Autenticidade do Património Cultural - ICOMOS);
Cracóvia, 2000 (Princípios para a Conservação e o Restauro do Património Construído – Carta de Cracóvia)

Washington, 1987 (Carta Internacional sobre a Salvaguarda das cidades Históricas - ICOMOS);

Bibliografia ON-LINE

Biblioteca – *Dissertações de Mestrado*

acedido em 20 de março de 2017, em

<http://recil.grupolusofona.pt/jspui/handle/10437/675/simple-search?query=Arquitetura>,

Câmara Municipal de Lisboa. (2016). *Edifício do Museu Rafael Bordalo Pinheiro*.

acedido em 20 de maio de 2016, em

<http://www.cm-lisboa.pt/equipamentos/equipamento/info/edificio-do-museu-rafael-bordalo-pinheiro>

Câmara Municipal de Lisboa.. (2016). *Vila Sousa na Alameda das Linhas de Torres*.

acedido em 6 de junho de 2016, em

<http://www.cm-lisboa.pt/equipamentos/equipamento/info/vila-sousa-na-alameda-das-linhas-de-torres>

Câmara Municipal do Seixal. (2014). *Património Industrial*.

acedido em 6 de Junho de 2016, em

http://www.cm-seixal.pt/CMSEIXAL/TURISMO/O_QUE_VISITAR/Navegacao_Secundaria/INDUSTRIAL/

Direção-Geral do Património Cultural. (25 de Junho de 1984). *Moínho de Corroios*.

acedido em 20 de Maio de 2016, em

<http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/73939>,

Empresa de Gestão de Equipamentos e Animação Cultural de Lisboa. (2016). *Museu do Fado*.

acedido em 1 de junho de 2016, em

<http://www.museudofado.pt/gca/index.php?id=12>

Políticas comunitárias de coesão. *Princípios orientadores*.

acedido em 20 de março de 2017, em

<http://www.porlisboa.qren.pt/np4/regulamentos.html>,

Prémios Valmor, *Imóveis de Interesse Municipal, Arquitetura Nobre*.

acedido em 20 de junho de 2016, em

<http://www.cm-lisboa.pt/viver/cultura-e-lazer/patrimonio-cultural/patrimonio-arquitetonico>,

Programas de financiamento do HIRU - *Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana*

acedido em 20 de março de 2017, em

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/programas_de_financiamento/index_programas_financiamento.html,

APÊNDICES

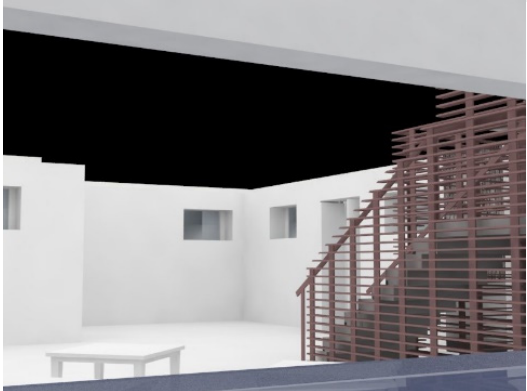
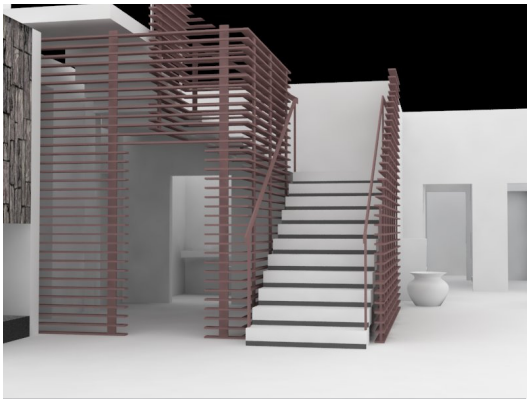
Apêndices I Levantamento fotográfico Villa Sousa 2017







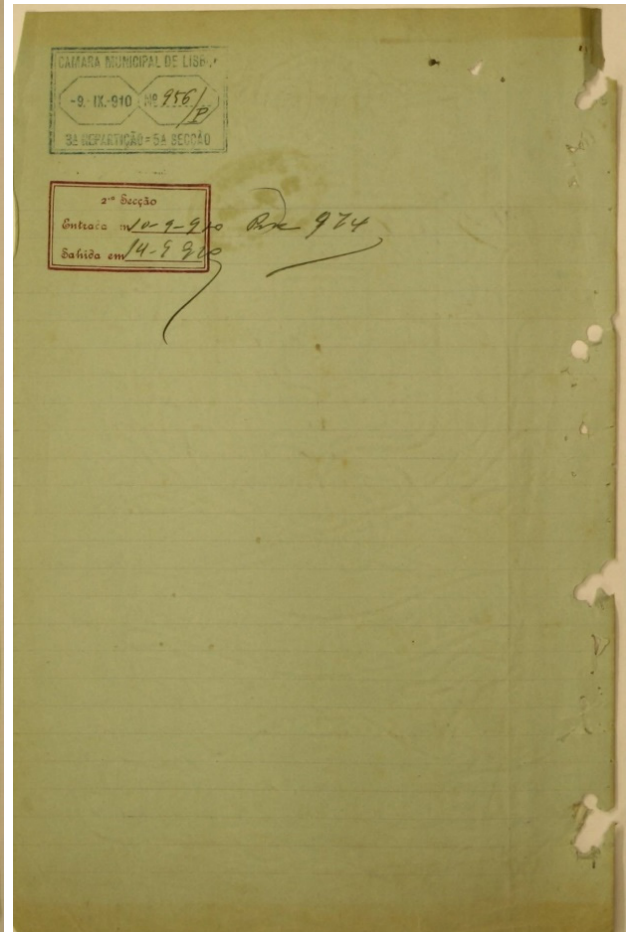
Apêndices II Layout's



ANEXOS

Anexo 1

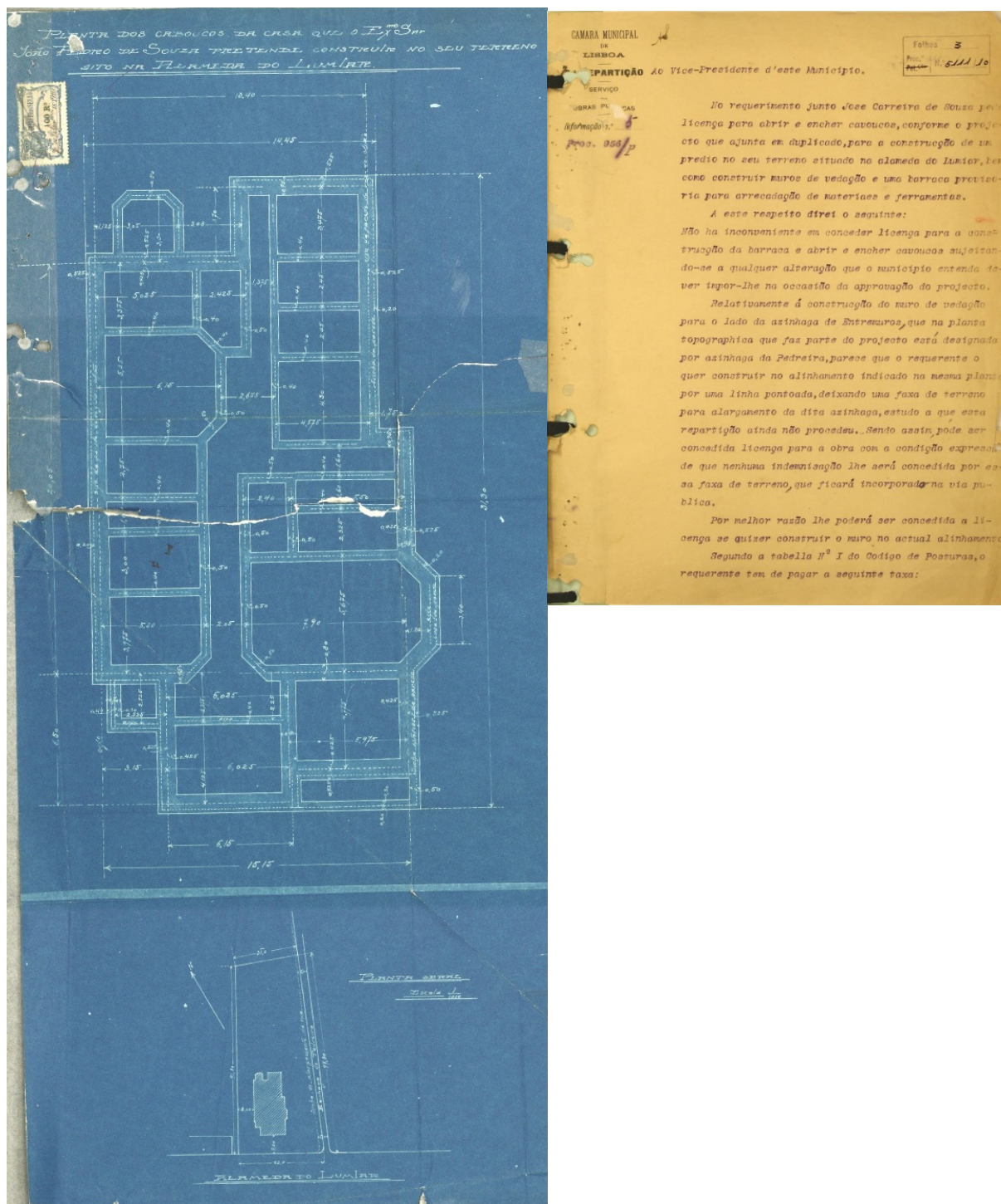
Palacete Villa Sousa - 1910 -Requerimento



Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 2

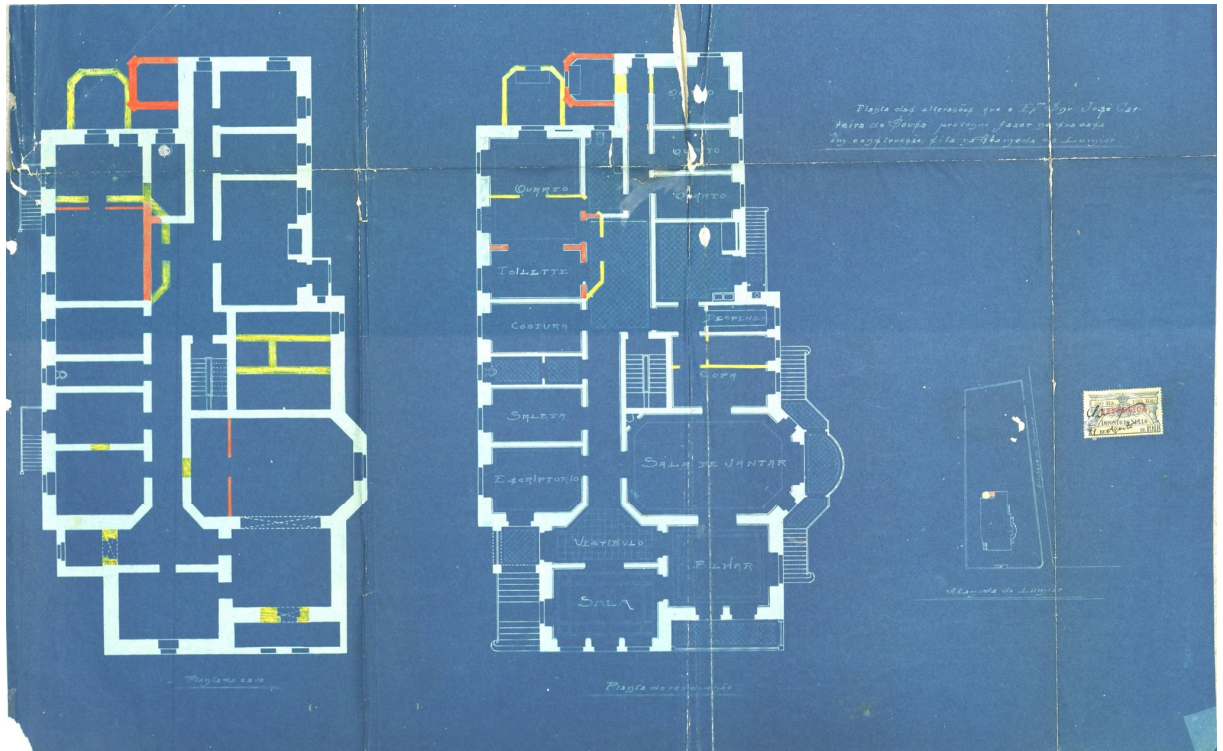
Palacete Villa Sousa - 1910 - Projeto de Escavações e Parecer Camarário.



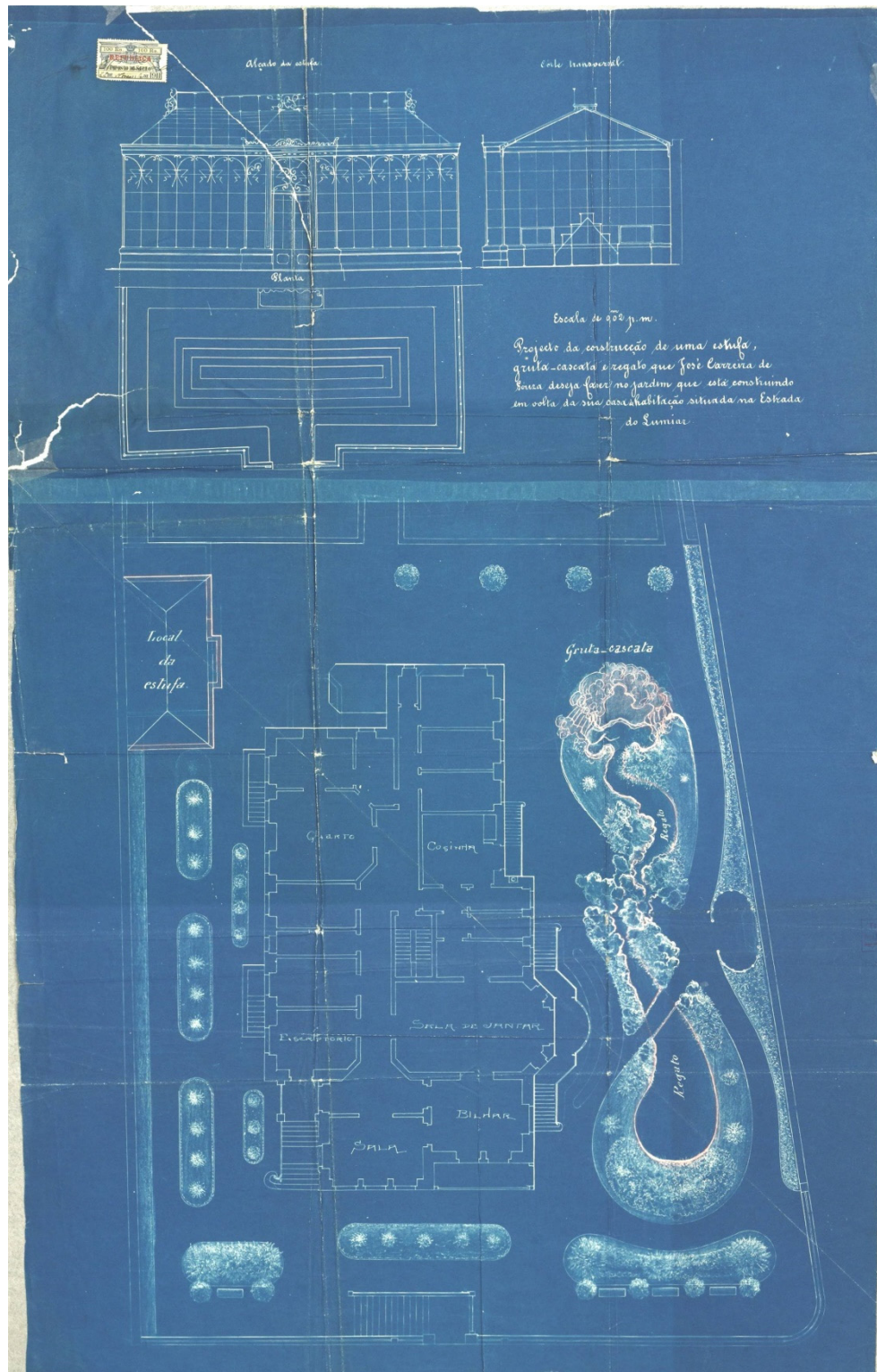
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 4**Palacete Villa Sousa - 1910 - Projeto para licenciamento – Alçados e Portão**

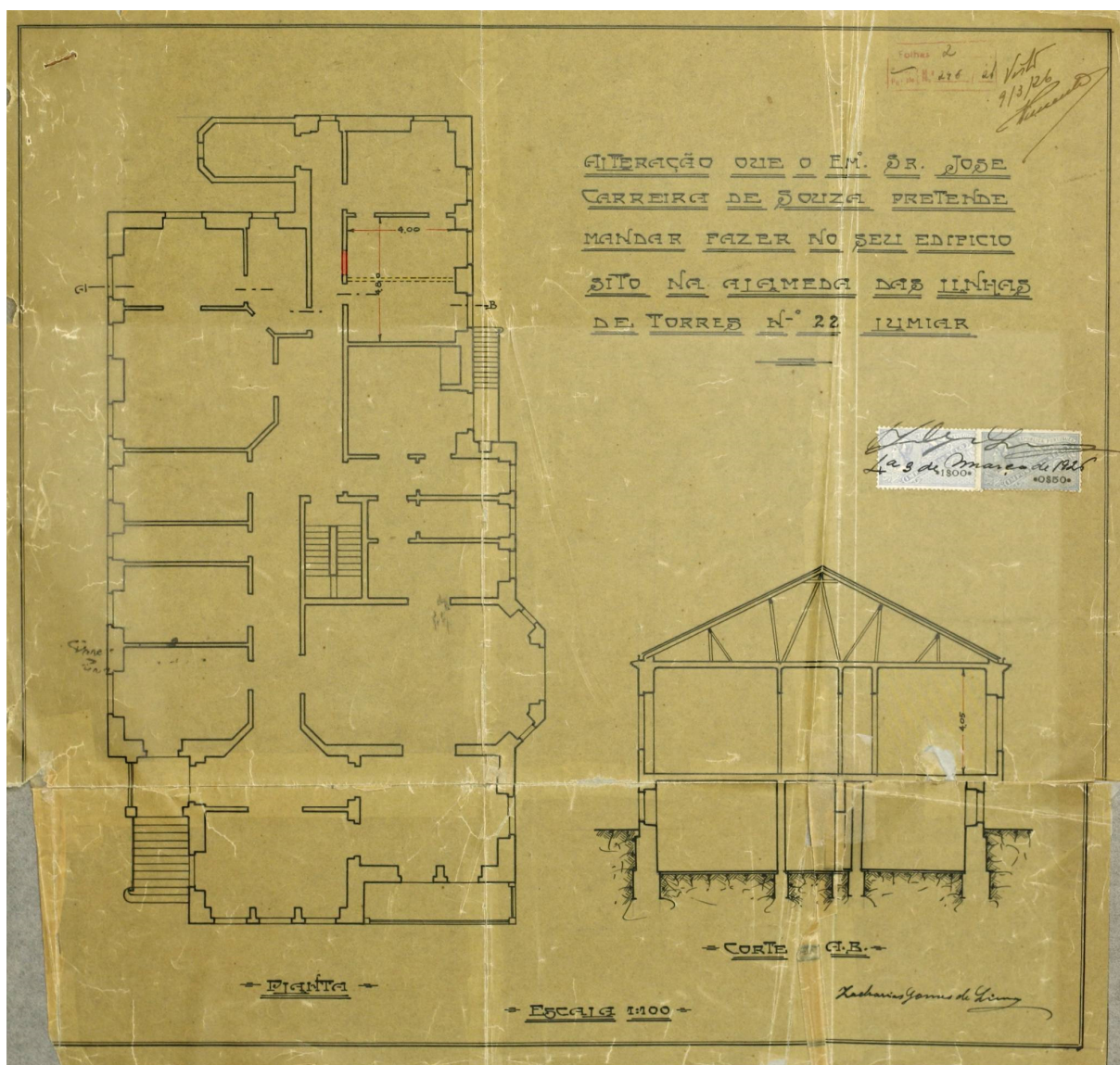
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 5**Palacete Villa Sousa – 1911 - Projeto de Alterações I – Plantas**

Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

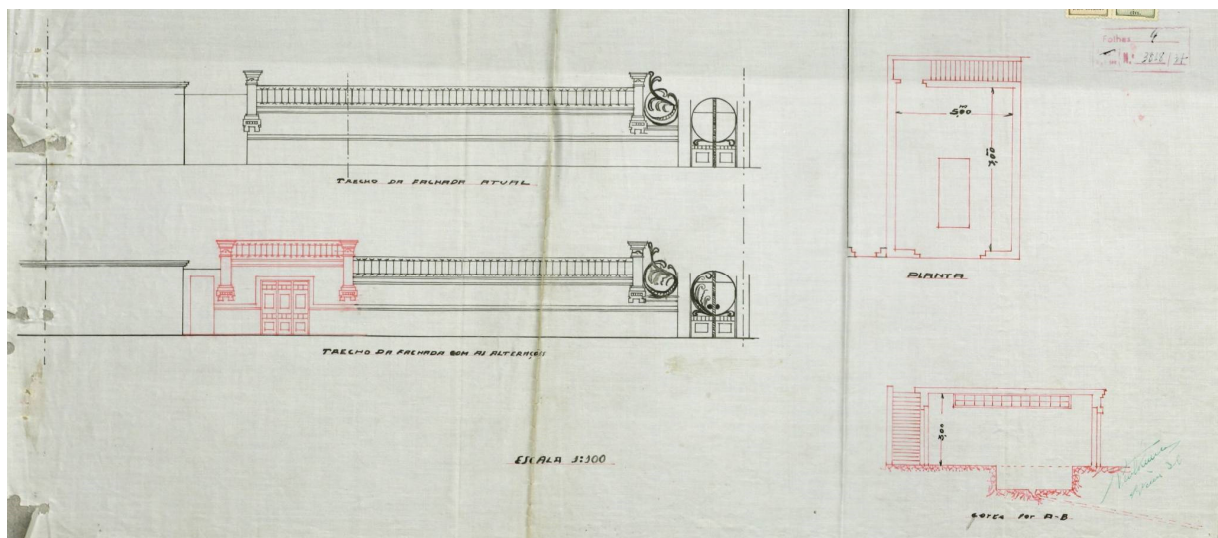
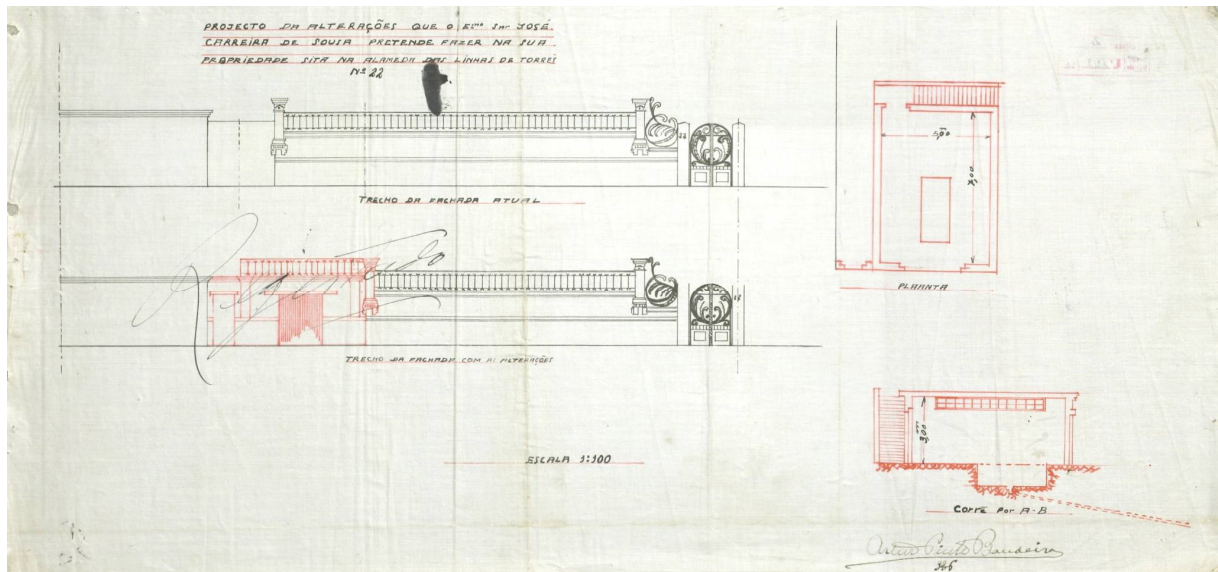
Anexo 6**Palacete Villa Sousa - 1911 - Anexação de Projeto**

Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 7**Palacete Villa Sousa - 1926 - Projeto de Alterações II**

Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

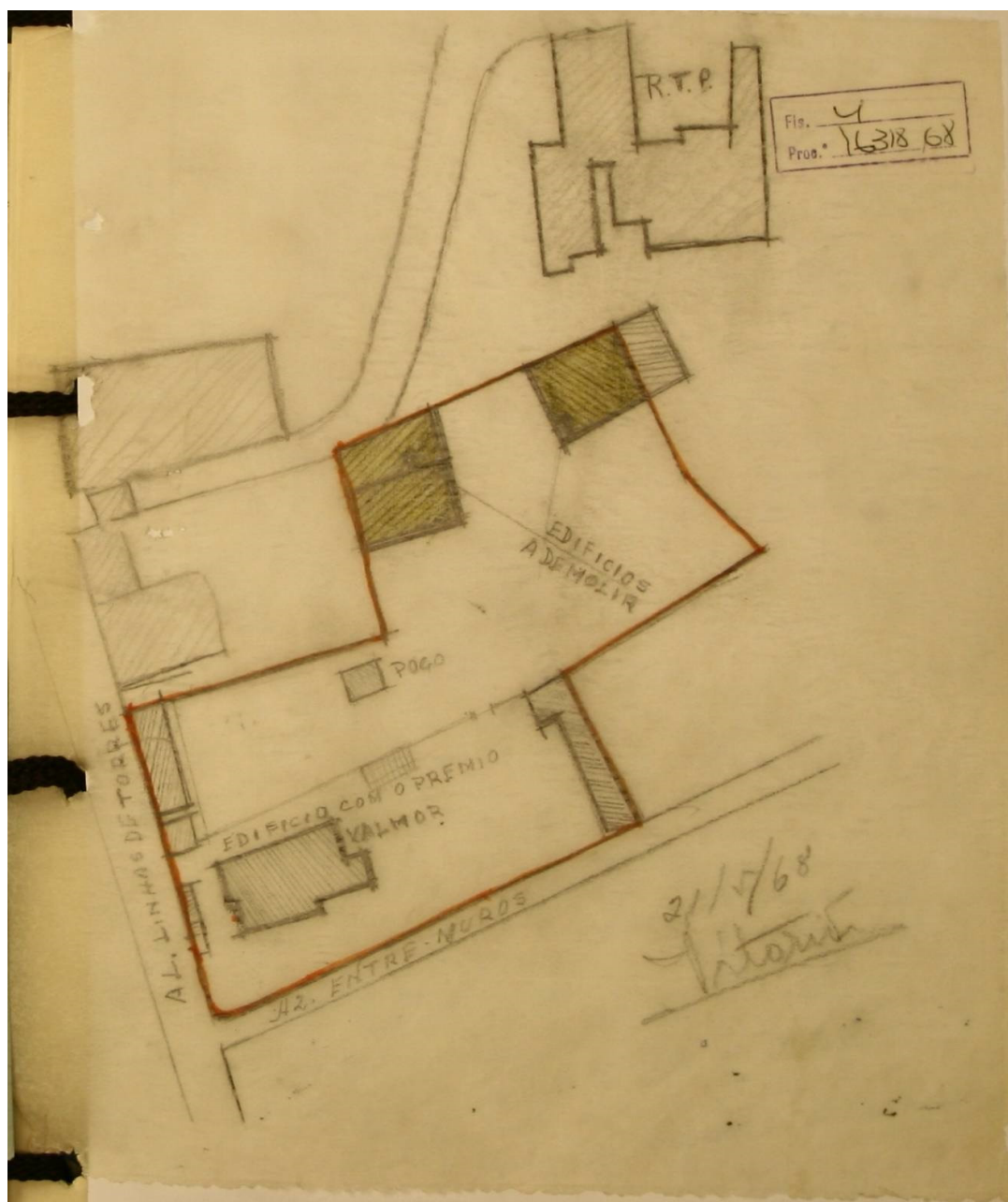
Palacete Villa Sousa - 1937 - Construção de Garagem



Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 9

Palacete Villa Sousa - 1968 - Demolição Parcial



Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 10

Palacete Villa Sousa - Ficha do Volume de Obra

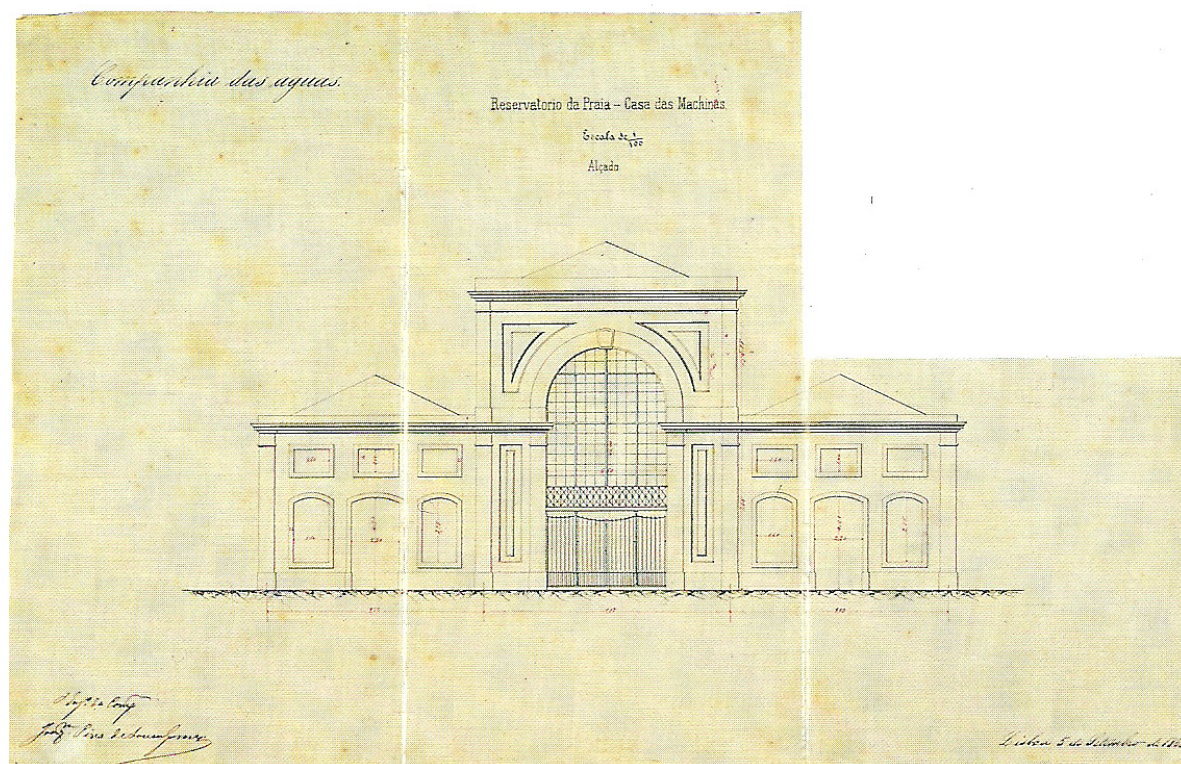
III

Título (Obra Nº):	32682
Nível de descrição :	Documento composto - Obra
Nº de Volumes:	2
Âmbito e conteúdo:	Tipologia Arquitectónica: MORADIA Situação da Obra: Activa Outra Informação Relevante: PRÉMIO VALMOR DE 1912
Nome comum:	MORADIA
Local:	ALAMEDA LINHAS DE TORRES, 22 AZINHAGA ENTREMUROS, S/Nº
Freguesia:	LUMIAR
Código de referência:	PT/AMLSB/CMLSB/UROB-OP/01/28427
ver mais visualizar imagem	
Em: Arquivo Municipal de Lisboa / Câmara Municipal de Lisboa / Urbanismo e Obras (provisório) / Obras Particulares / Processos de Obra / 32682 [+] 	

Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 11

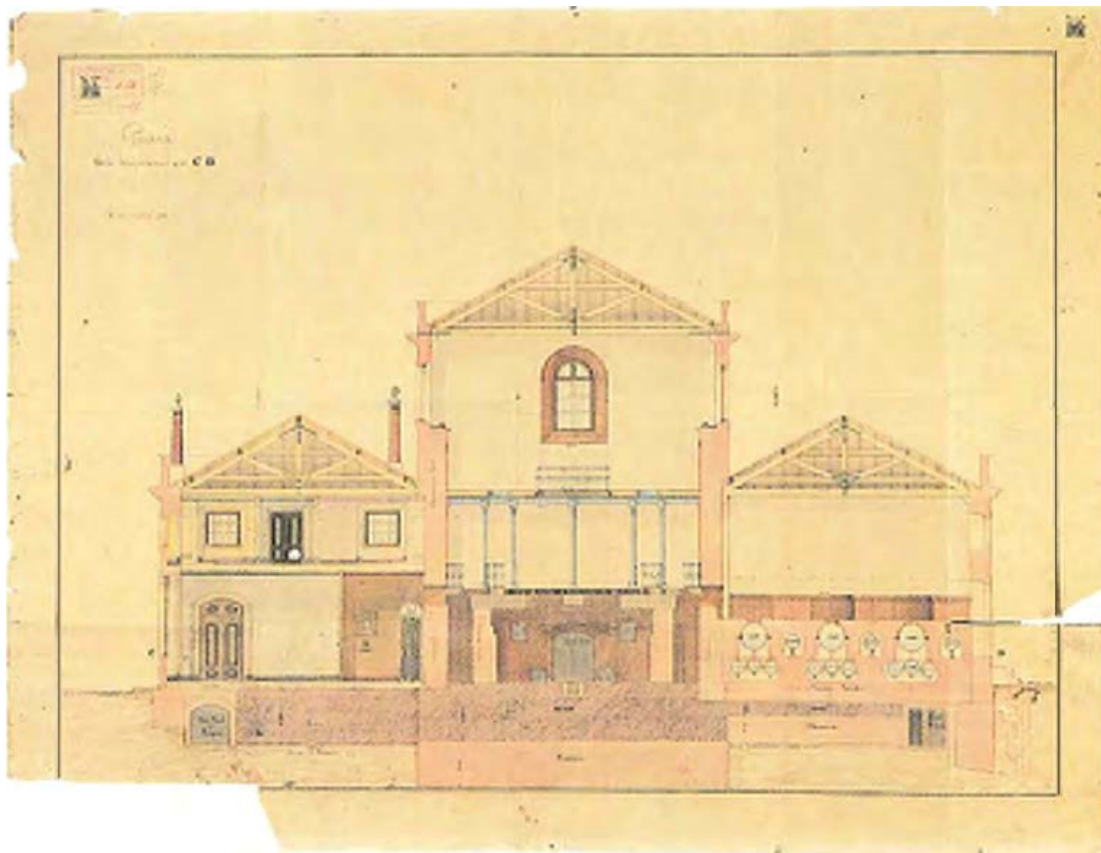
Museu do Fado – 1868 - Estação da Praia



“Estação da Praia. Alçada. 1868. Arquivo Histórico da EPAL”, Fonte: (Folgado, Custódio, 1999, p. 27)

Anexo 12

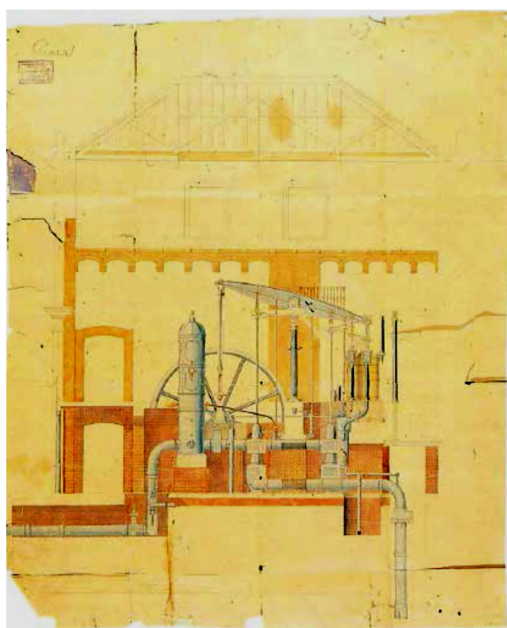
Museu do Fado – 1868 - Estação da Praia. Corte



“Estação da Praia. Corte. 1868. Arquivo Histórico da EPAL”, Fonte: (Folgado, Custódio, 1999, p. 25

Anexo 13

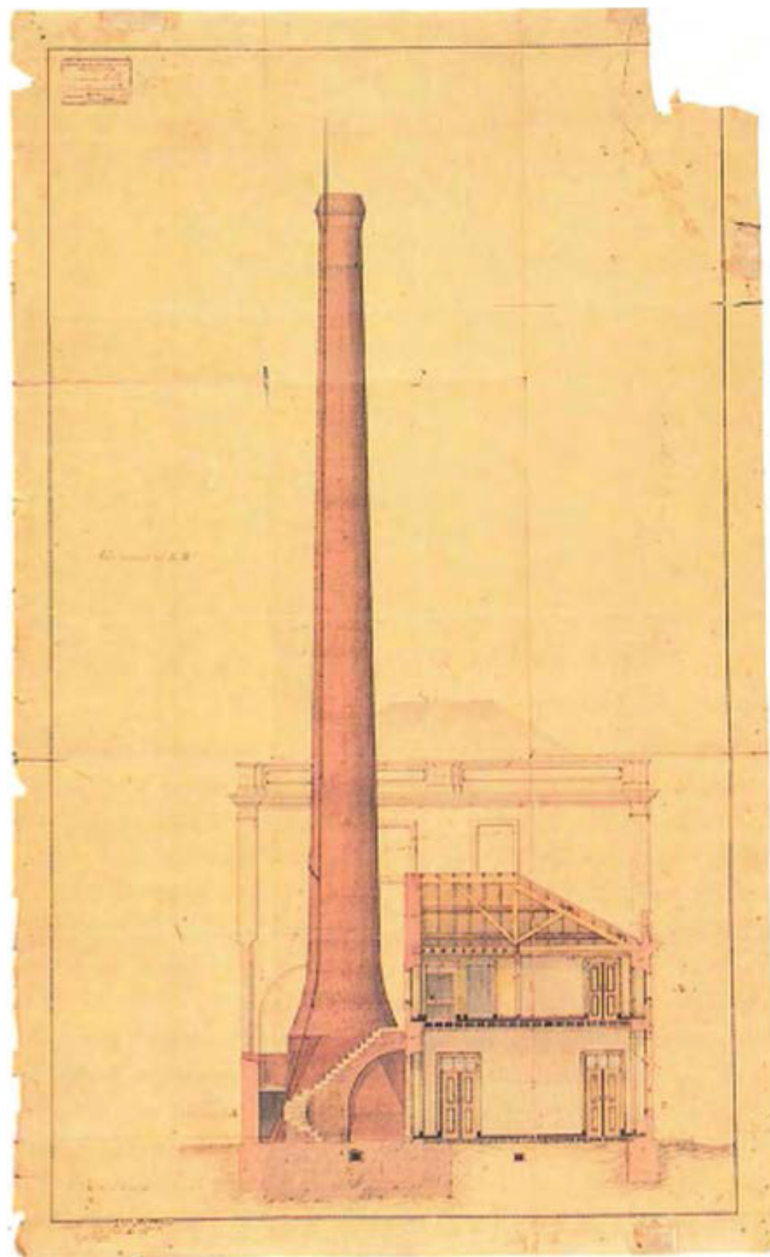
Museu do Fado – 1868 - Máquina a vapor. Alçado corte



“Máquina a vapor. Alçado corte. 1868. Arquivo Histórico da EPAL”, Fonte: (Folgado, Custódio, 1999, p. 24)

Anexo 14

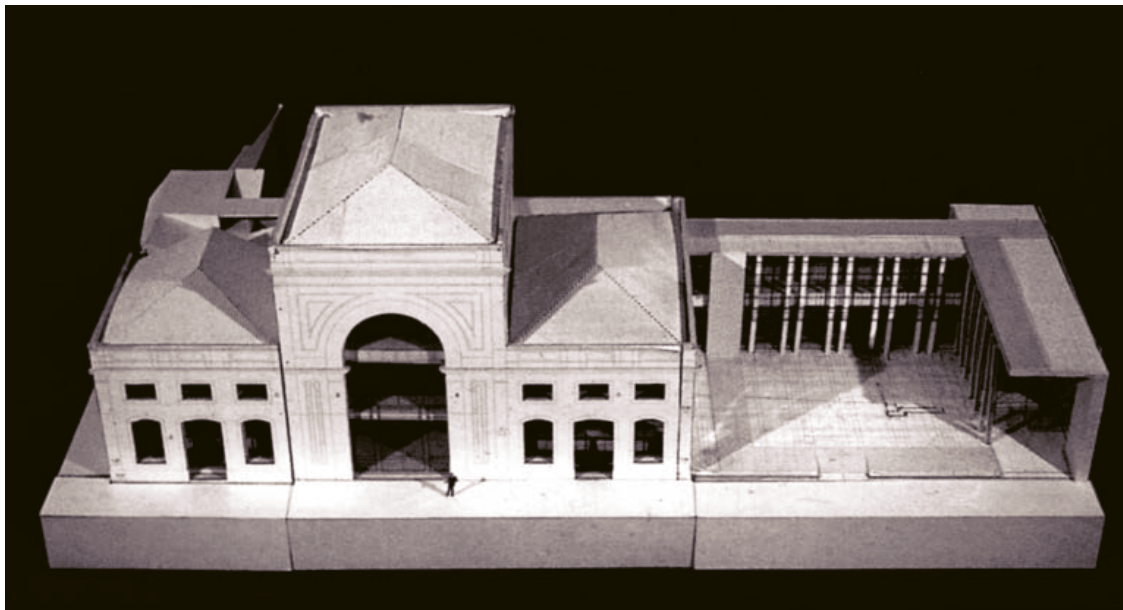
Museu do Fado – 1868 - Estação da Praia. Alçado e corte.



