FACULDADE DE ARQUITETURA
UNIVERSIDADE DE LISBOA

U LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA

O RENASCER DA QUINTA DA AREALVA
Conversão da ruína em pousada

Tomás Pardal Monteiro

Orientação científica
Professor Doutor Nuno Filipe Santos de Castro Montenegro

Júri
Presidente: Professor Doutor Miguel Calado Baptista-Bastos
Vogal: Doutor Hugo José Abranches Teixeira Lopes Farias

Projeto Final de Mestrado
Elaborado para a obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura

Lisboa, Setembro, 2020

TÍTULO
O renascer da Quinta da Arealva

SUBTÍTULO
Conversão da ruina em pousada

NOME
Tomás Pardal Monteiro

ORIENTADOR
Professor Doutor Nuno Montenegro

PROJETO FINAL DE MESTRADO
Para obtenção do grau obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura

Lisboa, Setembro, 2020

RESUMO

O presente trabalho aborda os terrenos da Quinta da Arealva, localizada na margem sul do Rio Tejo, no sopé do Cristo Rei, entre a encosta e o rio. A proposta visa a transformação do complexo industrial vinícola, que outrora albergou uma fortificação militar e uma quinta de recreio, tendo como principal objetivo a revitalização do lugar, respeitando a sua identidade e memória. Neste sentido, a intervenção prevê a reabilitação arquitetónica de um edifício secular ladeado por uma fortaleza do séc. XVIII, conferindo-lhe novos usos e programas adaptados ao atual contexto geográfico, social e económico.

O terreno expectante que lida com a proximidade a Lisboa, ainda que desafogado da azáfama citadina, disfruta da franca relação com o rio Tejo e com a natureza envolvente. Este foi o ponto de partida para o desenvolvimento do novo programa considerando a forma como o espaço foi vivido no passado e como potenciar o seu usufruto no futuro. Neste âmbito é também incontornável abordar as teorias de reabilitação de Choay, Le Duc entre outros, tendo assim optado por propor uma Pousada, que se apresenta como solução reveladora das oportunidades e potenciais intrínsecos a este lugar.

A apropriação de uma identidade pré-existente, correspondente à época em que o terreno fora uma Quinta de Veraneio, e a pontual demolição de construções aleatórias, resulta numa intervenção, simultaneamente, respeitadora e consciente, que pretende devolver a clareza do espaço e sobressair a imponência da fortaleza.

PALAVRAS-CHAVE Reabilitar Património Pousadas Quinta da Arealva

TITLE
Rebirth of Quinta da Arealva

SUBTITLE
Conversion of the ruin into an inn

NAME
Tomás Pardal Monteiro

ADVISOR
Professor Doutor Nuno Montenegro

Thesis Project
to obtain the Master's Degree in Architecture

Lisbon, September, 2020

ABSTRACT

This work deals with the lands of Quinta da Arealva, located on the south bank of the Tejo River, at the base of Cristo Rei, between the slope and the river. The proposal aims to transform the current industrial wine complex, which once housed a military fortification and a leisure farm, with the main objective of revitalizing the land, while still respecting its identity and memory. In this sense, the intervention foresees the architectural rehabilitation of a secular building flanked by an 18th century fortress, bestowing it with new purposes and programmes adapted to the current geographical, social and economic context.

The waiting terrain that deals with the proximity to Lisbon, even if unburdened by the city hustle and bustle, enjoys the clear relationship with the river Tejo and the surrounding nature. This was the starting point towards the development of a new programme that considers how the space was lived in the past and how to enhance its benefits in the future. In this context it is also essential to address the refurbishment theories of Choay, Le Duc among others, having thus chosen to suggest a Pousada, which presents itself as a revealing solution of the opportunities and potentials that are inherent to this place.

The appropriation of a pre-existing identity, which corresponds to the time when the land was a summer farm, and the punctual demolition of random buildings, results in an intervention, which is both respectful and conscious, that aims to restore the clarity of the space and highlight the magnificence of the fortress.

KEY WORDS Rehabilitate Patrimony Boutique Hotel Quinta Arealva

AGRADECIMENTOS

Agradecimentos

Aos meus Pais,

À Sofia,

Aos amigos,

À MJ

Ao Professor Nuno Montenegro, pelas enriquecedoras discussões e por aceitar a orientação

A Todos o meu sincero obrigado!

ÍNDICE

1. Introdução 1

2. Renascer - Enquadramento histórico
2.1. Fortificação XVII 11
2.2. Quinta de Veraneio 15
2.3. Indústria 18

3. Quinta da Arealva - O Local
3.1. Enquadramento territorial 25
3.2. Regionalismo crítico 27
3.3. Quinta de Veraneio VS Pousada 30

4. Conversão da Ruina – Reabilitação
4.1. Património 35
4.2. Reabilitação 38

5. Pousada
5.1. Pousadas de Portugal 49
5.2. Necessidades programáticas 50
5.3. Mosteiro Flor da Rosa 51

6. Proposta
6.1. Existente 57
6.2. Estratégias de intervenção 65
6.3. Programa
Edifício Principal 79
SPA 98
Restaurante 105
Piscina 112

7. Considerações Finais 119

8. Referências Bibliográficas 127

9. Anexos 131

ÍNDICE DE FIGURAS

01. **Fotografia da área de intervenção** 2
Fotografia do autor, 2020

02. **Gravura do concelho de Almada e Lisboa 1967** 12
Autor: Felippo Tersio, 1
Fonte: Arquivo Nacional Torre do Tombo https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2015/02/mappa-de-portugal-antigo-e-moderno.html (consultado em 06-05-2020)

03. **Planta do Forte da Arealva** 14
Fonte: SOUSA, Raul Henrique Pereira de – "Os Fortes da Fonte da Pipa e da Arealva". In JORNADAS DE ESTUDOS SOBRE O CONCELHO DE ALMADA, 2, ALMADA, 1996 – "Actas das 2ªs Jornadas de Estudos sobre o Concelho de Almada"; coord. Maria José Espinhal dos Santos, Luís Pequito Antunes; Almada: Câmara Municipal de Almada / Museu Municipal, 1998, p. 183.2

04. **Quinta da Arealva na posse da família O'Neil** 16
Excerto da "Planta do terreno desde Cacilhas até a costa Oeste, e Sud'oeste da Trafaria, com a linha fortificada sobre esse mesmo terreno", levantada por Manoel Joaquim Brandão de Souza Sargento Mór do Real Corpo de Engenheiros, às ordens do Tenente Coronel Fletcher dos Reaes Engenheiros Bretanicos copiado no Real Archivo Militar em Março de 1813.
Fonte: Direcção de Infra-estruturas do Exército, cota 3611-3-34-47

05. **Edifícios da Quinta da Arealva na sua fundação** 17
Fotografia do autor, 2020

06. **Quinta da Arealva na posse de Domingos Afonso** 18
Excerto da "Planta do Rio Tejo e suas margens na parte compreendida entre o Beato e a ribeira de Algés com a designação das obras propostas pela comissão nomeada em portaria", 16 de março de 1883.
Fonte: Biblioteca Nacional de Portugal

07. **Imagem aérea do cais do Ginjal, anos 60** 19
Cacilhas e parte da cidade de Almada, autor desconhecido, cerca de 1960.
Fonte: Arquivo Fotográfico da Administração Porto Lisboa. http://www.cibersul.org/o-ginjal-antigo-e-os-seus-restaurantes/

08. **Fotografia da quinta antes do incêndio** 20
Autor: Rui Coutinho

09. **Quinta da Arealva no tempo da indústria** 21
Fonte: SOEIRO, João. (2009) Arealva. Memórias dispersas no tempo. Junta de Freguesia de Almada

10. **Fotografia aérea da cidade de Lisboa** 26
Fonte: Google Earth

11. **Fotografia aérea do terreno** 26
Fonte: Google Earth

12. **Maquete do plano Voisin, Le Corbusier** 29
Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/787030/classicos-da-arquitetura-ville-radieuse-le-corbusier

13. **Halen Housing, Atelier 5** 29
FRENCH, HILARY. (2008) Key Urban Housing of the Twentieth Century. Laurence King Publishing. (pág. 12)

14. Halen Housing, Atelier 5. Corte transversal 29
FRENCH, HILARY. (2008) Key Urban Housing of the Twentieth Century. Laurence King Publishing. (pág. 12)

15. Castelo Pierrefonds antes da intervenção de Viollet-Le-Duc 39
Fonte: http://europeaupif.blogspot.com/2012/02/chateau-de-pierrefonds.html

16. Castelo Pierrefonds após intervenção de Viollet-Le-Duc 39
Fonte: http://europeaupif.blogspot.com/2012/02/chateau-de-pierrefonds.html

17. Pousada Flor da Rosa 41
Fonte: http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=4573

18. Convento de Santa Maria do Bouro 42
Fonte:http://www.patrimoniocultural.gov.pt/en/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/74590

19. Pousada de Estoi 42
Fonte:https://www.pousadasofportugal.com/gallery/pousada-estoi-faro-palacio-de-estoi/

20. Fotografias interior Castelvechio 43
Fotografia do autor, 2015

21. Espaço expositivo Castelvechio 43
Fotografia do autor, 2015

22. Jardim central do Castelvechio 45
Fotografia do autor, 2015

23. Mapa das pousadas em Portugal 49
Fonte: https://guiasdearquitectura.com/pt/hoteis_norte

24. Fotografia da ligação entre o novo e o antigo 51
Fonte: https://www.carrilhodagraca.pt/flor_da_rosa

25. Fotografia aérea da Pousada 52
FONTE:http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/69839

26. Sala de estar no edifício reabilitado 53
Fonte: https://www.carrilhodagraca.pt/flor_da_rosa

27. Suite no edifício reabilitado 53
Fonte: https://www.carrilhodagraca.pt/flor_da_rosa

28. Piscina 53
Fonte: https://www.carrilhodagraca.pt/flor_da_rosa

29. Planta do piso térreo e corte 53
Fonte: SEQUEIRA, M., & Toussaint, M. (2019). Guia de Arquitectura Carrilho da Graça. Lisboa: A+A Books.

30. Alçado 53
Fonte: SEQUEIRA, M., & Toussaint, M. (2019). Guia de Arquitectura Carrilho da Graça. Lisboa: A+A Books.

31. Esquema de divisão de zonas 57
Elaborado pelo autor.

32. Fotografias do estado de conservação do Edifício A 58
Fotografia do autor, 2020

33. Fachada sul 59
Fotografia do autor, 2020

34. Edifício B 60
Fotografia do autor, 2020

35. Vista a partir do Edifício B 60
Fotografia do autor, 2020

36. Percurso sobre o Edifício B 60
Fotografia do autor, 2020

37. Esquema dos corpos C1 | C2 | C3 61
Elaborado pelo autor

38. Edifício C 61
Fotografia do autor, 2020

39. Interior corpo C2 61
Fotografia do autor, 2020

40. Interior corpo C1 61
Fotografia do autor, 2020

41. Aglomerado de construções aleatórias 62
Fotografia do autor, 2020

42. Edifício com os silos 62
Fotografia do autor, 2020

43. Construção de dois pisos 62
Fotografia do autor, 2020

44. Armazém 62
Fotografia do autor, 2020

45. Armazém 62
Fotografia do autor, 2020

46. Pontão 62
Fotografia do autor, 2020

47. Acesso poente pelo Cristo Rei 63
Fotografia do autor, 2020

48. Acesso nascente pelo Ginjal 63
Fotografia do autor, 2020

49. Vista sobre o MAAT 65
Fotografia do autor, 2020

50. Vista sobre a cidade de Lisboa 65
Fotografia do autor, 2020

51. Vista sobre o Terreiro do Paço 65
Fotografia do autor, 2020

52. Alçado Norte | Construir/Demolir 66
Elaborado pelo autor

53. Planta Piso 0 | Construir/Demolir 68
Elaborado pelo autor

54. Planta Piso 1 | Construir/Demolir 70
Elaborado pelo autor

55. Planta Piso 2 | Construir/Demolir 72
Elaborado pelo autor

56. Esquema programas e usos 74
Elaborado pelo autor

57. Esquema das áreas de serviço e áreas públicas 75
Elaborado pelo autor

58. Esquema de circulações verticais 76
Elaborado pelo autor

59. Esquema de acessos e circulações 77
Elaborado pelo autor

60. Planta da receção Piso Térreo 80
Elaborado pelo autor

61. Planta sala de estar 82
Elaborado pelo autor

62. Planta sala de conferências 84
Elaborado pelo autor

63. Desenho do acesso eletrónico 86
Elaborado pelo autor

64. Planta Piso 2 | Construir/Demolir 86
Elaborado pelo autor

65. Alçado Sul das escadas 86
Elaborado pelo autor

66. Esquiços quarto 87
Elaborado pelo autor

67. Planta quarto A 88
Elaborado pelo autor

68. Corte A | quarto A 90
Elaborado pelo autor

69. Planta quarto B 92
Elaborado pelo autor

70. Corte B | quarto B 94
Elaborado pelo autor

71. Esquiço quarto 96
Elaborado pelo autor

72. Corte esquemático SPA 98
Elaborado pelo autor

73. Maquete SPA 99
Elaborado pelo autor

74. Alçado Norte SPA 99
Elaborado pelo autor

75. Planta Piso 1 SPA 100
Elaborado pelo autor

76. Planta Piso Térreo SPA 100
Elaborado pelo autor

77. Esquema zona C1 | C2 | C3 105
Elaborado pelo autor

78. Maquete 105
Elaborado pelo autor

79. Fotografia da demolição proposta 105
Fotografia do autor, 2020

80. Restaurante Museu de Arte Contemporânea - Niteroi 106
Fotografia do autor, 2015

81. Museu de Arte Contemporânea - Niteroi 106
Fotografia do autor, 2015

82. Esquema zonas técnicas e zonas públicas do restaurante 107
Elaborado pelo autor

83. Esquiço sobre fotografia | Restaurante 108
Fotografia do autor, 2015

84. Planta Restaurante e Cozinha 110
Elaborado pelo autor

85. Esquiço do redesenho 112
Elaborado pelo autor

86. Maquete 112
Elaborado pelo autor

87. Esquiço 112
Elaborado pelo autor

88. Planta zona Piscina 113
Elaborado pelo autor

89. Planta e alçado Café 113
Elaborado pelo autor

90. Esquiço espaço exterior piscina 114
Elaborado pelo autor

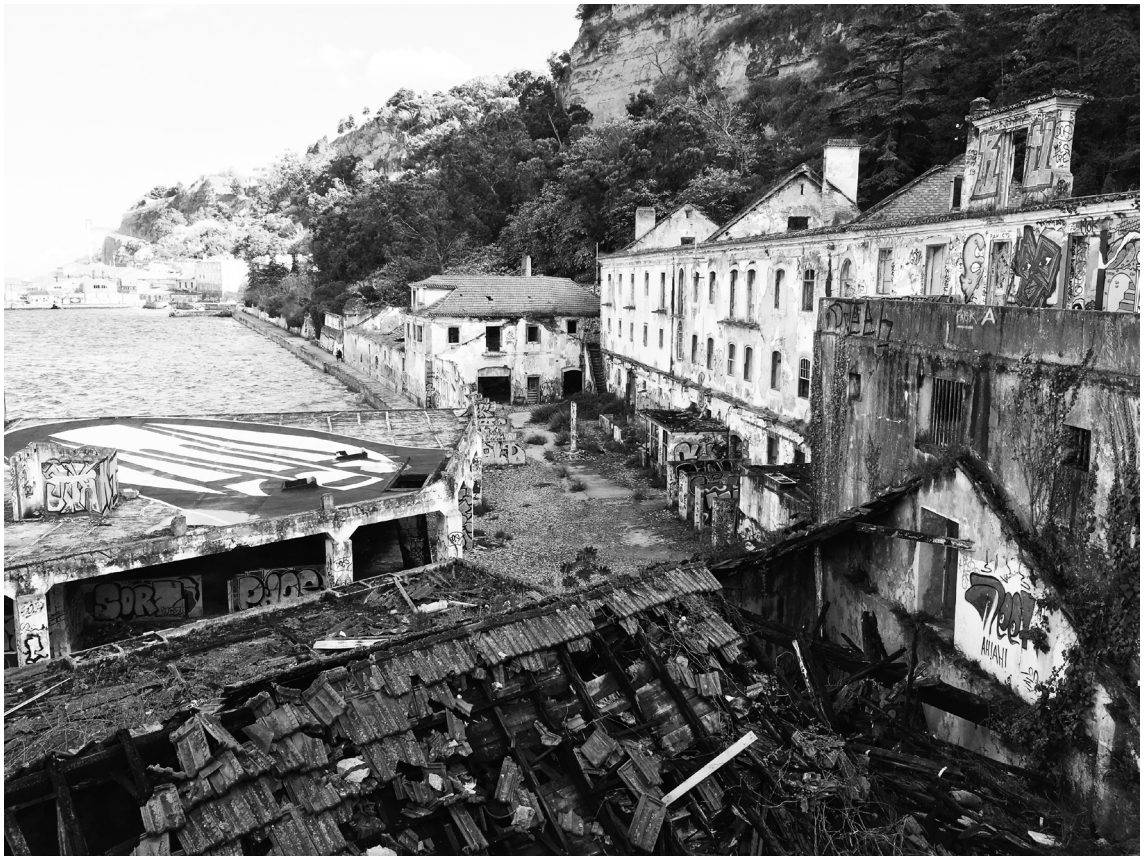
91. Desenho em corte da rampa 114
Elaborado pelo autor

92. Maquete do café 114
Elaborado pelo autor

93. Maquete do café 114
Elaborado pelo autor

94. Maquete da rampa 115
Elaborado pelo autor

1. INTRODUÇÃO



01. Fotografia da área de intervenção

1. INTRODUÇÃO

A degradação da zona de Cacilhas até a Arealva tem vindo a aumentar com a progressiva descaracterização, envelhecimento e degradação da estrutura urbana. O desenvolvimento da zona encontra-se historicamente relacionado com as atividades comerciais e portuárias, reforçadas com a implantação da indústria. Posteriormente, o declínio do setor, a construção da Ponte sobre o Tejo e as novas acessibilidades rodoviárias da Margem Sul conduziram ao abandono a que agora assistimos. Na zona do Cais do Ginjal encontramos vários armazéns devolutos ao longo de todo o cais e na zona de Olho-de-Boi, onde ainda sobrevive alguma atividade piscatória, o panorama é semelhante encontrando-se também muito degradada. Por fim, a Quinta da Arealva apresenta-se completamente devastada pelo vandalismo e por um incêndio que destruiu a maior parte do que foi em tempos uma quinta de veraneio.

A Quinta inclui na sua propriedade uma fortificação do século XVIII, e também um edifício principal outrora uma antiga casa da nobreza do séc. XVIII. Estas características conferem à Quinta um cariz imponente, especialmente importante em termos arquitetónicos o que concomitantemente com a vista privilegiada e desafogada para Lisboa em resultado da sua localização no sopé do Cristo Rei, contribuíram para a escolha

deste local e a sua reabilitação como tema da tese. Para além disto, a Quinta encontra-se numa zona expectante do rio Tejo, afastada de todas as construções desde Cacilhas. Apresenta-se, assim, um espaço que embora esteja completamente inserido entre duas cidades, poderá ser tratado como um espaço rural.

As constantes alterações a que este conjunto esteve sujeito ao longo do seu tempo de vida conferem ao local uma mistura de sensações difíceis de decifrar. Este exercício tenciona incluir vários fatores relacionados com o espaço e no modo como este poderá ser intervencionado. Um centro cultural? Um restaurante? Um hotel? Ou habitação? Que programa pode justificar uma intervenção num terreno tão vasto e com esta proximidade de Lisboa?

Este terreno tem duas características diferenciadoras: a sua proximidade com Lisboa, mas ao mesmo tempo uma separação (pelo rio Tejo) da azáfama citadina. Por outro lado, a relação do espaço com a natureza envolvente e com a encosta é um fator incontornável e de valor no contexto da arquitetura. Desta forma, a Pousada é uma oportunidade de programa que explora as características deste local.

Ainda que a transformação da ruína possa envolver uma intervenção substancial, na proposta pretende-se respeitar o património e a sua manutenção. Sendo a reabilitação um importante foco neste projeto consideraram-se as diferentes perspetivas de Françoise Choay, John Ruskin e Eugène Viollet-Le-Duc relativamente ao património e à reabilitação.

Objetivos

A possibilidade de integrar uma fortificação oitocentista com um palácio posterior e com uma adaptação a armazém de vinhos num projeto para uma pousada, é um desafio. Em termos de projeto, pretende-se desenvolver um equipamento hoteleiro bem estruturado em termos funcionais e preparado para, num contexto de projeto real, poder efetivamente ser considerada uma pousada de luxo. Arquitetonicamente respeitando o existente, mas atualizando os espaços. Propõe-se recuar no tempo até ao momento em que a quinta da Arealva era uma quinta lúdica para veranear, tipologia será a que mais se aproxima do uso pretendido.

Assim, esta proposta tem como objetivo a solução dos problemas inerentes a um projeto de reabilitação de acordo com as seguintes fases:

- Analisar sinteticamente os equipamentos semelhantes em Portugal, em especial os que fazem parte do grupo Pousadas de Portugal.

- Formular um programa funcional que tenha em consideração a integração deste projeto numa pré-existência.

- Propor uma intervenção que tenha em consideração a integração na paisagem da margem sul mantendo a memória do passado deste complexo.

- Desenhar uma pousada que integre o existente com a modernidade dos espaços contemporâneos.

- Evidenciar as duas vertentes que são mais valorizadoras

do terreno: a proximidade com a natureza e a vista sobre a cidade.

- Utilizar o difícil acesso para tornar o espaço numa zona restrita

O desenvolvimento desta proposta teve como base a componente teórica e projetual, assim, o processo de trabalho apoiou-se nas seguintes ferramentas:

- Investigação cronológica sobre o lugar e as suas transformações
- Análise das várias estratégias de intervenção
- Análise programática de várias pousadas em Portugal
- Análise de casos de referência relevantes para esta proposta
- Levantamento do lugar e das construções
- Levantamento fotográfico
- Análise do estado de conservação
- Formulação de teoria de valor
- Formulação de estratégias de intervenção
- Formulação do programa funcional com entrevista a especialista
- Análise da legislação em vigor

Estrutura

- Capítulo 2 - Renascer - Enquadramento Histórico

Neste capítulo pretende-se abordar o passado do terreno, as suas fases e usos ao longo do tempo.

- Capítulo 3 - Quinta da Arealva – o Local

Neste capítulo pretende fazer-se uma abordagem ao terreno, à sua topografia e inserção na paisagem. O regionalismo crítico de Frampton entra como tema neste capítulo pelo seu debate sobre a conceção de obras e a sua ligação ao lugar.

- Capítulo 4 - Conversão da Ruina – Reabilitação

Pretende-se fazer neste capítulo uma reflexão teórica sobre as várias teorias da reabilitação e de que forma se enquadram nesta proposta.

- Capítulo 5 – Pousada

Este capítulo aborda o programa "Pousadas de Portugal", a legislação hoteleira em vigor e no que essa legislação se traduz quando aplicada nesta proposta.

- Capítulo 6 – Proposta

Este capítulo é a exposição do projeto através da descrição detalhada das escolhas e estratégias da intervenção, complementando-se com peças desenhadas.

2. RENASCER

2. RENASCER
Enquadramento histórico

2.1. Fortificação XVIII

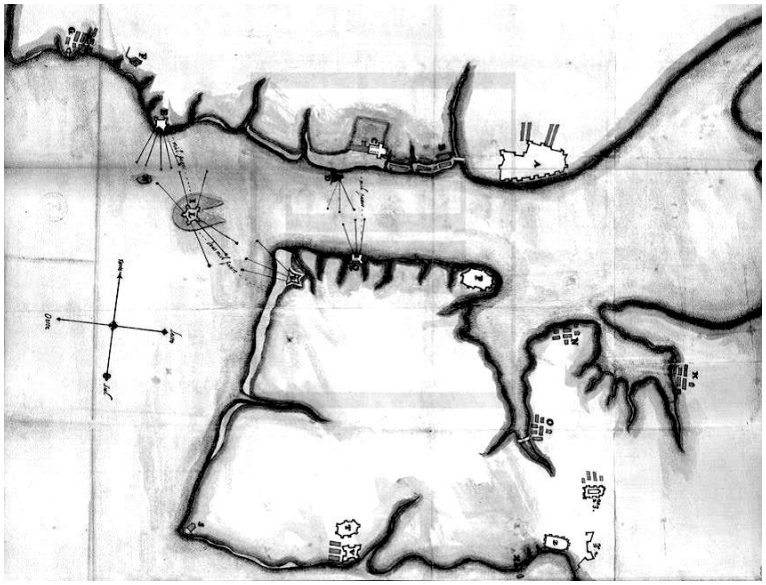
Desde a antiguidade que o estuário do Tejo é uma zona de ocupação humana, primeiro a caça depois a pesca e a agricultura e por fim o comércio. Na época romana Lisboa já constituía um núcleo urbano importante que foi mantendo a sua importância no domínio árabe e na reconquista cristã por D. Afonso Henriques (1147). Pelas suas características topográficas Lisboa foi-se estabelecendo como a cidade principal do reino. Mas até ao reinado de D. João I nunca houve uma preocupação com a defesa marítima, tanto o Castelo de São Jorge como o Castelo de Almada estavam dotados de equipamentos militares de defesa por ataques terrestres (Aboim, 2007, p. 147).

A primeira fortificação a ser erguida na margem sul do rio Tejo foi o Castelo de Almada, por D. Afonso Henriques em 1170. Esta primeira construção militar em Almada foi a única que não tinha um propósito de defesa marítima.

No fim da idade média o rio Tejo ganha agora um valor militar e de defesa da cidade muito pela importância do comércio marítimo e pela evolução da artilharia naval. O rio Tejo assumiu-se como um espaço natural da defesa da cidade, os condicionamentos à navegação conjugados com as futuras

fortificações dariam uma ótima defesa. No reinado de D. João I sente-se a necessidade de proteger a entrada do rio que dava acesso a Lisboa, cidade que se começava a assumir como a mais importante do reino. Assim, nessa altura construiu-se o forte da Caparica que a par com um outro posto de defesa na margem norte formaria uma linha de bloqueio da entrada fluvial em Lisboa. No reinado de D. João II a preocupação do seu antecessor é continuada e é então projetada uma linha de defesa do porto de Lisboa, tanto na margem norte como Sul.

Na margem norte foi mandada construir a Torre de Santo António em Cascais e deu-se início à construção da Torre de S. Vicente em Belém, só inaugurada no reinado D. Manuel I. Na margem sul no lugar do antigo forte da Caparica é erguida a Torre de S. Sebastião da Caparica. Estes três fortes representavam um dos primeiros sistemas integrados de proteção do estuário do Tejo.



02. Gravura do concelho de Almada e Lisboa 1590

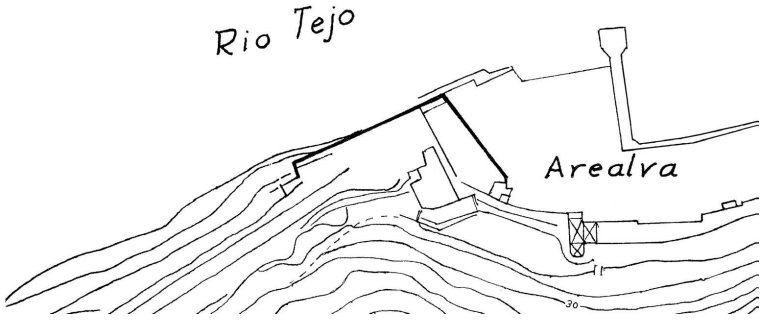
> "Portugal foi pioneiro na construção de fortificações para a defesa marítima e o Tejo a primeira área eleita para esse fim" (Sousa R. H., 1998, p. 181).

As fortificações da margem norte tiveram sempre uma importância maior que as da margem sul, isto porque um desembarque de um exército na margem sul estaria mais longe de conquistar a cidade do que um desembarque na margem norte. Assim eram em menor número que as fortificações da margem oposta, no entanto faziam também parte da importante defesa da cidade. Muitas das fortificações ao longo da linha costeira foram desativadas, isto porque em tempos de paz não havia necessidade de estruturas de defesa. Tanto o forte da Arealva como o da Fonte da Pipa estiveram pouco tempo ativos, sendo que o da Arealva nunca chegou a ser armado (Sousa R. H., 1998, p. 181).

O forte da Fonte da Pipa foi construído por volta de 1705 ano em que se tem registo da sua existência, no local que ainda atualmente se chama Fonte da Pipa, que se presume que tenha sido escolhido pela sua fonte que dá o nome ao local. A informação que temos deste local é de 22 de maio de 1705, data em que o rei D. Pedro II decreta que que os soldados e marinheiros ingleses que vinham doentes fossem instalados nos quartos daquele forte para serem tratados, considerando-se assim este o primeiro hospital nesta zona. Pensa-se que a utilização do forte como hospital não durou muito tempo pois no ano seguinte já há informação que o forte se encontrava artilhado. Durante todo o séc. XVIII encontram-se várias referências ao forte, o que nos leva a perceber a importância relativa que ele representava. A última referência que existe

é de 1771, altura em que o forte foi objeto de obras no valor de 154 320 reis, obras que se pensa ser de reconstrução dos estragos provocados pelo terramoto em 1755.

O forte da Arealva encontra-se a oeste do forte da Fonte da Pipa junto de uma pequena praia que apenas se vê na maré baixa e é provável que o nome do forte se deva essa esta praia. Encontra-se apenas a 600 metros do forte da Fonte da Pipa o que é de estranhar pois inevitavelmente durante um ato bélico iriam acertar um no outro. Tem-se notícia do forte em 1756 quando é visado numa carta francesa "plan du Port de Lisbonne, petit atlas maritime de m. bellin". Um relatório anónimo do ano de 1758 descreve o estado de inacabado da obra e que serão necessários 3 600 000 Reis para acabar a construção. Em 1763 o "Mapa de Portugal antigo e moderno" do professor João Batista de Castro ainda menciona este forte mas a partir daqui não há mais referências, pelo que se pensa que tenha sido vendido, tal como o forte da Fonte da Pipa, por volta de 1780. Pelo tipo da construção sendo o forte da Arealva de melhor qualidade construtiva pensa-se que tenha sido construído com o propósito de substituir o forte da Fonte da Pipa, mas não se sabe sequer se o forte da Arealva chegou a estar artilhado ou não.



03. Planta do Forte da Arealva

2.2. Quinta Veraneio

No século XVI estabeleceu-se a paz e a estabilidade em Portugal, o que consequentemente possibilitou a construção das quintas, que constituíam locais de descanso e lazer da nobreza e alta burguesia. Para além de serem grandes espaços de vivência e de afirmação social para os seus proprietários, estas quintas também tinham também terrenos agrícolas para produção. Durante os séculos XVIII e XIX estas propriedades funcionaram como unidades de ordenamento do território. Estas famílias tinham estas quintas para fugir da cidade para a ruralidade e para a natureza. Aqui passavam uma grande parte do ano, em especial nas épocas em que as pragas tomavam a cidade (Sousa A. C., 1989).

A margem sul do rio Tejo foi o lugar de eleição para a fixação destas quintas- segundo o Gabinete de Estudo de Núcleos Históricos do concelho de Almada existiram ali sessenta e duas quintas. A ocupação e exploração do solo que constitui a estrutura agrária da quinta, podia assim incluir zonas de pomar, pinhal, hortas, etc., de onde eram colhidos os produtos que circulavam nas zonas em questão. Estas quintas albergavam a habitação dos proprietários e dos trabalhadores.

As quintas nos arredores de Lisboa tinham a sua produção agrícola orientada principalmente para dar resposta às necessidades locais e da capital, assim as suas produções eram maioritariamente a produção/ armazenamento de vinho, sal, madeira, farinha etc.. Deste modo até ao início do século passado a margem sul do Tejo foi o local escolhido para acolher dezenas de quintas e as respetivas explorações agrícolas.

Estas quintas ao longo do século XX foram desaparecendo dando lugar a instalações fabris e posteriormente sendo absorvidas pelas cidades que com a construção das pontes ali nasceram (Silva, 2008).

Arealva

Apesar de não se saber ao certo a data exata de construção sabe-se que em 1760 João O´Neill, um nobre irlandês exilado que veio para Portugal montar o seu negócio de vinhos, já se encontrava ali estabelecido. Em 1767 mandou edificar uma Ermida dedicada a S. João Baptista (Mendes, 2008).



04. Quinta da Arealva na posse da família O'Neil

> "(…) do hospital inglez, donde voltei, rio acima, para casa de um irlandez que negoceia em vinhos por grosso, esperando induzil-o, com dinheiro ou com boas palavras, a dar-me algum por miúdo, tendo com effeito tanta necessidade d'elle como os meus catraeiros. E foi uma felicidade que aquelle senhor negociante de vinhos, que se chama O´Neal usasse para comigo de tanta cortezia (…) o qual apenas quiz consentir que eu depenicasse um cacho das suas vinhas, que todavia estavam carregadissimas d'elles. Deu-me com liberalidade o sr. O'Neal a beber quanto eu quiz, e fez-me provar mais qualidades de vinhos muito estimados, e aos meus suados barqueiros deu também um garrafão, pondo ainda difficuldade em deixar metter algum dinheiro no bolso de um seu pequeno. Aquelle cavalheiro tem a sua casa protegida do rio por uma espécie de molhe construído de grossos penedos, e, tendo eu subido esse

> molhe, recriei-me de ver dois escravos da Guiné, mais pretos do que pez, nadarem no rio, e darem viravoltas e saltos na agua, e mergulhos, que era um regalo vel-os; e, a troco de alguns cobres que lhes dei, armaram uma dança sobre as ondas, cantando á sua moda, ora mergulhando, ora pulando de todo no ar, de modo tão assombroso, que seria mais fácil agarrar uma enguia pelo rabo" (Baretti, 1896, p. 39).

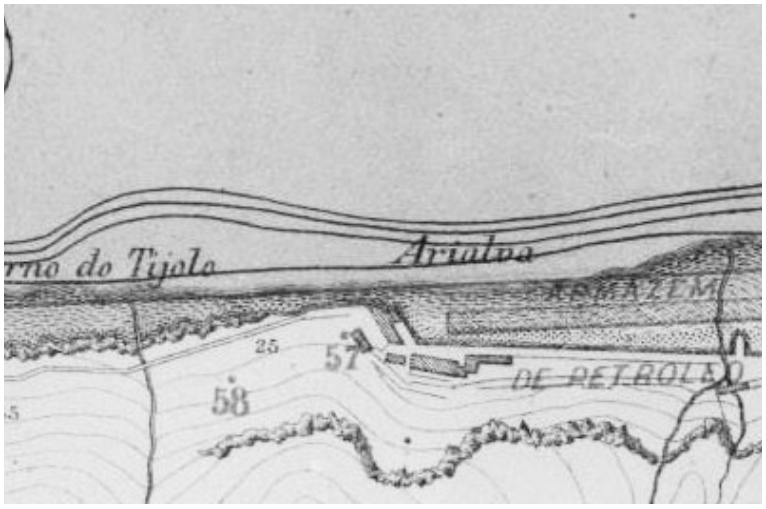
Em 1774 é nesta ermida celebrado o casamento de Bernardo Link com Maria O´Neill. Sabe-se que em 1831 a família ainda era proprietária da quinta pois Maria O'Neill encontrava se em disputa com João da Cruz. Porém em 1861, Domingos Afonso já era o novo proprietário da quinta (Câmara Municipal Almada, 2020).

05. Edifícios Quinta da Arealva na sua fundação



2.3 Indústria

Com o final da guerra civil a 24 de junho de 1833 foi instaurado em Portugal o regime Liberal. Consequentemente houve uma enorme evolução na indústria e no comércio. A proximidade com o povo britânico permitiu a permanência de várias famílias inglesas em Portugal, que consigo trouxeram algumas inovações técnicas da revolução industrial. Com o aumento no volume de negócios, verificou-se a expansão de grande parte das indústrias estabelecidas na zona ribeirinha lisboeta que levou à saturação imobiliária desta zona. Assim estas indústrias optaram por localizar as suas sucursais em terras próximas, tendo a zona ribeirinha de Cacilhas beneficiado com estas mudanças. Embora na segunda metade do século XIX o transporte ferroviário se tenha tornado mais importante, nesta altura a maior parte das trocas comerciais ainda se efetuava por via marítima. Além da sua localização privilegiada, a proliferação de nascentes e fontes de água doce nesta zona era aproveitada pelos barcos para fazerem ali o seu abastecimento.



06. Quinta da Arealva na posse de Domingos Afonso



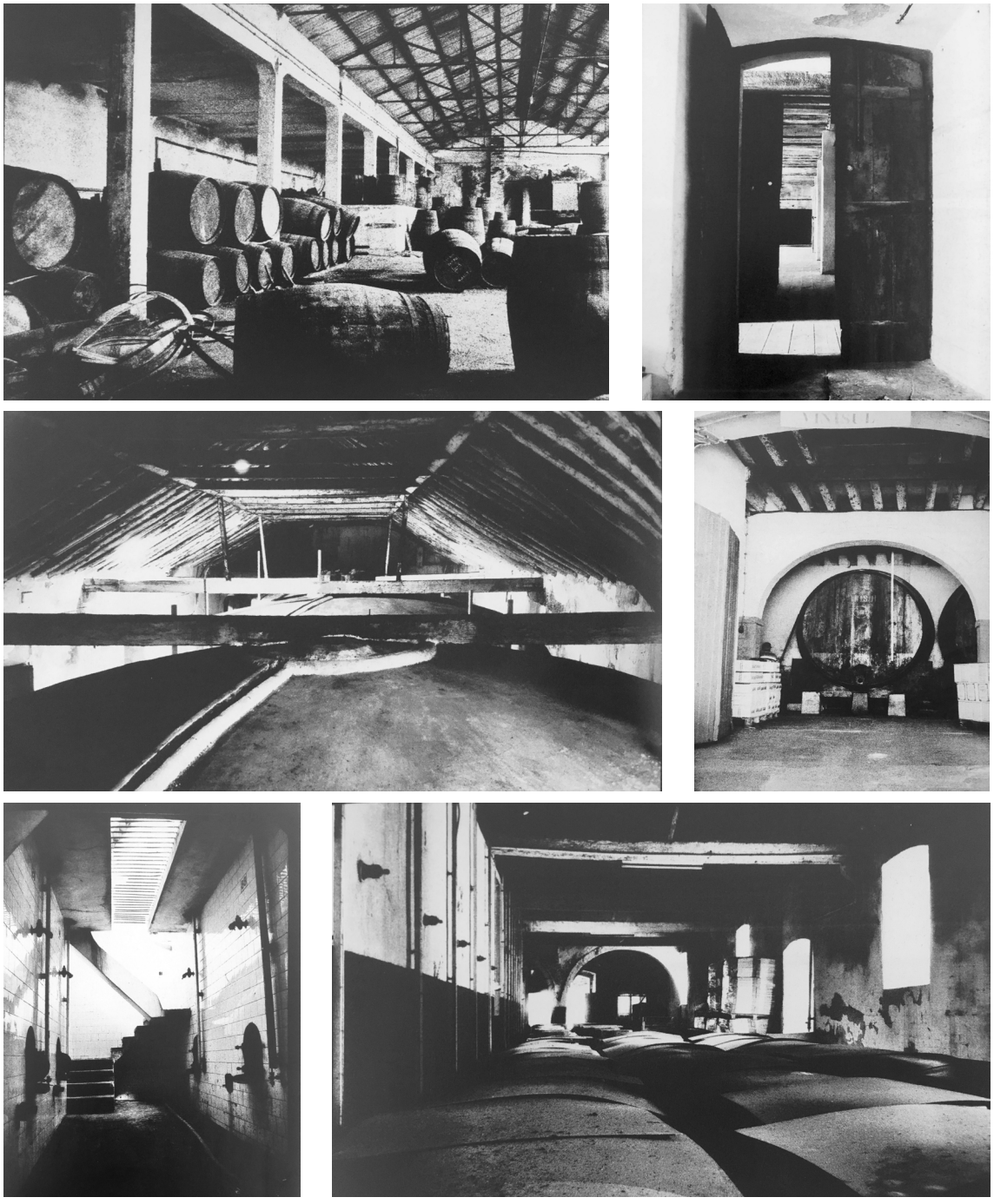
07. Imagem aérea
do cais do Ginjal, anos 60

Embora João O'Neill já negociasse em vinhos por grosso e até tivesse alguma produção própria, só Domingos Afonso estabeleceu uma indústria com dimensão na Quinta da Arealva. No contexto do já referido sobre a expansão de muitas indústrias para a margem sul, a "Sociedade Vinícola Sul de Portugal" foi mais um destes exemplos. Em 1913 esta sociedade propôs a Domingos Afonso o aluguer da Quinta da Arealva. Como já havia servido a indústria dos vinhos, este espaço ia ao encontro do que a família Serra (proprietária da sociedade) procurava e ao fim de quatro anos adquiriram o espaço a título definitivo. Entretanto com a procura crescente de novos mercados, a produção na quinta foi sempre evoluindo através de inovações constantes, sendo exemplo disso enchimento mecanizado das garrafas de vinho. Foi nesta altura também mandado construir um pontão para que os barcos ali encostassem, o que facilitava a o embarque e desembarque das mercadorias. Este pontão constituiu também outra mais-valia para o lugar pois conquistou um bocado de área ao rio Tejo, pontão esse que atualmente tal como o resto da propriedade se encontra em ruína. É de referir que a sociedade tinha uma fragata que fazia a ligação entre

margens mas que no fim da década de setenta foi vendida. Até 1998, ano em que a sociedade foi vendida, a Quinta da Arealva foi um importante ponto de referência na indústria. Paralelamente à produção vinícola a quinta comportava uma indústria de tanoaria. Contudo com o incentivo ao uso de garrafa de vidro e aos custos de engarrafamento reduzidos, esta prática perdeu-se gradualmente (Gonçalves, Silva, & Dias, 2013).



08. Fotografia da Quinta antes do incêndio



09. Quinta da Arealva no tempo da indústria

3. QUINTA DA AREALVA

3. QUINTA DA AREALVA
O Local

3.1. Enquadramento territorial

A Quinta da Arealva encontra-se situada na margem sul do rio Tejo, a norte da ponte 25 de abril junto ao rio perto da área de Olho-de-Boi e na zona adjacente ao santuário do Cristo Rei.

As construções existentes foram outrora ocupadas com a indústria vinícola e de tanoaria, armazéns e habitação de caseiros e proprietários.

Atualmente as construções encontram-se em avançado estado de degradação devido ao abandono a que foram deixadas, às sucessivas ocupações ilegítimas, aos atos de vandalismo e por fim ao incêndio em 2009.

O casario da Quinta da Arealva é caracterizado por um conjunto coeso, compacto de diferentes construções, as quais tudo indica terão sido construídas ao longo dos três séculos de história que possui, desde a sua fundação até aos nossos dias.

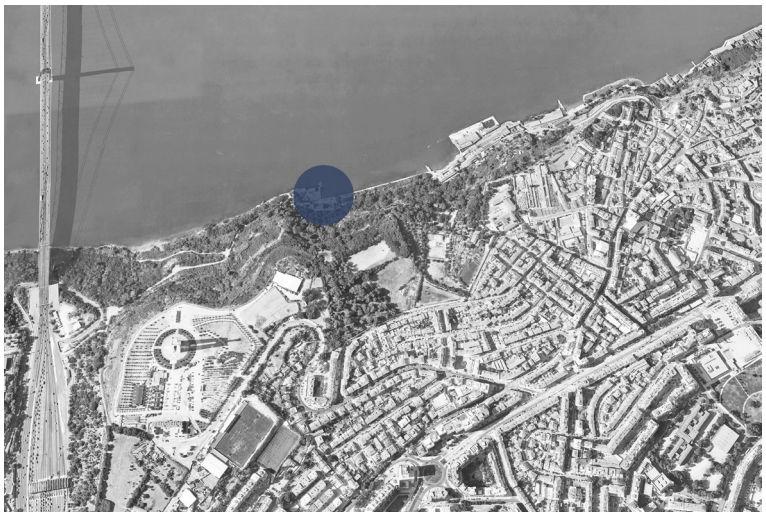
Com base no atual estado do terreno e da ruína é possível identificar aquela que terá sido a construção principal, correspondente á habitação dos proprietários nos pisos superiores e áreas de apoio nos pisos inferiores. O tratamento dos beirados e a guarnição dos vãos com pedra, para além da

posição do edificado no terreno revelam a sua importância.

A Este, também numa cota elevada, apresenta-se um edifício também com um tratamento semelhante que se pressupõe que fosse habitação dos funcionários. O resto dos edifícios que rodeiam o cais correspondem a armazéns deste espaço que outrora foi um local de comércio.



10. Fotografia aérea da cidade de Lisboa



11. Fotografia aérea do terreno

3.2. Regionalismo crítico

A procura de um alto nível racionalização, padronização e eficiência foi a tendência das sociedades no séc. XX. Esta mecanização dominou os projetos de arquitetura neste século. Contudo, após este período (de desenvolvimento), a maioria dos países desenvolvidos já ultrapassou este pico de construção em massa nas grandes áreas urbanas, e atualmente estão a procurar pensar a arquitetura de outra forma. Acredita-se que a arquitetura não deve apenas satisfazer necessidades materiais das pessoas, mas também explorar valores humanos. Esta construção em massa resultou na perda gradual da arquitetura e identidade local, a procura/tendência agora passa por tentar encontrar um modo de integrar cultura local e cidade moderna. O Regionalismo crítico introduz um novo método de projetar. Assim a arquitetura deve regressar ao ambiente e cultura regionais (locais) com o objetivo de encontrar elos de ligação entre eles (Frampton, 1983).

> "*Modern building is now so universally conditioned by optimized technology that the possibility of creating significant urban form has become extremely limited*" (Frampton, 1983, p. 16).

A resistência à arquitetura sem lugar é a motivação do regionalismo crítico, que serve de ponte para a ligação entre modernismo e regionalismo.

A arquitetura do regionalismo crítico parte da consciencialização local, e passa por uma preocupação crítica em relação à arquitetura vernacular (Frampton, 1983, p. 21). Não é um apelo à cópia da arquitetura vernacular mas

sim uma abordagem de projeto arquitetónico com atenção ao regionalismo e modernismo, enraizando-se nos aspetos geográficos e culturais do local em análise (Frampton, 1983). Por outras palavras o regionalismo crítico é uma ideologia crítica em relação à arquitetura moderna global. É também um método de valorizar a linguagem da arquitetura local.

> "*The fundamental strategy of Critical Regionalism is to mediate the impact of universal civilization with elements derived indirectly from the peculiarities of a particular place. It is clear from the above that Critical Regionalism depends upon maintaining a high level of critical self-consciousness. It may find its governing inspiration in such things as the range and quality of the local light, or in a tectonic derived from a peculiar structural mode, or in the topography of a given site*" (Frampton, 1983, p. 21).

Kenneth Frampton defende que o desenvolvimento da arquitetura moderna enfrenta dois problemas: o primeiro é ser definida como uma indústria de produção em massa, que para ser eficiente leva a que o local e a cultura sejam ignorados. O segundo problema é que a arquitetura pós-modernista tenta forçar pessoas a aceitá-la, melhorando o seu significado e exposição nos media. A arquitetura precisa oferecer uma experiência realista através das sensações visuais e táteis (Frampton, 1983, p. 29).

> "*The buldozing of an irregular topography into a flat site is clearly a technocratic gesture which aspires to a condition of absolut placelessness, whereas the terracing the same site to receive the stepped form of a building is an engagement*

in the act of "cultivating" the site" (Frampton, 1983, p. 26).

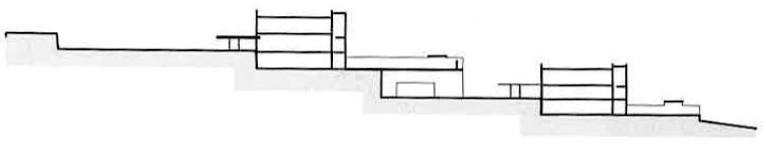
Assim Frampton confere-nos linhas de base para um estudo de projeto de arquitetura, que parte da topografia para as várias vertentes de um projeto, como as texturas e os materiais. O estudo detalhado do local da sua história e dos seus materiais num processo de projeto ajuda a perceber como intervir e o que valorizar. Podendo intervir com uma base teórica fundamentada.



12. Maquete do plano Voisin de Le Corbusier



13. Halen Housing, Atelier 5



14. Halen Housing, Atelier 5
Corte transversal

3.3. Quinta de Veraneio VS Pousada

As quintas de veraneio, como referido antes neste documento, identificam-se como estruturas de prazer, que serviam para o descanso da nobreza e alta burguesia fora das cidades. Eram sempre zonas com recursos hídricos, "pelas suas características físicas, de luminosidade, de frescura, de movimento e de sonoridade" (Carapinha, 1995) e também pela importância que a água tinha nas culturas, atividade também importante nestas quintas. Assim apesar da ruralidade associada às quintas, o seu impacto económico e social no local fizeram com que fossem reconhecidas como centros semiurbanos importantes (Carapinha, 1995). As elites conferiram também um carater de deleite estético, cultural e recreativo, pelo refúgio à vida nas cidades.

As pousadas em Portugal foram criadas em 1941 por iniciativa de António Ferro, então responsável pela propaganda e política cultural, com o objetivo de alojar visitantes e alimenta-los ao estilo de cada região. O primeiro nome foi "pousadas regionais" e foram sempre projetadas com um número de quartos reduzido, sempre com uma especial atenção à gastronomia local. Na década de cinquenta o conceito passou a integrar também estabelecimentos projetados em edifícios históricos castelos conventos e mosteiros, alguns então abandonados.

A Quinta da Arealva como antiga quinta de veraneio considera-se que tem os atributos todas elas tinham, espaços amplos e nobres jardins extensos em localizações perto da natureza e afastadas das zonas urbanas. As pousadas como lugares

intimistas privilegiam estas localizações afastadas e perto da natureza. A sua construção do seculo XVIII com tipologia original de palacete- em que havia os salões e depois vários quartos-também será de interesse neste âmbito, pois que se considera poder ser adaptada a hotel.

4. CONVERSÃO DA RUÍNA

4. CONVERSÃO DA RUÍNA
Reabilitação

4.1. Património

Até ao período do renascimento as construções da antiguidade permaneciam ignoradas, altura esta em que pela primeira vez se voltou a olhar para as construções daquela época com respeito/admiração. Nesta altura podemos observar que o passado ganha força no universo cultural, passando a haver um estudo e valorização das obras antigas. O património histórico como conceito só foi definido após a fundação da história como disciplina. Até então as obras que eram consideradas antiguidades passaram posteriormente a Monumentos. Neste momento passa-se a considerar estas Obras como Património. É assim que no séc. XVIII, devido a vários acontecimentos, observamos esta mudança de conceito na defesa do património. A revolução francesa ocupa um lugar de destaque como o acontecimento que mais importância teve nesta mudança de paradigma.

> "No que concerne aos monumentos históricos, o período que se seguiu à Revolução foi desastroso pelas devastações e saques praticados contra obras de arte, no intuito de destruir e apagar os símbolos das antigas classes dominantes, nobreza e clero. Os edifícios

> medievais foram as principais vítimas, mas, na realidade, o desprezo por eles e as intervenções mutiladoras haviam sido uma constante, mesmo anteriormente, sendo comum a sua utilização como fonte de materiais de construção. Porém, a reação ao 'vandalismo' revolucionário, que ameaçava expurgar de solo francês os remanescentes da arte medieval, resultou em incipientes providências oficiais tomadas por um Estado visando à tutela de monumentos históricos, levando à criação de legislação sobre o assunto" (KÜHL, 2006).

Após a revolução Francesa, houve por todo o país uma onda de vandalismos que levou à destruição de inúmeras obras. Para tentar deter esta devastação começou a elaborar-se a primeira legislação de proteção do património. Posteriormente foram redigidos alguns documentos internacionais que visavam o modo de tratar e conservar o património arquitetónico. A *Carta de Atenas*, em 1933 estabelece critérios que se aplicam à conservação do património de modo a criar uma base legal europeia visando o respeito pelo património. Definiu como princípio base a não intervenção no património a menos que um restauro surja como indispensável para deter a degradação ou destruição. Caso necessária a intervenção deve ser feita respeitando a obra histórica sem ocultar o estilo de nenhuma época. Refere também que, qualquer que seja o caso em questão não fazer intervenções que proponham reconstituições integrais dos edifícios em questão. Quanto à utilização do património, a conferência recomenda que se mantenha os monumentos ocupados assegurando assim a continuidade da sua vida, no entanto refere que as funções

destes edifícios devem respeitar o seu caráter histórico. (CORBUSIER, 1933) (ICOMOS, Carta de Atenas, 1931).

A *Carta de Veneza*, em 1964, atualiza os conceitos da Carta anterior focando-se nas questões do património em zonas urbanas e rurais. A carta definiu o património histórico como bem universal, em que a importância não se limita a uma zona ou região. Assim confere a todos a responsabilidade de preservação. O seu conteúdo deriva sobretudo da carta de Atenas fundamentada pela abordagem científica da conservação. As principais linhas de orientação são o respeito pela história do objeto em questão, pelos seus materiais e formas, como modo de limitar intervenções criativas arbitrárias. Tendo como premissa o princípio da intervenção mínima. A carta clarifica também que não tem como objetivo harmonizar as intervenções, ou reduzir todas as intervenções a um mesmo tipo, mas avaliar as várias intervenções que foram feitas e aceitar as que têm um valor histórico (ICOMOS, Carta de Veneza, 1964).

Em 1975, a *Carta Europeia do Património Arquitetónico*, define o conceito de conservação integrada em que se passa a valorizar o património não só pelos monumentos mas também pela sua envolvente. A Carta de Toledo, em 1987, a Carta de Cracóvia, em 2000 e a Carta de Varsóvia em 2005 focaram-se principalmente na questão da revalorização das cidades e na requalificação sustentável.

4.2. Reabilitação

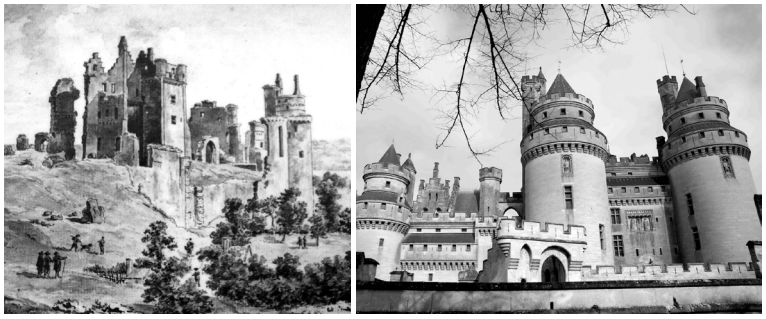
Um dos temas desta dissertação é a dúvida atual que se coloca em relação à intervenção em edifícios existentes. Dos vários pedidos de informação prévia sobre este terreno submetidos para apreciação à Câmara Municipal de Almada, nenhum contempla o restauro do edifício ou sequer a manutenção de alguma pré-existência.

Neste contexto considera-se de interesse abordar as posições tomadas ao longo do tempo, por três autores distintos, sendo que essencialmente a discussão passa por como intervir: demolir ou reabilitar.

A questão da reabilitação parte de dois conceitos distintos, o restauro estilístico em oposição à conservação estrita. O restauro passa por conservar ao máximo o edifício evitando fazer alterações nas suas funções, manter a originalidade da obra, evitar a degradação temporal. John Ruskin defende unicamente a conservação do edificado, defende a originalidade de cada obra, e no valor do propósito inicial do edifício, assim acredita que a única maneira de prolongar a vida do edifício é conservando-o mais tempo possível. Pois assim que perde o propósito inicial, segundo Ruskin o edifício já não serve. Refere ainda que a " (...) restauração é a destruição do edifício (...) " (Ruskin, 1969) comparando com o ressuscitar os mortos- mais vale deixar o edifício tornar-se uma ruina do que restaurar. Considera também que um edifício tem história e que a degradação do mesmo faz parte integrante da sua história.

> *"We are none of us so good architects as to be able to work habitually beneath our strength; and yet there is not a building that I know of, lately raised, wherein it is not sufficiently evident that neither architect nor builder has done his best. It is the special characteristic of modern work. All old work nearly has been hard work"* (Ruskin, 1969).

Viollet-Le-Duc um teórico do séc. XIX defende o restauro estilístico como o modo correto de fazer intervenções no património. Defende a sua teoria intervencionista com um estudo profundo da arquitetura medieval e dos seus métodos de construção. Considera que se podem demolir as intervenções feitas posteriormente à data de construção do edifício por estas não se adaptarem ao seu estilo. Este autor prioriza o estilo do edifício em oposição à sua história. Acredita que o edifício serve para passar uma ideia do passado onde o monumento esteve inserido.



15. (à esquerda) Castelo Pierrefonds antes da intervenção de Viollet-Le-Duc

16. (à direita) Castelo Pierrefonds após intervenção de Viollet-Le-Duc

> "Restaurar um edifício não é mantê-lo, repará-lo ou refazê-lo, é restabelecê-lo a um estado completo que pode não ter existido nunca em nenhum momento" (VIOLLET-LE-DUC, 1866).

Viollet-Le-Duc ao longo da sua vida profissional dedicou-se ao restauro de muitas obras em França e na sua intervenção adicionava sempre a sua marca pessoal, sem qualquer complexo de intervir no existente.

Camilo Boito tem um pensamento em relação ao tema distinto dos dois autores que falámos antes. Considera que as ideias defendidas por estes autores podem ser levadas a um consenso, defendendo um terceiro modo de pensar a intervenção. Assim, este autor preconiza como princípio que se deve investir na conservação do património, mas que caso seja a única solução se pode partir para a reconstrução, princípios estes que foram redigidos na "Carta del Restauro" (BOITO, 1883). No entanto não defende uma abordagem em que se faça a reconstrução com base nas referências de estilo. Acredita que o edifício não será apenas um testemunho artístico, mas também um marco histórico, assim considera que qualquer intervenção em que sejam adicionados componentes, que estes devem ser evidentes e fáceis de identificar, para assim se poder distinguir as várias intervenções.

Françoise Choay tem uma abordagem pragmática relativamente a este tema. Para a autora as sociedades encontram se em evolução constante, por isso a arquitetura tem de evoluir da mesma forma. Assim na sua perspetiva não há uma ação válida para todos os casos, é necessário realizar um planeamento, analisar as hipóteses de intervenção e definir se o existente acrescenta valor ao conjunto proposto. Choay defende que não pode haver um culto do património, ou seja não é por ser antigo que tem valor, é mesmo necessário avaliar o edifício independentemente da sua idade.

> "Na sua função narcísica, o culto do património não é justificável senão num tempo: tempo de suspender simbolicamente o curso da história, tempo de retomar o folego na atualidade, tempo de confortar a nossa identidade antropológica a fim de poder prosseguir com a sua construção, tempo de reassumir um destino e uma reflexão" (Choay, 2006).

Consciente das diferentes abordagens teóricas no que se refere à reabilitação considera-se de interesse proceder à análise no plano nacional, tomando como base as Pousadas de Portugal. Este foi um programa hoteleiro desenvolvido em Portugal que se baseia na reconversão de edifícios existentes com valor histórico em hotéis. Assim dentro deste conjunto de hotéis conseguimos observar as diferentes abordagens ao património edificado.



17. Pousada Flor da Rosa

O arquiteto Carrilho da Graça desenvolveu o projeto da Pousada Flor da Rosa. Neste projeto é construído todo um volume novo, com uma leitura contemporânea mas que se integra harmonicamente com o antigo Mosteiro do Crato, um edifício assumidamente de outra época (Sequeira & Toussaint, 2019).

Em Santa Maria do Bouro, o arquiteto Eduardo Souto Moura aborda o antigo convento de um modo diferente do caso anterior. Não tem a intenção de reconstruir o edifício original, nem de construir um edifício que contraste com o existente. Apresenta uma proposta em que abrange grande parte do programa no interior do edifício apenas construindo um pequeno e discreto edifício para alguns serviços, utilizando

as pedras que se encontravam caídas para a sua intervenção (ArchDaily, 2020).



18. Convento de Santa Maria do Bouro

A pousada de Estoi, a cargo do arquiteto Gonçalo Byrne tem uma abordagem semelhante à do arquiteto Carrilho da Graça no Crato, apesar de que neste caso não há praticamente intervenção no edificado. Projeta uma nova arquitetura para o mesmo local mas sem tentar invadir o protagonismo do edificado. Assim consegue um resultado em que o património edificado representa a história daquele lugar e a transformação em pousada a sua continuação.