"Estação da Praia. Alçado e corte. 1868. Arquivo Histórico da EPAL", Fonte: (Folgado, Custódio, 1999, p. 26);

Anexo 15

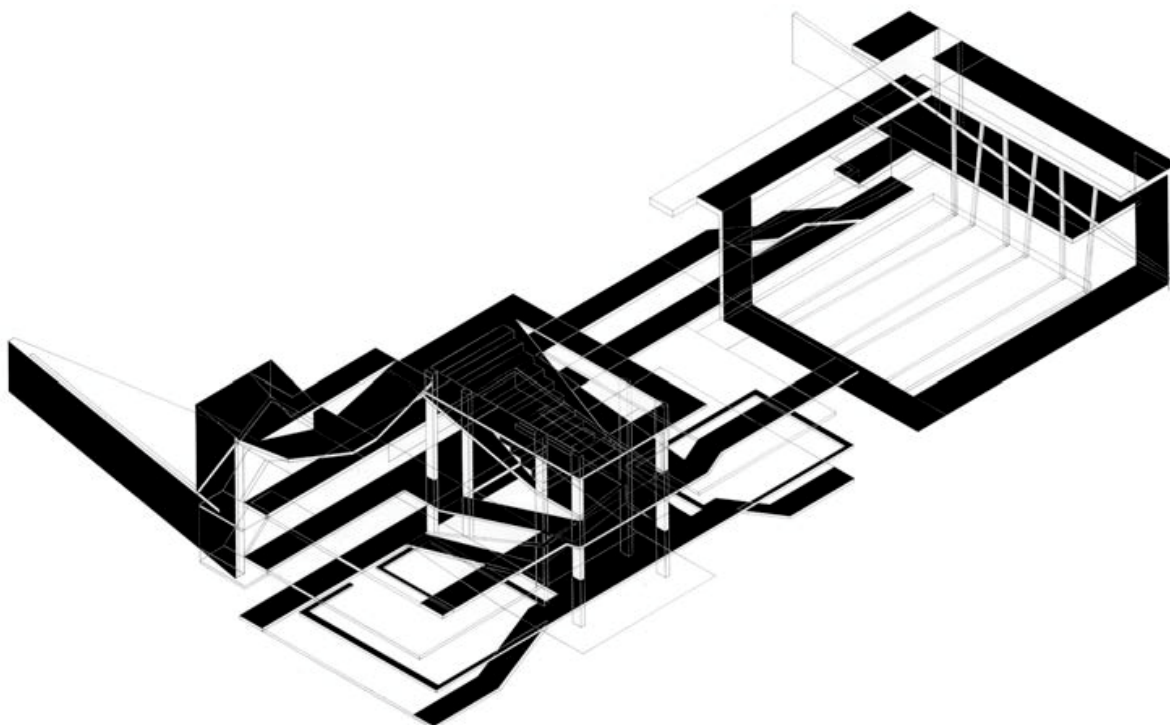
Museu do Fado – 2008 - Maqueta



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 16

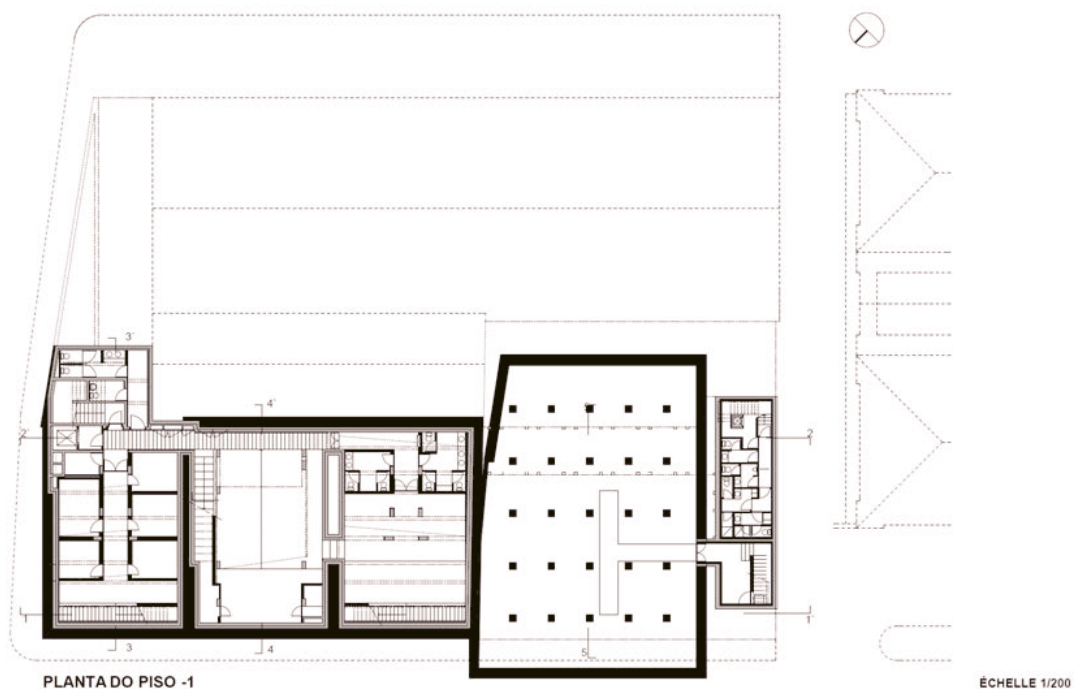
Museu do Fado – 2008 - Perspectiva axonométrica ilustrativa da estrutura do edifício,



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 17

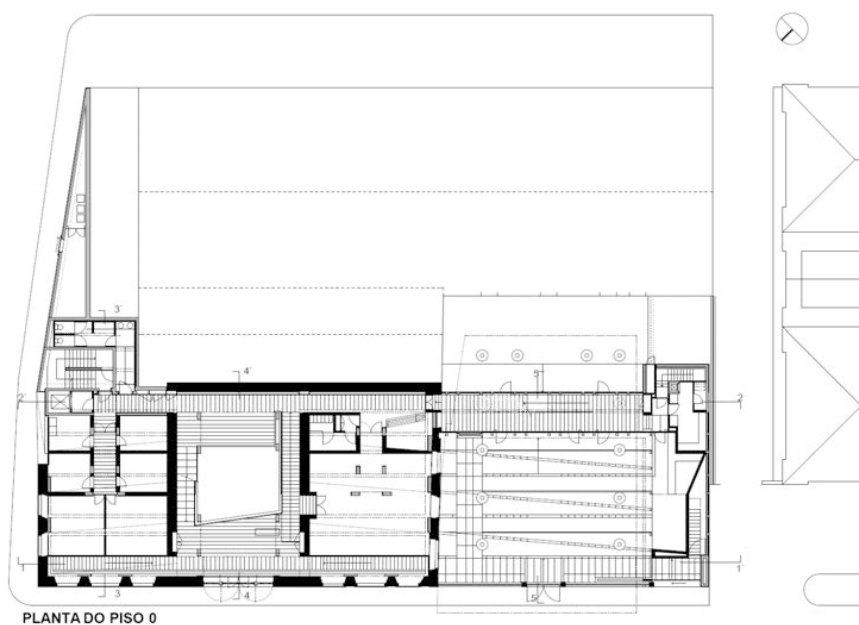
Museu do Fado – 2008 - Planta do piso -1



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 18

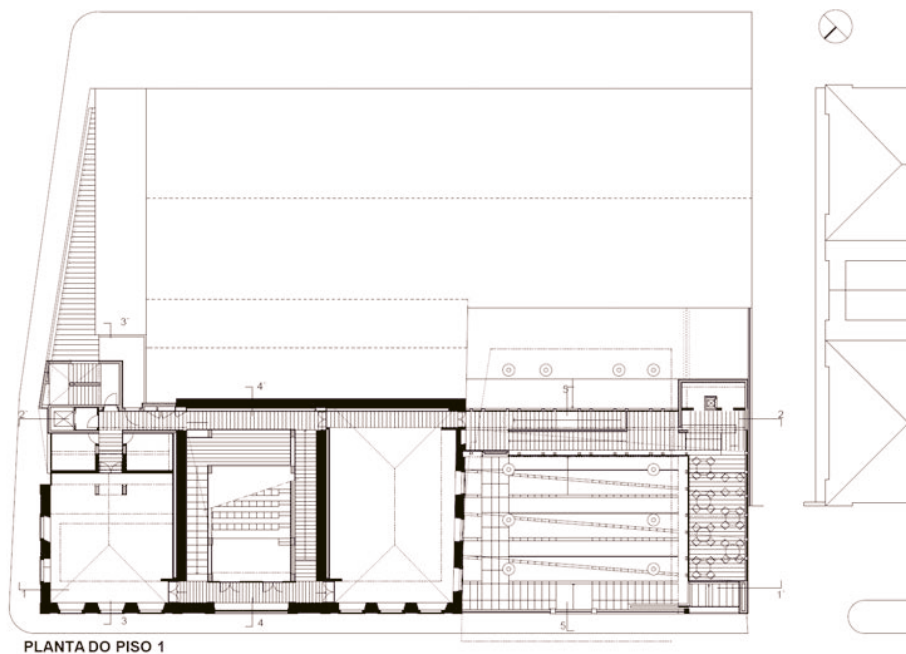
Museu do Fado – 2008 - Planta do piso 0



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 19

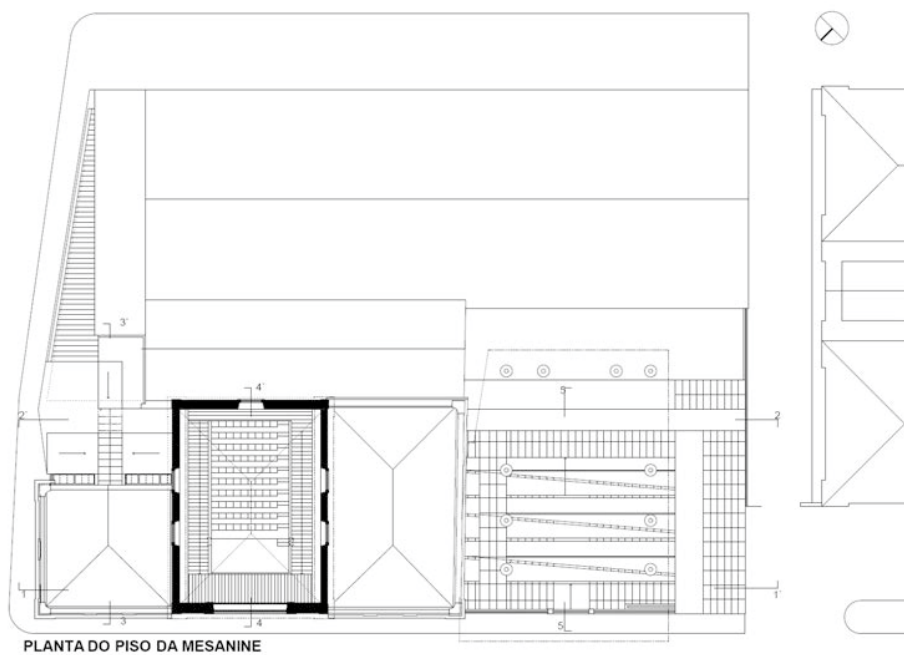
Museu do Fado – 2008 - Planta do piso 1



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 20

Museu do Fado – 2008 - Planta da 'Mesanine'



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 21

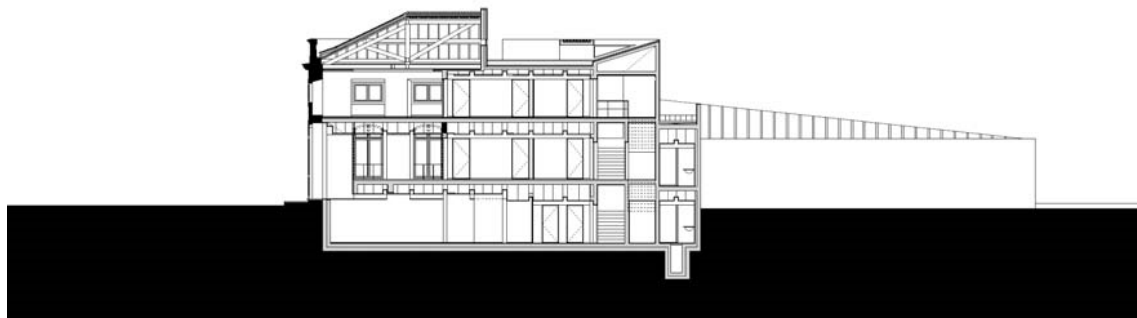
Museu do Fado – 2008 – Corte Longitudinal ilustrativo dos vários envidraçados que compõem o Museu do Fado, tanto exteriores como interiores.



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 22

Museu do Fado – 2008 - Corte transversal ilustrativo da não interceção da laje com a fachada

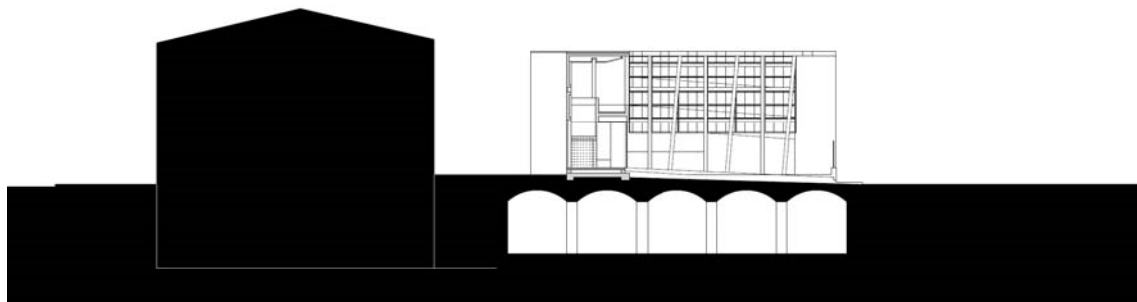


exterior

Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 23

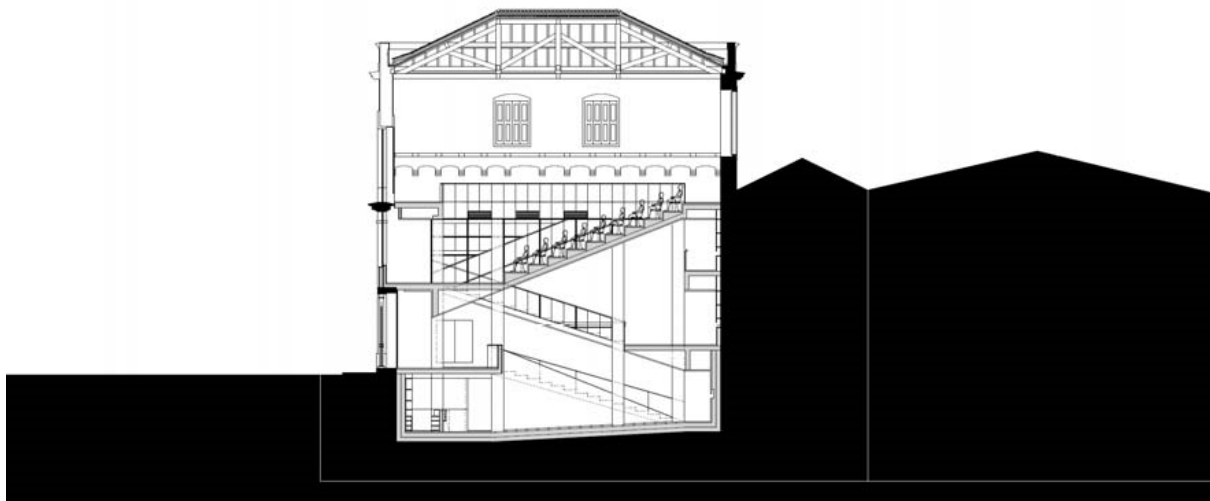
Museu do Fado – 2008 - Corte transversal ilustrativo da antiga cisterna que atualmente funciona como cave,



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 24

Museu do Fado – 2008 - Corte transversal ilustrativo das relações entre os vários pisos e da articulação do auditório com as escadarias e rampas de acesso aos pisos intermédios,



Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 25

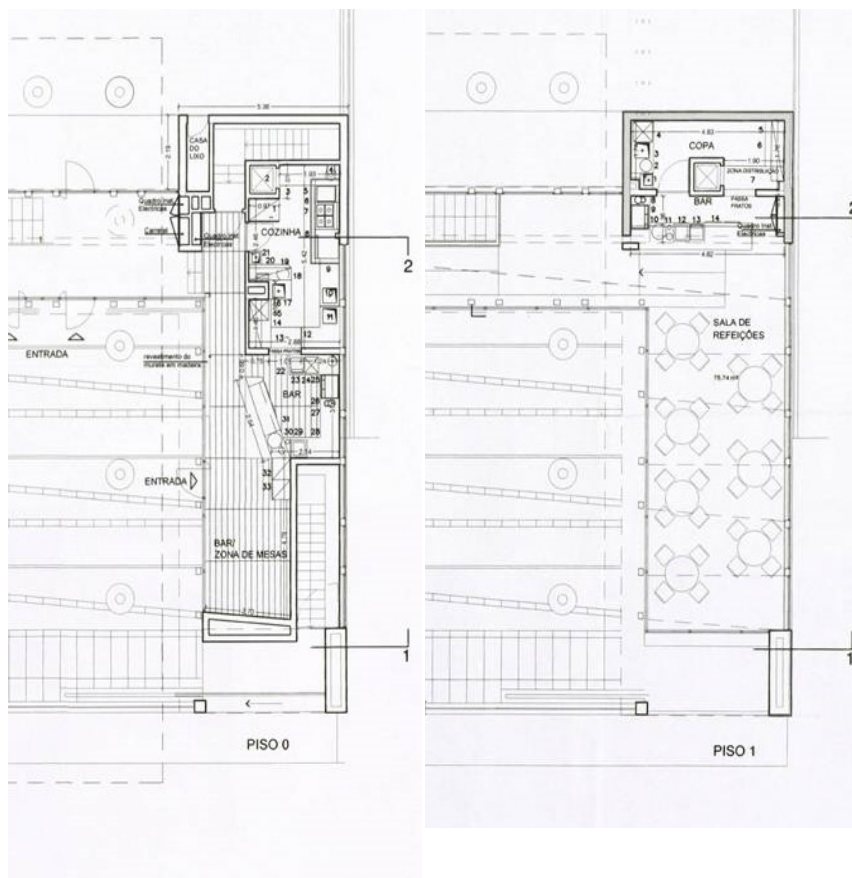
Museu do Fado – 2008 - Alçado nascente.



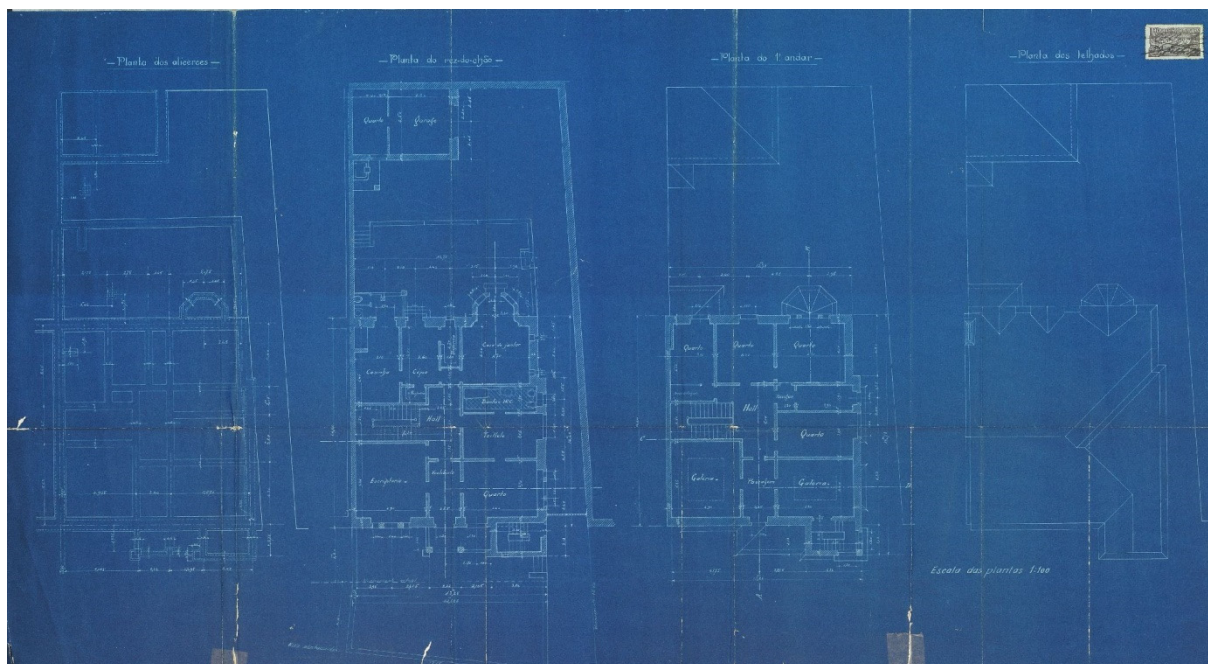
Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 26**Museu do Fado – 2008 – Alçado poente**

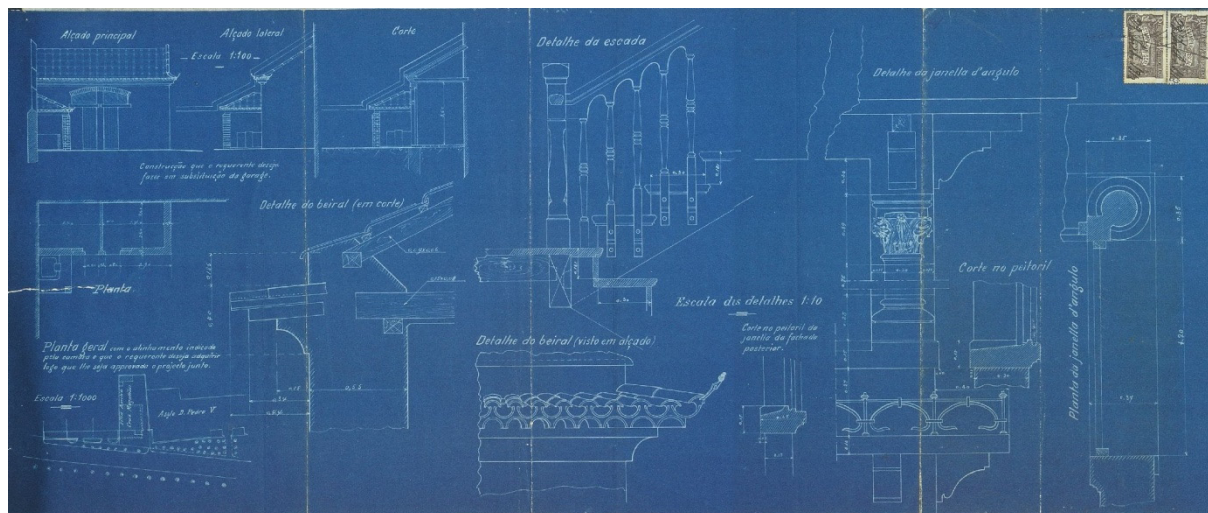
Fonte: Santa-Rita Arquitetos

Anexo 27**Museu do Fado – 2008 – Extrato das plantas do piso 0 e piso 1 zona da cozinha, bar e sala de refeições.**

Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 28**Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1913 – Plantas**

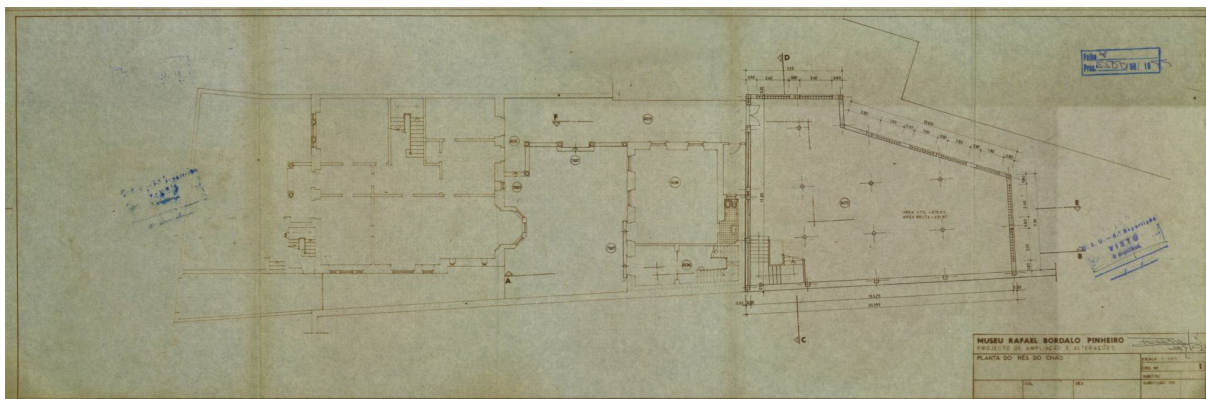
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 29**Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1913 – Anexo e Pormenores**

Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 30

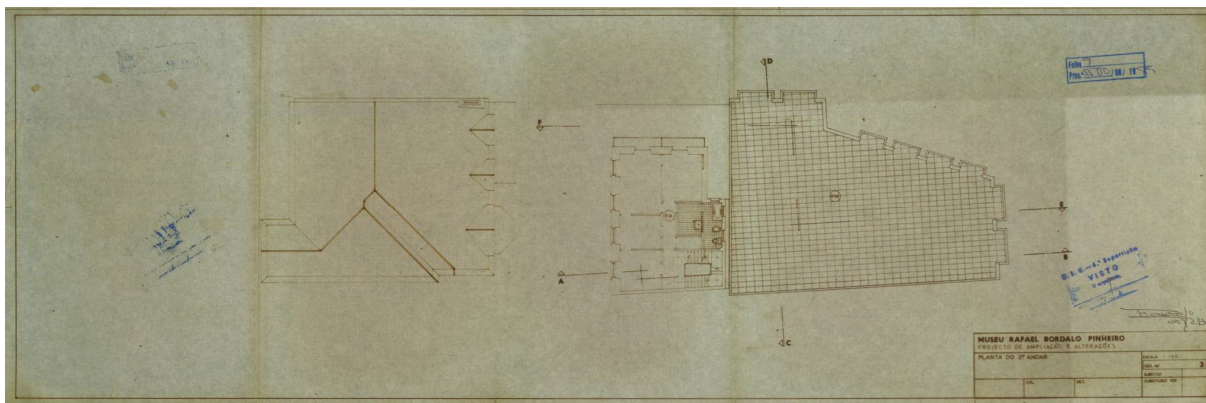
Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1989 - Projeto de ampliação e alterações- Planta R/C.



Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 31

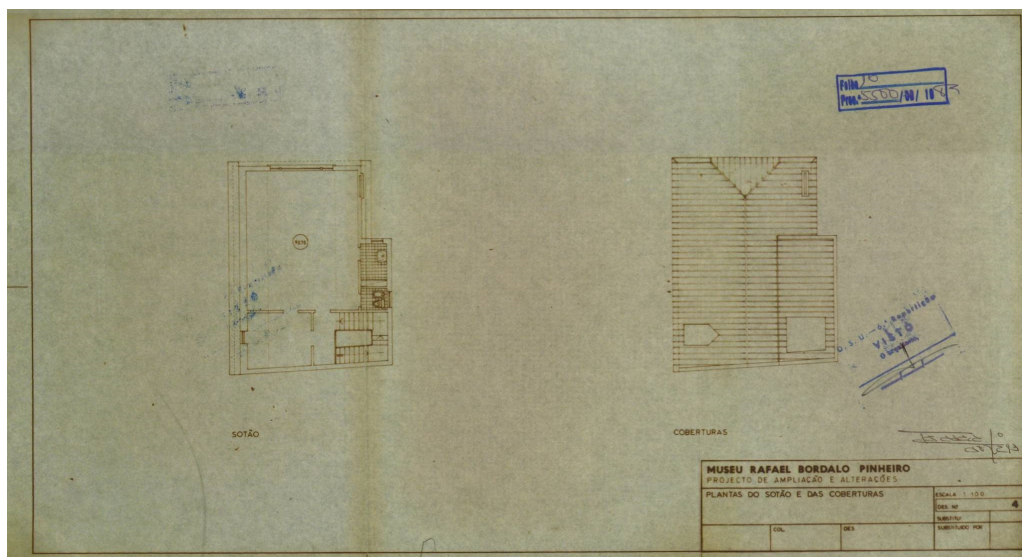
Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1989 - Projeto de ampliação e alterações Planta 2 Andar.



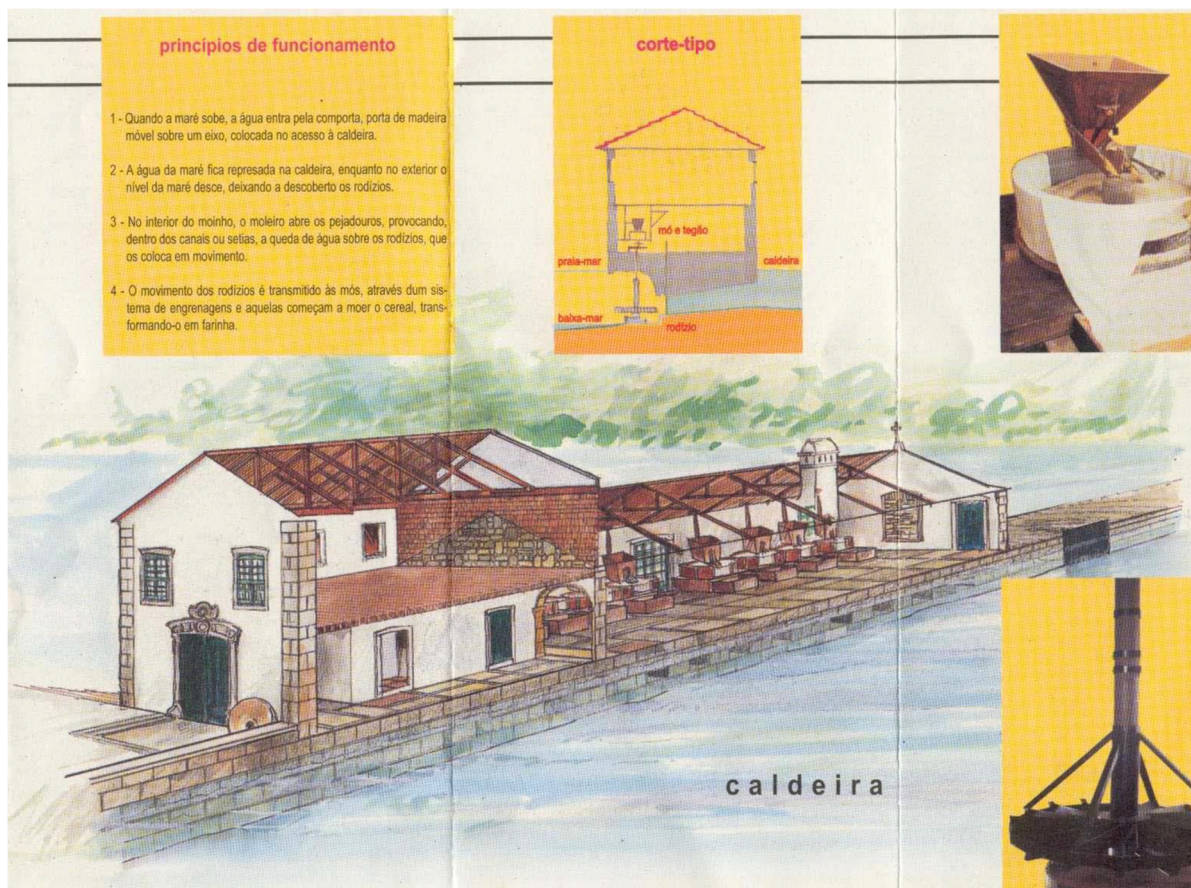
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 32

Museu Rafael Bordalo Pinheiro 1989 - Projeto de ampliação e alterações. Sótão Cobertura.



Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa. 2016

Anexo 33**Moínho de Maré de Corroios - Funcionamento do moinho de maré**

Retirado do folheto: Moínho de maré de Corroios, Ecomuseu Municipal do Seixal. Câmara Municipal do Seixal.

Anexo 34

Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual - Quadro I

— 2 —

Quadro I. — Fogos — População de residência habitual — População de facto no *Rei*

Districtos	Nu- mero de conce- lhos	Nu- mero de fregue- sias	Fogos — (Casa ou local occupado por uma só família)	Po- pulação de resi- dência habitual	População de facto (População presente na ocasião do recenseamento)			A naciona	
					Total	Varões	Femeas	Portugueses	
								Naturaes	
								do proprio concelho de residência	de outro concelho do mesmo districto
Reino.....	291	3.921	1.300.145	5.446.760	5.423.132	2.591.600	2.831.532	4.685.417	306.208
Continente.....	282	3.744	1.205.782	5.039.744	5.016.267	2.402.111	2.614.156	4.303.190	292.014
1. Aveiro.....	17	181	72.599	305.698	303.169	137.634	165.535	278.349	14.515
2. Beja.....	14	93	40.866	164.754	163.612	82.925	80.687	142.759	13.996
3. Braga.....	13	517	86.106	358.183	357.159	161.496	195.663	326.413	17.943
4. Bragança.....	12	301	45.931	184.662	185.162	91.716	93.446	170.261	9.148
5. Castello Branco.....	11	144	51.547	217.179	216.608	105.660	110.948	201.439	7.608
6. Coimbra.....	17	187	84.351	339.264	332.168	152.218	179.950	305.424	12.377
7. Evora.....	13	110	30.978	128.842	128.062	65.711	62.351	103.750	9.969
8. Faro.....	15	67	60.443	257.378	255.191	127.432	127.759	230.960	19.548
9. Guarda.....	14	329	65.800	264.531	261.630	125.236	136.394	243.561	11.525
10. Leiria.....	13	115	57.449	242.471	238.755	116.366	122.389	219.426	8.345
11. Lisboa.....	25	208	161.043	690.423	709.509	360.094	349.415	457.009	60.857
12. Portalegre.....	15	72	30.693	126.326	124.431	62.816	61.615	103.716	9.821
13. Porto.....	17	379	139.102	598.164	597.935	277.658	320.277	471.028	48.857
14. Santarem.....	18	138	68.739	283.312	283.154	139.316	143.838	259.500	12.068
15. Vianna do Castello.....	10	286	53.217	218.525	215.267	94.215	121.052	202.739	6.696
16. Villa Real.....	14	254	57.371	240.315	242.196	116.145	126.051	219.256	10.850
17. Viseu.....	24	363	99.547	410.517	402.259	185.473	216.786	374.580	17.891
Ilhas adjacentes.....	29	177	94.363	407.016	406.865	189.489	217.376	382.227	14.194
18. Angra do Heroismo.....	5	41	18.678	72.951	73.332	33.291	40.041	68.067	2.299
19. Horta.....	7	40	13.895	55.194	55.233	24.298	30.935	51.004	2.198
20. Ponta Delgada.....	7	45	29.409	128.528	127.726	59.463	68.263	120.283	4.356
21. Funchal.....	10	51	32.381	150.343	150.574	72.437	78.137	142.867	5.341

Fonte: Marques da Silva, F., (1971), O Povoamento da Metrópole Observado através dos Censos, Lisboa,
- Instituto Nacional de Estatística, Lisboa - Instituto Nacional de Estatística (1971).

Anexo 35

Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual – Quadro I

— 3 —

no, agrupada por distritos, distinguindo o sexo, naturalidade, estado civil e instrução

Censo de 1900

A população de facto segundo													
Idade		O estado civil								A instrução			
De qual-quer outra naturalidade	Estrangeiros	Solteiros		Casados		Separados judicialmente		Viúvos		Analfabetos		Sabem ler	
		Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas
389.779	41.728	1.614.003	1.683.807	882.997	904.468	1.233	1.346	93.367	241.911	1.855.091	2.406.245	736.509	425.287
381.715	39.348	1.500.639	1.556.627	812.430	832.808	1.186	1.295	87.856	223.426	1.692.979	2.221.535	709.132	392.621
9.658	617	86.322	99.994	46.384	50.605	84	108	1.814	14.828	90.677	148.240	46.957	17.295
6.067	790	50.069	44.879	29.257	29.030	23	36	3.576	6.742	67.882	71.435	15.043	9.262
11.732	1.071	100.293	121.858	55.141	57.289	54	59	6.008	13.457	105.640	172.170	55.856	23.493
4.384	1.349	59.095	57.064	28.434	28.739	36	31	4.151	7.612	69.904	84.513	21.812	8.933
7.315	246	64.272	63.789	37.606	37.859	33	32	3.749	9.277	84.623	102.754	21.037	8.194
13.640	727	93.765	105.841	52.696	57.882	76	80	5.681	16.147	109.339	166.649	42.879	13.391
13.637	706	41.361	36.014	21.456	21.080	38	40	2.856	5.217	52.277	38.124	13.434	9.227
3.779	904	76.865	71.211	46.531	40.839	61	56	3.975	9.653	105.467	107.308	21.965	20.451
6.143	401	77.149	79.821	43.013	44.514	42	36	5.032	12.023	94.188	124.726	31.048	11.668
10.813	171	71.801	70.644	40.766	42.352	35	28	3.764	9.365	93.170	113.298	23.196	9.091
172.349	19.294	227.990	203.349	119.248	113.377	247	307	12.679	32.382	216.973	226.841	143.121	122.574
10.022	872	38.350	34.032	22.027	22.163	28	33	2.411	5.387	49.988	53.574	12.828	8.041
71.280	6.770	175.939	195.596	92.583	96.065	210	219	8.936	28.397	169.299	253.021	108.359	67.256
18.321	265	84.423	81.068	50.615	51.418	58	45	4.320	11.307	100.823	125.582	32.493	18.256
4.609	1.223	58.652	76.533	31.420	31.021	56	55	4.087	10.443	58.151	109.152	38.064	11.900
9.350	2.740	75.481	79.565	35.876	36.176	39	36	4.749	10.274	79.062	107.039	37.083	18.962
8.616	1.172	118.892	135.378	59.377	63.399	66	94	7.138	17.915	141.516	202.059	43.957	14.727
8.064	2.380	113.364	127.180	70.567	71.680	47	51	5.511	18.485	162.112	184.710	27.377	32.666
2.496	470	19.581	23.495	12.678	12.878	23	20	1.009	3.648	26.943	32.964	6.348	7.077
1.526	505	14.282	18.765	8.942	9.210	5	7	1.069	2.958	18.366	23.302	5.932	7.033
2.566	515	34.887	38.829	22.034	23.416	9	13	1.033	6.005	51.618	59.049	7.845	10.214
1.476	890	44.614	46.091	26.013	26.156	10	11	1.800	5.879	65.185	70.395	7.252	7.742

Fonte: Marques da Silva, F., (1971), O Povoamento da Metrópole Observado através dos Censos, Lisboa, - Instituto Nacional de Estatística, Lisboa - Instituto Nacional de Estatística (1971).