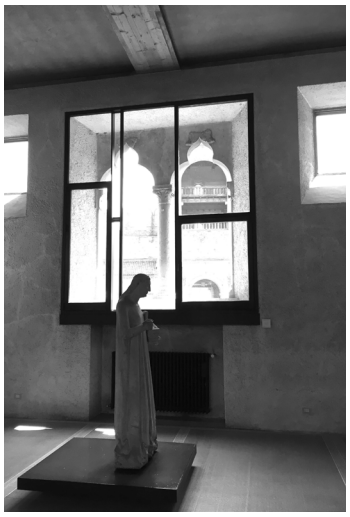


19. Pousada de Estoi

Museu de Castelvecchio em Verona | Carlo Scarpa

Na segunda guerra mundial Verona, devido à sua localização estratégica e à presença de vários ministérios, foi uma das cidades que mais sofreu com os bombardeamentos Aliados. O Castelvecchio numa dessas incursões sofreu muitos danos. Carlo Scarpa foi encarregue do restauro, tanto do castelo como da ponte Cecchini que considerou fazer parte de um todo. O importante castelo, construído entre os anos de 1354 e 1356 em Verona, teve seu restauro iniciado no ano de 1957 que se desenvolve por mais dezoito anos, resultando numa das obras mais significativas deste arquiteto.

A intervenção do arquiteto foi dividida em duas partes, a primeira na ala Régia, a segunda na galeria no piso térreo. Em todos este projeto Scarpa tentou equilibrar a arquitetura antiga com a introdução de novos usos para os espaços, deixando clara a sua intervenção. É de notar também a coesão que o arquiteto conseguiu na forma de exposição das peças, sendo que deixa evidente que esta foi uma marca constante no projeto.





20. Fotografias interior Castelvechio

Na primeira intervenção, a ala Régia, antiga residência da família Della Scala, o arquiteto projetou um novo sistema de iluminação assim como novos trajetos: novos acessos, percursos elevados e escadas.

O restauro da Galeria no piso térreo foi a segunda fase da obra. Esta galeria foi construída numa restauração nos anos 20. É composta por sete salas conectadas por arcos e iluminadas por vãos do estilo gótico. Scarpa aqui eliminou falsos frescos e elementos estruturais. Nestas transformações teve em



21. Espaço expositivo Castelvechio

consideração a localização definitiva das esculturas que ali seriam expostas. Teve também a intenção de deixar clara a leitura das alterações que o monumento iria sofrer em relação à arquitetura medieval.

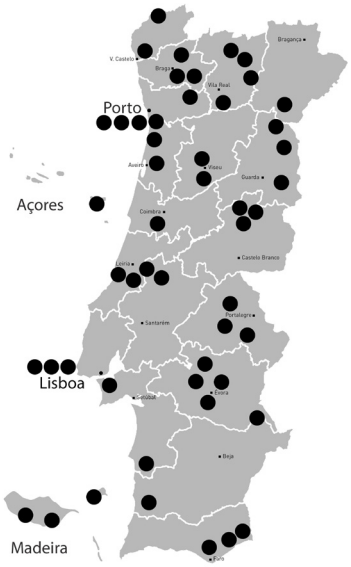
Este caso de estudo foi considerado relevante pois aborda a reabilitação de um monumento. Embora não seja um hotel nem uma pousada, foi escolhido pela forma de intervir aqui demonstrada. O arquiteto intervém no existente sem copiar o seu estilo anterior, faz uma intervenção contemporânea num edifício medieval. Sem fazer uma comparação da intervenção de Scarpa às ideias de Viollet Le Duc, considerei esta intervenção vai de certa forma ao encontro do segundo autor, na medida em que fez a ligação entre duas épocas de arquitetura, ligação essa que ainda hoje é um debate aberto. Foi um exemplo considerado determinante pela abertura à transformação do existente quando a proposta se traduz numa melhoria.



22. Jardim central do Castelvechio

5. POUSADA

5. POUSADA



23. Mapa das pousadas em Portugal

5.1. Pousadas de Portugal

As pousadas de Portugal, tal como referido anteriormente foram originalmente criadas na década de quarenta com o objetivo de albergar hóspedes num regime mais informal e regional. Este programa teve sempre a intenção de fazer uso de edifícios históricos para fins turísticos, assim dinamizá-los e protegê-los do abandono e degradação. Em 2003 devido aos maus resultados económicos dá-se a privatização do grupo ENATUR, até aí responsável pela gestão das Pousadas, ficando o Grupo Pestana Pousadas com a gestão das Pousadas de Portugal. Com a mudança de gestão não foram alterados os critérios de gestão e de qualidade de serviço até aí garantidos. O grupo detém agora quarenta e uma pousadas, divididas em cinco grupos, Pousadas Históricas, Design, Natureza, e Coleção.

Nesta dissertação utiliza-se este grupo privado como o possível investidor e a proposta é desenvolvida num contexto teórico, como hipótese de inserção neste grupo. Assim o projeto foi desenvolvido tendo em vista o grupo de Pousadas Históricas Design.

5.2. Necessidades programáticas

Para a integração de um projeto neste grupo fez-se um levantamento, relativo aos serviços que oferecem, algumas pousadas do grupo Anexo 9.8. , que permitirá decidir que serviços deverá esta "futura" pousada oferecer. Desta análise conclui-se que o número de quartos das pousadas é reduzido, sendo em média trinta quartos; na sua maioria as pousadas estudadas oferecem bar, salas de conferências, piscina e salas de estar, sendo que algumas também têm piscina interior, ginásio e spa.

Quanto aos parametros da classificação hoteleira do Turismo de Portugal que constituem uma tabela vasta, que para além de incluir as valências arquitetónicas avalia também o serviço, que considerei que não deveria entrar no âmbito desta dissertação. No entanto relativamente às necessidades de áreas e zonas de piscina spa etc., este projeto inclui todas as valências para se incluir na classificação máxima.

5.3. Mosteiro flor da Rosa, extensão reabilitação e adaptação

Escolhi este projetos por haver um respeito absoluto pelo existente. Através de uma simplicidade extraordinária, o arquiteto intervém na pré existência. Neste projeto há duas abordagens, uma na reabilitação do mosteiro, outra na construção do novo bloco com a sua linguagem moderna bem demarcada do existente.

A Pousada Flor da Rosa no Alentejo está inserida no antigo Mosteiro da Ordem do Hospital de Flor da Rosa que Frei Álvaro Gonçalves Pereira mandou construir no seculo XIV. Foi fundado em 1356 e era composto originalmente por um paço, de estilo Gótico, pela igreja e pela parte do convento renascentista.

Em 1755, com o terramoto em Portugal, o mosteiro sofre vários danos e posteriormente em 1897 causada por uma tempestade dá-se a derrocada de parte da igreja. Em 1834 as ordens religiosas são extintas em Portugal e o mosteiro converteu-se na residência de D. Álvaro (SOUSA, 2013).



24. Fotografia da ligação entre o novo e o antigo

Em 1910 este mosteiro é considerado monumento nacional. E em 1940 a Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais inicia as obras de restauro dos danos causados na igreja e nas zonas que estavam em ruínas, obras que só terminam em 1988, apenas dois anos antes do início das obras de reconversão do mosteiro em Pousada, pelo arquiteto João Luís Carrilho da Graça.

Olhando para o projeto da nova pousada podemos observar que no edifício existente o arquiteto apenas recuperou os

espaços, com pequenas alterações à sua configuração original. Propôs no entanto, um novo corpo de quartos com uma linguagem contemporânea, que se liga ao edifício original de uma forma simples sem descaracterizar o mosteiro.

A entrada principal da pousada dá-se por baixo da torre mais pequena, a Oeste. Dá acesso a um átrio principal, com um pé direito elevado e que permite o acesso direto à igreja e ao claustro. Junto ao claustro temos a receção, espaço onde se observa a ligação entre os dois tempos do projeto, o novo bloco contemporâneo e o mosteiro. Da receção temos o acesso ao edifício contemporâneo onde se encontram a maioria dos quartos, o bar, o restaurante e a piscina. As três suites estão situadas nas torres do mosteiro (RODRIGUES , PEREIRA , & CARVALHO, 2008).

> "Carrilho da Graça terá tratado de consolidar as partes mais significativas da igreja e do claustro, restaurar muito discretamente resto do mosteiro e aí instalando algumas funções consideradas adequadas com o vestíbulo, o restaurante, o bar e algumas suites - de juntar um novo corpo com treze quartos, a norte." (...) "Em relação à sua intervenção terá decidido ter uma atitude radicalmente diferente pelo que a construção nova e assinalada através de um material destinto da pedra talhada" (Sequeira & Toussaint, 2019).

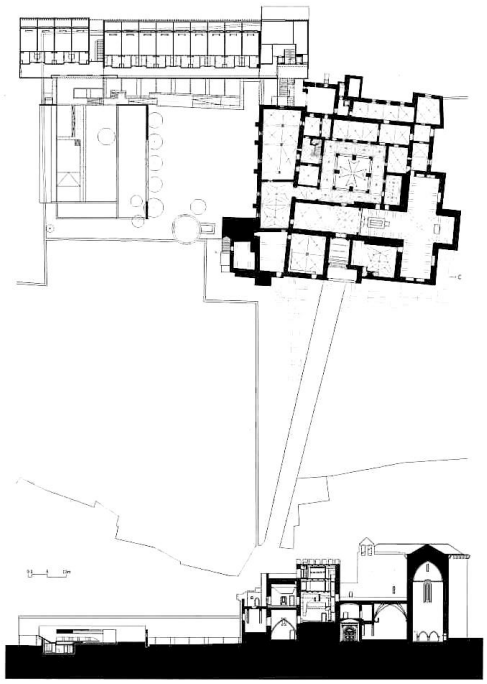


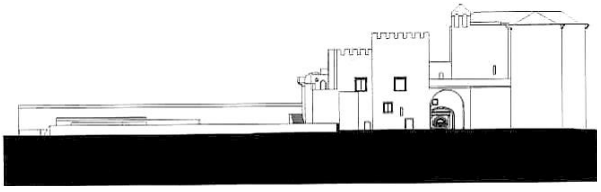
25. Fotografia aérea da Pousada











26. Sala de estar no edificio reabilitado
29. Planta piso térreo e Corte

27. Suite no edifício reabilitado
28. Piscina
30. Alçado

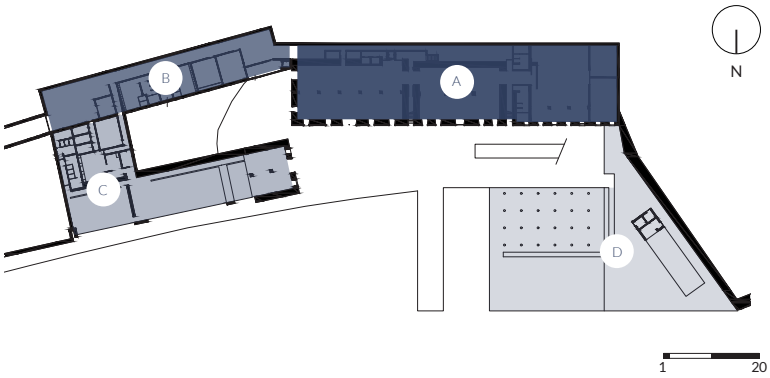
6. PROPOSTA

6. PROPOSTA

6.1. Existente

Ao longo dos anos a Quinta da Arealva foi palco de uma transformação de usos e de formas. Esta reutilização daquele espaço traduz de certo modo a sua excecionalidade. Desde quinta de verão a uma indústria vinícola, sem esquecer a indústria de tanoaria. Assim encontramos atualmente o espaço que foi alvo de todas as transformações para dar abrigo a estas funcionalidades.

Para efeitos de melhor perceção nomeei os quatro "edifícios" que constituem a proposta: o edifício principal, A; o edifício do SPA, B; o restaurante, C; a zona da piscina e anexos, D (31).



31. Esquema de divisão de zonas

Atualmente encontramos o espaço completamente devastado por um incêndio ocorrido já neste milénio. No entanto as paredes e algumas coberturas ainda se mantiveram, permitindo assim perceber a configuração e a forma como o espaço foi utilizado pela última vez.



32. Fotografias do estado de conservação do Edificio A

O **edifício A** encontra-se totalmente "esventrado", mantendo-se apenas as fachadas num estado avançado de degradação e as arcadas no piso térreo em alvenaria de pedra. Há também neste espaço antigos reservatórios de vinho, desintegrados da construção do edifício, deixando à vista o modo como estas obras foram sendo feitas. Estes reservatórios são construídos em betão mas, com o incêndio também se encontram num estado de ruína. No piso térreo há também uma estrutura em betão que aparenta ser, pela sua configuração e dimensionamento, para o armazenamento de barricas No lado Sul ainda do edifício A encontramos um espaço entre o edifício e o muro de contenção, aparentemente sem função atribuída, no entanto este espaço servia o propósito de evitar a entrada de humidade do terreno no edifício, assim, havendo uma antecâmara ventilada, arejável, ao longo de todo o edifício que continha a humidade (32.).



33. Fachada sul

O **edifício B**, situado a nascente do A, é neste momento apenas um espaço exterior coberto (34.). Atualmente apenas lhe resta a estrutura, é um espaço escavado por baixo de um percurso pedonal que se faz desde a zona entre a encosta e o edifício A até ao portão da quinta a Nascente. Percurso este que é feito sobre o corredor de contenção de humidade falado anteriormente no edifício A. A cota deste espaço é aproximadamente a cota do primeiro piso do edifício A (36.).



35. Vista a partir do edifício B

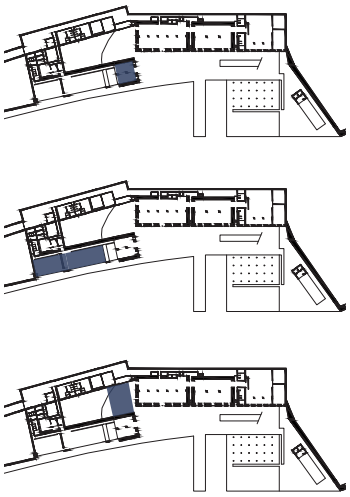


34. Edifício B





36. Percurso sobre o edifício B



37. Esquema dos corpos C1 | C2 | C3

O **edifício C**, a norte do B é, a par com o A, um dos edifícios inaugurais deste espaço, informação que é visível nos primeiros mapas da implantação da quinta por O'Neill (37.). É um edifício de planta retangular com dois corpos sendo o corpo poente(C1) uma construção de dois pisos, com a cobertura em quatro águas (38.). Este corpo de quatro águas tem um acrescento posterior para sul (C3) com a mesma linguagem estilística que faz a ligação entre as três partes do existente, os edifícios A, B e C. Este corpo Poente não foi atingido pelo incêndio sendo assim a zona menos degradada de todo o espaço em análise. No seu piso elevado encontramos um espaço de planta retangular dividido de forma semelhante à habitação, supondo assim que seriam os aposentos do staff da Quinta (40.).

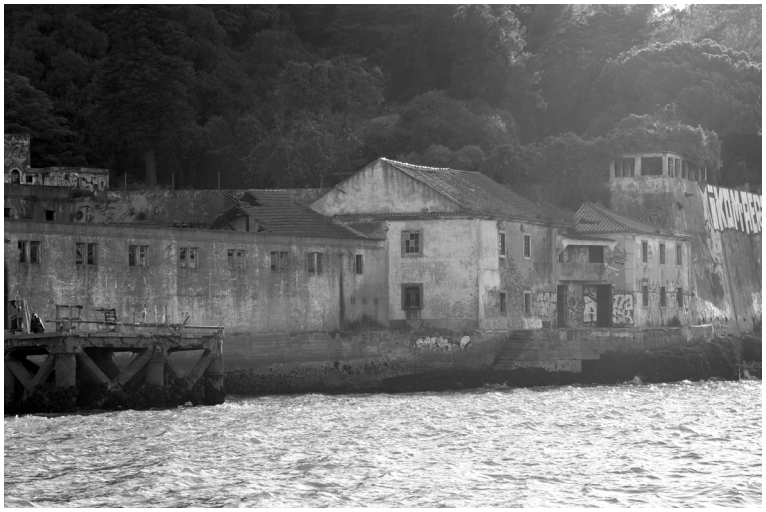
O corpo C2 tem apenas piso térreo, com a cobertura em duas águas e é provável que tenha sido uma zona de estábulos ou de funcionários na fase inicial da Quinta (39.).



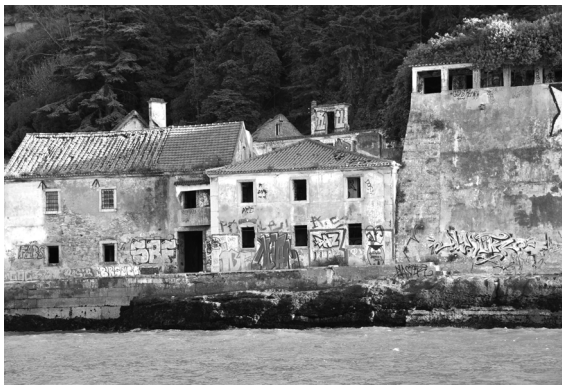
38. Edifício C
39. Interior corpo C2

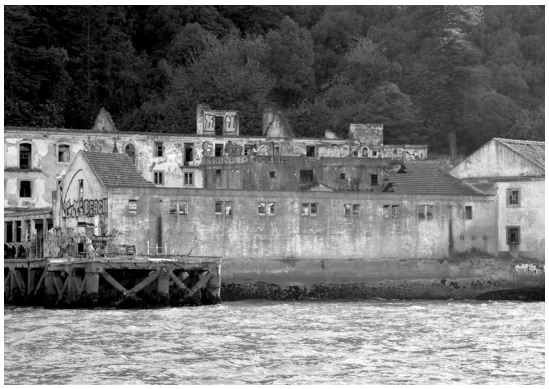


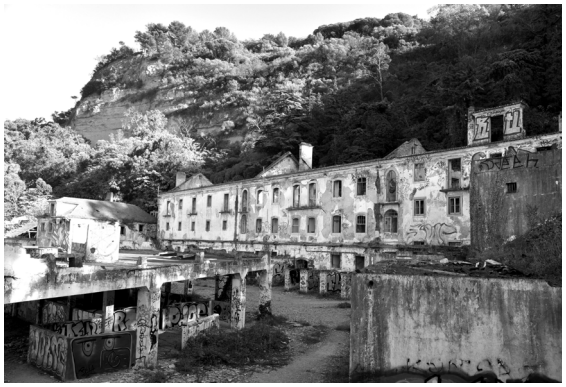
40. Interior corpo C1













41. Aglomerado de construções aleatórias
42. Edifício com os silos
43. Construção de dois pisos
44. Armazém
45. Armazém
46. Pontão

O **edifício D** é na realidade uma zona e não um edifício; atualmente encontra-se inundado por pequenas construções de baixa qualidade que foram sendo feitas, na medida do necessário, para a indústria que ali funcionava (41.). No edifício paralelo à fortificação encontramos no seu interior silos de armazenamento de vinho (42.). Na zona Norte, na continuação da construção mencionada, há um edifício de dois pisos, contiguo com este (43.). Para leste, há um grande edifício já sem cobertura com uma forma que aparenta que tenha sido um armazém (44.). No centro deste L formado pelas três construções antes mencionadas há uma laje que cobre toda esta zona central que sugere também um espaço de armazenamento (45.). Nesta zona, junto ao rio, há ainda uma zona com um pontão, altamente degradado, que seria um elemento de grande importância pela quantidade de trocas comerciais que eram feitas por via marítima na época (46.).

O forte encerra toda a zona Oeste do espaço, faz a diferença de cota de nove metros para o terreno situado a Oeste. À imagem do resto do terreno encontra-se degradado mas não pelo incêndio, apenas pelo tempo. Do forte resta apenas a imponente muralha e uma zona de vigia, atualmente utilizada por turistas como miradouro.

Por fim temos os acessos ao espaço: Do lado Poente temos uma estrada que dá acesso, a partir do Cristo Rei, apenas a este terreno. Do lado oposto temos o que se parece ser o antigo acesso principal, desde o Cais do Ginjal, através de um portão em ferro, que passa por todo o jardim até chegar ao volume edificado (48.)





47. Acesso poente pelo Cristo Rei
48. Acesso nascente pelo Ginjal



49. Vista sobre o MAAT



50. Vista sobre a cidade de Lisboa



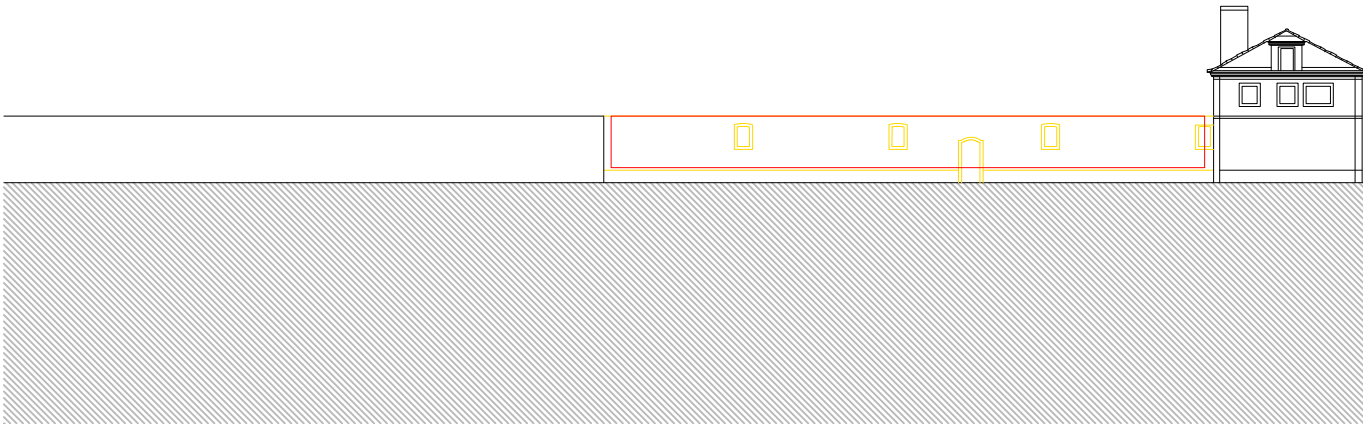
51. Vista sobre o Terreiro do Paço

6.2. Estratégia de interveção

Observando o terreno e a sua situação a esta escala conseguimos perceber que a grande mais-valia do espaço é a sua vista em primeiro plano sobre Lisboa, desde o Terreiro do Paço à Torre de Belém, com uma compreensão clara da cidade de Lisboa, vista da margem Sul (49. 50. 51.). A manutenção deste olhar sobre Lisboa será uma premissa fundamental em toda a conceção do projeto.

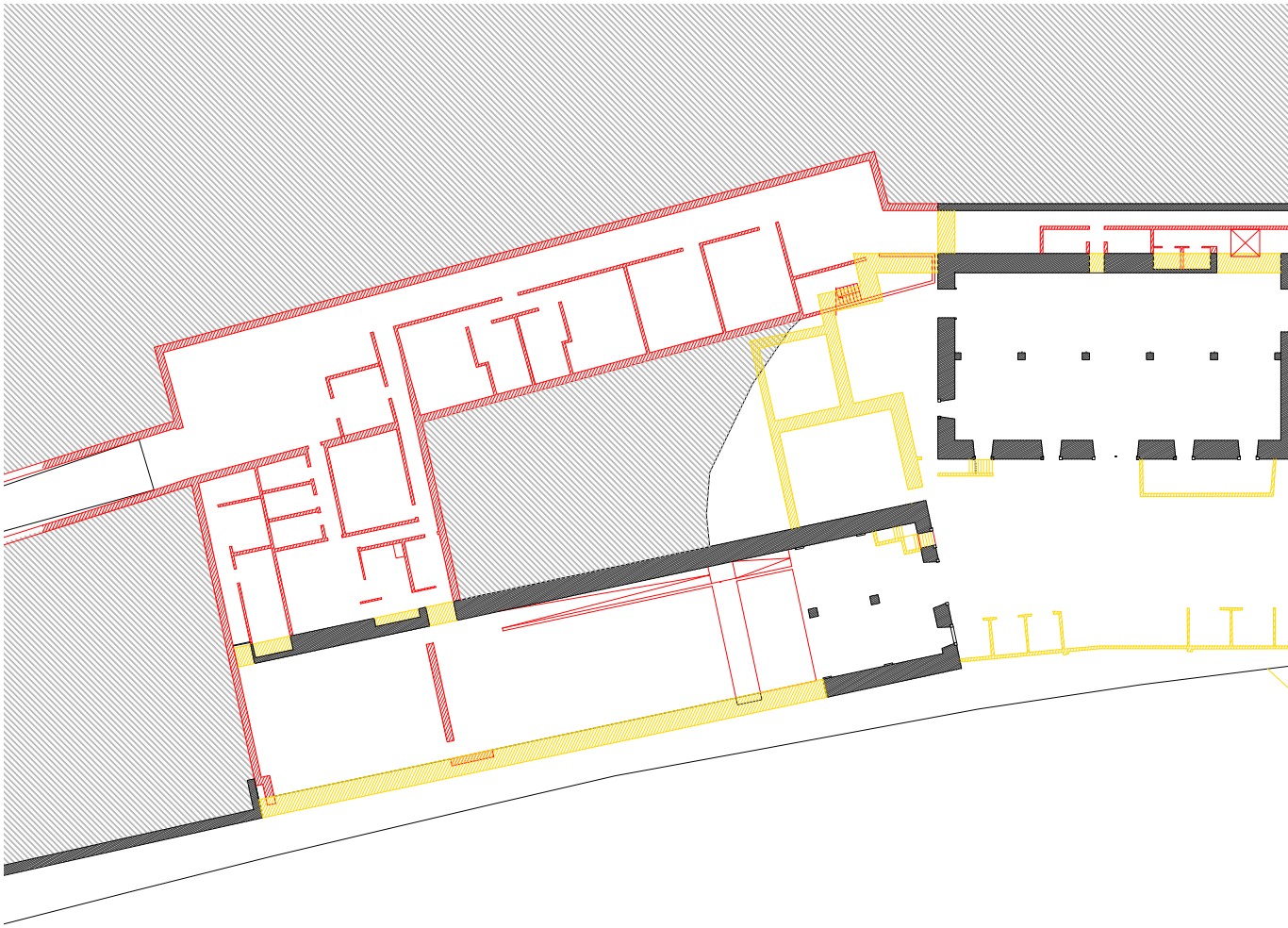
Derivado das ideias de Ruskin em que defende que um edifício só serve quando mantém o seu propósito inicial, vem a segunda premissa conceptual, o retorno do edifício à sua fase de Quinta de Veraneio. Por ser este o uso que mais se aproxima do uso de uma futura pousada. Assim, olhando para a planta do terreno, neste trabalho, proponho a demolição por completo dos acrescentos que foram feitos posteriormente para usos industriais recentes, nomeadamente os edifícios que se encontram descritos como edifício D.

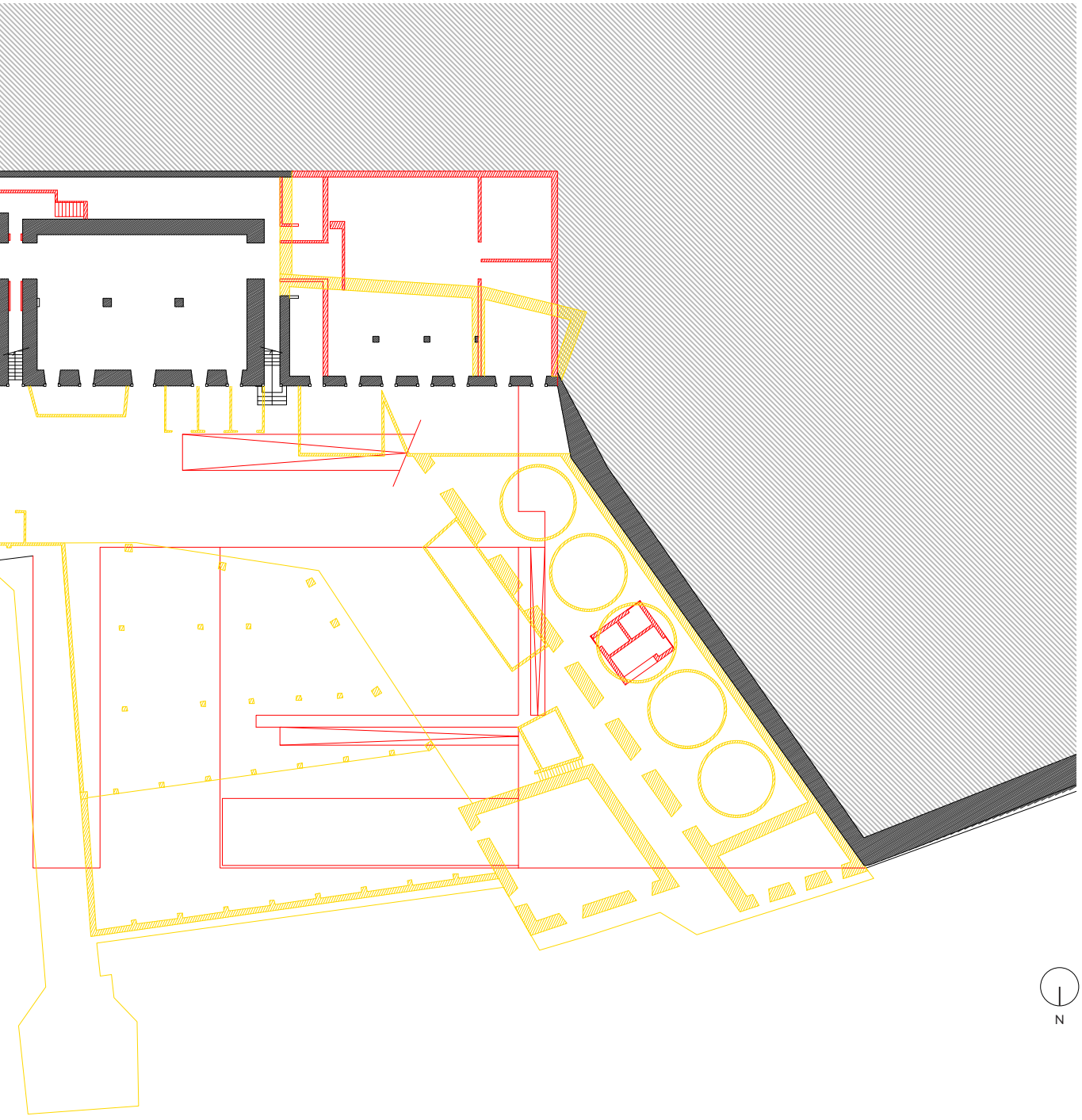
Qualquer edifício tem as suas particularidades dependendo da sua função. De qualquer modo um estudo de circuitos e áreas é uma abordagem que pode ser feita na maioria dos projetos. Neste caso, num hotel tem especial importância. Francisco Moser, Managing Director do Discovery Hotel Menagement DHM salienta a importância que a separação dos circuitos apresenta na conceção de um hotel; o público completamente separado dos serviços e das infra estruturas (anexo 1). Assim observamos a separação quase total (57.).