Anexo 36

Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual – Quadro II

— 12 —

Quadro II (continuação). — Fogos — População de residência habitual — População de facto em

Lisbon, Portalegre — Distritos

Districtos — Concelhos	Nu- mero de fregue- sias	Fogos — (Casa ou local ocupado por uma só familia)	Po- pulação de resi- dência habitual	População de facto (População presente na ocasião do recenseamento)			A nacion		
				Total	Varões	Fêmeas	Portugueses		
							do proprio concelho de residência	de outro concelho do mesmo distrito	
Lisboa — Districto	208	161.043	699.423	709.509	360.094	349.415	457.009	60.857	
1. Alcacer do Sal	11	2.514	9.606	10.401	5.670	4.731	7.331	461	
2. Alcochete	2	1.423	6.038	6.297	3.397	2.900	5.403	349	
3. Aldeia Gallega	3	2.380	10.504	10.573	5.639	4.934	7.515	1.108	
4. Alemquer	14	5.805	24.774	24.720	12.815	11.905	22.608	1.209	
5. Almada	2	3.608	15.761	15.984	8.771	7.213	10.225	1.576	
6. Arruda dos Vinhos	4	1.332	5.547	5.499	2.901	2.598	5.016	319	
7. Azambuja	6	2.813	11.446	11.511	6.018	5.493	10.177	388	
8. Barreiro	3	1.828	7.738	7.944	4.277	3.667	4.962	1.319	
9. Cadaval	9	2.380	10.731	10.685	5.690	4.995	9.728	514	
10. Cascaes	4	2.363	9.463	10.017	5.163	4.831	6.794	1.373	
11. Cezimbra	2	2.071	9.047	9.052	4.709	4.343	8.270	371	
12. Cintra	10	6.730	26.074	26.273	13.693	12.578	22.127	2.547	
13. Grandola	5	1.700	7.539	7.801	4.198	3.603	6.104	699	
14. Lisbon.....	1.º bairro.....	13	23.014	102.520	104.213	52.820	51.393	50.496	8.923
	2.º bairro.....	11	15.789	69.263	72.045	34.593	37.452	30.088	6.503
	3.º bairro.....	12	14.684	68.900	69.448	33.561	35.887	33.005	7.277
	4.º bairro.....	6	24.318	110.236	110.303	54.013	56.290	57.169	9.157
15. Loures.....	15	5.455	21.745	22.325	11.419	10.906	16.435	4.157	
16. Lourinhã	7	2.691	12.134	12.112	6.400	5.712	11.101	563	
17. Mafra	14	5.986	25.021	25.189	13.178	12.011	22.751	1.307	
18. Moita	2	1.455	6.350	6.330	3.232	3.098	5.413	507	
19. Oeiras	3	2.537	10.447	10.768	5.532	5.236	5.586	2.803	
20. S. Tiago do Cacem	10	4.472	18.576	18.725	9.760	8.965	16.022	391	
21. Seixal	4	1.639	6.661	6.784	3.722	3.062	4.714	656	
22. Setúbal	7	8.780	35.999	37.405	19.503	17.900	27.235	2.748	
23. Sobral de Monte Agraço	3	1.414	5.747	5.751	2.949	2.802	4.832	782	
24. Torres Vedras	18	8.013	33.726	35.587	18.617	16.970	33.265	1.258	
25. Villa Franca de Xira	8	3.757	15.766	15.767	7.850	7.917	12.632	1.556	
Portalegre — Districto	72	30.693	128.326	124.431	62.816	61.615	103.716	9.821	
1. Alter do Chão	4	1.813	7.797	7.997	4.082	3.915	6.609	973	
2. Arronches	4	1.157	4.990	4.698	2.466	2.232	3.517	923	
3. Avis	5	1.392	6.113	6.686	3.812	2.974	4.788	1.037	
4. Campo Maior	2	1.492	6.050	5.895	2.998	2.897	5.434	129	
5. Castello de Vide	4	1.814	6.614	6.568	3.168	3.400	5.854	447	
6. Crato	5	1.534	6.074	5.846	2.744	3.102	4.767	778	
7. Elvas	7	5.011	21.548	20.651	10.699	9.952	16.394	1.300	
8. Fronteira	3	843	3.385	3.344	1.649	1.695	2.851	319	
9. Gavião	5	1.619	6.462	6.269	3.058	3.211	3.940	154	

Fonte: Marques da Silva, F., (1971), O Povoamento da Metrópole Observado através dos Censos, Lisboa, - Instituto Nacional de Estatística, Lisboa - Instituto Nacional de Estatística (1971).

Anexo 37

Censos 1900 – Fogos – População de residência habitual – Quadro II

- 13 -

cada *Distrito*, agrupada por concelhos, distinguindo o sexo, naturalidade, estado civil e instrução

Censo de 1900

A população de facto segundo													
Idade		O estado civil								A instrução			
De qual-quer outra naturalidade	Estrangeiros	Solteiros		Casados		Separados judicialmente		Viúvos		Analfabetos		Sabem ler	
		Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas	Varões	Fêmeas
172.349	19.284	227.320	203.348	119.248	113.377	247	387	12.679	32.382	216.973	226.841	143.121	122.57
2.500	16	3.753	2.798	1.655	1.569	..	..	262	424	4.748	4.106	922	565
530	7	2.098	1.566	1.196	1.153	..	..	160	201	2.668	2.114	729	796
1.928	22	3.622	2.758	1.858	1.776	2	2	157	398	4.392	3.908	1.247	906
836	17	8.135	6.510	4.358	4.214	7	5	415	876	10.574	10.021	2.241	1.894
4.021	162	5.093	4.167	2.759	2.456	3	4	316	586	5.956	4.887	2.815	2.326
134	..	1.818	1.407	988	1.010	..	1	95	180	2.570	2.299	531	299
909	7	3.769	2.901	2.124	2.087	4	4	181	411	5.125	4.739	895	754
1.563	100	2.681	1.984	1.458	1.394	..	1	138	283	2.341	2.356	1.406	1.111
435	8	3.721	2.930	1.786	1.776	1	1	182	288	4.705	4.367	965	628
1.579	269	3.066	2.698	1.990	1.845	2	1	165	380	3.670	3.698	1.493	1.226
465	6	2.585	2.428	1.683	1.659	..	..	141	235	3.977	3.313	732	1.099
1.493	100	7.987	6.491	5.129	5.332	5	4	574	951	10.262	9.994	3.393	2.584
978	20	2.586	2.299	1.659	1.905	3	4	250	295	3.516	3.276	682	324
40.685	4.107	33.799	30.213	17.174	15.658	44	59	1.805	5.463	22.784	28.482	30.006	22.912
39.210	6.244	21.592	23.218	11.575	9.685	54	77	1.372	4.472	10.773	16.476	23.520	20.976
25.708	3.463	21.354	21.646	11.615	10.275	26	59	1.166	3.707	13.463	17.692	20.698	18.835
40.153	3.824	34.616	33.189	17.586	17.337	52	59	1.759	5.705	24.497	30.140	29.516	25.859
1.029	104	7.091	6.085	3.947	3.895	2	2	469	924	8.586	8.779	2.835	2.196
444	4	4.077	3.909	2.126	2.105	3	1	194	337	5.382	4.579	1.618	1.133
1.697	34	8.197	6.626	4.464	4.464	4	2	513	919	10.845	9.933	2.333	2.078
393	17	2.633	1.753	1.111	1.111	..	..	88	234	2.587	2.453	615	645
2.217	160	3.479	2.916	1.858	1.848	4	3	191	469	3.335	3.245	2.194	1.988
2.272	40	6.375	5.621	2.683	2.641	15	8	487	695	8.197	7.936	1.563	1.029
1.233	182	2.316	1.612	1.279	1.160	2	..	125	290	2.726	2.294	990	768
7.135	287	12.153	10.650	6.784	6.509	11	7	537	1.334	14.724	13.399	4.781	4.591
136	1	1.843	1.571	999	999	..	..	107	232	2.442	2.304	507	498
1.081	33	11.982	9.876	6.091	5.915	2	3	632	1.176	15.614	14.035	3.093	2.935
1.725	54	4.819	4.447	2.734	2.758	1	..	246	712	6.603	6.290	1.847	1.717
10.022	872	38.350	34.932	22.027	22.163	28	33	2.411	5.387	49.988	53.574	12.828	8.041
397	18	2.517	2.285	1.409	1.358	..	2	150	270	3.380	2.435	702	490
212	46	1.515	1.190	843	836	..	..	168	290	2.025	2.012	414	220
834	7	2.458	1.705	1.193	914	..	1	161	254	3.170	2.589	612	285
169	163	1.738	1.483	1.134	1.140	1	2	125	272	2.383	2.410	615	487
225	42	1.757	1.778	1.276	1.306	3	1	132	315	2.457	2.881	711	519
296	5	1.582	1.681	1.047	1.134	5	4	110	283	2.174	2.822	570	280
2.554	409	6.978	5.455	3.316	3.472	4	3	464	1.022	8.057	8.072	2.612	1.890
173	1	1.639	970	550	580	..	2	69	143	1.370	1.491	279	204
2.170	5	1.784	1.745	1.138	1.184	..	..	130	284	2.466	3.013	592	368

Fonte: Marques da Silva, F., (1971), O Povoamento da Metrópole Observado através dos Censos, Lisboa, - Instituto Nacional de Estatística, Lisboa - Instituto Nacional de Estatística (1971).

Anexo 38

Pontuação Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais

(Anexo I portaria n.º 309/2015, Declaração de Retificação n.º 49/2015)



AUDITORIA DE CLASSIFICAÇÃO

ANEXO A – Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais (Anexo I, Portaria n.º 309/2015, Decl Retif n.º 49/2015)

Empreendimento: **Hotel [Rural] de 3 Estrelas *****

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
1. Instalações											
Acessos	1	Entrada de serviço distinta da entrada para os utentes (1)	10			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	2	Acesso privativo às UA	10		Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	3	Elevador quando o edifício tenha mais de 3 pisos, incluindo o rés-do-chão	15		Ob.	Ob.	NA	NA	0	0	
	4	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	15				Ob.	Ob.	0	0	
Zonas comuns	5	Local identificado de receção (2) destinado ao check in, check out e informações aos utentes, que pode estar inserido em qualquer área de uso comum	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	6	Área ou áreas de uso comum onde possam ser prestados os serviços de refeições, pequenos-almoços ou bar	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	7	Instalações sanitárias	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	8	Área de estar equipada (mesas e sofás ou cadeiras)	10			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	9	Área bruta privativa (3) de estar, equipada, por UA, quando concorра para a área bruta de construção do empreendimento	>1m² < 2,5m² = 5pts ≥2,5m² < 5m² = 10pts ≥5m² = 15pts						0	0	
	10	Climatização das áreas comuns com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	10				Ob.	Ob.	0	0	
	11	Climatização dos corredores de utentes com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	10						0	0	

Página 1 de 13

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
Zonas de serviço	12	Acesso vertical de serviço aos pisos de alojamento, independente do acesso dos clientes (1)	15			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	13	Cozinha, ou copa se apenas forem servidos pequenos-almoços	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	14	Zona de armazenagem	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	15	Área destinada ao pessoal, composta pelo menos por instalações sanitárias e zona de vestuário	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
Unidades de alojamento (quartos e/ou apartamentos) (9)	16	Climatização das UA com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	17	50% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	10					Ob.	0	0	
	18	100% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	13						0	0	
	19	100% das UA com instalações sanitárias privativas constituídas no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4m² em 50% das UA	5pts por cada 4m²/UA - máx. de 15						0	0	
	21	Fechaduras eletrónicas	5						0	0	
	22	Dispositivo interior de segurança adicional na porta de entrada	2					Ob.	0	0	
	23	Percentagem da área média das UA que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥10% = 10pts ≥20% = 12pts ≥30% = 15pts						0	0	
Áreas (4) dos quartos (5)	24	Área mínima dos quartos individuais	---	9 m²	10,5m²	12 m²	14,5m²	17,5m²	0	0	
	25	Área mínima dos quartos duplos	---	11,5m²	13,5m²	17 m²	19,5m²	22,5m²	0	0	
	26	Área mínima dos quartos triplos	---	16,5m²	17,5m²	21 m²	24,5m²	27,5m²	0	0	
	27	Suítes constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10m² (10)	5pts por cada 2 suítes máx. 10pts					Ob. (2 suítes)	0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
Áreas (4) dos apartamentos (5)	28	Área mínima de apartamento com um quarto individual	---	18,5m²	22 m²	25,5m²	30 m²	35 m²	0	0	
	29	Área mínima de apartamento em estúdio	---	15 m²	19 m²	21 m²	24 m²	27 m²	0	0	
	30	Área mínima de apartamento com um quarto duplo	---	19,5m²	23,5m²	28 m²	33 m²	38 m²	0	0	
	31	Área mínima de cada quarto suplementar	---	9 m²	10,5m²	12 m²	14,5m²	17,5m²	0	0	
Estacionamento	32	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA do empreendimento, situado no empreendimento ou na sua proximidade	10				Ob.	Ob.	0	0	
	33	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens	5						0	0	
	34	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens	5						0	0	
	35	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção	15						0	0	
	36	Estacionamento para autocarros	5						0	0	

2. Equipamento/Mobiliário

	37	Equipamento básico: cama, equipamento para ocultação da luz exterior, roupeiro ou solução equivalente, cabides, cadeira ou sofá, mesas de cabeceira ou solução de apoio equivalente, luzes de cabeceira e tomada elétrica	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA	0	0	
	38	Equipamento médio: equipamento básico mais local ou equipamento para colocar bagagens, espelho de corpo inteiro e, a pedido, cobertor ou edredon adicional	5			Ob.	NA	NA	0	0	
	39	Equipamento superior: equipamento médio mais interruptor de iluminação geral do quarto junto da cama, cesto de papéis, minibar, zona de estar (6) ou zona de trabalho (7) e, em caso de apartamento, telefone ou telemóvel (11)	5				Ob.	Ob.	0	0	
	40	Tomada elétrica acessível e livre junto da cama	2						0	0	
	41	Adaptadores de tomadas elétricas a pedido	1						0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
Equipamento do quarto	42	Tomada USB acessível e livre na UA	2						0	0	
	43	Cofre na UA	5					Ob.	0	0	
	44	Cofre na UA com tomada elétrica no seu interior	1						0	0	
	45	Zona de estar em 50% das UA (6)	10				(8)	(8)	0	0	
	46	Zona de trabalho em 50% das UA (7)	10				(8)	(8)	0	0	
	47	Colchões com comprimento não inferior a 2m e largura não inferior a 1,10m para camas individuais e 1,80m para camas de casal	5						0	0	
	48	Sobre colchão	5						0	0	
	49	Cama suplementar a pedido	3						0	0	
	50	Berço a pedido	3						0	0	
	51	Menu de almofadas com o mínimo de três tipos	5						0	0	
	52	Interruptor geral automático	1						0	0	
Equip. das salas de estar e de refeições (quando existam na UA)	53	Mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças, vidros e talheres	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	54	Frigorífico, micro-ondas e lava-loiça	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
Equipamento da cozinha ou kitchenette	55	Utensílios de cozinha	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	56	Fogão ou placa e exaustor de fumos	8						0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	**** ***		Parcial	Total	Observações
Equipamento e acessórios sanitários	57	Equipamento básico: espelho, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa) e suporte para toalhas	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA		0	0	
	58	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação do lavatório, caixote do lixo, secador de cabelo, saco de lavanderia e tapete ou toalha de chão	5			Ob.	Ob.	NA		0	0	
	59	Equipamento superior: equipamento médio mais chinelos e roupão	7					Ob.		0	0	
	60	Tomada elétrica junto ao lavatório ou junto ao espelho	1							0	0	
	61	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	10							0	0	
	62	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita)	15							0	0	
	63	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	7							0	0	
	64	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	5							0	0	
	65	Espelho de cosmética	2							0	0	
	66	Aquecimento de toalhas	5							0	0	
	67	Balança	1							0	0	
	68	Amenities básico: sabonete ou gel de banho	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA		0	0	
	69	Amenities médio: amenities básico mais champô e toalha de banho	1				Ob.	NA		0	0	
	70	Amenities superior: amenities médio mais escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza, a pedido	2					Ob.		0	0	
	71	TV a cores com controlo remoto na UA	3							0	0	
	72	TV a cores com controlo remoto e na modalidade smart tv na UA	2							0	0	
	73	Sistema de som na casa de banho	2							0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	**** ***		Parcial	Total	Observações
Sistemas de vídeo e áudio	74	Música e filmes a pedido com mais de 20 opções	5							0	0	
	75	Acesso a mais de 20 canais de televisão	5							0	0	
	76	Docking station / colunas bluetooth para aparelhos de media (smartphones, ipods, tablets)	2pts por cada tipo - máx. de 4 pts							0	0	
	77	Console de jogos, a pedido	2							0	0	
Comunicações eletrónicas	78	Meios de comunicação com o exterior acessíveis aos utentes (pelo menos um meio de voz, telefone ou telemóvel, e um meio de escrita, fax ou correio eletrónico)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	79	Telefone ou telemóvel na UA com acesso à rede exterior	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA		0	0	
	80	Telefone ou telemóvel na UA com acesso direto à rede exterior	2			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	81	Acesso à Internet em banda larga e sem fios nas zonas comuns (condicionada à cobertura do serviço)	3			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	82	Acesso gratuito à Internet em banda larga e sem fios nas zonas comuns	4							0	0	
	83	Acesso à Internet em banda larga e sem fios nas UA (condicionada à cobertura do serviço)	6				Ob.	Ob.		0	0	
	84	Acesso gratuito à Internet em banda larga e sem fios na UA	8							0	0	
	85	Sistema de registo de mensagens de voz	2							0	0	
Equipamento suplementar	86	Informações sobre o período do pequeno-almoço, a hora do check-out e o período de funcionamento das instalações e equipamentos do empreendimento	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA		0	0	
	87	Manual do serviço de A a Z na UA, em suporte escrito, audiovisual ou outro	2				Ob.	Ob.		0	0	
	88	Amenities escritório: lápis ou caneta, papel e envelopes	1					Ob.		0	0	
	89	Amenities conforto: kit de engraxar, calçadeira e kit de costura, a pedido	2					Ob.		0	0	
	90	Guarda chuva na UA	2							0	0	
	91	Jornais diários ou informação impressa diária nas zonas comuns	2							0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
3. Serviço											
Serviço de limpeza e arrumação das UA	92	Limpeza e arrumação diária das UA	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	93	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	94	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	5				Ob.	Ob.	0	0	
	95	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mude o cliente	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA	0	0	
	96	Mudança de roupa de cama duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	5				Ob.	Ob.	0	0	
	97	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura da cama, troca de toalhas e limpeza)	5					Ob.	0	0	
	98	Colchões higienizados pelo menos uma vez em cada três anos, com registo documental	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
Serviço de alimentação e bebidas	99	Serviço de bar associado ou não a outra área	7						0	0	
	100	Bebidas à disposição do cliente (sem serviço de bar)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	101	Serviço de refeições 7 dias por semana (12)	10					Ob.	0	0	
	102	Equipamento para chá e café nas UA	2						0	0	
	103	8 horas de <i>room service</i> de bebidas e refeições ligeiras	4				NA	NA	0	0	
	104	16 horas de <i>room service</i> de bebidas e refeições ligeiras	8				Ob.	NA	0	0	
	105	24 horas de <i>room service</i> de bebidas e refeições ligeiras	12					Ob.	0	0	
	106	Menus especiais (por exemplo, vegetarianos, dietéticos, celíacos, desportivos)	5						0	0	
	107	Menus infantis	2						0	0	
	108	Carta de vinhos nacionais e estrangeiros, com indicação dos anos das colheitas, castas e outras informações relevantes	5						0	0	
	109	Serviço de escanção ao almoço e ao jantar	6						0	0	
	110	Restaurante com oferta de pratos da cozinha regional/local	3						0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
Serviço de pequeno-almoço	111	Serviço de pequeno-almoço	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA	0	0	
	112	Pequeno-almoço <i>buffet</i> ou <i>à-la-carte</i>	3				Ob.	Ob.	0	0	
	113	Serviço de pequeno-almoço com a duração mínima de 4 horas	5						0	0	
	114	Pequeno-almoço <i>à-la-carte</i> nas UA	4					Ob.	0	0	
Serviço de receção e acolhimento	115	Serviço de atendimento permanente (presencial ou automático)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	NA	0	0	
	116	Serviço de receção presencial 16 horas	2pts por cada 8h opcionais			Ob.	Ob.	NA	0	0	
	117	Serviço de receção presencial 24 horas	2pts por cada 8h opcionais					Ob.	0	0	
	118	<i>Check-in</i> expresso automático	1						0	0	
	119	Serviço de receção bilingue (Português e Inglês)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	120	Serviço de receção multilingue (para além do Português e do Inglês)	2 pts por cada língua adicional máx. de 6 pts						0	0	
	121	Porteiro (trintanário)	5						0	0	
	122	Serviço de <i>Valet Parking</i>	3						0	0	
	123	Serviço de informação e reservas	3					Ob.	0	0	
	124	Sítio na <i>Internet</i> informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e de transações <i>online</i>	3 pts, mais 2 pts se bilingue (Português e Inglês)						0	0	
	125	Presença ativa nas redes sociais com a publicação regular de informação (pelo menos semanal) e interação com clientes e potenciais clientes por estas vias	2						0	0	
	126	Serviço de aceitação e entrega de mensagens	3			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	127	Serviço de fotocópias	2						0	0	
	128	Serviço de digitalização	2						0	0	
	129	Impressão gratuita de talões de embarque, <i>vouchers</i> e bilhetes	2						0	0	
	130	Serviço de transporte de bagagens	5					Ob.	0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
	131	Serviço de depósito de bagagens	5			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	132	Guarda-chuva à disposição dos clientes	1						0	0	
	133	Bicicleta à disposição dos clientes	7						0	0	
Serviço de lavandaria e engomadoria	134	Serviço de lavandaria e engomadoria	5				Ob.	NA	0	0	
	135	Serviço de lavandaria e engomadoria (entregue antes das 9h00 e pronto no mesmo dia - exceto no fim de semana)	5					Ob.	0	0	
Outros serviços	136	Videovigilância em zonas públicas e de circulação	6						0	0	
	137	Aceitação de cartões de crédito ou débito	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA	0	0	
	138	Aceitação de cartões de crédito e débito	2			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	139	Serviço de depósito de valores na receção	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	140	Serviço despertar	2			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	141	Serviço de correio	2			Ob.	Ob.	Ob.	0	0	
	142	Venda de revistas e jornais diários	2						0	0	
	143	Venda de bilhetes	3						0	0	
	144	Serviço de costura	4						0	0	
	145	Serviço de engraxar sapatos	4						0	0	
	146	Serviço de transporte privativo do empreendimento	5						0	0	
	147	Serviço de babysitter	4						0	0	
	148	Acesso a gelo em todos os pisos de UA	2						0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
4. Lazer e negócios											
Equipamentos e instalações	149	Área bruta privativa de equipamentos complementares (health-club, spa, squash, etc.) por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	$\geq 1m^2 < 2,5m^2 = 5$ pts $\geq 2,5m^2 < 5m^2 = 10$ pts $\geq 5m^2 = 15$ pts						0	0	
	150	Área bruta privativa de equipamentos complementares (instalações desportivas, parque infantil, etc.) por UA, quando não concorra para a área bruta de construção do empreendimento	$\geq 1m^2 < 2,5m^2 = 5$ pts $\geq 2,5m^2 < 5m^2 = 10$ pts $\geq 5m^2 = 15$ pts						0	0	
	151	Área bruta privativa para reuniões por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	5 pts por cada m^2/UA - máx. 15 pts						0	0	
	152	Business center (no mínimo, com computador, acesso à Internet, impressora e scanner) (13)	10						0	0	
	153	Serviço de tradução a pedido	2						0	0	
	154	Serviço de secretariado a pedido	2						0	0	
	155	Equipamentos de conferência para utilização dos clientes (projektor, flipchart, equipamentos de videoconferência, etc.)	3						0	0	
	156	Acesso à Internet em banda larga e sem fios nas salas de reuniões	5						0	0	
	157	Acesso gratuito à Internet em banda larga e sem fios nas salas de reuniões	2						0	0	
	158	Ginásio (com, pelo menos, 4 equipamentos diferentes)	10						0	0	
	159	Outras instalações desportivas interiores (campo de ténis, campo de vólei, campo de pádel, squash, etc.)	5 pts por cada máx. de 10 pts						0	0	
	160	Spa (com, pelo menos, 4 equipamentos)	10						0	0	
	161	Cabeleireiro	5						0	0	
	162	Estabelecimentos comerciais	2 pts por cada máx. de 6 pts						0	0	
	163	Instalações desportivas exteriores (campo de ténis, campo de vólei, campo de pádel, minigolfe, driving net, petanca, etc.)	5 pts por cada máx. de 15 pts						0	0	
	164	Piscina exterior	10						0	0	

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	****	*****	Parcial	Total	Observações
	165	Piscina interior	12								0	0	
	166	Piscina exterior aquecida	20								0	0	
	167	Piscina interior aquecida	15								0	0	
	168	Piscina para crianças	5								0	0	
	169	Sala de jogos (com, pelo menos, 5 equipamentos ou jogos)	5								0	0	
	170	Golfe	15								0	0	
	171	Clube para crianças do próprio empreendimento (crianças até aos 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	10								0	0	
	172	Clube para crianças do próprio empreendimento (crianças com mais de 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	10								0	0	
	173	Programas regulares de atividades de animação indoor	1 pt. mais 2 pts se diários								0	0	
	174	Programas regulares de atividades de animação outdoor	2 pts, mais 1 pt se turismo de natureza (14) e 2 pts se diários								0	0	

5. Qualidade e sustentabilidade

	175	Certificação da qualidade dos serviços por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	15								0	0	
	176	Restaurante com prémio nacional ou internacional	5 pts. se nacional, 10 pts se internacional								0	0	
	177	Processo formal de resposta interna a reclamações	3								0	0	
	178	Processo sistemático de recolha de opinião de clientes	2								0	0	
	179	Convite sistemático aos clientes para submeter opinião no sítio na Internet do empreendimento	2								0	0	
	180	Processo de cliente mistério realizado por entidades externas acreditadas, pelo menos uma vez em cada período de dois anos e meio	5								0	0	
	181	Soluções inovadoras na oferta de espaços, equipamentos e serviços	15								0	0	



Página 11 de 13

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	****	*****	Parcial	Total	Observações
	182	Rede alargada de parcerias com fornecedores locais numa lógica de sustentabilidade e responsabilidade local	5								0	0	
	183	Aproveitamento ou valorização de edificações pré-existentes, com interesse individual ou de conjunto	10								0	0	
	184	Empreendimento instalado em edifício classificado ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, ou inserido em conjunto ou sítio com essa classificação	20								0	0	
	185	Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento $\geq 1,5$ e $\leq 2,5$ nos termos do artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	14								0	0	
	186	Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento $> 2,5$ nos termos do artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	20								0	0	
	187	Área de espaços verdes de utilização comum	5 pts por cada 20m²/UA - máx. 15 pts								0	0	
	188	Sistemas que promovam o consumo eficiente de água nos equipamentos interiores e exteriores, incluindo a utilização de fontes de água alternativas (reutilização de água, água da chuva, etc.)	3 pts por cada sistema - máx. 15 pts								0	0	
	189	Sistemas que promovam o consumo eficiente de energia, incluindo a utilização de energias renováveis ou equivalente, quando não obrigatórios por lei	3 pts por cada sistema - máx. 15 pts								0	0	
	190	Sistemas que promovam a qualidade do ar interior e o conforto térmico e acústico, quando não obrigatórios por lei	3 pts por cada sistema - máx. 15 pts								0	0	
	191	Centro ecológico ou estrutura de interpretação ambiental	5								0	0	
	192	Sistema de contratação e compras que promova a inclusão de critérios ambientais nos contratos e fornecimentos (compras ecológicas)	10								0	0	
	193	Utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento	2								0	0	
	194	Adoção e implementação de política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes	2								0	0	



Página 12 de 13

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	Parcial	Total	Observações
	195	Utilização, na sua frota, de veículos automóveis ligeiros, de passageiros e/ou mercadorias, maioritariamente elétricos	4						0	0	
	196	Certificação energética ou ambiental por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	30						0	0	
	197	Certificação, prémio ou selo de qualidade atribuído por uma entidade reconhecida nacional, estrangeira ou internacional	3 pts por cada máx. de 6 pts						0	0	
Total pontos opcionais por categoria				125	161	225	255	278		0	

✓ Requisito cumprido

✗ Requisito não cumprido

Ø Requisito opcional não existente

NA Não Aplicável

□ Carece de declaração

(1) Requisito opcional no caso do estabelecimento hoteleiro de 3* ter menos de 40 quartos e seja instalado num edifício pré-existente que não tenha sido sujeito a obras de demolição da estrutura resistente.

(2) Quando num mesmo edifício estejam instalados vários hotéis, o local de receção pode ser comum a todos.

(3) A área bruta privativa é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes separadoras da UA, equipamento, zona funcional ou edifício em causa, não incluindo varandas, terraços, caves ou sótãos privativos.

(4) Área útil nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, na redação em vigor.

(5) Em até 20% das UA, a área de cada UA pode ser diminuída até 10% da área mínima associada a cada categoria e tipologia de UA, desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições, consoante aplicáveis: (a) não seja inferior à área mínima da categoria inferior dentro da mesma tipologia de UA; (b) não seja inferior à área mínima da tipologia de UA inferior dentro da mesma categoria; e (c) se enquadre numa alteração da utilização do edifício para utilização de utilização para fins turísticos.

(6) Zona de estar composta por: sofá ou maple, mesa de apoio e iluminação.

(7) Zona de trabalho composta por cadeira, mesa de trabalho, iluminação e tomada elétrica.

(8) Aplicável relativamente à opção não utilizada nos termos do requisito n.º 35.

(9) Os estabelecimentos hoteleiros e os hotéis rurais podem ser constituídos por quartos e por apartamentos.

(10) As suítes podem ter mais do que um quarto, devendo estes cumprir a área estipulada para os quartos suplementares e incluir uma instalação sanitária privativa. Não podem ser instaladas kitchenettes ou cozinhas nas suítes.

(11) Em caso de apartamento ou suite com mais do que um quarto, entende-se que basta existir telefone ou telemóvel num dos quartos.

(12) Incluindo almoço e jantar, em espaço adequado. Pode ser dispensado pelo Turismo de Portugal, I.P. quando o empreendimento se situar próximo de centro urbano ou em zona de vilegiatura que disponha de razoável oferta de estabelecimentos de restauração.

(13) O business center deve garantir a privacidade de cada utilizador.

(14) Nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 108/2009, de 15 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 95/2013, de 19 de julho.

Anexo 39

Sistema de Isolamento Térmico STIRODACH propriedades térmicas

ISOLAR E RENOVAR O TELHADO?

STIRODACH®

A MELHOR SOLUÇÃO



- Isolamento Térmico
- Isolamento Acústico
- Impermeabilizante
- Ripado Incorporado

SIRAP GEMA®
INSULATION SYSTEMS
associated with Italcementi Group

STIRODACH®

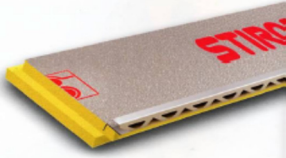
A FIXAÇÃO DO TELHADO ... desde 1988

O QUE É STIRODACH

STIRODACH é um sistema pré-fabricado, que, graças as suas elevadas características térmicas e mecânicas é hoje em dia a melhor solução para isolamento e ventilação de coberturas inclinadas com telhas, novas ou mesmo em caso de renovações antigas.

STIRODACH consiste numa placa de poliestireno extrudido, caracterizada por uma estrutura em célula fechada, impermeável, e com reacção ao fogo de Euroclasse E, o acabamento final da superfície superior é composto por uma película de alumínio, além de possuir um perfil metálico em aço galvanizado ao longo de todo o comprimento da placa.

A função do perfil metálico é assegurar a correcta colocação das telhas e reforçar a ventilação necessária do telhado.



... ECONOMIZE ENERGIA E RESPEITE O AMBIENTE



STIRODACH: APLICAÇÕES

- Isolamento térmico e ventilação de telhados de sótão
- Isolamento térmico e ventilação de telhados sobre laje
- Renovação de telhados antigos

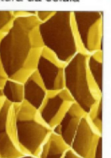
STIRODACH: UM SISTEMA DE CONFIANÇA

As excelentes características mecânicas e térmicas do sistema STIRODACH são também conseguidos devido ao núcleo extrudido do poliestireno. O poliestireno extrudido usado no STIRODACH é certificado pelas melhores entidades europeias, as mais proeminentes da certificação tais como: FIW (Alemanha) e ACERMI (França).

A estrutura em célula fechada:
2 Figuras da estrutura da célula

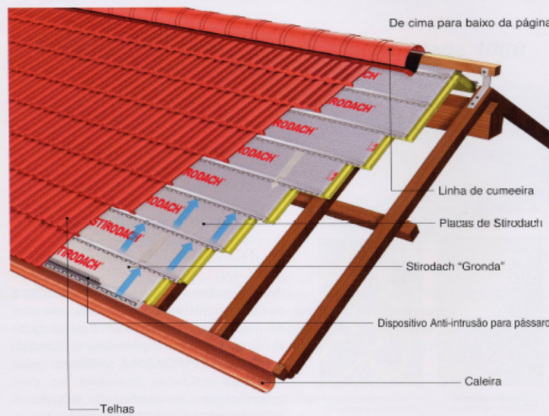


Estrutura polimérica de STIRODACH extrudado 500 vezes



Estrutura polimérica de STIRODACH extrudado 700 vezes

STIRODACH®



De cima para baixo da página:

- Telhas
- Cateira
- Dispositivo Anti-intrusão para pássaros
- Stirodach "Gronda"
- Placas de Stirodach
- Linha de cumeeira

... ECONOMIZE ENERGIA E RESPEITE O AMBIENTE

PORQUÊ ESCOLHER STIRODACH?

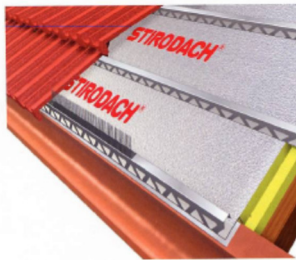
- Garante um desempenho elevado de isolamento térmico
- Reduz drasticamente os custos
- Melhora a ventilação sob as telhas
- Melhora a durabilidade e a funcionalidade dos telhados
- Placas leves, fáceis de manusear e cortar
- Sistema fácil de instalar
- O sistema é montado através de encaixes
- Melhora o conforto da moradia
- Contribui para reduzir a poluição do ar e é reciclável
- O sistema completo pode ser adquirido nos melhores revendedores de materiais de construção em todo o país

COMO SE COMEÇA A MONTAGEM:

Na parte mais baixa do telhado é colocado um barrote de arranque ao longo de toda a extensão do beiral, fixando-o com grampos à estrutura do telhado, a primeira fiada de placas **STIRODACH GRONDA** começa junto ao barrote de maneira que o perfil metálico do painel recubra por completo a extremidade do perfil de calceira. As placas seguintes serão aplicadas encostando umas às outras, respeitando os encaixes perimetrais das placas, de maneira a não deixar nenhuma ponte térmica.

COMO COMEÇAR A MONTAR A PLACA DE STIRODACH (STIRODACH GRONDA):

A montagem de STIRODACH é feita alternando as juntas, começando na linha inferior do telhado, para o ponto mais alto. A placa "STIRODACH GRONDA" foi projectada especialmente para obter uma inclinação ideal do telhado, para assegurar uma drenagem correcta das águas e colocação das telhas e de forma para escoar possíveis infiltrações.

**STIRODACH - UM SISTEMA COMPLETO PARA MONTAGEM*****CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS**

STIRODACH (dados consultados ao poliestireno extrudido de acordo com EN 13164)			
Características técnicas	Unidade de medida	Norma	Valor
Condutibilidade térmica λ_D a 10°C valores estatísticos 90/90 com duração 25 anos	W/mK	EN 12667	0.034* 0.036**
Força de compressão para 10% de deformação	KPa	EN 826	CS (10/Y) 300
Absorção de água após 28 dias de imersão	Vol. %	EN 12087	WL (T) 0,7
Absorção de água	-	-	0
Reacção ao fogo	Euroclass	EN 13501-1	E
Temperatura máxima permissível	°C	-	75

*Para espessura de 50-80 milímetros

**Para espessura de 100 a 120 milímetros

CARACTERÍSTICAS DIMENSIONAIS

COMPRIMENTO mm	3000 (±10)
LARGURA mm	Apartir de 300 mm seguidos de 5 mm
ESPESSURA mm	50 - 60 - 80 - 100 - 120 (±3)
ENCAIXE	"Perfil L" nos 4 bordos

Os dados, a informação e as sugestões contidos neste folheto correspondem a nosso melhor conhecimento actual e não representam uma garantia em termos legais. OS SISTEMAS de ISOLAMENTO de SIRAP GEMA reservam o direito a modificar a informação contida neste folheto sem aviso prévio. Para mais informação ou consulta adicional sugerimos que entre em contacto com o nosso departamento de serviço do cliente, o telefone 00351 936 936 222.

Anexo 40

Telha B3+

Norma aplicável: EN 1304

Telhas cerâmicas para colocação descontínua.

Definições e especificações dos produtos.

Ensaio	Norma de aplicação	Requisitos da norma	D3+
Resistência mecânica	EN 538	Resistência > 900N	Excedem
Impermeabilidade	EN 539-1	Conforme Nível 1 (método 2)	Cumprem
Resistência ao gelo	EN 539-2	Resistente Nível 3 (método E)	Excedem
Características geométricas	EN 1024	Planaridade $\leq 1,5\%$	Cumprem
		Retilinearidade $\leq 1,5\%$	Cumprem



Dimensões da telha (aprox.) **44,4 x 26,5 cm**

Peso da telha (aprox.) **3,7 kg**

Telhas por m² (aprox.) (ripado 35 cm) **12.8**
(ripado 39 cm) **11.5**

Telhas por palete (camião) **280**

Peso por palete (aprox.) **1036 kg**

Medida de ripado **35 a 39 cm**

Anexo 41

Paredes Pladur

A PLADUR® é um conjunto de Materiais e Sistemas de construção desenhados especialmente para a alvenaria interior: paredes, tetos e revestimentos (muros forrados).

Os vários elementos que constituem os Sistemas PLADUR® podem ser combinados de forma a criar peças básicas da alvenaria interior, existindo um Sistema PLADUR® indicado para cada uso. Os elementos que constituem os Sistemas PLADUR® são: placas de gesso laminado PLADUR® - recobertas por duas camadas de celulose especial multifolha, apresentadas em forma de tabuleiros de diferentes espessuras. É um material agradável ao tato, cálido, não inflamável, que pode ser cortado, aparafusado, furado, pregado, colado e decorado com grande facilidade e que, além disso, é resistente ao fogo, isolante térmico e acústico e regulador de humidade; os montantes e os canais são de aço galvanizado e dão solidez e consistência ao sistema e a lã mineral reforça o acondicionamento acústico e térmico.

Os produtos PLADUR® contam com os mais elevados níveis de qualidade testados através de ensaios.

A **PLADUR®** cumpre com todos os requisitos normativos e conta com vários selos ou marcas que garantem a sua qualidade e o cumprimento das exigências em matéria de segurança.



Paredes de Distribuição

São utilizados para separar umas divisões de outras dentro da própria casa. Regra geral, estão formados por uma estrutura resistente de aço protegida contra a oxidação, sobre a qual se aparafusam uma ou mais placas **PLADUR®** de diferentes espessuras de cada lado. As várias instalações necessárias para a sua casa percorrem o interior (a alma) da estrutura, sendo colocadas nela durante a montagem do tabique e sem ser necessário realizar nenhum tipo de buracos e, como tal, sem debilitar a parede. No interior está também colocado material isolante para reforçar, se fosse necessário, as suas características de isolamento térmico e acústico.

Paredes de Separação

Regra geral, são denominados assim as paredes que separam a sua casa da casa contígua ou das zonas comuns do edifício, tais como patamares, escadas, entradas, corredores de distribuição, etc.

Está formado por duas estruturas resistentes de aço, sobre as quais se aparafusam duas ou mais placas **PLADUR®** de diferentes espessuras. Tal como acontece nas paredes de distribuição, as instalações percorrem o interior da alma que leva incorporado material isolante.

Também existem soluções mistas, formadas por uma parede de tijolo e, em cada um dos seus lados, uma unidade **PLADUR®**.

Revestimentos

É assim como se denomina o revestimento de qualquer tipo de muro que possa existir numa habitação, quer seja interior ou de fachada.

Os dois tipos utilizados mais usuais na construção de casas são: o revestimento direto e o revestimento autoportante.

Revestimento direto corresponde à unidade de construção realizada, “colando” diretamente ao muro ou pilares uma placa **PLADUR®**, que no caso das fachadas leva incorporado material isolante para lhe dar as características térmicas necessárias e impedir assim a saída e entrada de calor.



Revestimento autoportante é formado por uma estrutura resistente de aço galvanizado, na qual se aparafusa, do lado da casa, uma ou mais placas **PLADUR®** de diferentes espessuras.



Nos muros das fachadas leva incorporado material isolante no seu interior.

http://www.pladur.pt/pt-pt/Documents/manual_usuario/catalogo_pdf/manual_usuario_port.pdf

Anexo 42

Monta Cargas – elevador

ThyssenKrupp Elevador

Aplicação

Transporte vertical de cargas médias no âmbito da Indústria, estando situado ao nível do solo, de forma a facilitar a introdução da carga utilizando carrinhos de transporte, permitindo ainda o transporte dos mesmos; em concreto pode funcionar como:

Monta - carros (em lavandarias, hotéis, etc.)

Monta – cargas (em armazéns, lojas, etc.)

Não é permitido o transporte de pessoas.

Normas

Os monta-cargas apresentados, cumprem as normas de segurança reconhecidas pela Diretiva Máquinas.

Características: MODELO MTH

Carga: MTH 500 - 400 Kg e 500 Kg.

Velocidade: Elétrico – 0,3 m/s.

Curso: Elétrico – até 35 metros.

Caixa redutora de parafuso sem fim e roda de coroa, de baixo nível sonoro, acionado por um motor elétrico com sistema de freio.

DIMENSÕES

NORMALIZADAS	
A,B	H
x 50	1200

NÃO NORMALIZADAS			
A,B min.	A,B máx.	H min.	H máx.
700	1200	800	1400

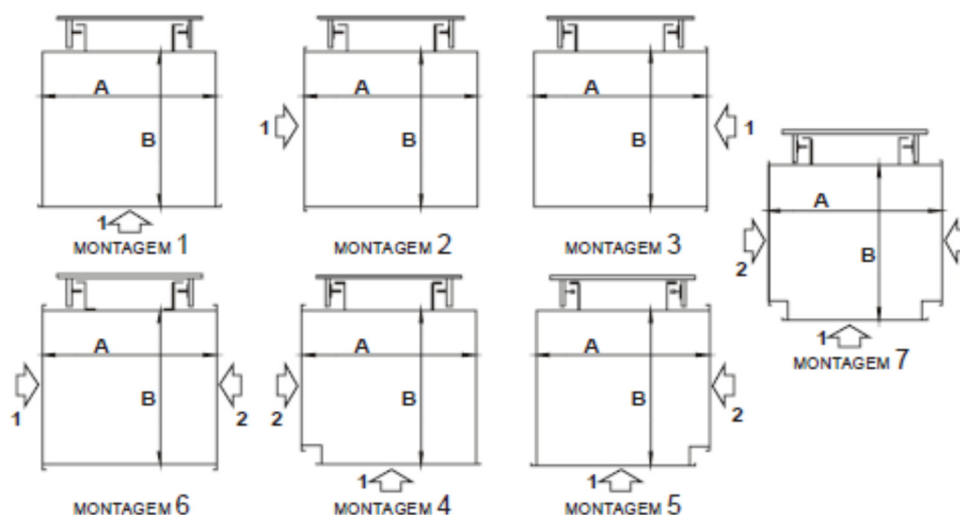
A, B Dimensões Nominais da Cabina

H Altura Útil da Cabina.