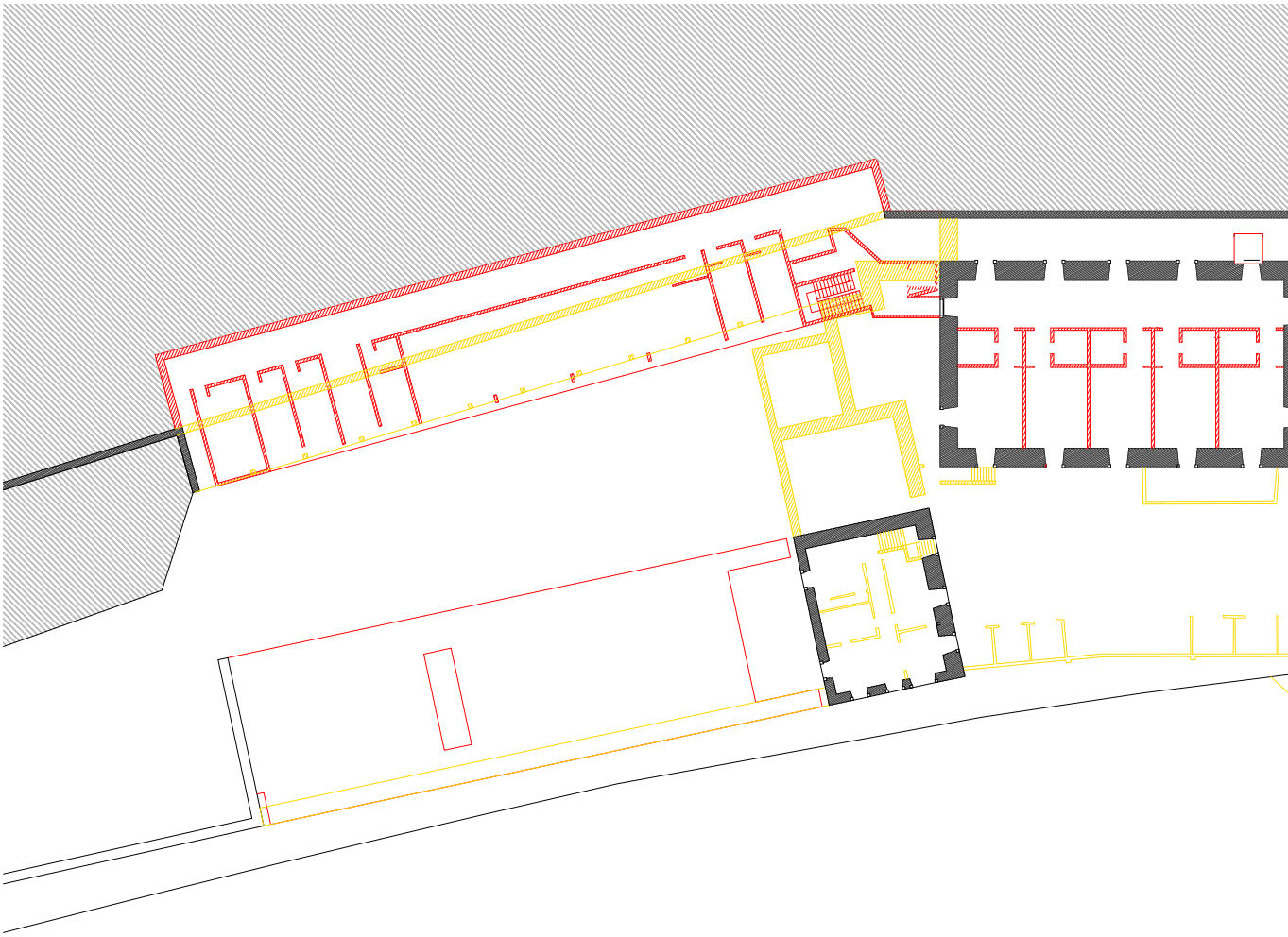


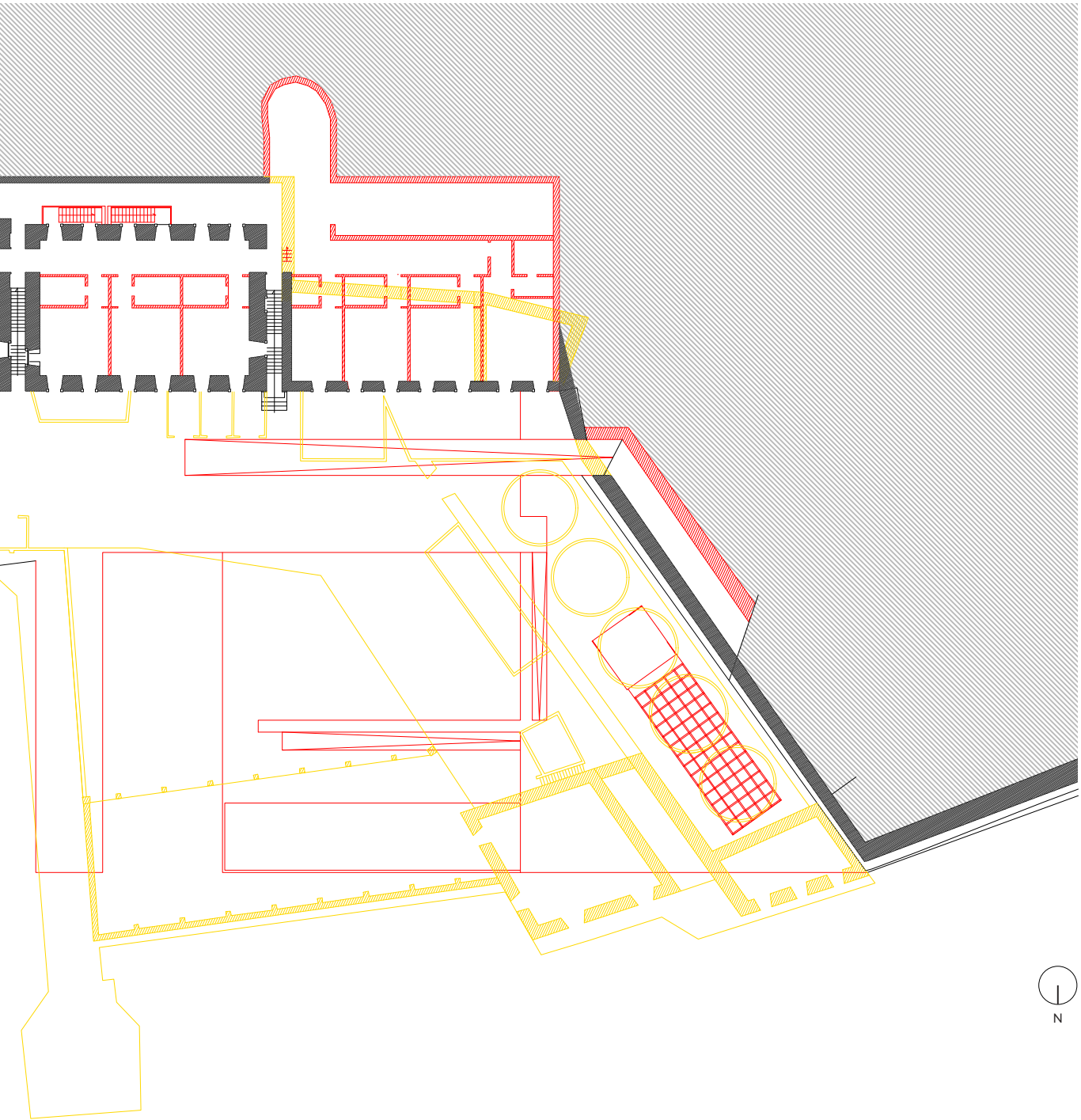
52. Alçado Norte
Construir/Demolir



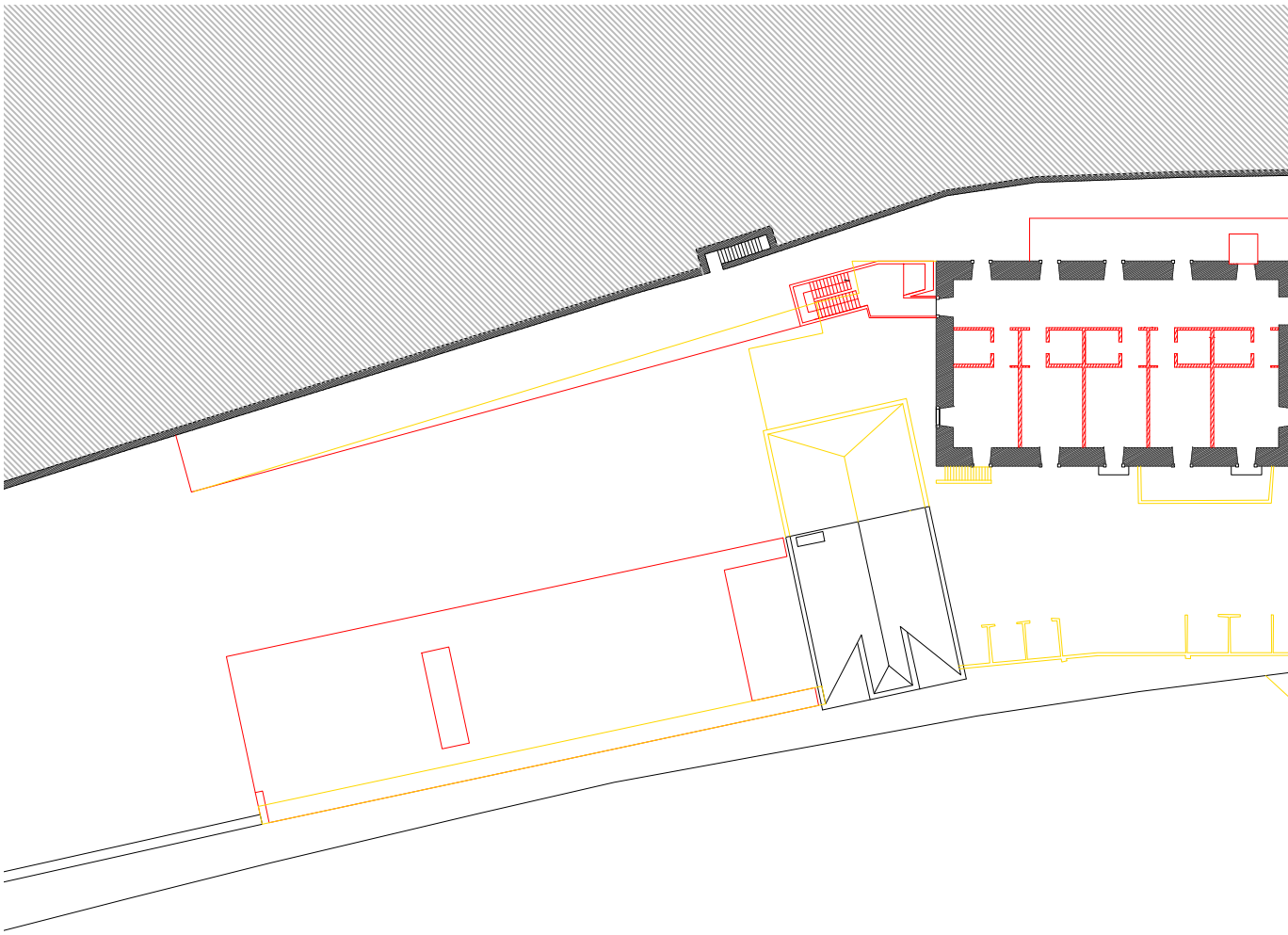


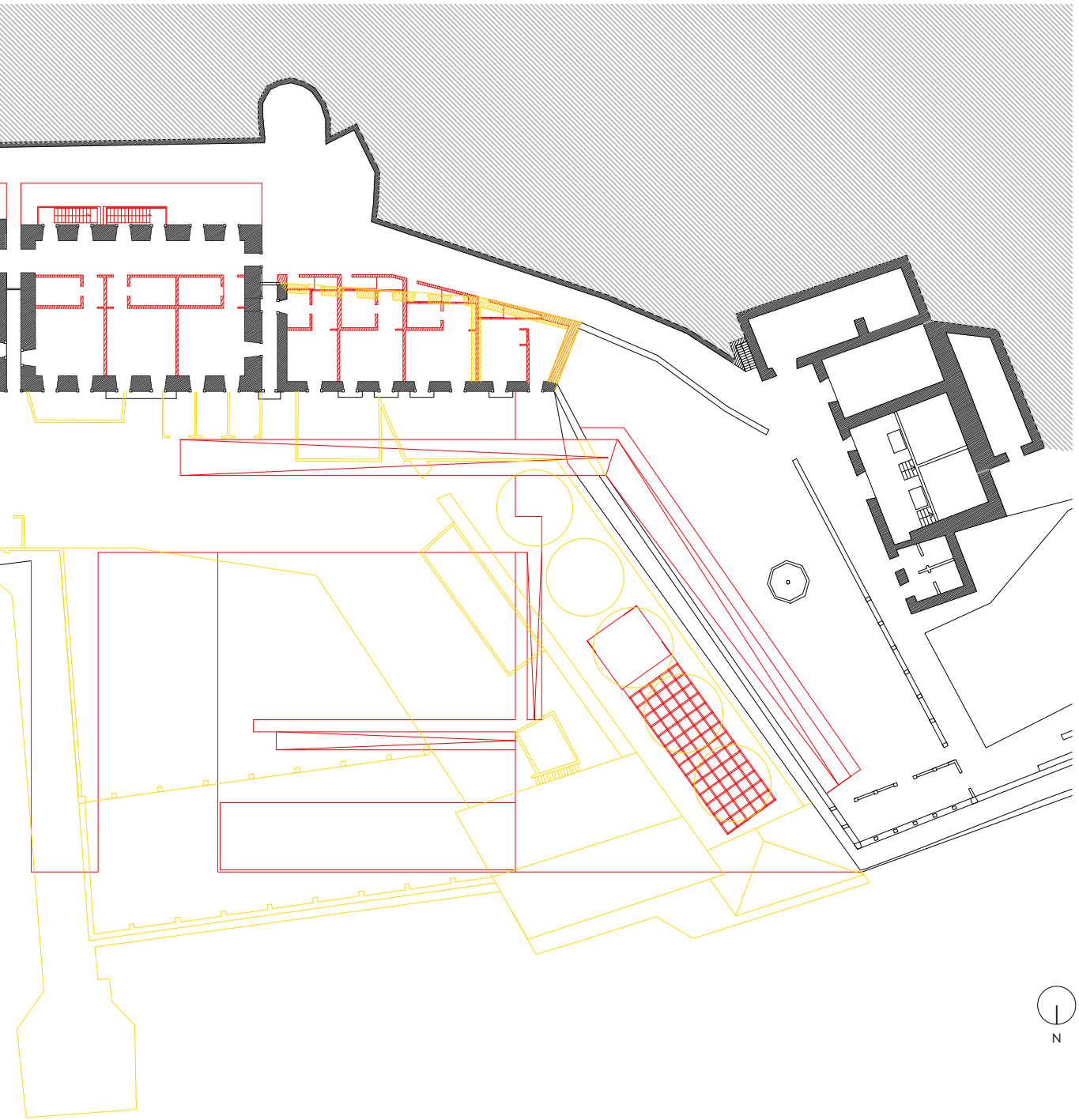
53. Planta Piso 0 | Construir/Demolir
Escala 1:200



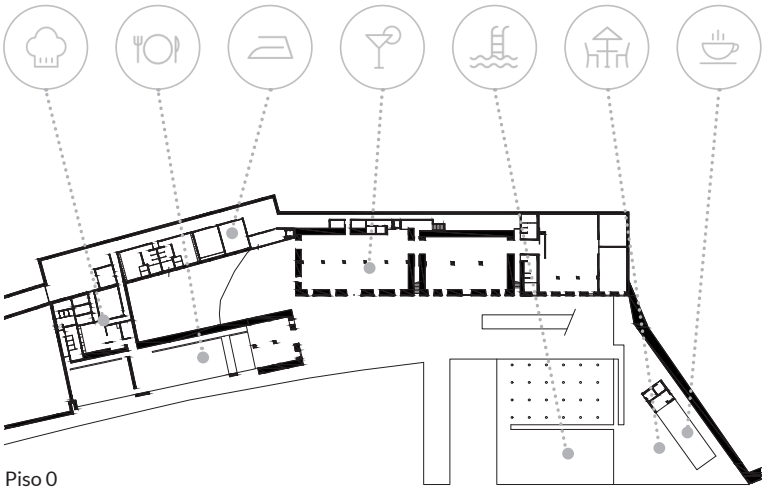


54. Planta Piso 1 | Construir/Demolir
Escala 1:200

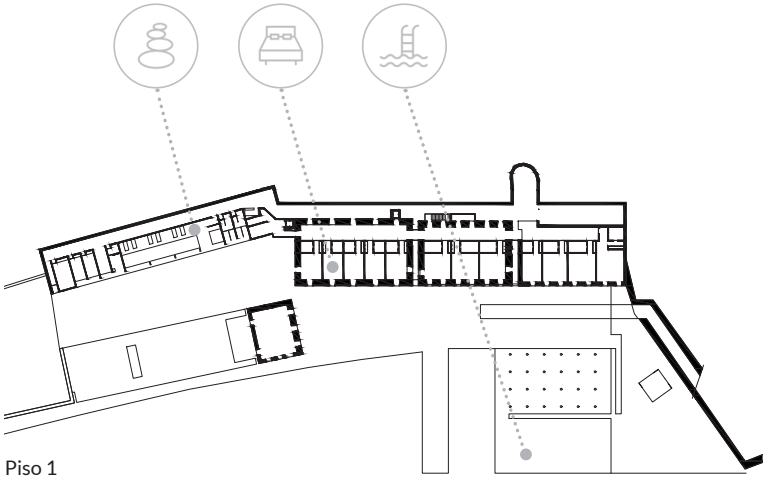




55. Planta Piso 2 | Construir/Demolir
Escala 1:200

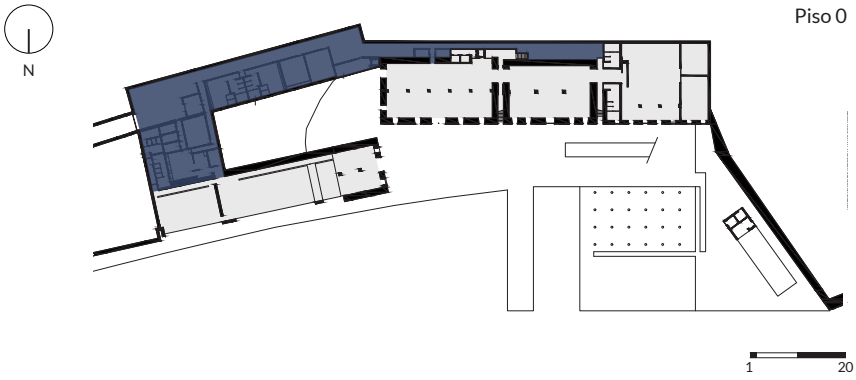


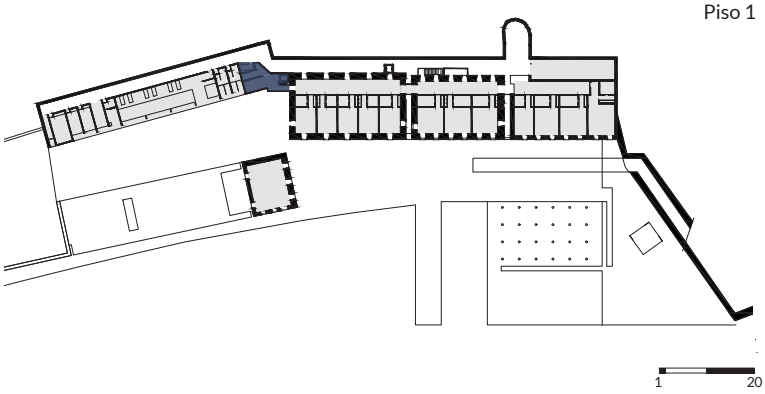
Piso 0

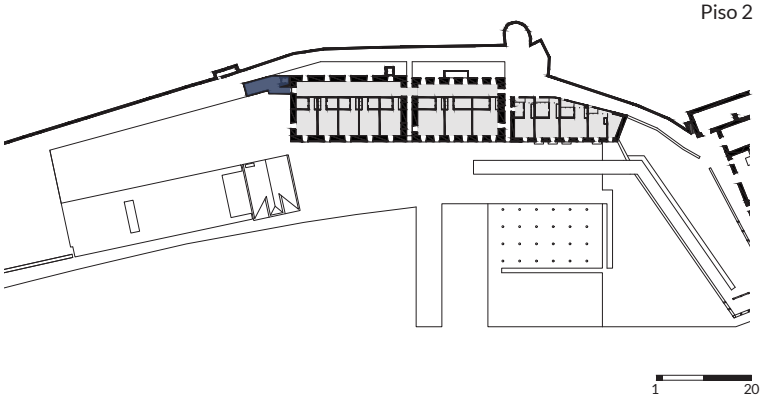


Piso 1

56. Esquema programas e usos

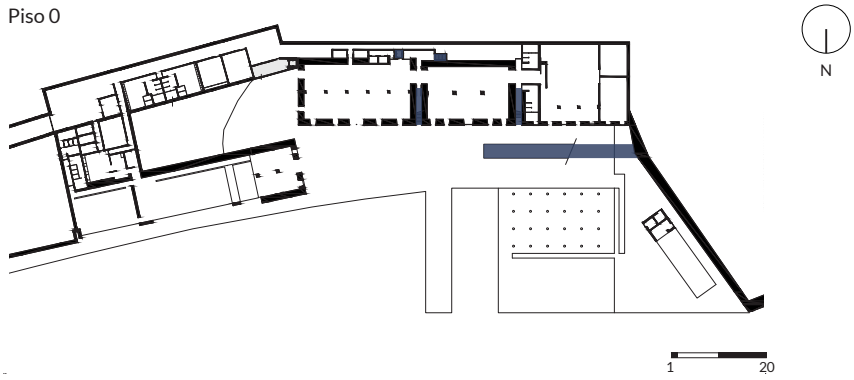




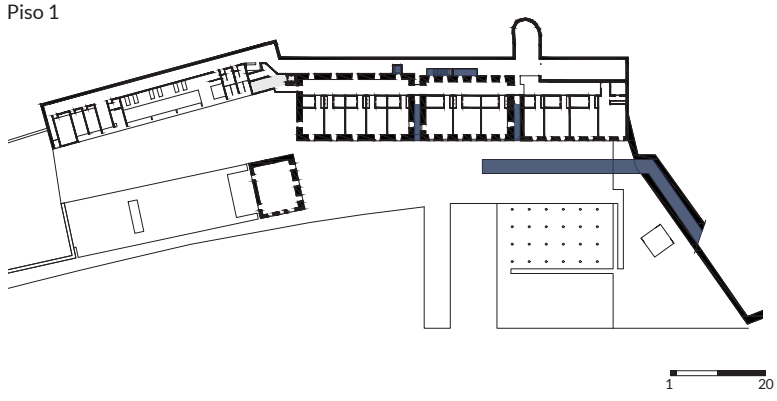


57. Esquema das áreas de serviço e áreas públicas

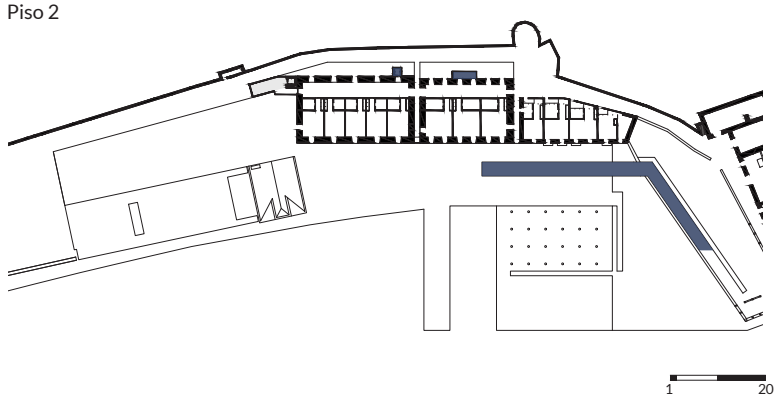
Piso 0



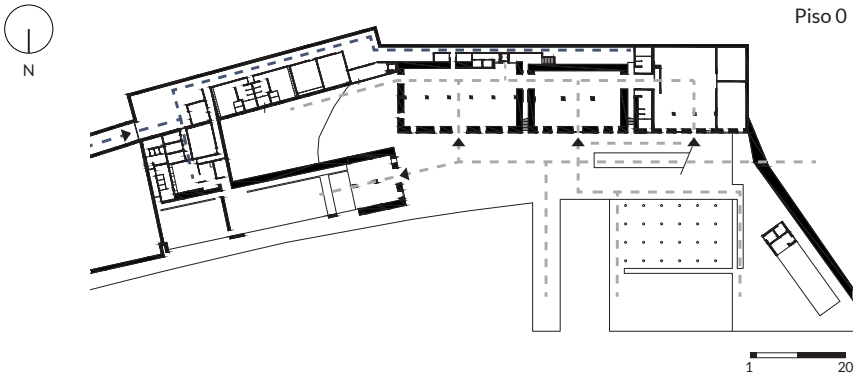
Piso 1

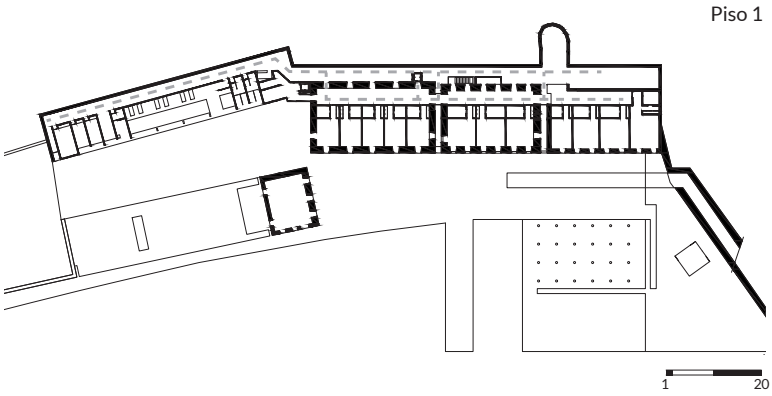


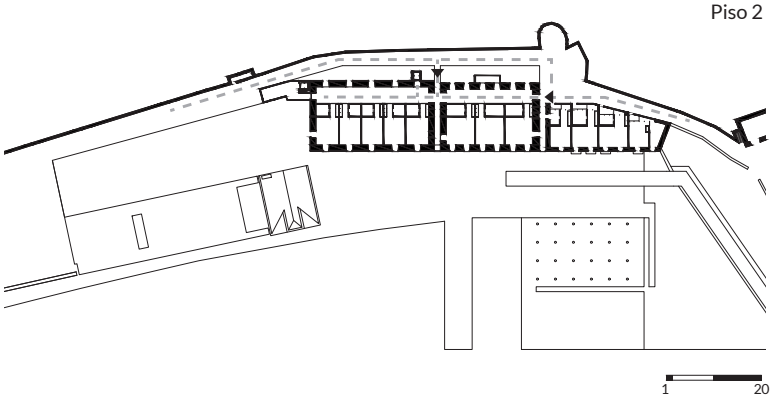
Piso 2



58. Esquema de circulações verticais







59. Esquema de acessos e circulações

Os clientes fazem a sua entrada no hotel pelo edifício A e deslocam-se livremente no piso térreo, para o acesso aos quartos há uma escada de serviço ou um elevador central, que dará acesso ao corredor que distribui de forma horizontal os quartos. No primeiro piso paralelamente ao corredor dos quartos há um corredor exterior que liga ao SPA. No segundo piso temos um acesso direto ao percurso exterior que se encontra entre a encosta e o hotel. A zona de refeições é no edifício C que é acessível pelo exterior.

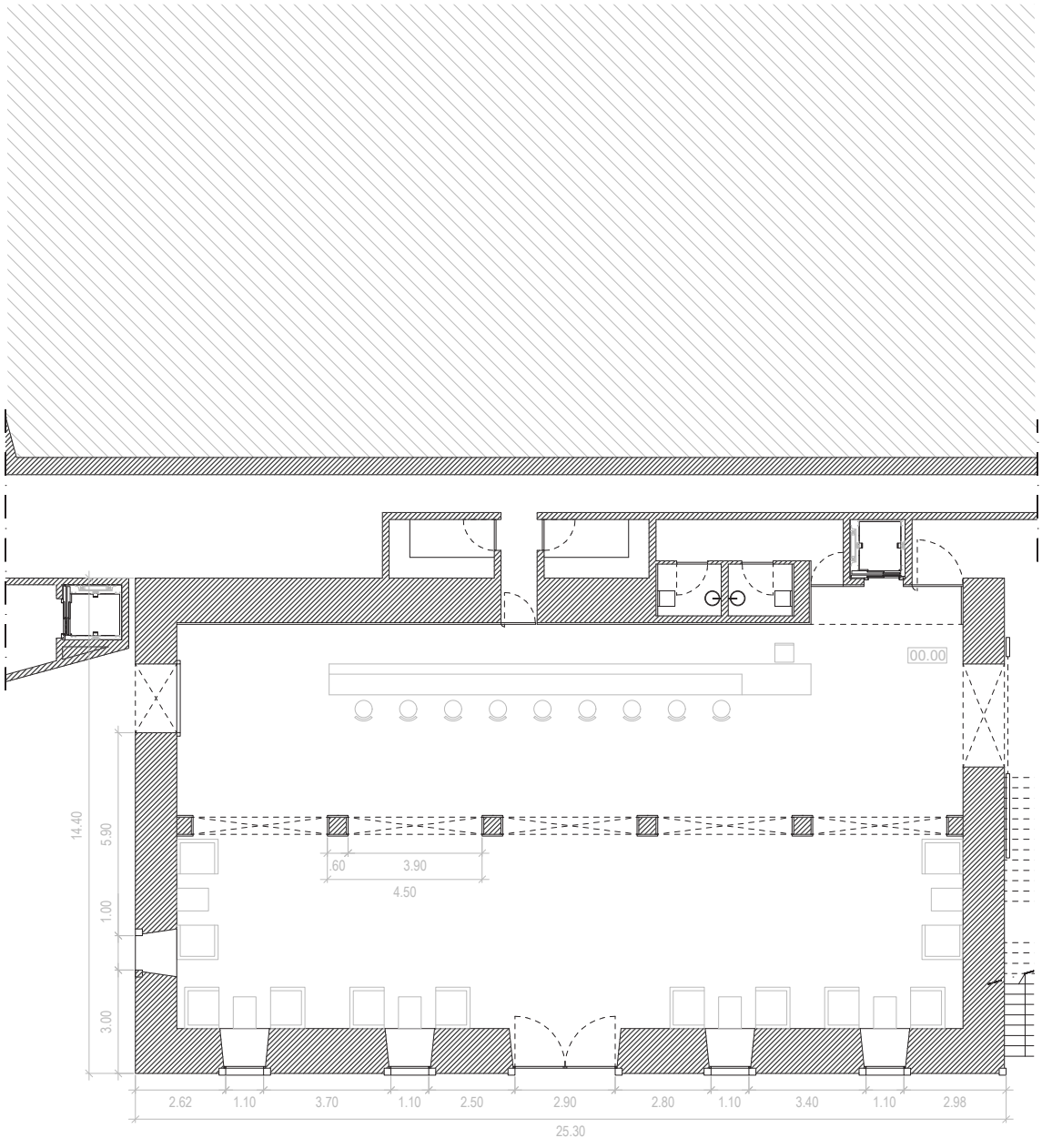
Os funcionários acedem pelo edifício B na zona a cota do piso térreo por baixo do SPA e aí encontra-se a maior parte da zona técnica e união ao restaurante SPA e edifício A. No edifício A o corredor que antes continha as humidades passa agora a ser o corredor de serviço no piso térreo, que tem acesso desde o espaço de conferências até a receção. E tem uma zona de acesso vertical de serviços tanto para o SPA como para os quartos.

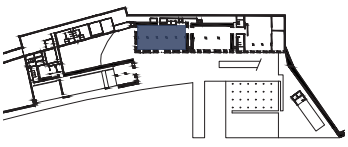
6.3. Programa

Edifício Principal
SPA
Restaurante
Piscina

Edifício Principal, A

Como descrito anteriormente esta zona do edificado encontra-se devastada pelo incêndio apenas restando as paredes exteriores, os arcos no piso térreo e alguns acrescentos para armazenamento dos vinhos em betão. Assim com base na ideia inicial em voltar à origem da quinta a primeira operação será demolir estes acrescentos sem valor histórico nem arquitetónico e que ocupam o espaço de modo aleatório. Este edifício será subdividido em três setores diferentes, com o objetivo de organizar três espaços no piso térreo atribuindo respetivamente as funções, de receção, de zona de estar e espaço de conferências. Nas zonas afastadas da fachada estarão situados os espaços técnicos que têm obrigatoriamente de estar perto da receção. Neste piso térreo, os elementos que não se encontram destruídos serão mantidos e recuperados. Tenciona-se que neste piso se experiencie de alguma forma as vivências de um espaço de outra época. No primeiro piso a ideia passa por fazer a distribuição dos quartos pela fachada norte, pois a fachada sul dará para uma galeria exterior que dará acesso ao spa. No último piso os quartos também estarão na fachada norte com a zona interior oposta a servir de galeria interior. Em ambos os pisos dos quartos propõe-se as divisões interiores utilizando a métrica dos arcos do piso térreo, supondo que na sua origem





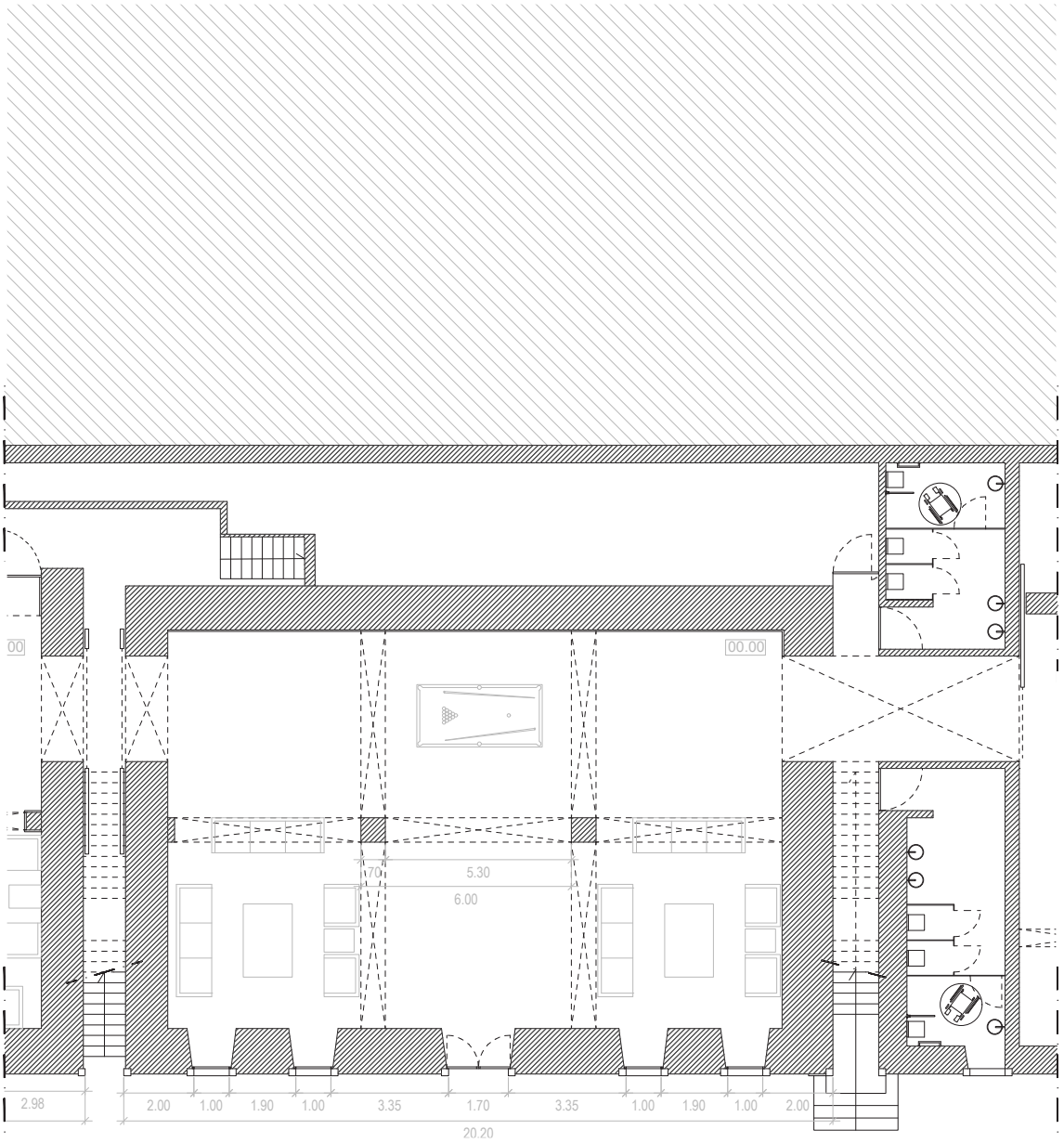
60. Planta da receção piso térreo
Escala 1:200

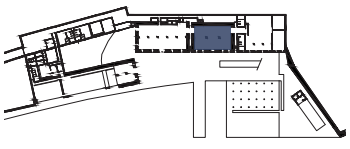
este edifício teria uma divisão semelhante. As antigas escadas entre os três setores deste edifício são convertidos em saídas de emergência do primeiro piso para o piso térreo.

A proposta para a receção é uma solução pouco convencional, acabar com o ato formal de receção, mas que segundo Francisco Moser, é neste sentido que a hotelaria tende a progredir. Assim a receção é uma zona de bar em que num ato informal explica as normas do hotel e atribui um quarto. Assim este projeto de hotel não apresenta na sua configuração um espaço exclusivamente dedicado a este efeito. No seguimento deste raciocínio mais informal da hotelaria há também uma alteração em relação ao gabinete do diretor, que deixa de ser um espaço restrito e valorizado para deixar de existir por completo, pois acredita-se que atualmente o diretor do hotel passa agora a ser uma pessoa presente, que pode apenas ter um espaço de trabalho seu na zona da receção (60.)

Neste espaço propomos, paralelamente à parede sul, um grande balcão que funciona de bar e de receção. Na retaguarda deste balcão temos um apainelado, em aglomerado de madeira lacado a branco, em toda a altura do pé direito e uma porta que dá acesso ao corredor dos serviços onde encontramos os espaços técnicos, arrumos malas e cofre. Ainda neste espaço de entrada temos as arcadas que apenas existem no sentido longitudinal do edifício; este elemento, manter-se-á inalterado, apenas restaurado e garantidas as suas funções estruturais.

As paredes perpendiculares à fachada Sul serão tratadas de modo que a alvenaria em tijolo se mantenha aparente para o interior em oposição à parede Sul que será isolada pelo





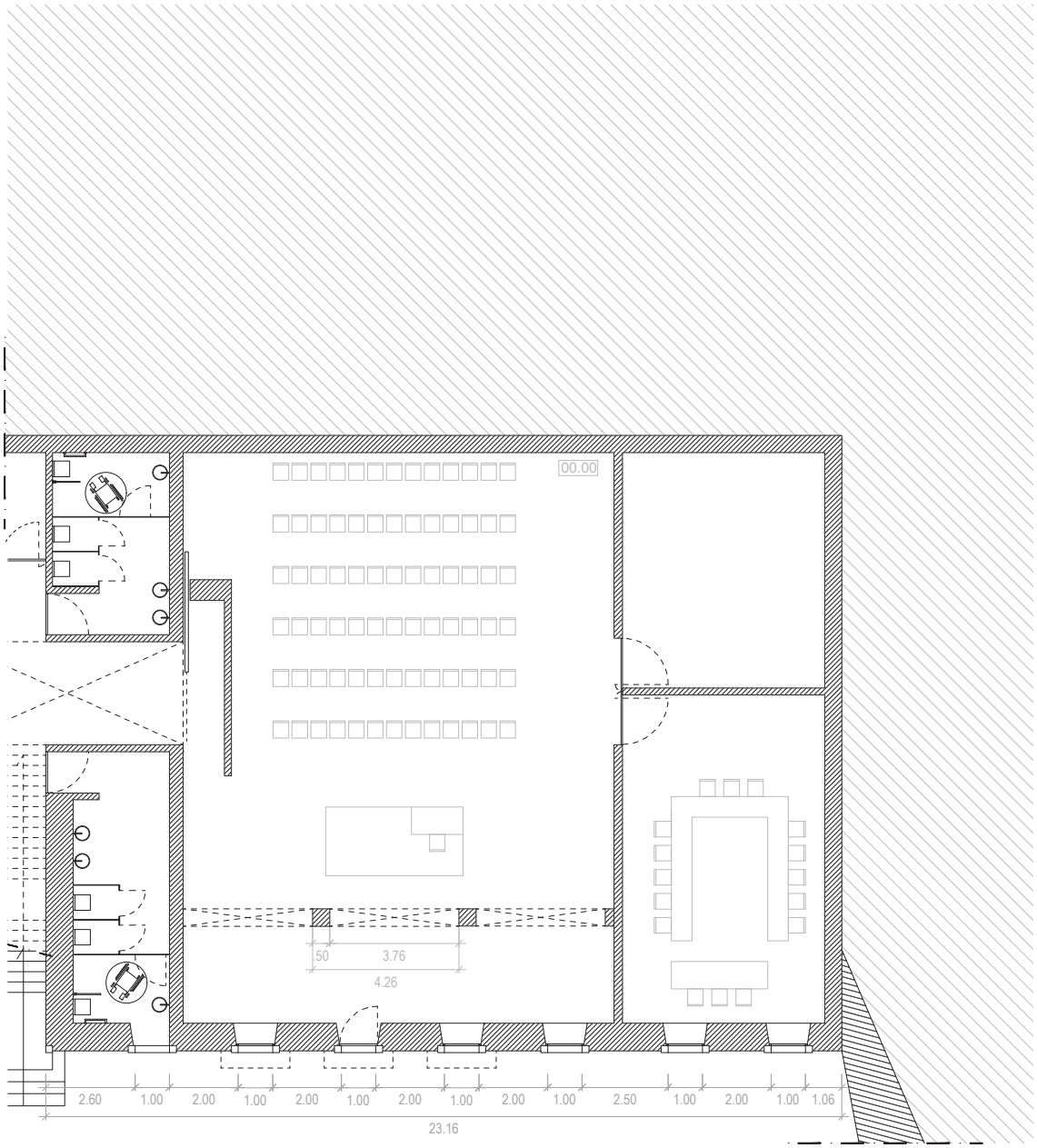
61. Planta sala de estar
Escala 1:200

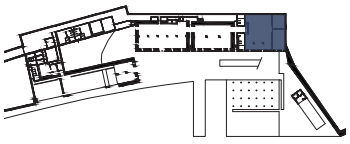
interior e será acabada em PLADUR. A fachada será rebocada de novo com um reboco isolante térmico à base de cal sistema do tipo ISODUR de cor branca.

Os vãos existentes neste espaço estão a uma cota demasiado alta para se poder ver para o exterior, pelo que aqui proponho a abertura vertical dos vãos mantendo a cantaria em pedra em todo o seu perímetro. No espaço à frente do vão é proposto a redução da espessura da parede e criar um pequeno espaço junto do vão.

No canto, no seguimento do balcão, temos a zona de elevador e escada de acesso aos pisos, que mantem o mesmo acabamento em painéis e ao lado do elevador haverá uma instalação sanitária menor que será apenas útil na eventualidade da principal do piso estar encerrada.

Na sala ao lado da receção encontraremos a sala de estar. Uma sala com um propósito polivalente, que numa situação normal de funcionamento se encontra ligada à receção e aberta de modo a que possa ser utilizada livremente. No caso de haver conferências ou eventos a decorrer que precisem de refeição, esta sala converte-se numa sala de refeição. Este espaço ganha uma importância fundamental, pois como Francisco Moser refere, os eventos têm uma relevância grande nos lucros anuais de um equipamento hoteleiro, no entanto são eventos que na sua maioria não agradam aos hóspedes pelos grandes conjuntos de pessoas envolvidas. Assim esta separação cria alguma liberdade para os eventos não interferirem na vida do hotel em funcionamento. Os acabamentos interiores e exteriores são semelhantes aos da sala do lado (61.).



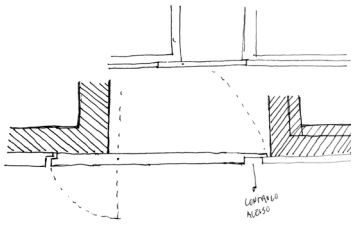


62. Planta sala de conferências
Escala 1:200

Contiguo à sala de estar encontramos o espaço de conferências, que tem um pé direito superior aos dois espaços anteriores. Nesta sala e nos seus pisos superiores há uma diferença relativamente às duas secções anteriores pois aqui a fachada tardoz é demolida e o edifício ampliado até à linha limite do restante edifício. Para sustentar as irregularidades da planta nos pisos superiores e termos um espaço amplo no piso térreo para as conferências aqui deverá ser construída uma laje maciça de betão armado assente nas duas paredes laterais devidamente reforçadas. Os arcos paralelos à fachada são restaurados e pretende-se que façam uma pequena divisão do espaço de modo a ter uma zona de *Coffe-break* junto à fachada. Entre a sala de conferências e a sala de estar encontramos as instalações sanitárias do piso com as masculinas do lado norte e as femininas do lado sul. A encerrar o topo do edifício propõe-se duas salas de conferências menores. (62.)

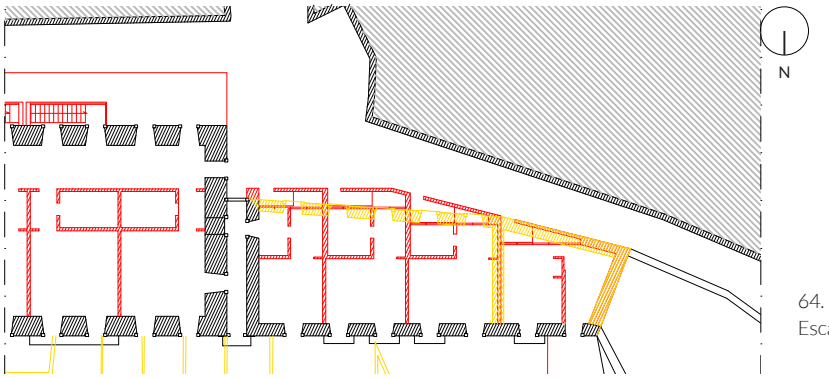
No primeiro piso encontraremos o primeiro piso de quartos. Como referido anteriormente os quartos estão junto à fachada norte. Do lado sul do edifício será o corredor de acesso aos quartos, um corredor amplo, ritmado pelos vãos existentes virados para a galeria exterior e do lado oposto uma parede revestida por um apainelado de aglomerado de madeira lacado de branco, com as portas dos quartos à face. A parede sul do corredor apresenta um rodapé recuado onde é feita a insuflação de ar. O roda – teto também é recuado para criar a impressão que a parede é solta do teto e do chão. Um destes vãos dará acesso ao elevador, e terá um tratamento igual aos outros. Do lado dos quartos a porta de acesso tem uma zona recuada onde se colocará o acesso eletrónico dos

cartões (63.). A zona poente deste piso terá uma diferença de cota de um metro correspondente ao desfasamento de cotas na fachada nesta zona. Assim será criada uma pequena escada de quatro degraus de ligação aos quatro últimos quartos. Ainda no mesmo piso, a galeria exterior dará acesso ao SPA do lado nascente e ao ginásio do lado poente.



63. Desenho do acesso eletrónico

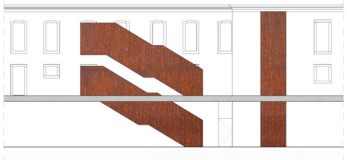
O segundo piso apresentará uma configuração semelhante ao piso inferior nas duas secções mais a leste, na terceira o acesso aos quartos será feita pelo exterior. Nesta zona será feita uma demolição da fachada tardoz e será construída uma fachada moderna, atual, simples a encerrar esta zona do edifício (64.).



64. Planta Piso 2 | Construir/Demolir
Escala 1:200

O circuito de serviços terá uma zona de acesso vertical exclusiva com acesso a todos os pisos.

Junto a fachada tardoz o elevador e as escadas de hóspedes serão acopladas pelo exterior, marcando a contemporaneidade desta intervenção, com o acabamento exterior em Aço Corten. São três volumes que se vão destacar pelo seu material de construção e de revestimento. A diferença no material tem a intenção de fazer com que estes corpos sejam visualmente lidos como construções facilmente "amovíveis" (65.).

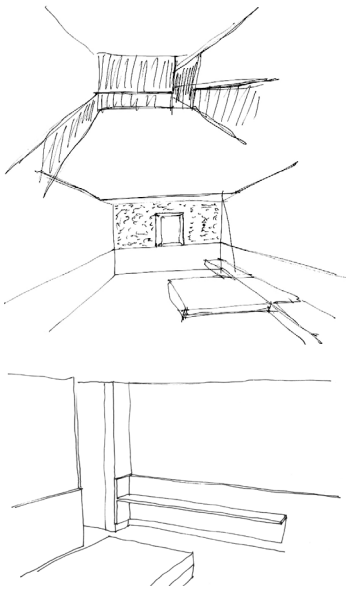


65. Alçado sul das escadas

Quartos

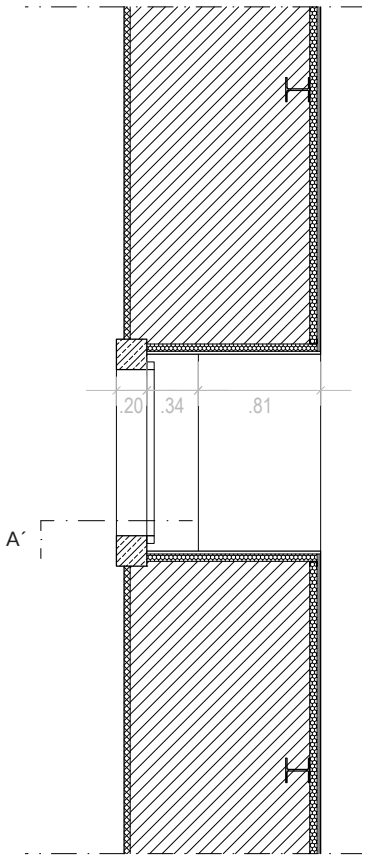
Os quartos, como foi dito anteriormente encontram-se nos dois pisos elevados do edifício principal. No caso geral os quartos apresentam a mesma tipologia base: pequeno corredor de entrada, acesso à instalação sanitária de um lado e roupeiro de três módulos no lado oposto; no fim do corredor chegamos ao espaço de vivência onde encontramos uma secretária e a cama no lado oposto. Os quartos nesta proposta têm uma área de pelo menos trinta e sete metros quadrados de área. O acesso é feito pelo corredor junto à fachada Sul que foi descrito anteriormente.

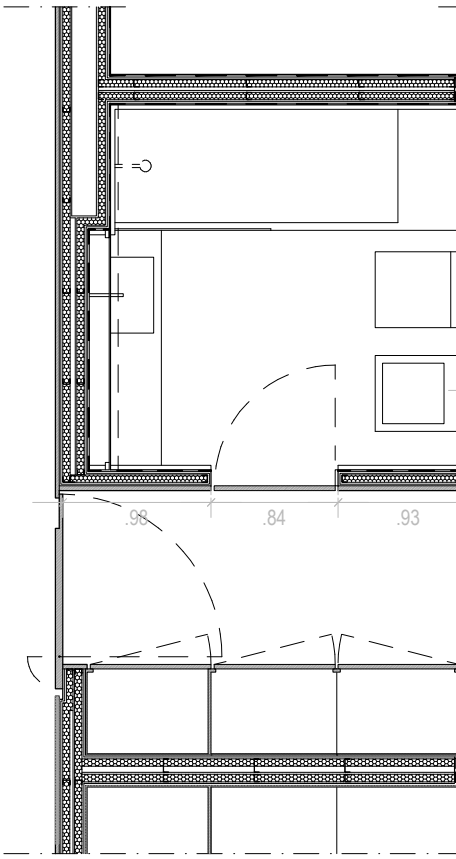
Nesta proposta pensou-se nos quartos do mesmo modo que no resto do projeto, tentar abordar os espaços com a maior simplicidade. Tentou-se que este espaço fosse leve visualmente não acrescentando uma arquitetura muito formal que pudesse descaracterizar o pouco que resta desta antiga casa palacial.



66. Esquiços quarto

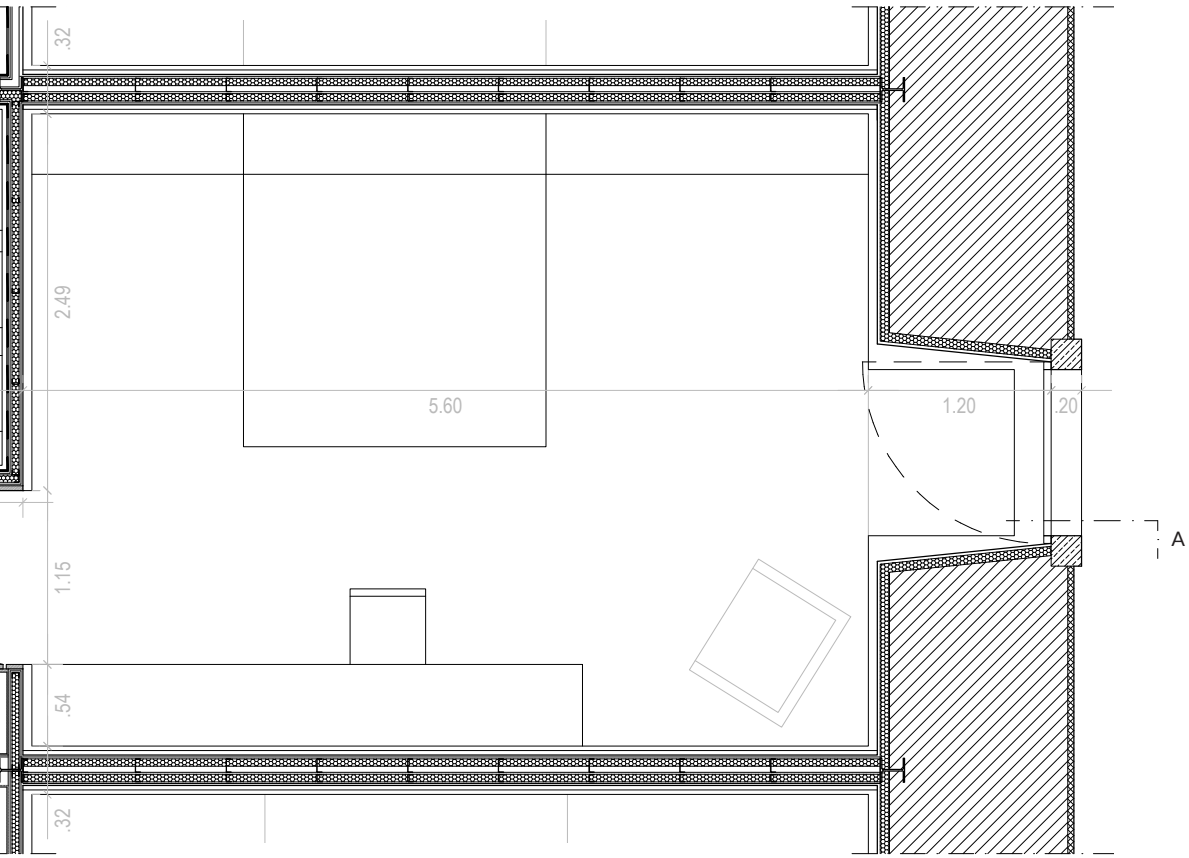
Assim na entrada do quarto ambas as paredes que ladeiam o corredor são revestidas por três painéis de aglomerado de madeira lacado de branco com as mesmas dimensões. De um lado o painel central dá acesso à instalação sanitária e é montado à face com os outros dois que são fixos. Passando o corredor propõem-se um lambril no mesmo material do apainelado desde vinte centímetros do chão até um metro e vinte de altura (66.), onde é integrada a mobília proposta para o quarto. A cama do lado da instalação sanitária é a cinquenta centímetros do chão e as mesas-de-cabeceira perfazem toda a parede com um pequeno armário por baixo. Do lado oposto