DISPOSIÇÃO DE ACESSOS

Normalizados: Tipos de Montagem de Cabina 1,2,3,4 e 6.

Não Normalizados: Tipos de Montagem de Cabina 7.



PRATELEIRAS INTERMÉDIAS

Prateleira intermédia amovível em chapa pintada ou aço inoxidável. - Opcional.

PORTAS DA CABINA

Barra inclinada com bloqueador para evitar o desabamento de cargas com rodas.

Opcional para de portas de guilhotina ou grelha tipo fole.

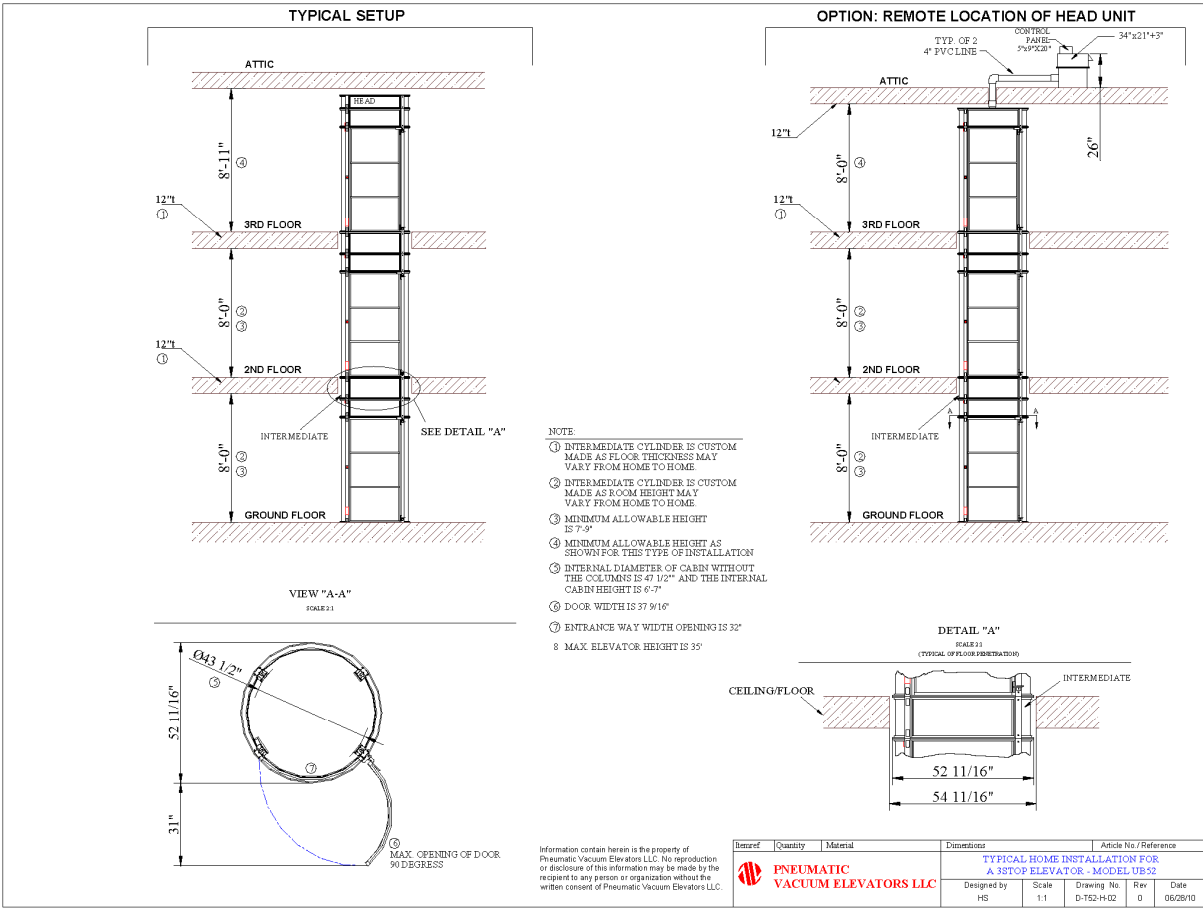
POTÊNCIA

A potência máxima instalada e o consumo máximo nominal a 400 V, em função da carga e da velocidade nominal, são os seguintes:

	200 kg	300 kg	400/500 kg
Hidráulico, 230/400 V Trifásico, v=0,2m/s	1.5 kW / 5.9 A	1.5 kW / 5.9 A	2.2 kW / 8.3 A
Hidráulico, 230/400 V Trifásico, v= 0,3m/s	2.2 kW / 8.3 A	2.2 kW / 8.3 A	3.0 kW / 11.2 A
Hidráulico, 230 V Monofásico, v= 0,2m/s	1.5 kW / 9.8 A	2.0 kW / 14.5 A	-
Hidráulico, 230 V Monofásico, v= 0,3m/s	2.0 kW / 14.5 A	-	-
Eléctrico, 230/400 V Trifásico	0.55 kW / 1.6 A	0.75 kW / 2.1 A	1.1 kW / 3.2 A
Eléctrico, 230 V Monofásico	0.55 kW / 4.5 A	0.75 kW / 6.0 A	1.1 kW / 7.0 A

http://www.thyssenkrupp-elevadores.pt/pdf/produtos/monta_cargas/ManualMonta-Cargas-MTH.pdf

PVE52 VACUUM ELEVATOR



<https://www.vacuumelevators.com/pve52/>

Anexo 43**Pavimento flutuante BASIC CARVALHO AC4**

Ref.17357795

Conteúdo da embalagem:

2.66 m²5,99€/m²PVP:15,93€ (2,66m²)**Características**

Série	Basic
Cor	Carvalho
Material	Fibra de alta densidade
Conteúdo da embalagem	2.66 m ²
Local de uso	Quartos, Salas, Quartos de crianças
Número de réguas	10
Medidas da régua	1380X193X7 mm
Espessura	7 mm
Espessura total	7 mm
Resistência ao desgaste	AC4
Inclui base flutuante	Não
Acabamento	Liso
Anti estático	Não
Manutenção	Limpar duas vezes por mês. Não pode
Certificação PEFC	Sim
Garantia	10 anos

Complementos

	Prego líquido MAXTACK PRO 80 300ML	5,99€
	Rodapé BASIC CARVALHO AC4	4,99€

Anexo 44

Tetos falsos PLADUR (gesso cartonado)

Os tetos falsos PLADUR possibilitam a melhoria de um espaço de várias formas. Seja em termos estéticos, ou no que diz respeito ao conforto acústico e térmico.

Os sistemas de tetos falsos são uma opção cada vez mais considerada quer por arquitetos quer por utilizadores finais. Podem ser aplicados em espaços tão diversos como habitação, escritórios, hospitais, restaurantes, salas de espetáculos, escolas, centros comerciais e outros.

Estes caracterizam-se pela sua leveza, facilidade e rapidez de execução, diversidade de imagem e materiais, bem como pela durabilidade e capacidade de resposta às necessidades de cada espaço.

A escolha dos tetos falsos PLADUR contempla essencialmente duas vertentes: a sua imagem e a sua especificidade técnica.

Imagem

A imagem será definida tanto pelo desenho do teto como pelo material. Existem atualmente diversas opções disponíveis no mercado:

Gesso cartonado vulgarmente chamado por “PLADUR”
Gesso cartonado perfurado
Chapa metálica
Fibra de vidro ou lã Mineral
Madeira
Gesso e Partículas de Madeira
PVC
Cortiça

Apesar da crescente variedade dos materiais, é importante ter a noção de que o desenho do teto está diretamente ligado ao tipo de material escolhido. Para formas mais arrojadas são aconselhados os tetos em gesso cartonado ou os tetos metálicos, devido à sua flexibilidade.

Características Técnicas

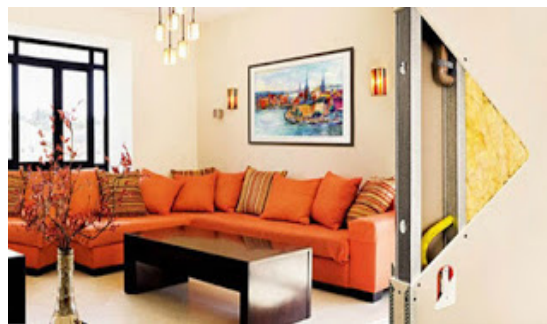
O principal objetivo da instalação de teto falso é a melhoria do espaço, tanto em termos da decoração, como das características de isolamento acústico ou térmico, ou da resistência ao fogo e humidade principalmente no caso de reabilitações. Outra das vantagens da aplicação deste tipo de tetos é que permite ocultar instalações técnicas, tais como tubagens de eletricidade, condutas de ar condicionado, entre outras.

Em termos de resposta a exigências acústicas, os tetos em gesso cartonado perfurado, gesso e partículas de madeira, fibra mineral e metal perfurado são os mais aconselhados. Por outro lado, os tetos em gesso têm ainda a vantagem de, devido às suas propriedades hidrófugas, atuar como regulador do clima, mantendo o grau de humidade em equilíbrio.

O conforto térmico é normalmente obtido através da aplicação de uma camada de isolamento como lã mineral.

Aplicação

O método de aplicação das placas, apesar de requerer a intervenção de técnicos qualificados, é simples. Primeiro é montada uma estrutura metálica que é fixada através de varões de aço roscado e outros acessórios, que permitem ajustar a altura. Depois são aparafusadas as placas à estrutura.



Se o teto for em gesso cartonado, é aconselhável fazer o barramento das juntas entre placas, bem como das zonas de aparafusamento, antes de aplicar o revestimento. Após a secagem das massas, e/ou demão de tratamento primário, pode ser aplicada a pintura ou qualquer outro tipo de revestimento escolhido pelo cliente.

Recomendações

Os tetos em gesso cartonado hidrófugos são indicados para instalações em zonas húmidas "sanitárias e cozinhas" não são resistentes à água, nem próprios para exterior ou

locais em que haja contacto direto com água. O gesso cartonado absorverá a água, aumentando o seu peso, o que poderá levar a uma queda do teto, uma vez que a estrutura não está preparada para suportar esse aumento de carga.

Abaixo tem fotos de tetos falsos PLADUR tetos metálicos teto falso PLADUR, sanca de gesso cartonado, sanca fechada e aberta, teto falso hidrófugo de trabalhos feitos em lisboa



Preço Deslocação- 25,00€

Preço Mão Obra- Oficial:15,00€ Hora Ajudante: 8,00€ Hora

(<http://europaremodelacoes.comunidades.net/tecto-falso-pladur-preco-m2>)

Anexo 45

Gerador



Gerador diesel 1500 rpm - MOSA GE-22 VSX / EAS

: Corrente monofásica: 7.3 kVA / 230 V / 31.8 A

Corrente trifásica: 20 kVA / 400 V / 28.9 A

Motor: Diesel, 4 tempos

Marca / modelo: VM mod. SUN 2105

Potência: 28 CV

Regime: 1500 rpm

Autonomia (75%): 17.9 h

Dimensões Lxaxalt (mm): 1720x980x1080

Peso: 840 Kg

Anexo 46

Pousadas Reservas e Preços

Pousadas de Juventude

<http://www.pousadasjuventude.pt/pt/checkbooking>



RESERVAS

Qualquer pessoa, independentemente da idade, pode utilizar as Pousadas de Juventude. O titular da reserva deverá possuir, em alternativa, Cartão Pousadas (pt/cartpousadas_o) de Juventude ou Cartão Jovem E.Y.C. (European Youth Card).

Para usufruir do desconto Cartão Jovem EYC (European Youth Card) e/ou Vale Cartão Jovem EYC, o titular deve efetuar as reservas diretamente com a Pousada de Juventude que pretende utilizar ou através da Central de Reservas.

Pousada: Check-in:
Check-out:

Disponibilidades em Lisboa entre 01/06/2017 e 01/07/2017 (30 noites)

TIPO DE QUARTO	MAX	PREÇO WEBSITE	QUANTIDADE
Quarto duplo casal c/WC	2	1254,00€ (Preço para 30 noites)	Esgotado
Quarto twin c/WC adaptado	2	1197,00€ (Preço para 30 noites)	Esgotado
Quarto twin c/WC	2	1197,00€ (Preço para 30 noites)	Esgotado
Quarto Privado 7 camas s/WC	7	3192,00€ (Preço para 30 noites)	Esgotado

1 de 4

23/05/17, 00:22 1 de 1

Pousadas de Juventude

<http://www.pousadasjuventude.pt/pt/checkbooking>

TIPO DE QUARTO	MAX	PREÇO WEBSITE	QUANTIDADE
Quarto Privado 3 camas s/WC	3	1425,00€ (Preço para 30 noites)	Esgotado
Cama feminina em quarto múltiplo de 3	3	456,00€ (Preço para 30 noites)	Esgotado
Quarto Familiar 4 pessoas c/WC	4	1938,00€ (Preço para 30 noites)	Esgotado
Cama em quarto múltiplo misto de 4 c/WC	4	484,50€ (Preço para 30 noites)	Esgotado

TOTAL

0 Itens

Normas e Condições de utilização e funcionamento das Pousadas de Juventude da Rede Continental (pt/condicoes/).

SUBSCREVE A NEWSLETTER DAS POUSADAS DE JUVENTUDE!

Fica a saber tudo o que aconteceu, está a acontecer e vai acontecer num futuro próximo. Eventos, campanhas, boas, passeatempos, notícias de última hora... tudo e mais alguma coisa na newsletter das TUAS Pousadas de Juventude

SEQUE-NOS

3 de 4

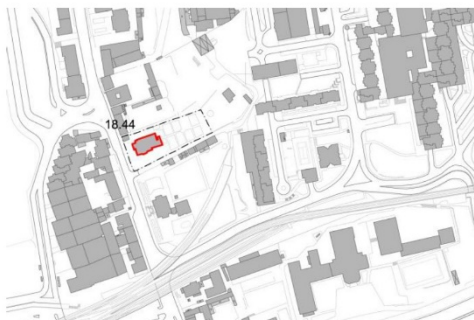
23/05/17, 00:22

Anexo 47**Ficha de identificação CMP: 18.44**

REGULAMENTO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DO LUMIAR (PUAL)

IDENTIFICAÇÃO	
Código CMP: 18.44 SIG:	Designação patrimonial: Palacete Outras designações: Villa Sousa
Morada:	Alameda das Linhas de Torres, 22
Classificação Oficial e/ou Prémio: Prémio Valmor de 1912	

DADOS URBANÍSTICOS			
Inst. Gestão Territorial	PDM 1994 (código): 18.44	PDM 2012 (código): 18.44	PU Alto do Lumiar – Proposta de Alteração (código): 18.44
Utilização: Devoluto			
Proprietário: SOLATU – Sociedade de Administração de Propriedades, Lda.			Locatário: -



Planta de localização e fotografia de identificação

CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	
Datação: 1910 (aprovação do projecto), 1911 (construção)	Autoria(s): Manuel Joaquim Norte Júnior, arquitecto
Contexto urbano: Palacete com muro de jardim gradeado inserido na frente de rua	
Caracterização histórico-arquitectónica-tipológica: Encomenda de José Carreira de Sousa e obra de um dos mais destacados ateliers no domínio da arquitectura privada, em Lisboa, nas primeiras três décadas do século XX, obteve o 10º Prémio Valmor em 1912. Constitui um exemplar qualificado de arquitetura eclética contemplando motivos neo-medievais - designadamente o corpo torreado que compõe a frontaria e o desenho dos vãos - e de inspiração Arte Nova patentes no desenho das serralharias das varandas, gradeamento e portão em ferro para a Alameda. Subsistem apenas as paredes em todo o seu perímetro e outros elementos arquitectónicos exteriores (escadas, muretes, guardas, gradeamento, portão). O palacete apresenta-se como uma “ruína tratada” com o interior das paredes reforçado e rebocado, sendo de destacar a relação que o imóvel, sobrelevado, e o muro	



Câmara Municipal de Lisboa
DMPRGU | DPRU | Divisão de Planeamento Territorial
UCT | UITN | Divisão Norte Lumiar – Charneca

junho 2013

REGULAMENTO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DO LUMIAR (PUAL)

de jardim mantêm com a Alameda das Linhas de Torres. Deve destacar-se a qualidade da artesanaria presente nos elementos de cantaria e serralharia que subsistem do antigo palacete.						
Materiais/Sistema construtivo: Alvenaria de pedra reforçada com elementos de betão.						
Estado de conservação:	Bom		Razoável	X*	Mau	X**
Avaliação patrimonial: Exemplar muito qualificado de arquitetura eclética habitacional do início do séc. XX, patente tanto no projecto geral, como na pormenorização e execução dos elementos arquitetónicos/decorativos.						
Azulejaria (PISAL): -						
Grau (Regulamento, artº 25º - C, nº 2):	1		2	X	3	
Espaços, elementos arquitectónicos, decorativos e peças móveis a preservar: Volumetria original, fachadas principal e laterais, bem como os seus elementos arquitectónicos/decorativos em cantaria e ferro fundido, escadas de acesso e respetiva guarda, muro, seu gradeamento e portão para a via.						
FONTES DE INFORMAÇÃO						
Volume de Obra (AML - NI): 32682						
Bibliografia:						
Outros inventários patrimoniais:						
Cartografia: Levantamento da Planta de Lisboa à esc. 1:1000, IGC/CML, 1948-50.						
Outras: Procº 4/URB/UPAL/2010, CML; Arquivo Municipal de Lisboa – Núcleo Fotográfico e Núcleo Intermédio.						
Observações: (*) Quanto aos elementos em pedra. (**) Quanto à serralharia.						
Agradecimentos: SOLATU – Sociedade de Administração de Propriedades, Lda.						
Preenchido por: Carlos Inácio			Revisão: Maria Helena Barreiros			



Câmara Municipal de Lisboa
 DMPRGU | DPRU | Divisão de Planeamento Territorial
 UCT | UITN | Divisão Norte Lumiar – Charneca

junho 2013

Anexo 48

CML-Lisboa Interativa, ficha cadastral

Ficha de Cadastro Predial

Sig Prédio: 1806601107**Freguesia:** Lumiar**Nome:****Moradas:**

Alameda das Linhas de Torres, 22

Caracterização:**Propriedade:** Particular**Tipo de Uso:** Privado**Situação do Prédio:** Registrado**Análise da Situação Predial:****Compromissos:**Registo Predial:

Freguesia:	Lumiar	Nº Descrição/Ficha:	2529/20061109	Natureza:	Urbano
Denominação:	Azinhaga de Entre - Muros	Localização:	Alameda das Linhas de Torres, nº22		
Área Total:	3103,23	Área Coberta:	471,79	Área Descoberta:	2631,44
Descrição:	Moradia composta de caves, rés-do-chão, sótão e jardim.				