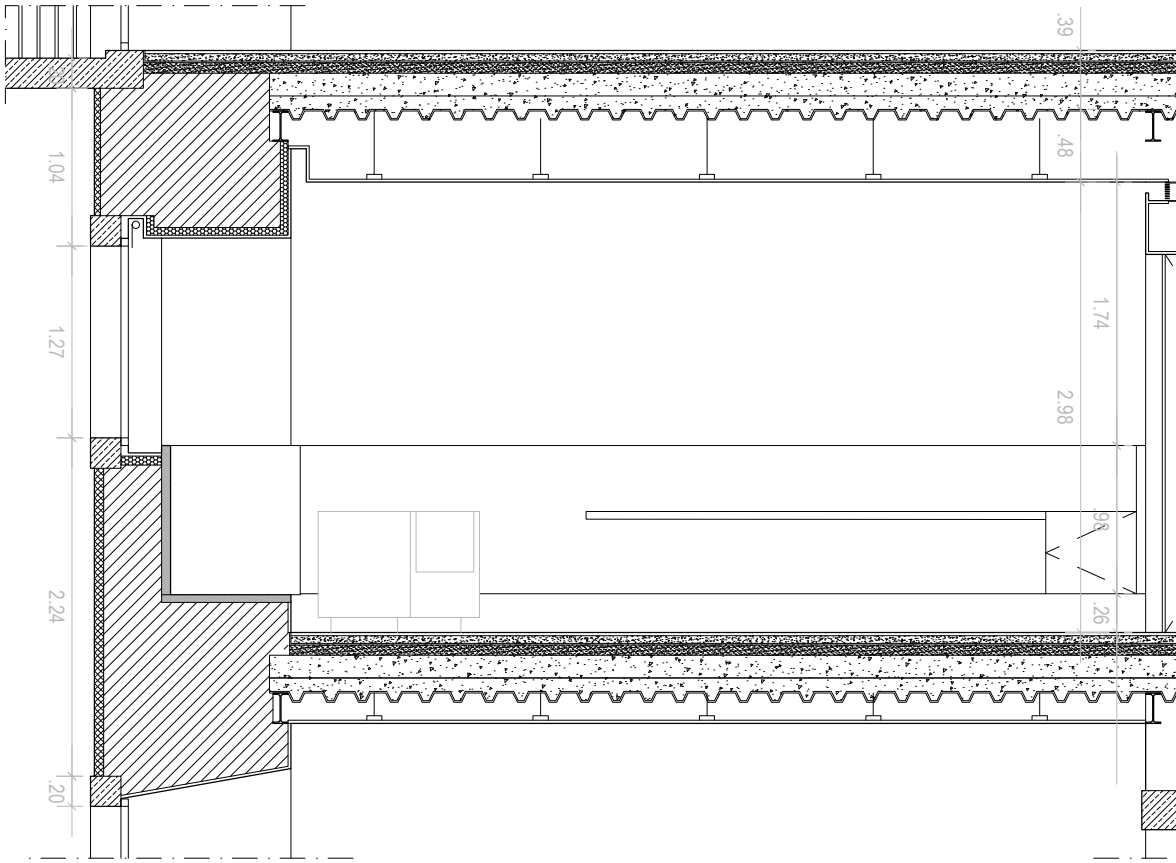




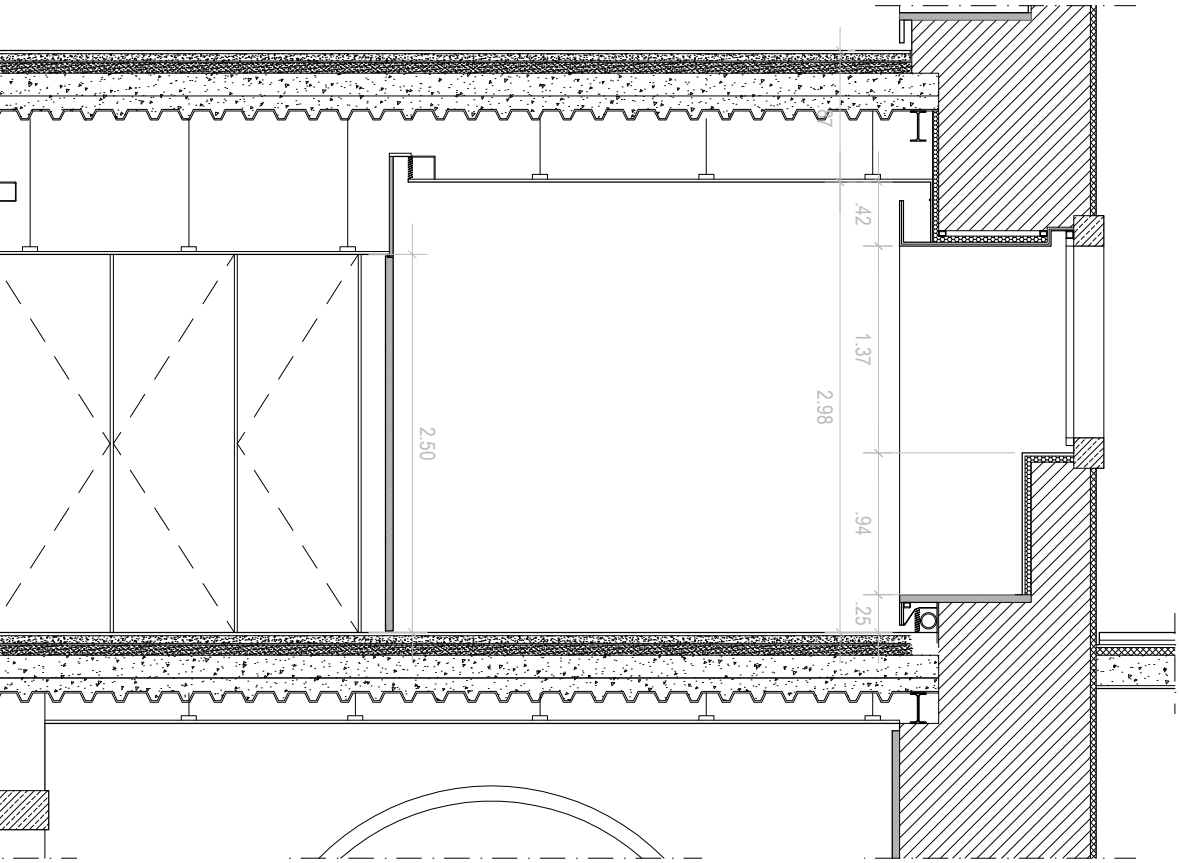
N

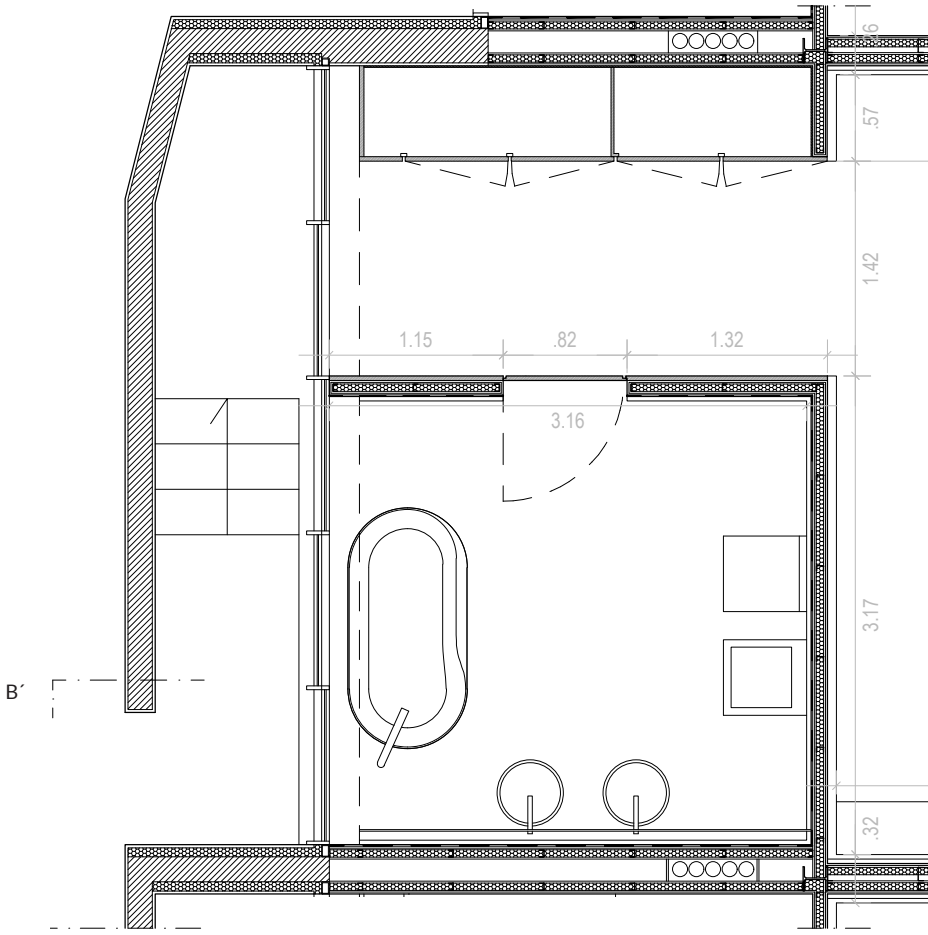
67. Planta quarto A
Escala 1:50


.32
2.49
5.60
1.20
.20
A
1.15
.54
.32



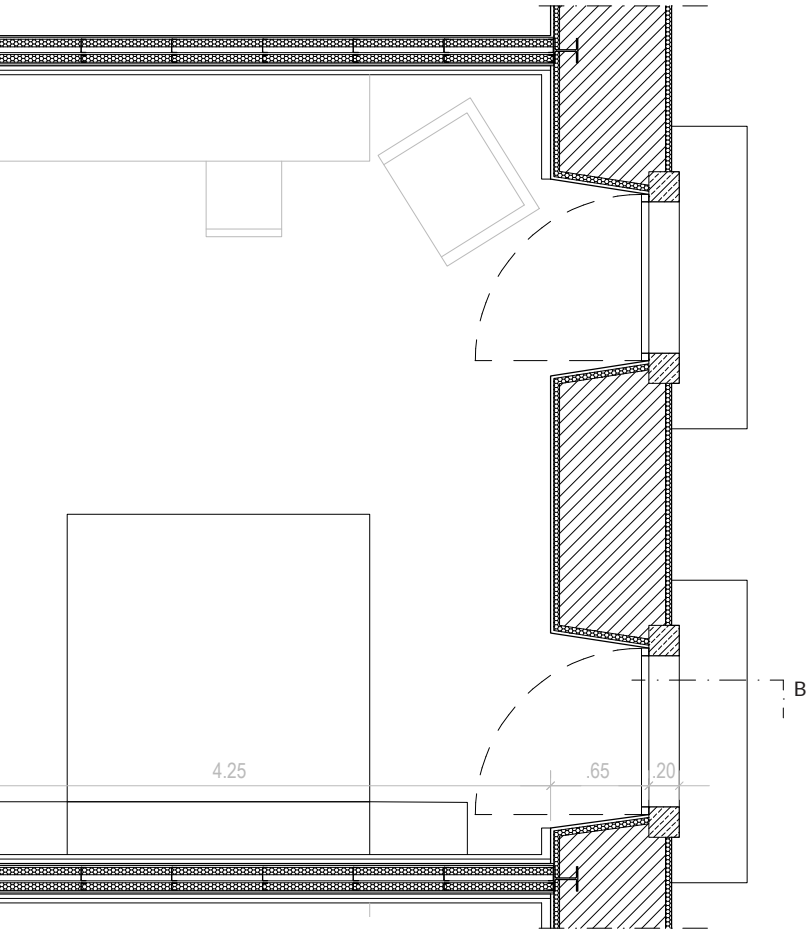
68. Corte A | quarto A
Escala 1:50

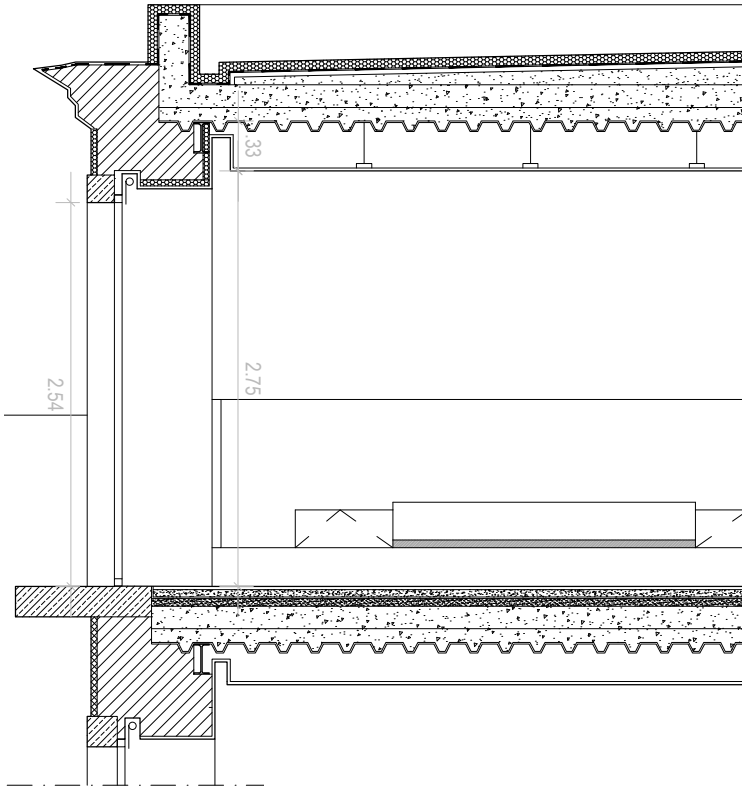

.42
1.37
2.98
.94
.25
2.50



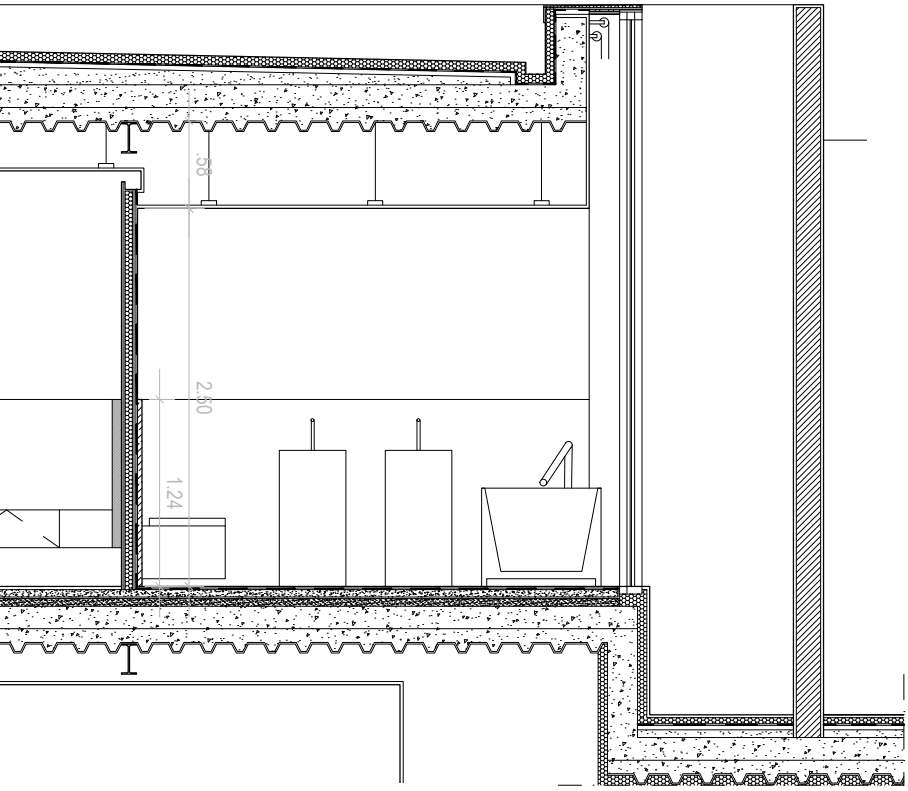
N

69. Planta quarto B
Escala 1:50


B
4.25
.65
.20



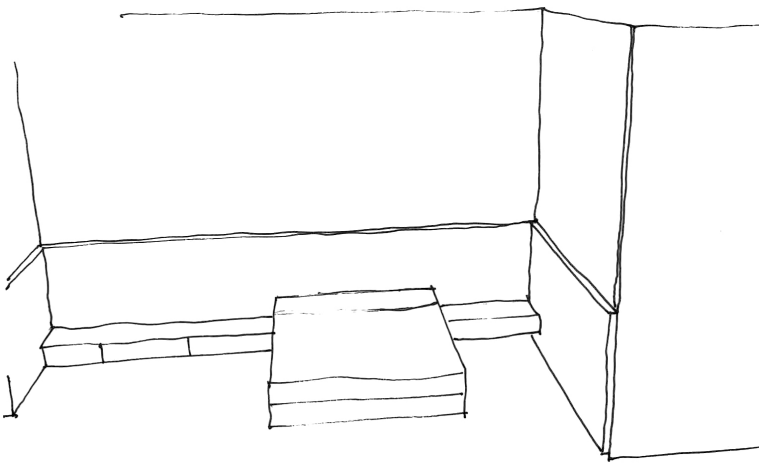
70. Corte B | quarto B
Escala 1:50


.58
2.50
1.24

a secretária é também mobiliário desenhado integrado na arquitetura (71.).

O lambril que rodeia o quarto entra também na zona do vão de um modo reto, não acompanhando a parede. O caixilho que é montado pelo interior da cantaria de pedra é também tipo *panoramah!* ficando invisível pelo exterior. No interior há uma pequena sanca junto ao caixilho onde fica o rolo de estore. A iluminação artificial faz se nas duas direções do quarto, uma fita de LED entre o lambril e a parede nas paredes perpendiculares à fachada e em duas sancas elevadas, uma no teto junto à fachada e outro na parede oposta junto ao teto.

A instalação sanitária é também revestida a toda a volta por uma pedra mármore até um metro e vinte de altura, onde são montadas as loiças sanitárias. A banheira e lavatório são desenhados na mesma pedra. No teto há um rasgo por onde é feita a iluminação e a ventilação. Apesar do reboco térmico aplicado pelo exterior é necessário aplicar isolamento térmico pelo interior.

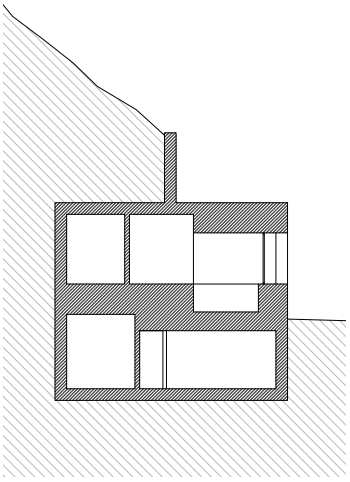


71. Esquiço quarto

Os quartos na zona do edifício no segundo piso mais a poente são ligeiramente diferentes dos outros por terem o acesso pelo exterior. Nesta zona foi necessário demolir a fachada tardoz pela intervenção nos pisos inferiores e é proposta uma nova fachada (I13). O acesso é feito através de um pequeno pátio que dá acesso a uma pequena escada que vence o desnível até ao patamar de entrada. Toda a fachada virada para o pátio é um envidraçado a toda a altura da fachada. No interior temos a configuração semelhante aos quartos descritos anteriormente (L9).

SPA

Nesta zona do terreno encontramos os restos de uma estrutura de betão, inserida na encosta por baixo do percurso que se faz desde o forte até ao portão do jardim a nascente entre o edifício A e a encosta. Assim a ideia para este espaço foi não alterar a topografia do terreno, manter a encosta e adicionar um piso inferior de serviços (72.).



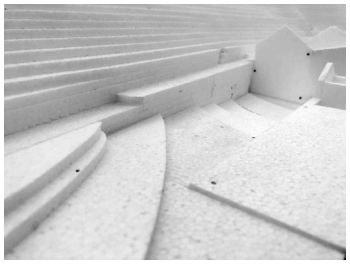
72. Corte esquemático SPA

O piso superior à cota do primeiro piso de quartos será o piso de spa com salas de massagem, banho turco e piscina interior, terá a sua ligação aos quartos pelo corredor exterior junto à fachada tardoz. Neste piso tenciona-se projetar um ambiente minimalista em que a água e a paisagem são protagonistas. O único alçado deste edifício será virado a norte sobre a paisagem de Lisboa (75.).

No piso inferior, à cota do piso térreo, sendo uma zona pouco privilegiada em termos de luminosidade e vista, temos toda a zona técnica do hotel. Aqui é a zona central do hotel onde estarão os serviços que acontecem longe do cliente. Esta zona tem também ligação ao restaurante e às suas infraestruturas. Sendo aqui a zona central terá de ter também um acesso de carros (76.).

Nos dois pisos apresentam-se programas completamente distintos: No piso térreo temos toda a área técnica e no primeiro piso temos o SPA.

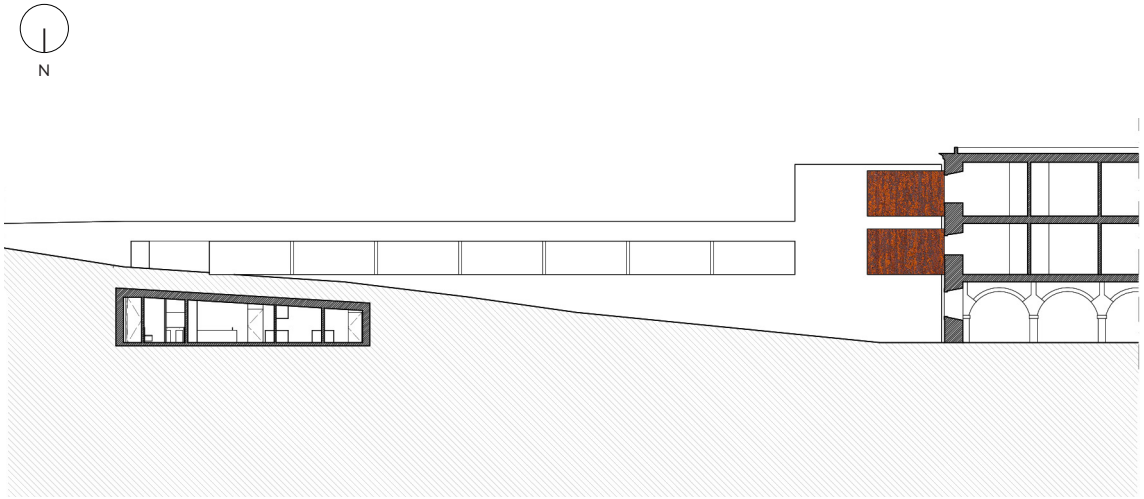
O piso térreo contempla a entrada dos funcionários do hotel e das mercadorias, por um caminho a poente que no seu último troço será coberto. Já dentro do edifício há um pequeno



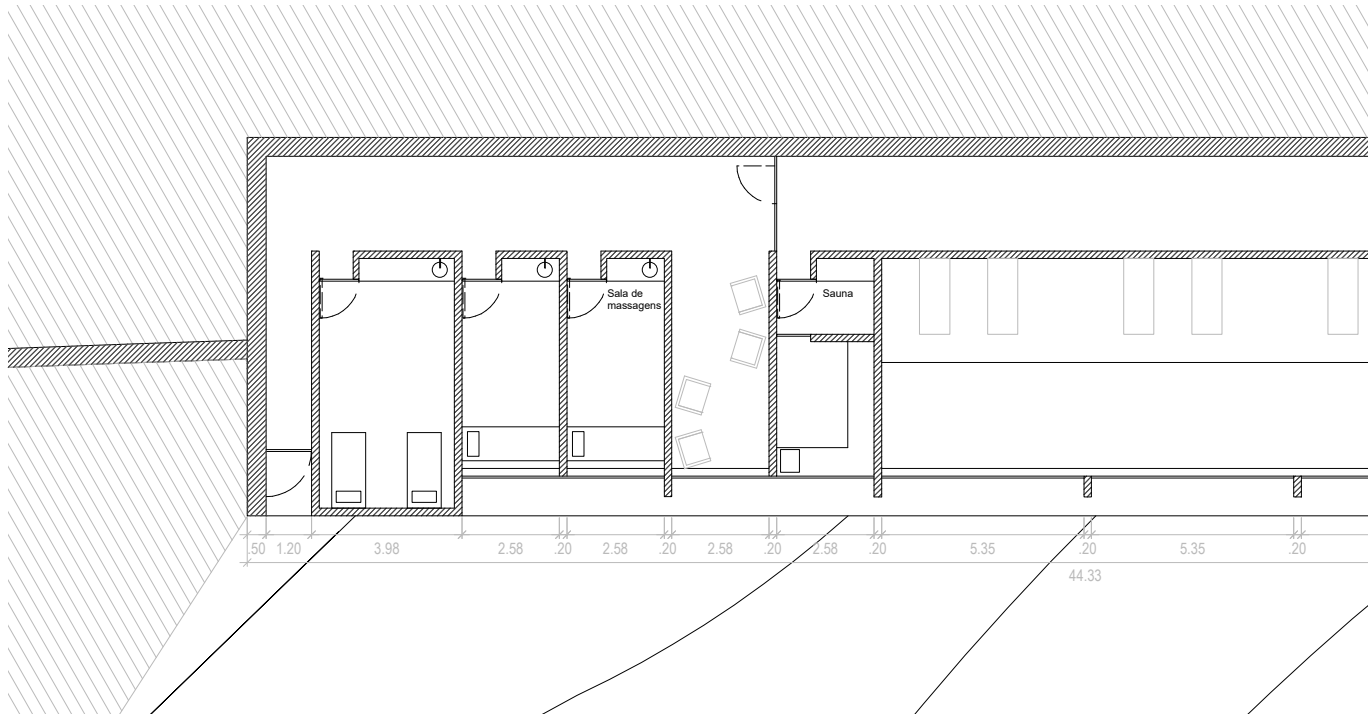
73. Maquete SPA

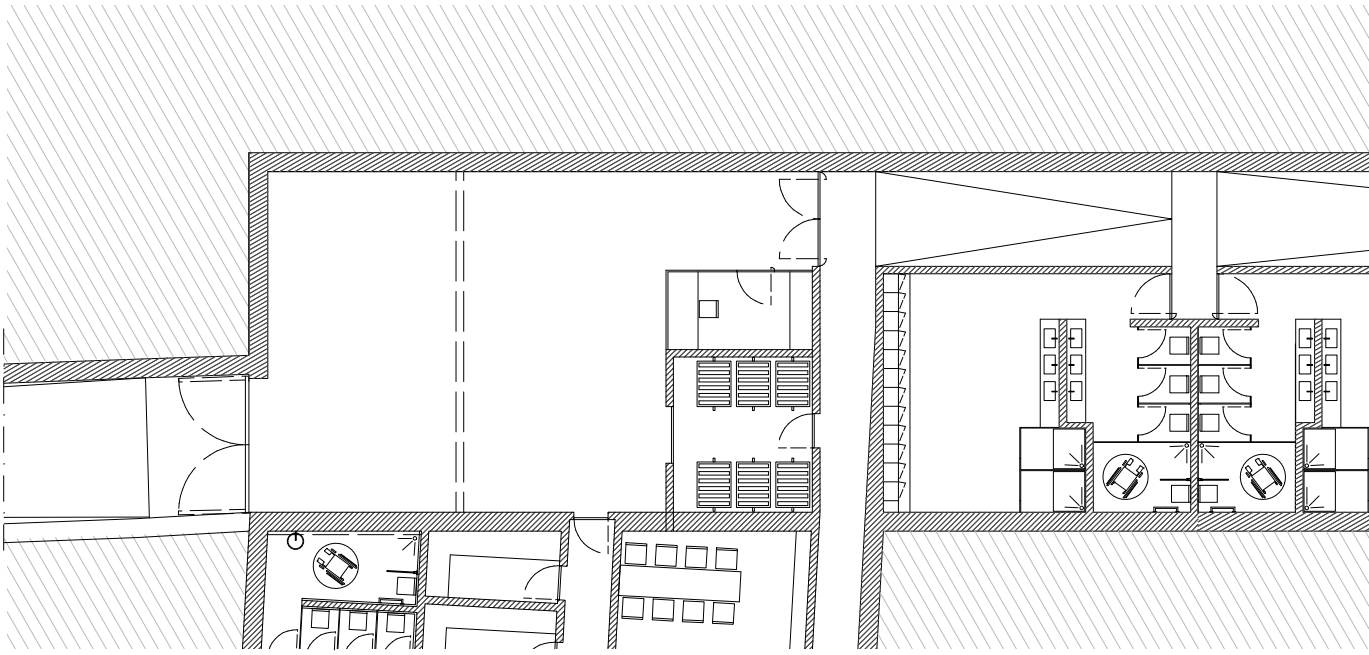
parque de cargas e descargas, adjacente à zona de cozinha do restaurante e que tem o acesso à zona de balneários e lavandaria do hotel. Também adjacente a este parque temos a zona de lixos. Entrando no edifício encontramos então um largo corredor que percorre os balneários uma zona de escritório e a zona de depósito da lavandaria. No fim deste corredor, na sua zona mais a oeste há então o elevador e as escadas que dão acesso direto a cada piso.

Neste edifício toda a estrutura terá que ser refeita e será uma estrutura para suportar uma piscina no primeiro piso com aproximadamente setenta metros cúbicos de água. Assim temos uma modulação paredes portantes de betão aparente de cinco em cinco metros acabado com cofragem metálica. A fachada a sul é cega até ao primeiro piso constituída por uma parede em betão com isolamento pelo exterior em poliestireno extrudido de alta densidade com uma tela impermeabilizante funcionando como muro de contenção para as terras do jardim que temos a subir até atingir a cota do primeiro piso (73.).

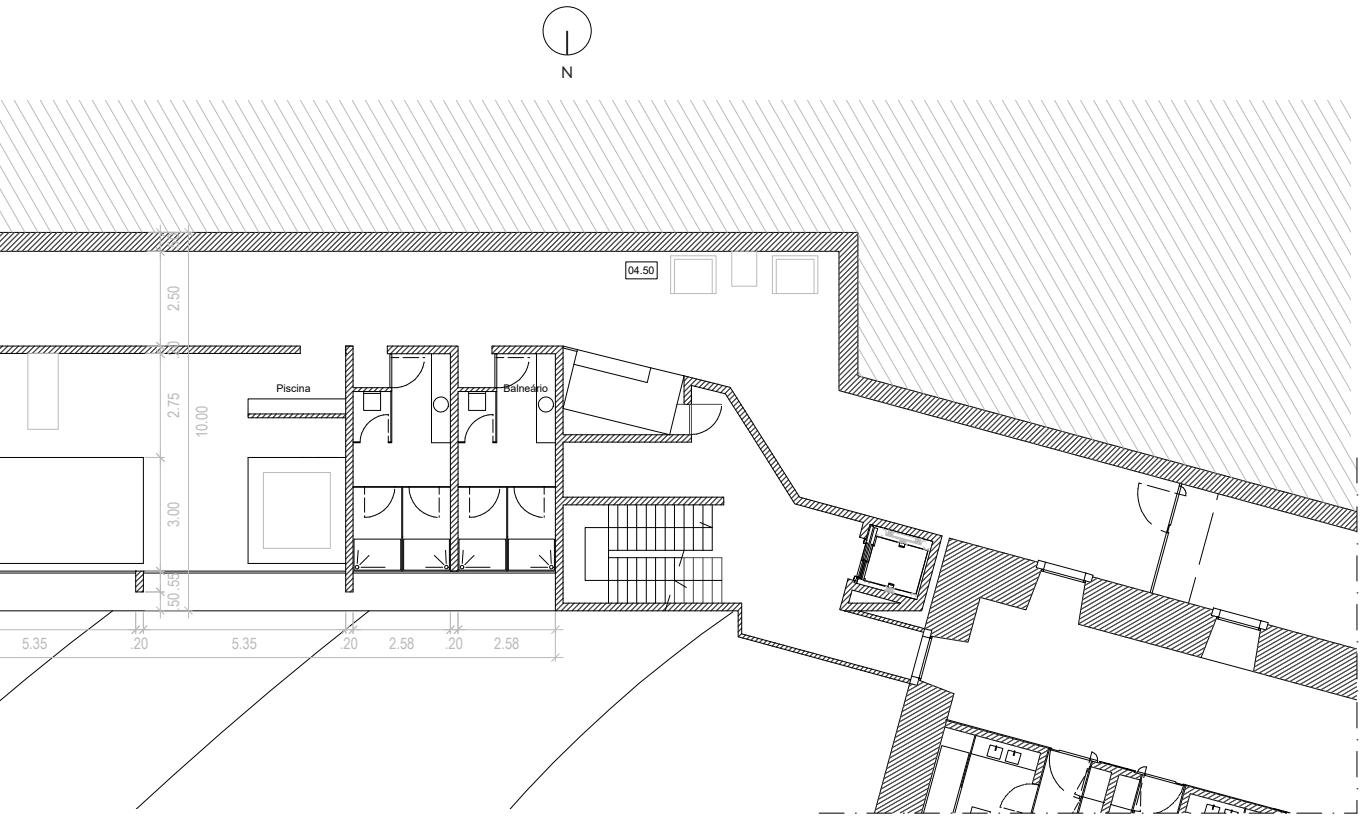


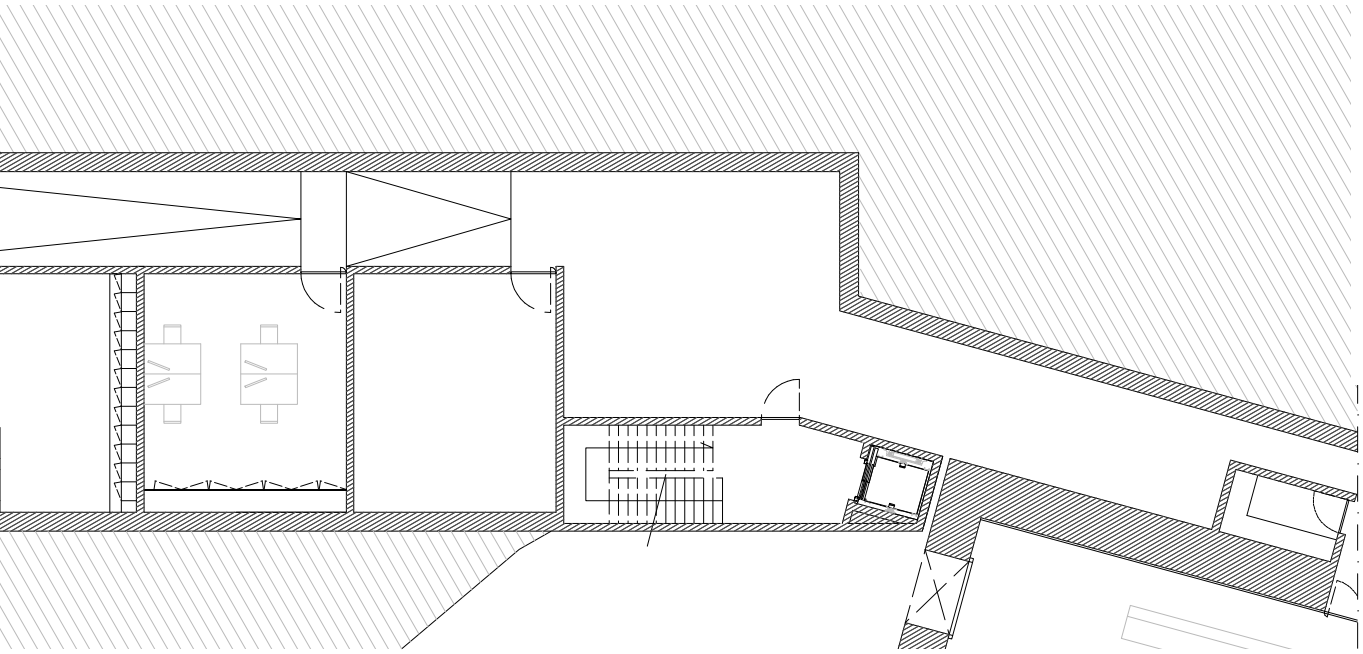
74. Alçado norte SPA
Escala 1:200





75. Planta Piso 1 SPA | escala 1:200
76. Planta Piso térreo SPA | escala 1:200


N
04.50
Piscina
Balneário
2.50
2.75
10.00
3.00
.50
.55
5.35
.20
5.35
.20
2.58
.20
2.58



Aqui apesar de ser uma zona de serviços é necessário que seja uma zona bem cuidada. Assim tal como no resto do edifício a iluminação é predominantemente indireta zenital, através de rasgos no teto falso. Todo o chão desta zona é em argamassa autonivelante epoxica, cinzenta que pelas suas qualidades na resistência e facilidade de limpeza é a adequada a estas zonas técnicas

Imediatamente contiguo à zona de carga e descarga temos um pequeno gabinete para o controlo dos serviços e receção dos géneros que são fornecidos e feitos por entidades exteriores, é também a zona de controlo de assiduidade do pessoal de serviço. Este espaço é todo envidraçado e tem uma secretária e um armário no fundo.

Tanto o balneário feminino como o masculino têm doze cacifos havendo, no entanto, a possibilidade de aumentar este número sendo que se admite que idealmente este hotel não deveria funcionar com mais de vinte funcionários. A entrada para os balneários é recuada para dar mais resguarde visual para o interior. O balneário é dividido em duas zonas, a zona de retretes e a zona de balneários/vestiário. Tanto os cacifos como as portas dos cubículos são da cor do chão ficando assim o balneário branco nas paredes e no teto e cinzento em tudo o resto.

No compartimento seguinte é o escritório, revestido com um apainelado de aglomerado de madeira do tipo MDF lacado a branco, a toda a sua envolvente e com a parede do fundo com armários com o mesmo acabamento. As secretarias são do mesmo material e acabamento do apainelado e estão ligadas

ao mesmo.

A lavandaria é apenas um espaço de arrumação da roupa suja e limpa que sai para o serviço externo de limpeza e entra para ser utilizado.

O acesso aos quartos faz-se por um elevador e escadas, a ligação ao edifício principal nos pisos elevados é, tal como as escadas e o elevador no edifício principal, um bloco suspenso revestido em Aço Corten.

No piso superior será o SPA que é acedido diretamente dos quartos pelo corredor exterior. Do ponto de vista da organização do espaço temos uma distribuição em galeria. Todas as paredes neste espaço são de betão branco à vista executado com cofragem metálica. O chão será em argamassa epóxica auto niveladora branca. Neste piso todos os vãos são fixos com a peça de vidro inteiro, laminado temperado, a perfazer todo o vão entre a estrutura e o parapeito. No início do corredor de entrada terá um pequeno espaço de entrada e receção. De seguida já no corredor há dois pequenos balneários. A porta de entrada é também recuada, em sucupira. Logo à entrada propõe-se uma bancada em mármore branco com o lavatório talhado diretamente num bloco de pedra. Do lado oposto à entrada contiguo com a porta existirá um apainelado na mesma madeira. As divisórias dos duches são em painéis de resina fenólica branco mate texturado que não perfazem todo o pé direito do espaço.

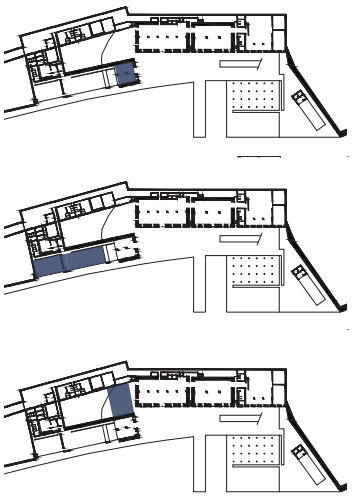
Continuando no corredor teremos a zona da piscina. Aqui não há porta, há apenas uma parede à frente da zona da entrada por questões de privacidade. A piscina é ao comprido do

espaço e todo o teto falso sobre a piscina é rebaixado. No lado oposto à parede da entrada será um jacuzzi. Tanto a piscina como o jacuzzi têm a água à cota do chão assim quando se está no seu interior está-se ao nível do chão. O interior da piscina será também em betão armado revestido com um verniz impermeabilizante incolor mate.

A sauna é na divisão seguinte. Terá a mesma porta em sucupira como já se propôs para os balneários. Da entrada para uma pequena antecâmara antes de entrar no espaço inóspito do banho turco apenas com um banco em betão.

Seguindo pelo corredor teremos a separação entre a zona de secos e a zona de molhados constituída por uma porta pivotante em vidro tipo panorama. Antes de entrar nas salas de massagens propõe-se uma pequena sala de estar. Nesta sala e nas salas de massagens a extração de ar é feita pela sanca de iluminação existente ao longo do vão. A insuflação por uma grelha no chão. As três salas de massagens, sendo que duas são singulares e uma dupla, têm os mesmos acabamentos mudando apenas a área. A porta de acesso às salas será recuada em relação ao plano da parede e no mesmo material dos compartimentos anteriores. Do lado interior a porta estará à face com um armário para guardar produtos de massagens e um lavatório também dentro deste armário.

No fim do corredor terá que existir uma saída de emergência direta para a rua que estará à cota do jardim.



77. Esquema zona C1 | C2 | C3

Restaurante

No corpo C, o edifício com quatro águas (C1) confinante com o pátio será mantido e o corpo mais baixo de duas águas será quase totalmente demolido e será neste corpo o restaurante (C2) (77.).

Seguindo a linha de raciocínio do projeto de forma a regressar à volumetria original do edifício e ter acesso ao jardim a partir da cota do piso térreo, propõe-se a demolição total da construção de dois pisos designada C3 que foi acrescentada à construção inicial para fazer a ligação ao edifício principal (79.). Para o restaurante a vista a Norte para a cidade de Lisboa foi considerada um fator fundamental a ter em consideração, assim propõe-se também a demolição da fachada norte, possibilitando a criação de uma grande abertura para desfrutar esta vista (78.).



78. Maquete



79. Fotografia da demolição proposta

Para este restaurante teve-se em consideração o restaurante do Museu de Arte contemporânea em Niterói, projetado por Óscar Niemeyer, que apesar de ter uma vista sobre todo o Rio de Janeiro em que o arquiteto projeta um vão panorâmico com aproximadamente sessenta centímetros, à altura das mesas (80.). A abordagem mais usual de aproveitamento de uma boa vista seria um grande vão. Neste projeto Niemeyer prova o contrário, o restaurante escuro com aquele rasgo consegue criar um espaço que através do pequeno vão judiciosamente colocado, se observa toda a cidade adjacente. Para este restaurante gostaria de transportar as mesmas sensações vividas no restaurante em Niterói. No entanto em oposição às formas livres do arquiteto brasileiro, neste caso propõem-se manter a mesma volumetria do existente e a simplicidade de formas (81.)



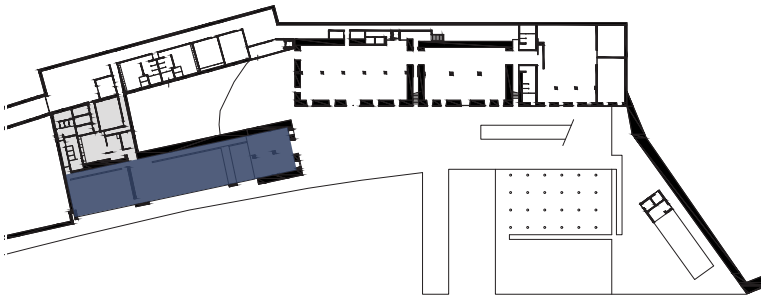
80. Restaurante Museu de Arte Contemporânea - Niteroi

Como referido anteriormente os eventos para o hotel são uma atividade essencial. Assim procurou-se uma forma de ter um restaurante que pudesse funcionar com um evento a decorrer ao mesmo tempo. A zona que liga o restaurante ao edifício do SPA é coberta pelo jardim, aproveitando-se o espaço inferior para cozinha e outras zonas técnicas (82.).

A proposta volumétrica para o restaurante é um paralelepípedo elevado do solo ligeiramente afastado da construção existente. A entrada é feita pela antiga construção a poente. Esta construção (C1) encontra-se em relativo bom estado, tendo sido apenas algumas cantarias roubadas, pelo que propomos conservá-la. Para o restaurante utilizaremos o piso térreo como espaço de chegada. Para um espaço mais amplo pretende-se demolir totalmente o pavimento do primeiro

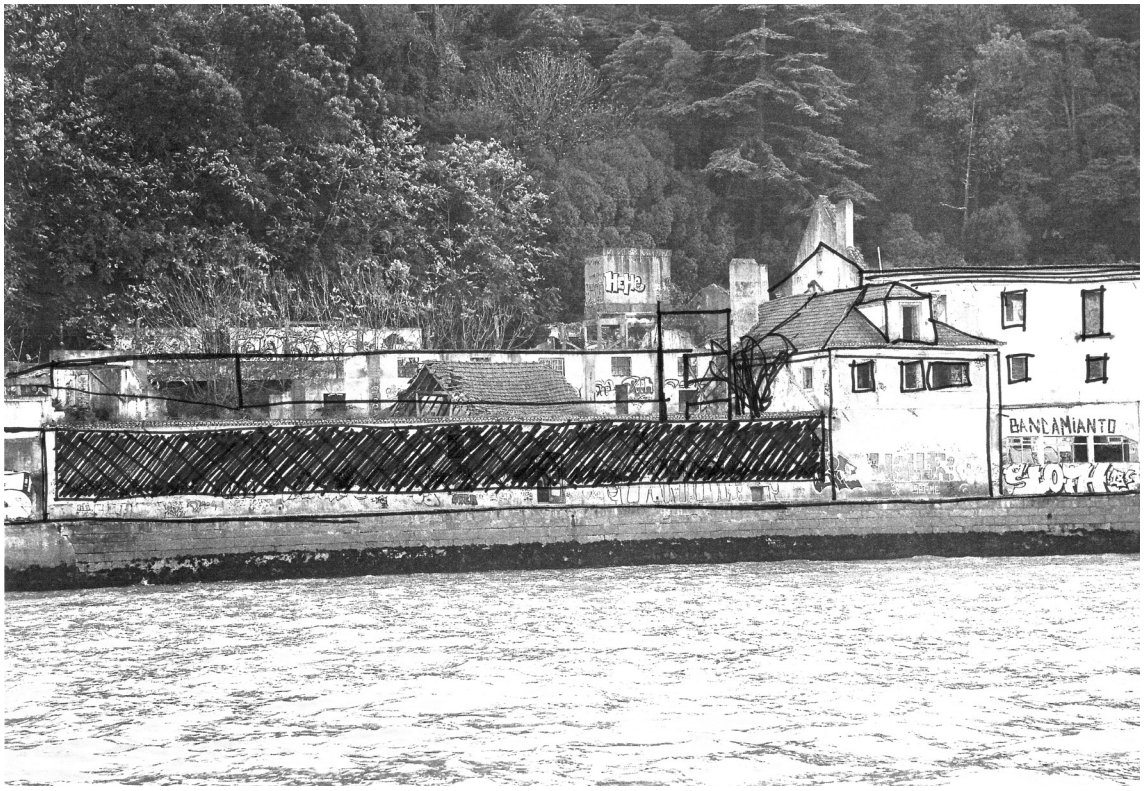


81. Museu de Arte Contemporânea - Niteroi



82. Esquema zonas técnicas e zonas públicas do restaurante

piso, mantendo a cobertura, os vãos e as arcadas existentes no piso térreo. Esta entrada será um espaço exterior, mantendo-se os vãos existentes sem caixilharia. As zonas degradadas das fachadas serão reabilitadas. A partir deste espaço em direção a poente temos um pátio exterior antes da entrada. Virada para o pátio temos a porta da entrada no restaurante e um envidraçado no topo do restaurante, ambos perfazem a altura total do vão. A cota interior do restaurante será um metro inferior à cota de soleira na entrada. Para aceder ao restaurante teremos uma rampa a que vencerá o desnível. A fazer a separação entre o edifício a poente e o restaurante teremos um pátio interior . Tanto no lado da rampa como junto a fachada norte, um banco corrido em betão marcará a materialidade de todo o interior. O vão corrido em toda a fachada norte terá integrado na fachada uma viga com três metros de altura para vencer o grande vão com dezassete metros. Os caixilhos neste vão são também tipo *panora*mah *ah!38* em guilhotina, sendo que quando aberto ficará totalmente oculto. Em ambas as salas o teto será totalmente liso tendo no fim da parede Sul uma grelha de extração de ar ligada ao sistema de ar condicionado da sala. A insuflação será feita por uma grelha junto ao vão. Assim a iluminação artificial,



83. Esquiço sobre fotografia
Restaurante

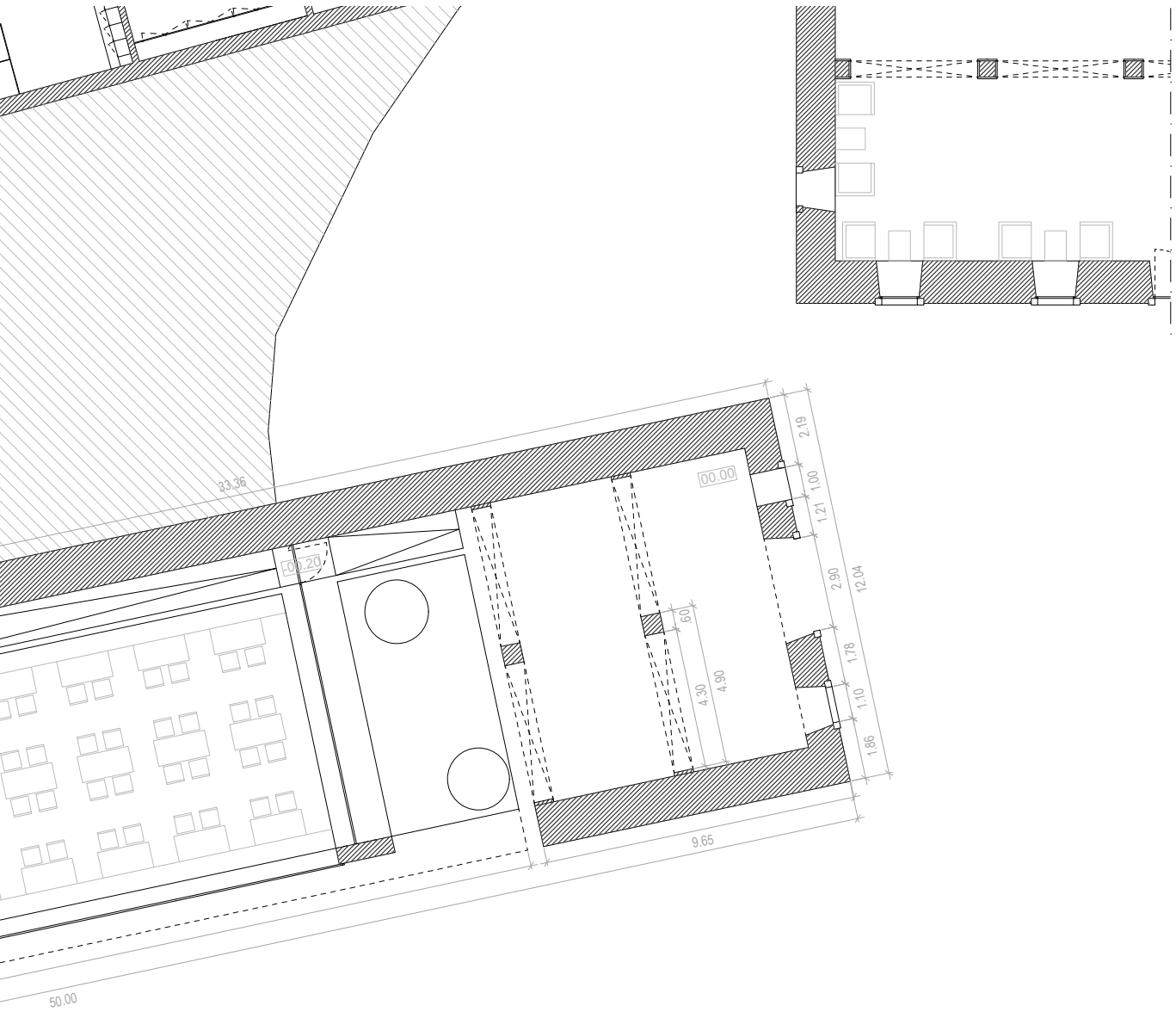
que se pretende indireta será feita com recurso a uma sanca junto ao vão, e por um elemento circular suspenso do teto por cabos de aço.

A cozinha e as suas zonas técnicas assim como as instalações sanitárias do restaurante encontram-se no espaço subterrâneo entre o edifício do restaurante e o do SPA, por baixo do jardim.

As instalações sanitárias têm o seu acesso pelo fim da sala a nascente e dão para um corredor. Os seus acabamentos serão: Paredes revestidas com pedra Lioz até um metro e vinte centímetros de altura, na continuidade do pavimento. As divisórias serão em painéis de resina fenólica branco texturado e tanto o acesso como o tratamento interior da instalação sanitária acessível será igual ao resto. Apenas o lavatório, em vez de um cilindro em cerâmica desde o chão é um cilindro com uma altura menor em consola (84.)

A cozinha tem o seu acesso ao restaurante pelo corredor entre o Páteo e a parede sul, permanecendo a entrada oculta na sua vista a partir da sala do restaurante. O desenho da cozinha terá que cumprir as normas adequadas, tendo especial atenção ao modo de utilização de uma cozinha explicado por Francisco Moser. Bancadas de trabalho separadas por tipo de alimento, zona de quentes e zona de empratamento perto do local de saída para a mesa. Numa zona separada da cozinha temos a zona de lavagem de pratos. Também perto da cozinha mas do lado sul temos a zona de despensa com três despensas termicamente isoladas separadas. Também nesta zona interior ficará localizado o pequeno refeitório do pessoal.


-01.00
9.00
-01.00
12.23
23.15
13.25
9.40
39.50

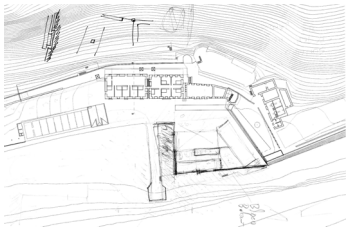




84. Planta Restaurante e Cozinha
Escala 1:200

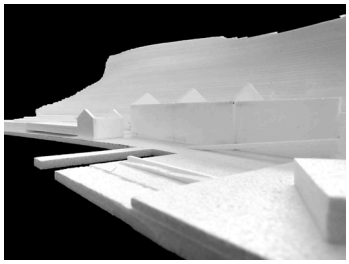
Piscina

Este espaço engloba toda a zona a norte do edifício principal junto ao rio Tejo. Por serem edifícios sem valor arquitetónico, construídos de modo aleatório e sem um planeamento prévio foi proposta a sua demolição. Ficando todo o espaço disponível à mesma cota, para a localização da piscina e de um pequeno edifício de apoio.



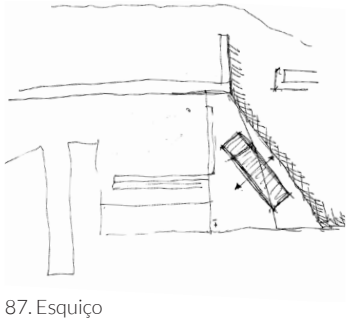
85. Esquiço do redesenho

Assim pensou-se num redesenho da linha da costa, de modo a separar a zona de pontão para a chegada de barcos, da piscina e da zona de lazer adjacente. Atualmente é uma zona não permeável, sendo o objetivo torná-la permeável (86.).



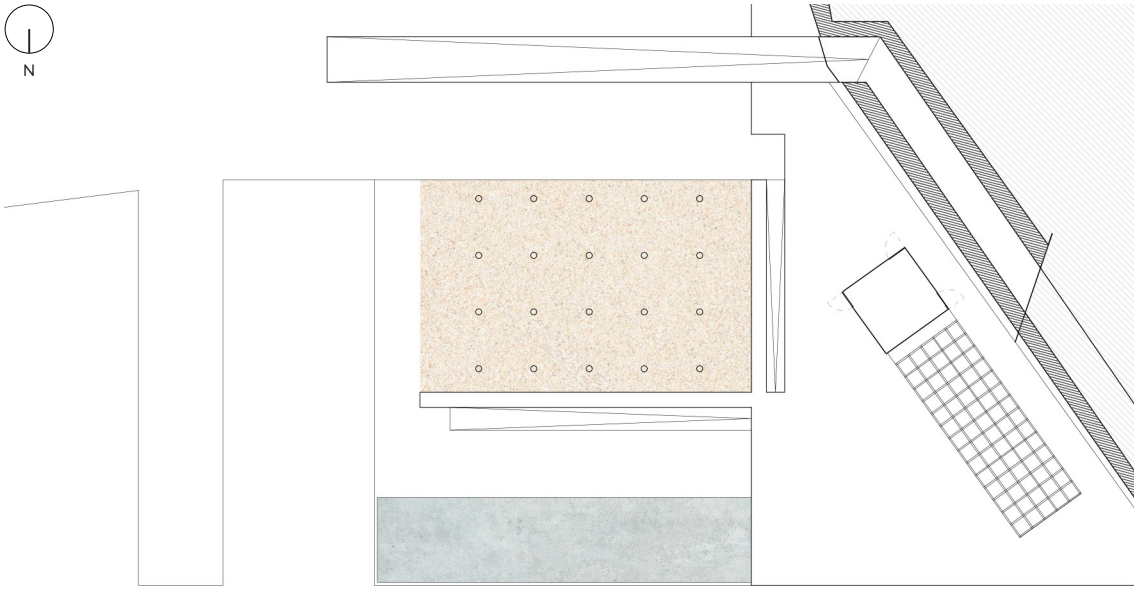
86. Maquete

Para a separação formal entre a zona de estar da piscina e o pequeno apoio da mesma, com esplanada, tentou-se utilizar diferenças de cotas para conferir alguma privacidade e conforto visual. Propõe-se também um pequeno conjunto de árvores de pequeno porte na zona a sul da piscina (87.).

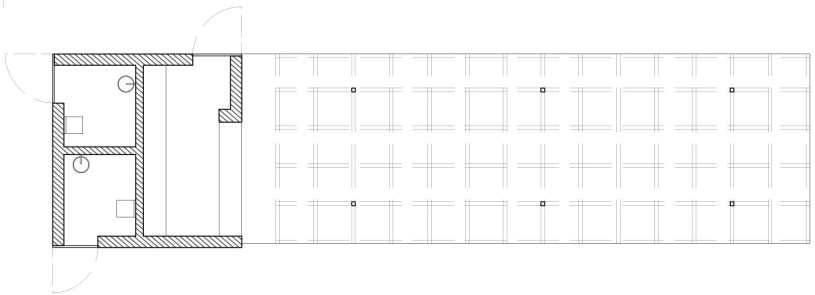


87. Esquiço

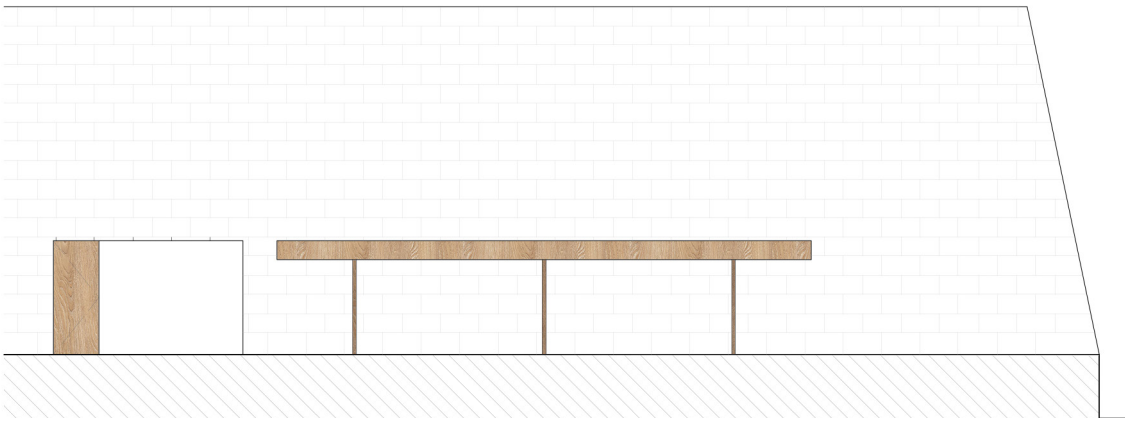
Este espaço acabou por ser divido pelas duas funções que lhe foram atribuídas. Uma zona de café junto à antiga muralha, num patamar mais elevado, acessível por uma rampa e outro na zona da piscina, à cota do piso térreo do edifício principal. Todo o patamar elevado é revestido por pedra Lioz escacilhado e as rampas serão no mesmo material. O café que assenta sobre este material e tem a planta quadrada com três divisões, duas instalações sanitárias e a zona de café/apoio de piscina. Têm uma porta que cobre a fachada em toda a sua altura estando à face com a mesma. À frente do café há uma zona coberta por uma estrutura reticulada em MLC madeira

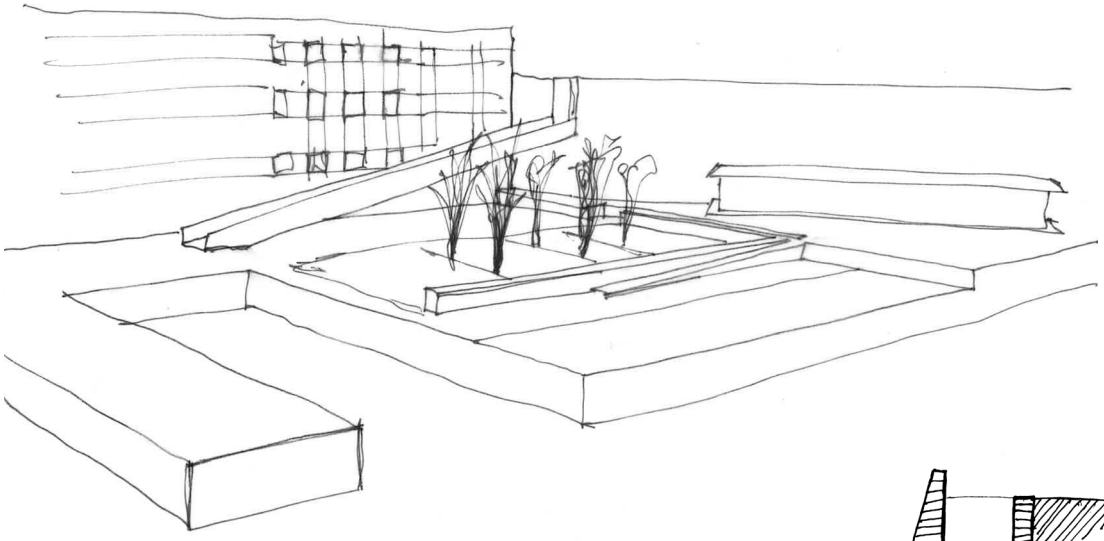


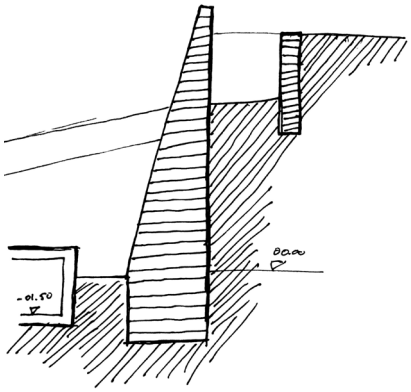
88. Planta zona Piscina
Escala 1:500

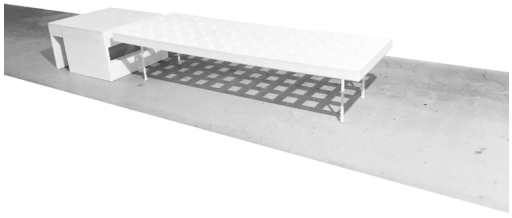


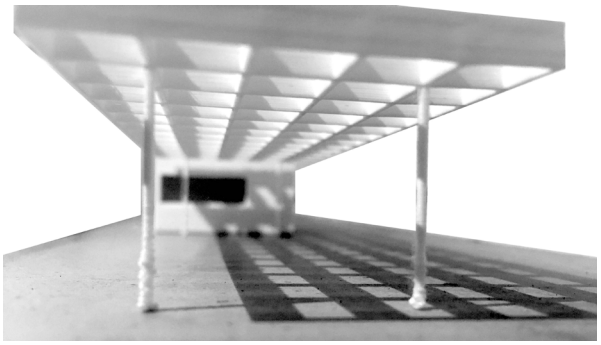
89. Planta e alçado Café
Escala 1:200



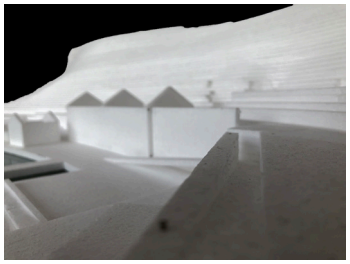








90. Esquiço espaço exterior piscina
91. Desenho em corte da rampa
92. Maquete do café
93. Maquete do café





94. Maquete rampa

laminada cruzada, que pela sua resistência estrutural, poderá ser autoportante (89.).