Matriz Predial:

Artigo Matricial	Tipo de Artigo	Letra/Andar	Cod_Sig Fração	Morada	Descrição
18 - 00196	P			Alameda das Linhas de Torres nº22 -	

Titulares Matriciais:

Matriz	Letra/Andar	Nome	Morada	NIF	Local	Código Postal	Parte
18-00196		SOLATU SOC ADMIN PROPRIEDADES LDA	AV QT GRANDE 95	500476861		2610-284 AMADORA	100.000

Desenvolvimento e manutenção por: CML/DMGP/DC

Data: 10-09-2017

Pagina 1

Anexo 49

LXBD ficha História do Edifício

**LXBD**

História do Edifício

Nome: -

Freguesia: Lumiar

Nº Obra: 32682

Código SIG: 1806601107001

Área de Gestão: UIT Norte - Lumiar/Charneca

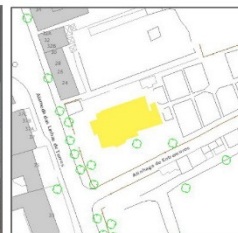
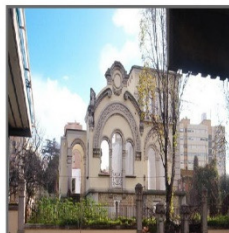
Moradas:

Local:

Nº Polícia:

Alameda das Linhas de Torres

22



CMP Edifício							
Código CMP:18.44				Designação Patrimonial:			
Outras Designações:				Classificação Oficial: -- -- --			
Localização:							
CARACTERIZAÇÃO							
Proveniência:		PDM 1994		PDM 2012		PU/PP	
Origem:							
Autor(es) / Projetista(s):				Data do Projeto:		Data da Edificação:	
Prémios:Prémio Valmor							
Grau de salvaguarda atribuído:		Grau 1		Grau 2		Grau 3	
AZULEJARIA (PISAL)							
Tem		Não Tem				X	
TIPO DE AZULEJOS							
Padrão	Friso	Platibanda	Cercadura	Barra	Faixa de Remate	Registo	
Nível de Salvaguarda atribuído:			1	2	3	4	

**LxBD**

História do Edifício

DESCRIÇÃO	
Integrado num grande jardim, delimitado por muro com gradeamento, a definir gaveto, este palacete foi mandado edificar por iniciativa de José Carreira de Sousa, com projeto do arq. Manuel Joaquim Norte Júnior. O início da sua construção data de 1911, tendo sido distinguido com o Prémio Valmor de 1912. Os membros do júri consideraram a Villa Sousa, como também é conhecido, (...) a mais bella casa edificada na cidade de Lisboa no anno de 1912. Traduzindo uma arquitetura civil residencial eclética, destacava-se pela harmonia de proporções e elegância do seu torreão, pelo trabalho escultórico das cantarias, assim como pelo recurso frequente ao arco pleno e aos colonelos, característico da obra de Norte Júnior. Objeto de obras de transformação, ao longo do tempo, esteve para ser demolido, encontrando-se atualmente em ruínas, mantendo apenas a fachada e algumas paredes.	
VALORES A SALVAGUARDAR	
FONTES E BIBLIOGRAFIA	
EQUIPA TÉCNICA	
Elaborado por:	Data:
Atualização: cristina.santos	Data: 30/Oct/15
Preenchido por: cristina.santos	Data: 30/Oct/15
OBSERVAÇÕES	

Anexo 50

Caderneta predial (CML Plataforma Casa Pronta)

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3344 - LISBOA-11
---	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 18 - LUMIAR
 ARTIGO MATRICIAL: 196 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Alameda das Linhas de Torres nº22 Lugar:
 Av./Rua/Praça: Alameda das Linhas de Torres nº22 Lugar: - Código Postal: 1600-010 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Moradia Construção moderna destinada a habitação. Cave 1 divisão, r/c 18 divisões, sótão - 2 divisões, jardim. S.C. 471,79, jardim 2.631,44.
Afectação: Habitação Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 21

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 2.331,4400 m² Área de implantação do edifício: 471,0000 m² Área bruta de construção: 942,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 942,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1966 Valor patrimonial actual (CIMI): €430.220,00 Determinado no ano: 2015
 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 111.083,00 Coordenada Y: 199.917,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Ci	x	Cq	x	Cv
430.220,00	=	603,00	x	810,7422	x	1,00	x	2,20	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Ci = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220.0000)
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5259076 Entregue em : 2012/11/08 Ficha de avaliação nº: 7854373 Avaliada em : 2012/11/22

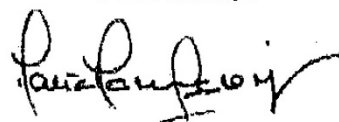
TITULARES

Identificação Recadastrada: IDENTIFICACAO RECADASTRO DE PROPRIEDADES DE ADMINISTRACAO DE FINANÇAS
 LUMIAR
Identificação do Cadastro: IDENTIFICACAO DE CADASTRO DE IMOVEIS DE LUMIAR
 Tipo de Imóvel: Propriedade para Habitação 11 - Habitação - Imóvel Edificado - Habitação

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3344 - LISBOA-11
---	---

Obtido via internet em 2016-05-05

O Chefe de Finanças



(Maria Manuela Ferreira Laranjeira)

Conservatória do Registo Predial de
Lisboa

Freguesia Lumiar

2529/20061109

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa

OFICIOSO

AVERB. - OF. de 2009/10/01 12:27:26 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2009/10/02 12:27:26 UTC

DA APRESENT. 10 de 1982/09/17 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLATU - SOCIEDADE FAMILIAR DE ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADES PARA LAVOURA E TURISMO,
S.A.R.L.

End: Av. Alameda da Universidade, nº80

Localidade: Lisboa

O(A) Ajudante, em substituição

Nome do Ajudante

7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa

OFICIO - OF. de 2009/10/01 12:27:26 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2009/10/02 12:27:26 UTC

DA APRESENT. 10 de 1982/09/17 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLATU - SOCIEDADE FAMILIAR DE ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADES PARA LAVOURA E TURISMO,
S.A.R.L.

End: Av. Alameda da Universidade, nº80

Localidade: Lisboa

O(A) Conservador(a)

Ana Maria Correia Marto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

C.R.P. Lisboa

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2016/05/05 15:40:09 UTC

Página - 2 -

www.casapronta.mj.pt

Anexo 52

SIPA-Palacete na Alameda das Linhas de Torres / Villa Sousa

Monumentos

http://www.monumentos.pt/Site/APP_Pages/scrSIPA.aspx?id=11508



SIPA
Sistema de Informação
para o Património Arquitectónico
FORTE DE SACAVÉM

[SIPA »](#)
[Parceiros SIPA »](#)
[Recursos »](#)
[Produtos e Serviços »](#)
[Revista Monumentos »](#)
[Notícias »](#)
[Agenda »](#)
[Forte Sacavém »](#)

PALACETE NA ALAMEDA DAS LINHAS DE TORRES / VILLA SOUSA
Portugal, Lisboa, Lisboa, Lumiar

IPA 00011508

Palacete eclético. Destaca-se o trabalho esculpido das cantarias da fachada principal, bem como o frequente recurso ao arco de volta perfeita e aos colunelos, característico de obra de Norte Júnior.

Número IPA Antigo: PT031106180693

Registo visualizado 378 vezes desde 27 Julho de 2011

Registo | Login

INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

PESQUISAR PATRIMÓNIO

INVENTARIAR PATRIMÓNIO

PESQUISAR ARQUIVOS

PESQUISAR BIBLIOTECA

TOP100 PATRIMÓNIO

Registo Mapa Alterar Registo Votar/Comentar

Arquivos e coleções 3 Imagens Adicionar Imagens Votos/Comentários (0)

REGISTO

Edifício e estrutura Edifício Residencial unifamiliar Casa Palacete

DESCRIÇÃO

De planta definida por rectângulo de perímetro irregular, apresenta volumetria escalonada, actualmente sem cobertura (*1). Com superfície murária em reboco pintado, compõe-se de 3 pisos (um deles parcialmente enterrado e outro limitado a corpo a S.). Alçado principal a O., com embasamento separado por fito de cantaria e perfurado por janelas limitantes de peito. Sobre este embasamento desenvolvem-se 2 corpos sendo um deles, o corpo a S., recuado em planta relativamente ao outro, e articulado com varanda de perímetro coincidente com o respectivo recuo. Este apresenta piso térreo rasgado por dupla janela de sacada inscrita em arco de volta perfeita em cantaria, com vão decorado com motivos esculpidos. Sobre este conjunto regista-se, ao nível do 1º andar, a abertura de janelas de peito inscritas numa arcadura - de 5 vãos de volta perfeita suportada por colunelos - servidas por varandim de base em cantaria suportado por mísulas e com guarda metálica. Este corpo é superiormente rematado por cornija muito destacada. O corpo a N., apresenta-se dominado pela abertura de janela de sacada com guarda metálica em ferro forjado ladeada por 2 janelas de peito todas em arco de volta perfeita, integradas em arquivolta animada por decoração relevada. O conjunto é superiormente rematado por pano de muro curvo delimitado por

1 de 3

06/06/2016 00:49

Monumentos

http://www.monumentos.pt/Site/APP_Pages/scrSIPA.aspx?id=11508

volutas e interrompido, ao centro, por painel em reboco decorado com medalhão circular precedido por festão e sobreposto por alça curva. Accede-se ao INTERIOR através de lanço recto de escadaria com patamar, contíguo ao alçado lateral N. do corpo a N., que articula com este alçado - no qual se localiza a entrada principal - e com corpo recuado. (*2)

ACESSOS

Alameda das Linhas de Torres, n.º 22. WGS84 (graus decimais) lat.: 38,762336, long.: 9,156035

PROTECÇÃO

ENQUADRAMENTO

Urbano, destacado, isolado, em propriedade com perímetro delimitado por muro com gradeamento. A definir gaveto entre a Alameda das Linhas de Torres e a Azinhaga de Entre Muros, e em posição sobrelevada relativamente aos mesmos. Em posição fronteira à Casa de Nossa Senhora do Carmo (v. PT031106180693)

DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR

UTILIZAÇÃO INICIAL

Residencial: casa

UTILIZAÇÃO ACTUAL

Devoluto

PROPRIEDADE

Privada: pessoa singular e pessoa colectiva

AFFECTAÇÃO

Sem afectação

ÉPOCA CONSTRUÇÃO

Séc. 20

ARQUITECTO / CONSTRUTOR / AUTOR

ARQUITECTO: Manuel Joaquim Norte Júnior (1911). CONSTRUTOR: Zacarias Gomes Lima (1910).

CRONOLOGIA

c. 1910 - 1969 - é proprietário José Pedro Carneira de Sousa: 1910, Setembro - abertura e enchimento de caboucos, construção de muros de vedação do terreno e barraca provisória para arrecadação; Dezembro - início de construção do edifício, sendo proprietário José Pedro Carneira de Sousa, conforme projecto do arquitecto Manuel Joaquim Norte Júnior (1878-1962) e sendo responsável pela obra o construtor civil Zacarias Gomes Lima; colocação de escada de ferro de acesso à chaminé; 1911, Agosto - construção de uma capoeira; Novembro - implantação de jardim com gruta, cascata com regato e estufa de ferro; 1912 - o edifício recebe o Prémio Valmor; 1915, Julho - construção de um muro a vedar a propriedade; 1920 - edificação de uma cozeira no terreno envolvente; 1932 - obras de transformação; 1937, Julho - construção de uma garagem; 1939 - encontra-se instalada no edifício a Legião Portuguesa; 1969 - José Pedro Carneira de Sousa passa a residir na Avenida Estado Unidos da América, 140, 5º Esq.; o proprietário mandou demolir dois anexos, que serviam de cavalariças, picadeiro e vacante; 1970 - o edifício é propriedade de José Maria Gonçalves e de Joaquim Dias Pinho; 1975 - os terrenos são propriedade da SOLATU - Sociedade Familiar de Administração de Propriedades para Lavoura e Turismo, SARL; 1981 - o edifício encontra-se em vias de ser demolido; 1987 - o edifício já se encontrava em ruínas; 2003 - apenas resta a fachada.

DADOS TÉCNICOS

TOP100 ARQUIVOS

INDICADORES

2 de 3

06/06/2016 00:49

Paredes autoportantes

MATERIAIS
Alvenaria mista, reboco pintado, cantaria de calcário, estuque, ferro forjado, madeira, vidro, azulejos

BIBLIOGRAFIA
AAVV, Guia Urbanístico e Arquitectónico de Lisboa, Lisboa, 1987 ; PEDREIRINHO, José Manuel, História do Prémio Valmor, Lisboa, 1988 ; FERNANDES, José Manuel, JANEIRO, Maria de Lurdes, TOSTÕES, Ana Cristina, CAMARA, Fernanda, A Arquitectura do Principio do Século em Lisboa (1900 - 1925), Lisboa, 1991 ; CONSIGLIERI, Carlos, RIBEIRO, Filomena, VARGAS, José, ABEL, Marília, Pelas Freguesias de Lisboa. O Termo de Lisboa - Benfica, Carnide, Lumiar, Ameixoeira, Charneca, Lisboa, 1993, <http://arqapel.fh.utl.pt/jumpbox/index74?proj=Casa-Jos%C3%A9+Carreira+de+Sousa+-+Villa+Sousa>, 19 Setembro 2011.

DOCUMENTAÇÃO GRÁFICA
IHRU: DGEMN/DSID

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
IHRU: DGEMN/DSID

DOCUMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA
CML: Arquivo de Obras, Procº nº 32882

INTERVENÇÃO REALIZADA
PROPRIETÁRIO: 1933, Fevereiro - obras de limpeza e reparações interiores e exteriores; 1936, Abril - reparação do muro de vedação da propriedade; INQUILINO: 1938, Fevereiro - limpeza e reparações interiores, colação de tectos, lavagem de azulejos e pintura de caixilharias; Março - reparação das coberturas e da claraboia; PROPRIETÁRIO: 1940, Setembro - reparação do telhado e muro de vedação da propriedade; 1941, Setembro - obras gerais de limpeza e beneficiação; 1944, Outubro - pinturas interiores em tectos e paredes; 1947, Abril - levantamento de um muro; 1947, Dezembro - reparação e pintura do portão de acesso à garagem; 1948, Dezembro - reparação e pintura do portão de acesso à propriedade; 1953, Maio - obras gerais de limpeza da propriedade; 1962, Novembro - pintura exterior de um porta e de uma porta.

OBSERVAÇÕES
*1 - motivado pelo avançado estado de degradação do imóvel. *2 - dado o péssimo estado de conservação do imóvel e da vegetação circundante, não foi possível confirmar se ainda se mantem a bow-window do alçado lateral S, que articulava, segundo planta existente, com sala de jantar, e muito menos a traça interior do mesmo.

AUTOR E DATA
Teresa Vale, Maria Ferreira e Sandra Costa 2001

ACTUALIZAÇÃO

Termos e Condições de Utilização dos Conteúdos SIPA

Anexo 53
Edital - Toponímia

EDITAL

175

José Verissimo d'Almeida, vice-presidente da Camara Municipal de Lisboa

Faço saber que esta Camara no uso das attribuições que lhe confere o Art. 50.º numero 5. do Código Administrativo de 1896, deliberou em sessão ordinaria de 3 do corrente mez, que as antigas vias publicas abaixo designadas, passem a ter as seguintes novas denominações:

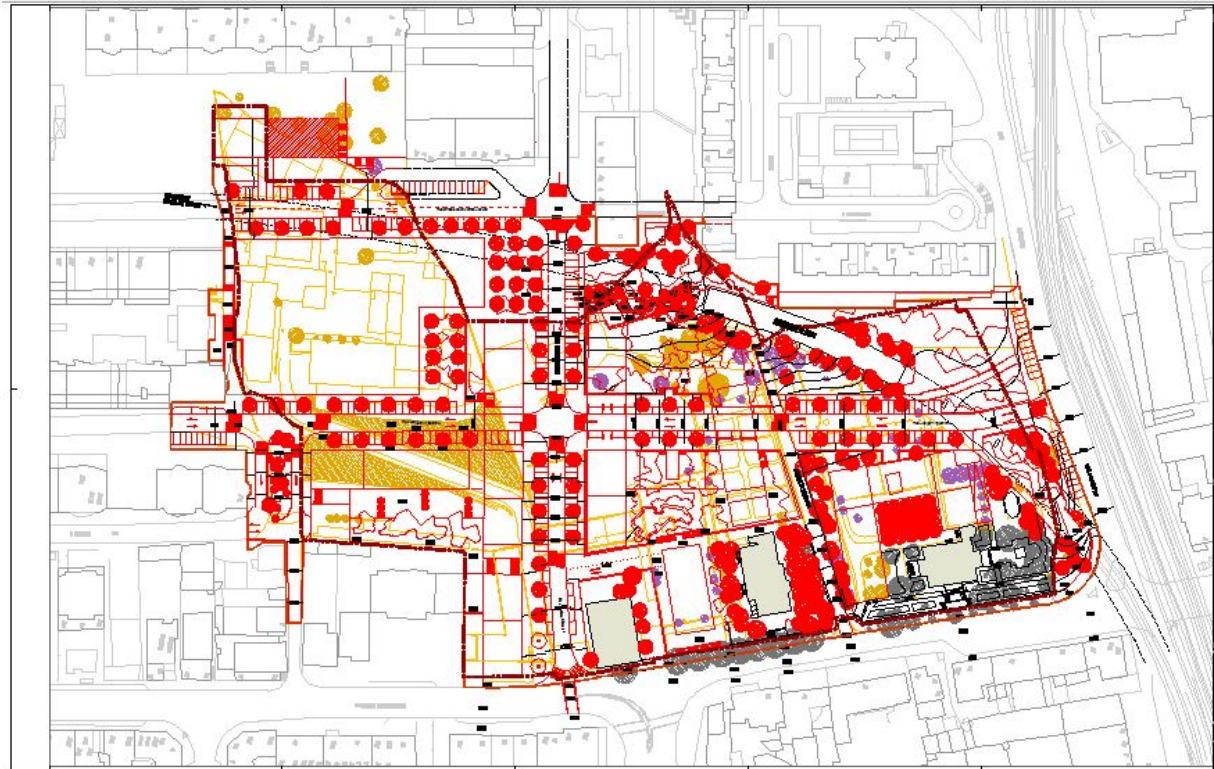
Nomenclatura actual	Nomenclatura proposta	Sem denominação	Nomenclatura proposta
Praca de Alcantara	Praca da Armada	A parte da quilata da Fátima, em Blandia, adquire o nome de parque	Parque Silva Porto, Pintor, (1850-1892).
Rua da Piedade	Rua de Infantaria Derrois	A projectada avenida que deve ligar a Rua Direita com o Parque Silva Porto.	Avenida de Grão Vasco, Pintor, século XV.
Rua de Entremuros	Rua de Artilharia Um	A projectada rua q'de deve ligar a Avenida do Grão Vasco com a Estrada da Dúmala	Rua de Emilia das Neves, Actria, (1820-1888).
Alameda do Lumiar	Alameda das Linhas de Torres	A nova rua no prolongamento da Rua Victor Bastos até a Calçada dos Mestres.	Rua Victor Bastos, Escultor, (1834-1894).
Rua Direita (Carnide)	Rua de Neves Costa, Engenheiro militar (1774-1841)	A nova rua que cortada de rua do General Talbor, para virar-se para a rua Victor Bastos.	Rua de Leonarda Braga, Escultor e entalhador, (1840-1897).
Rua Barros Gomes	Rua do Viriato, Herói Lusitano, killed no anno de 140 antes da nossa era.	A nova rua que ligar directamente a rua do Cande das Águas com a Calçada dos Mestres.	Rua de Vieira Lusitano, Pintor, (1699-1773).
Rua de Nossa Senhora do Resgate	Rua de Alvaro Coutinho, Passado cavaleiro conhecido por D. ALVARO, século XV.	A nova rua que ligar directamente a rua do Cande das Águas com a Calçada dos Mestres.	Rua de Ferreira Chaves, Pintor, (1837-1899).
Rua de Berne	Avenida de Berne	A travessa paralela a Rua dos Jeronymos, conhecida sob a nome de denominação.	Travessa do Mosteiro
Avenida Joaquim Larches	Avenida dos Estados Unidos de America		
Rua do Principe e Largo da Rua do Principe (da galeia do Sacramento e Santa Justa)	Rua do Primeiro de Dezembro		
Rua do Principe (frequia de Alcantara)	Rua de Eugenio dos Santos, Architecto, (1696-1770).		
Rua de Santo Aníto	Rua de Guilherme Braga, Poeta, (1845-1874).		
Rua do Conselheiro Adriano Cavalleiro	Rua de Diogo do Couto, Historiador (1542-1616).		
Rua do Conselheiro Jose Cavalleiro	Rua de Paulo da Gama, Navegador, século XV.		
Rua Taboia & Gonçalves	Rua de Bartholomeu Dias, Navegador, século XV.		
Rua do Hum Soco	Rua de Vieira Portuguesa, Pintor, (1760-1800).		
Rua da Caldeia	Rua do Primeiro de Maio		
Rua de S. Joaquim ao (Calvario)	Rua de Garcia de Orta, Botanico, século XV e XVI.		
Rua de Santissima Trindade	Rua de Marcos Portugal, Musico compositor, (1782-1830).		
Rua de Nossa Senhora da Conceição	Rua de Manoel Bernardes, Escultor, (1644-1710).		
Rua da Madre de Deus (Santa Izabel)	Rua da Escola de Medicina Veterinaria		
Rua do Instituto Agrícola	Travessa do Cabo		
Travessa de Jesus Maria José	Travessa das Águas Livres		
Travessa das Bruzas (de Amoreiras)	Travessa dos Machados		
Beco dos Machados (a S)	Largo do Marquez de Lavradio		
Parco do Marquez de Lavradio			

E para assim constar, mandei publicar este edital no Diário do Governo e affixar outros nos logares publicos do costume. Paços do Concelho, em 7 de Agosto de 1911.

José Verissimo d'Almeida

Anexo 54

Proposta de Loteamento (Alterações)

**Anexo 55**

Preços indicativos do mercado imobiliário em Portugal

Jornal Económico – Notícias sobre imobiliário, imóveis para venda e arr...

<http://www.jornaleconomico.sapo.pt/imobiliario/>

Para comprar casa nas zonas históricas de Lisboa vai ter de pagar 6.367 euros/m2 (<http://www.jornaleconomico.sapo.pt/noticias/para-comprar-casa-nas-zonas-historicas-de-lisboa-vai-ter-de-pagar-6-367-eurosm2-180899>)

Em determinadas zonas de Lisboa para comprar uma casa pode pagar entre 10 a 12 mil euros o metro quadrado mas o valor médio nas zonas históricas da capital é agora de 6.367 euro/m2, mais 8,7% do que em 2016.

Fernanda Pedro / 06 Jul 2017