Quanto ao acesso à piscina e à zona envolvente teremos um a partir do edifício principal, através do conjunto de árvores, e outro acesso por uma rampa desde o café. A piscina ao ter a sua cota inferior um metro à cota do café faz com que este espaço seja algo mais abrigado. A piscina é ao nível do chão e do seu lado norte e leste é uma piscina com uma vista infinita porque pega com o rio Tejo (88.).

A zona das árvores e toda a zona em junto ao edifício principal excetuando o zona elevada, será em terra batida fina consolidada, idêntica à aplicada no novo arranjo da Praça do Comércio em Lisboa.

A zona a leste da piscina terá um pontão para a chegada de barcos que farão o acesso à cidade de Lisboa. O pontão atual que se encontra degradado e o redesenho da linha de costa leva-nos a propor a reconstrução de toda esta zona.

Por fim, a rampa que dá acesso ao hotel. Começa por ser uma rampa escavada paralelamente à muralha até metade da sua altura (94.). Sendo o restante uma rampa em estrutura metálica, sem apoios, com doze por cento de inclinação. As vigas metálicas aplicadas ao comprido serão cobertas pelo exterior por uma chapa metálica branca com oito milímetros de espessura, que fará a guarda.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho partiu da vontade de trabalhar a zona ribeirinha na margem Sul do Rio Tejo. A ligação desta zona ao rio e a proximidade ao centro da cidade de Lisboa são características que captaram a atenção e considerei de exceção. As carências que toda a zona demonstra pela sua degradação e abandono traduzem-se em novas oportunidades e bastante liberdade na intervenção. Neste contexto, surge a Quinta da Arealva, localizada na margem Sul do Rio Tejo no sopé do Cristo Rei, entre a encosta e o rio, como ponto de partida para este desígnio.

Apesar de ser um terreno que se encontra muito próximo da cidade de Almada e também da cidade de Lisboa não se encontra inserido em nenhuma delas. Por um lado as dificuldades do acesso e por outro a grande encosta que o separa da cidade, desenquadram o espaço da cidade tornando-o assim num terreno quase Rural.

A reabilitação é o "processo para adaptar uma construção a um novo uso ou função, sem alterar as partes da construção que são significativas para o seu valor histórico" (ICOMOS, 2003) é um método de intervenção cada vez mais recorrente pois compatibiliza um edificado preexistente com as exigências e condicionalismos dos dias de hoje.

O estudo das teorias sobre a reabilitação de Françoise Choay Viollet Le Duc e Jonh Ruskin possibilitou uma análise crítica, clarificando conceitos de modo a delinear a abordagem relativa à preexistência. Assim, a proposta de trabalho resulta da conjugação das ideias destes autores, nomeadamente na identificação dos edifícios a reabilitar considerando a sua qualidade construtiva e o seu valor arquitetónico (Choay). Por outro lado, Le Duc pelo seu caráter interventivo no património confere uma liberdade para a reinterpretação da preexistência.

A visão de Frampton enfatiza a importância do enquadramento de uma obra na situação geográfica e social. Este autor utiliza a topografia para o desenvolvimento das várias vertentes do projeto como as texturas e os materiais. Advoga o estudo detalhado do local, da sua história e dos seus materiais num processo de projeto, o que foi uma ferramenta essencial para perceber como intervir e o que valorizar. As características do terreno e a sua história pesaram na decisão de alterar drasticamente a paisagem respeitando o volume edificado.

Fez-se o estudo do local e assumiu-se o equipamento hoteleiro como o programa mais adequado para um espaço com estas características. O investimento que é requerido numa intervenção desta dimensão foi outro ponto que pesou, pelo facto de acreditar que a proposta de uma pousada seria um projeto exequível. A entrevista ao gestor hoteleiro Francisco Moser foi um ponto fundamental pela valência prática que acrescentou à proposta, esclarecendo os princípios que regem a hotelaria moderna A Hotelaria tem sofrido efetivamente uma mudança de paradigma que privilegia nomeadamente a

proximidade ao cliente, a preocupação com o bem-estar dos funcionários, assim como a eliminação de serviços sediados no hotel recorrendo ao *outsourcing*, possibilitando uma maior oferta a este nível - tendências estas que foram fulcrais no delineamento do programa da pousada.

Para a integração de um novo programa na preexistência foi necessário analisar o conjunto existente para conseguir perceber quais as construções que teriam valor na nova proposta e quais seriam demolidos. Posteriormente procedeu-se à definição dos espaços considerando as características que as várias partes do terreno oferecem. O terreno, atualmente oferece apenas dois percursos exteriores paralelos, assim esta proposta propõe uma solução que permita a livre circulação exterior, em que se consiga transitar de uns espaços para os outros livremente.

A proposta de projetar um hotel que inclua a pormenorização completa é por si uma tarefa da qual desconhecia a dificuldade. Assim, a intenção inicial passava por fazer uma pormenorização detalhada do edifício na sua íntegra, no entanto não foi possível concretizar este ponto.

Quando foi proposto para este trabalho a reabilitação do espaço para a sua transformação num equipamento hoteleiro não tinha conhecimento da dimensão do trabalho proposto. Tanto pelo programa, como pela dimensão dos espaços e pela dificuldade de gerir as suas interligações.

A ideia inicial e a final não divergiram muito pela simplicidade com que se tentou abordar este terreno e os seus espaços, não propondo alterações drásticas em termos de volume

edificado.

A proposta de um Pousada como o programa para a Quinta surgiu através do estudo da história da Quinta da Arealva e dos seus três usos distintos. O Forte, a Quinta e a Indústria apropriaram-se do espaço por razões distintas: o Forte pela sua localização estratégica, a Quinta pela sua envolvente natural, ruralidade e a Indústria para beneficiar da via marítima para trocas comerciais. Neste estudo foi determinante compreende-las para efeitos do enquadramento da proposta que não se baseou individualmente num destes "uso", mas explorando a conjugação destas particularidades especialmente interessantes no contexto da arquitetura.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

2G. (1 de 1998). Eduardo Souto de Moura Recent Work.

ABOIM, P. (2007). A Torre de S. Sebastião de Caparica. Lisboa: Colibri.

ARCHDAILY. (2020). Reconversão do Convento de Santa Maria do Bouro numa pousada / Eduardo Souto de Moura + Humberto Vieira. Obtido de ArchDaily: https://www.archdaily.com.br/br/769336/reconversao-do-convento-de-santa-maria-do-bouro-numa-pousada-eduardo-souto-de-moura-plus-humberto-vieira

BARETTI, J. (1896). Portugal em 1760. (A. Telles, Trad.) Lisboa: Typ. Barata & Sanches.

BOITO, C. (1883). 3ª Conferencia de Arquitetos e Engenheiros Civis de Roma.

CÂMARA MUNICIPAL ALMADA. (2020). Almada Digital. Obtido de http://www.m-almada.pt/portal/page/portal/ACDV2/VISITAR/DETALHE_FINAL_2?paramMenuBoui=19742270&visitar_detalhe_novo_3_qry=boui=19823781&paramMenuBoui2=&lista=&paramCor=

CARAPINHA, A. (1995). Da Essência do Jardim Português. Dissertação de Doutoramento, Universidade Évora. Évora

CHOAY, F. (2006). A Alegoria do Património. Lisboa: Ediçoes 70.

CORBUSIER, L. (1933). Carta de Atenas. Atenas.

ENATUR. (2020). Obtido de História: http://www.enatur.pt/conteudo.aspx?lang=pt&id_class=200&name=Historia

FRAMPTON, K. (1983). Towards a critical regionalism: six points for an architecture of resistance. Em H. Foster, Anti-Aesthetic.

GONÇALVES, E., Silva, F., & Dias, V. (2013). Actas / do 1º Encontro sobre o Património de Almada e do Seixal. Almada.

ICOMOS. (1931). Carta de Atenas. Carta Internacional sobre o Restauro dos Monumentos. Atenas

ICOMOS. (1964). Carta de Veneza. Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro dos Monumentos e dos Sítios. Veneza

ICOMOS. (2003). Recomendações para a Análise, Conservação e Restauro Estrutural do Património Arquitectónico. Zimbabué: Victoria Falls.

KÜHL, B. M. (Abril de 2006). A Restauração de monumentos históricos na França após a Revolução Francesa e durante o século XIX: Um periodo crucial para o amadurecimento teórico. Revista CPC, p. 110.

MENDES, R. (2008). Património Religioso de Almada e Seixal. Anais de Almada, 67.

MENDES, R. (2015). Da Fonte da Pipa à Arialva, passando pelo Olho de Boi. O Pharol, 5. Almada.

RODRIGUES , J., PEREIRA , P., & CARVALHO, M. (2008). O Mosteiro da Flor da Rosa. Lisboa.

RUSKIN, J. (1969). The Seven Lamps of Architecture. Londres.

SEQUEIRA, M., & TOUSSAINT, M. (2019). Guia de Arquitetura Carrilho da Graça. Lisboa: A+A Books.

SILVA, F. M. (2008). Ruralidade em Almada e Seixal nos Séculos XVIII e XIX. Lisboa.

SOUSA, A. C. (1989). As quintas de recreio do século XVI em

Portugal : a relação entre arquitectura, espaços. Lisboa.

SOUSA, I. C. (2013). Intervir no Património. Lisboa.

SOUSA, R. H. (1998). 2as Jornadas de Estudos sobre o concelho de Almada. Almada.

VIOLLET-LE-DUC. (1866). Dictionnaire raisoné de lárchitecture française du XI su XVI Siécle. Paris.

9. ANEXOS

9. ANEXOS

I. Processo de trabalho

9.1. Relatório de conversa informal
9.2. Cartografia histórica
9.3. Levantamento fotográfico do existente
9.4. Painéis finais de seminários
9.5. Desenhos e esboços
9.6. Maquetes de estudo
9.7. Legislação hoteleira
9.8. Tabela de serviços

II: Apresentação gráfica do Projecto Final de Mestrado

9.7. Painéis
9.8. Maquetes

I. PROCESSO DE TRABALHO

9.1. Relatório de conversa informal

Data: 27 maio 2020

Entrevistado: Francisco Moser - Managing Director do Discovery Hotel Menagement DHM

Aspetos gerais

A organização geral de um hotel é dividida em duas partes: parte dos serviços que representa todos os circuitos e espaços que o cliente do hotel não tem acesso e parte pública de lazer do utente do hotel. Foi frisado que atualmente todos os espaços de serviços utilizados pelo staff deverão sempre ter qualidade, em oposição ao passado em que todos estes locais seriam completamente desconsiderados. Um dos pontos da hotelaria moderna é a preocupação também com as condições de trabalho.

Serviços

Como organização do circuito partimos da entrada de pessoal e mercadorias.

O staff quando entra passa pelo sítio onde pica o ponto e vai para o vestiário / balneário. A partir daí deslocar-se-á para a sua função. É importante que neste espaço exista também um refeitório adequado ao número de funcionários, perto da cozinha do hotel. Assim não é necessário dispor de um funcionário para deslocar a refeição do staff. Idealmente será num espaço adjacente tanto no piso superior, inferior ou no próprio, de modo a que haja um passa-pratos direto. Este

espaço deve também ter alguma comodidade pois é nesta zona que serão passadas as pausas. Na zona de serviço deve haver um open space para a parte administrativa.

Segundo este modo de gerir o hotel os serviços de lavandaria são feitos fora. Assim, para receber a lavandaria é necessário um espaço de armazenamento e de preferência perto dos elevadores de serviço.

Para receber os alimentos será ideal que o local de armazenamento seja perto do local de descarga e perto da cozinha, para se evitar uma deslocação extra que representaria sempre um custo extra.

Cozinha

Este espaço como no geral os espaços do hotel, sofreu uma modernização, no sentido em que a confeção do alimento pode ser "pública". Assim as cozinhas dividem-se em:

Zona de preparação fria: Carne I Peixe I Saladas, uma zona escondida do público

Zona de confeção: Forno I Fogão I Micro-ondas I Bancada I Lava mãos, esta zona poderá estar à vista do público pelo que tem de ser de fácil limpeza e boa desenfumagem. Tem também de ter uma zona de saída dos pratos para a mesa. Caso seja uma cozinha oculta as mesmas zonas são mantidas.

Para a saída dos pratos sujos é necessário um circuito que tenha em consideração que o empregado de mesa deixa o prato sujo numa zona e que posteriormente irá à zona de saída dos pratos prontos para levar à mesa. Os pratos

sujos uma vez na divisão onde são deixados serão lavados e voltados a utilizar portanto essa zona também terá de ser anexa. Todos estes espaços onde são processados os alimentos têm normas restritas de limpeza e higiene, por exemplo os cantos das paredes arredondados para facilitar a limpeza e a não acumulação de lixo. A zona de armazenamento tanto dos frescos como congelados deve também ser próxima da cozinha, preferencialmente estar entre a descarga e a cozinha.

Quando existe uma piscina exterior idealmente seria servida pela mesma cozinha. Mas muito frequentemente não é possível pelo que se propõe uma pequena cozinha, apenas para servir as necessidades dos utentes da piscina, pequenas refeições simples ou sumos e cocktails. Pelo que teria apenas: fogão, frigorifico, fritadeira e máquina de sumos.

Zona de chegada

A zona de chegada dos carros deve ser espaçosa e ter uma zona específica de chegada na entrada da receção. Deve ser uma zona coberta e com um serviço de transporte das malas. Mais uma vez, tal como no caso em estudo como se trata de um edifício especial o cliente pode prescindir de algumas destas mais-valias quando substituídas por uma solução arquitetónica e de serviço boas.

Com esta nova forma de pensar o hotel, sempre a visar a proximidade com o cliente, existe a possibilidade de uma receção em que não há o ato formal do check-in, mas sim um bar ou um espaço misto em que o cliente começa logo

a desfrutar a experiência. Assim seguindo a mesma linha de pensamento, o diretor do hotel perde a posição de "sumidade" e é uma figura presente tanto para os hóspedes como para os funcionários, o que faz do antigo gabinete do diretor, apenas um espaço simples, por vezes até pouco utilizado. Nalguns casos é uma mesa dentro da própria receção. No back office, que deverá ser perto deste espaço de receção, é necessário haver um gabinete para a pessoa encarregue das reservas, uma sala de bagagem e uma sala para o cofre do hotel. É também importante a proximidade da receção com o circuito de serviços do hotel.

Quanto à zona de alimentação temos um espaço único que serve todas as refeições do hotel e que tem uma cozinha que também apoia os quartos. Num caso como o estudado no tema da tese, por se tratar de um edifício pré-existente com qualidade arquitetónica, apesar de idealmente ser um espaço com acesso direto e interior é aceite que tenha um acesso exterior se houver um resguardo.

Nos pisos dos quartos é importante haver sempre um espaço de armazenamento de produtos de limpeza e dos amenities.

SPA

Esta é uma zona de fruição pelo que a sua arquitetura deve estar de acordo. Esta área é dividida em 2 zonas, os secos e os molhados.

Os secos são as massagens, que num hotel desta dimensão deve haver três ou quatro salas sendo que uma delas deve ser dupla. Geralmente a estas áreas está associada a uma

marca de spa que tem as suas restrições. Mas num caso geral tem de ter uma zona de toalhas e produtos e um lava mãos na própria sala. Nas proximidades deve ter um chuveiro para quem gosta de ali tomar banho ou passar por água. Estas salas devem ter uma zona anexa, um espaço de repouso e relaxamento.

Os molhados é num caso geral, piscina interior, saúna, banho turco e contraste. Deve haver uma zona de chuveiros de pré duche e uma zona de vestir com chuveiro singular.

Toda esta zona de spa deve ter próximas instalações sanitárias.

O espaço de conferencias I Eventos

As conferências e os eventos extraordinários à atividade normal do hotel trazem a mais-valia económica. No entanto a mistura destas pessoas com os utentes regulares do hotel pode gerar desconforto, por isso estes espaços devem ser o mais separado quanto possivel. No caso de uma conferência deve haver o espaço dedicado à conferência em si, o espaço de coffe break e eventual almoço, que deve estar separado do circuito habitual dos utentes regulares. Um acesso próximo da cozinha é o ideal nestes casos.

Infra estruturas

Normalmente num piso subterrâneo são montadas as infra estruturas necessárias, caldeira, gerador e bastidores informáticos.

9.2. Cartografia histórica

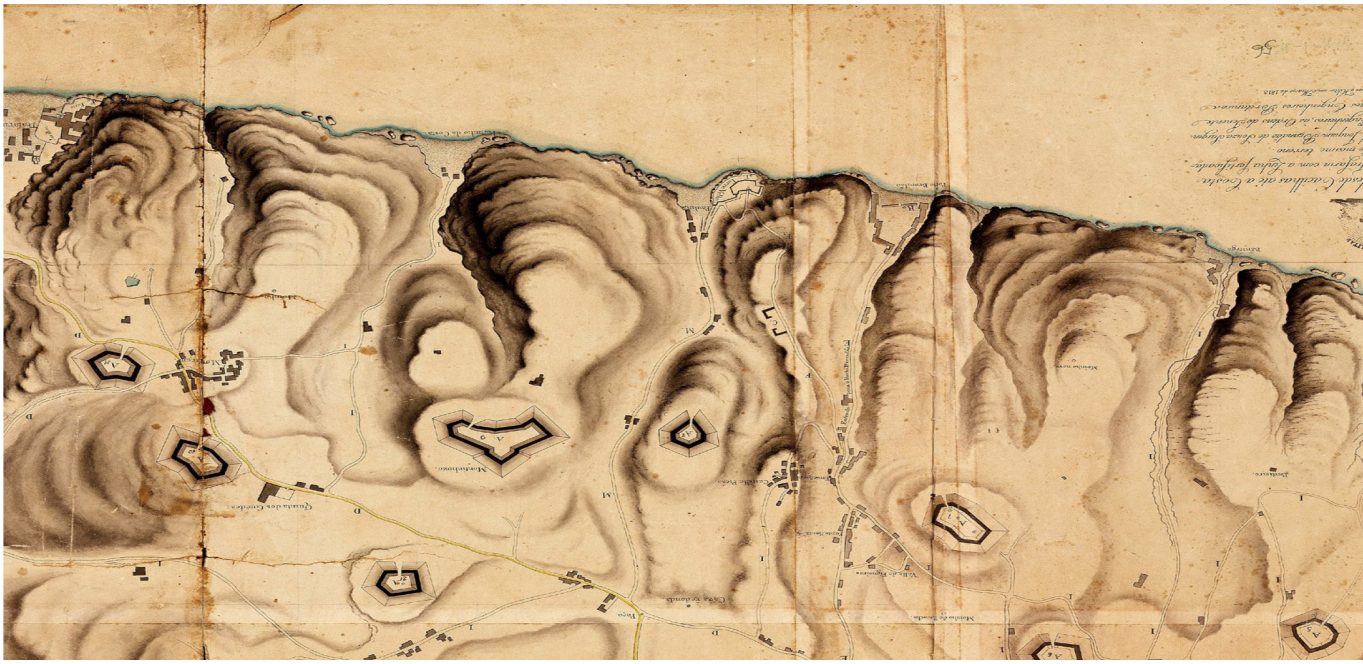




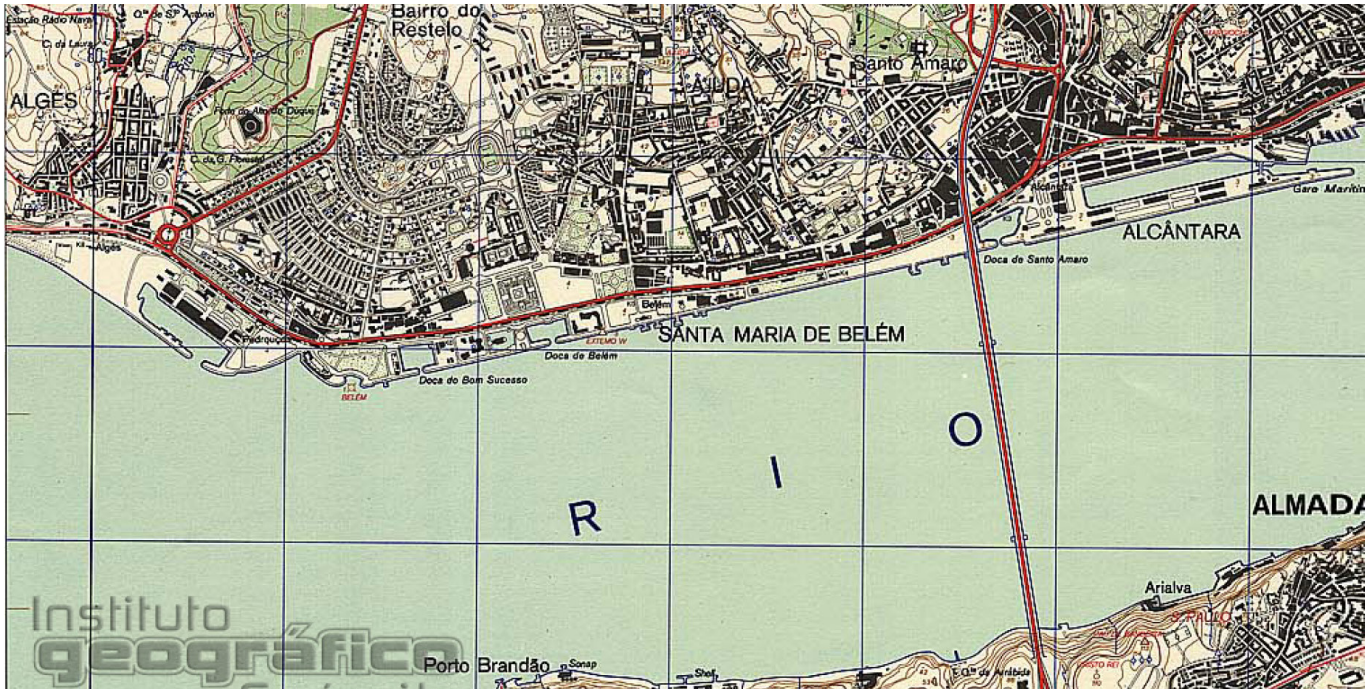
Figura XX - "Planta do terreno desde Cacilhas até a costa Oeste, e Sud'oeste da Trafaria" Fonte: Direcção de Infra-estruturas do Exército, cota 3611-3-34-47

Figura XX - "Planta do Rio Tejo e suas margens na parte compreendida entre o Beato e a ribeira de Algés" Fonte: Biblioteca Nacional de Portugal




Alfanzina
Porto de S. Lourenço
Portinho d'Arrabida
Montalvão
Palença de Baixo
Forno de Tijolo
Arrabida
Ponte da Pipa
Tramoceiro
Cavalinho
Cacilhas
S. Paulo
Almada
Praia do Marquero
Escala 1/10000
Metros

9.2. Cartografia histórica





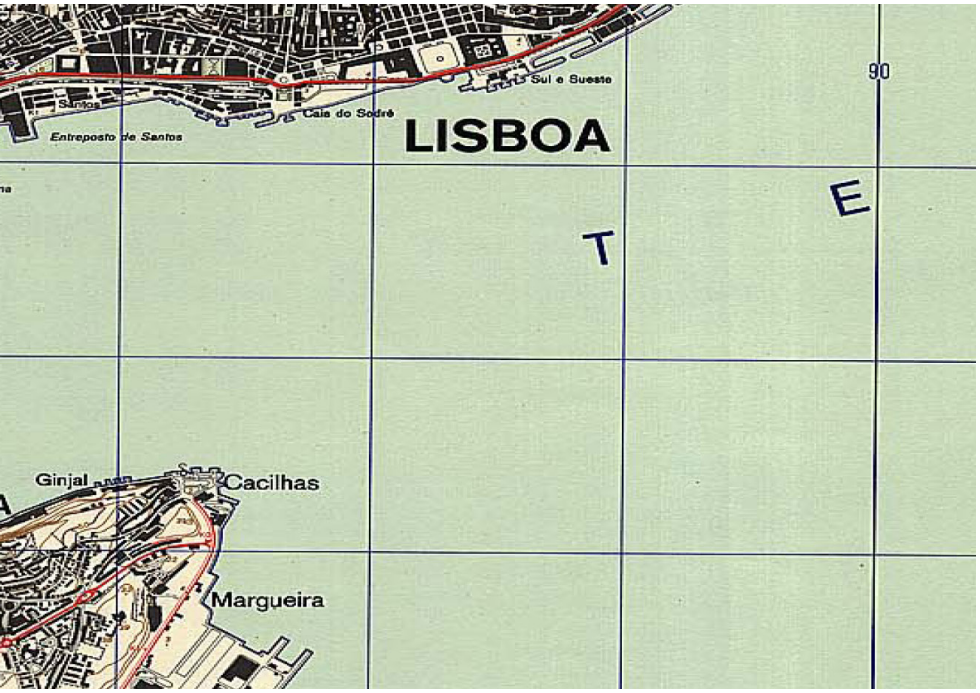




Figura XX - Carta militar de Portugal 1:25000 de 1949. Fonte: IGEOE

Figura XX - Carta militar de Portugal 1:25000 1971. Fonte IGEOE

9.3. Levantamento fotográfico do existente
























LEEF











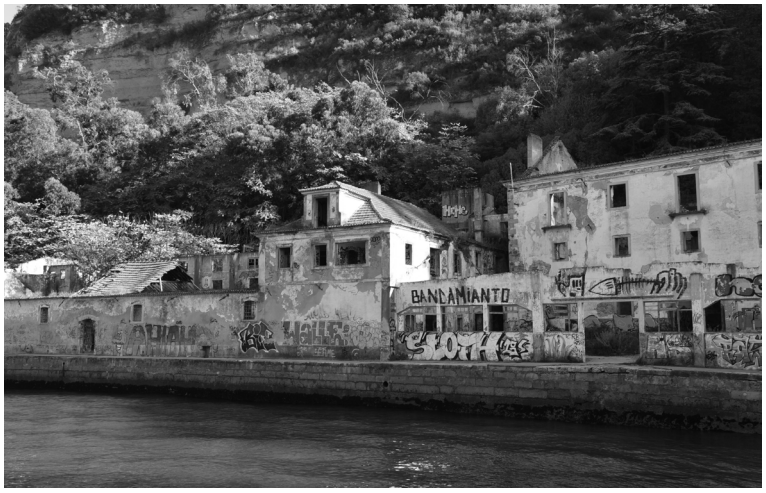








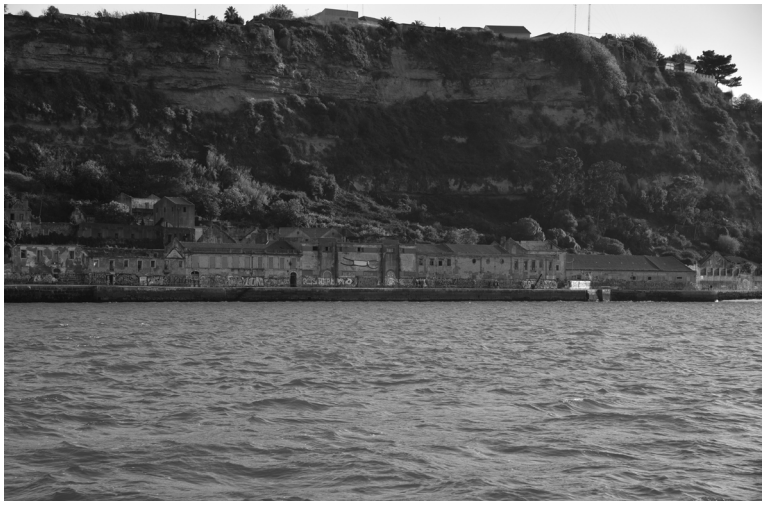



BANDAMIANTO











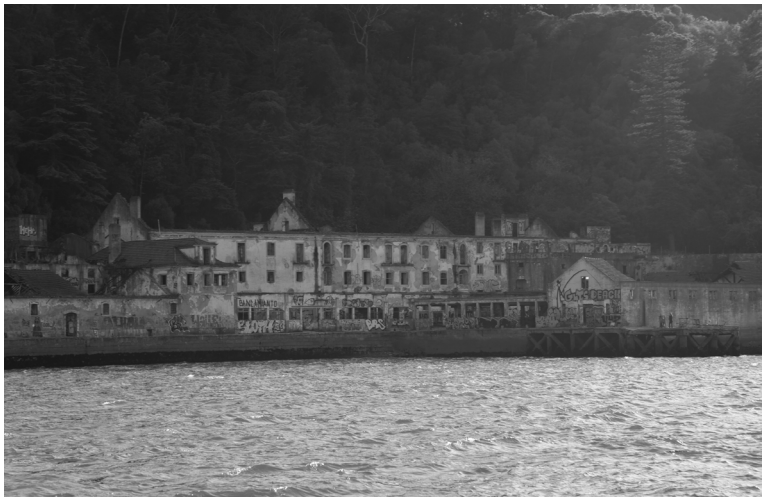


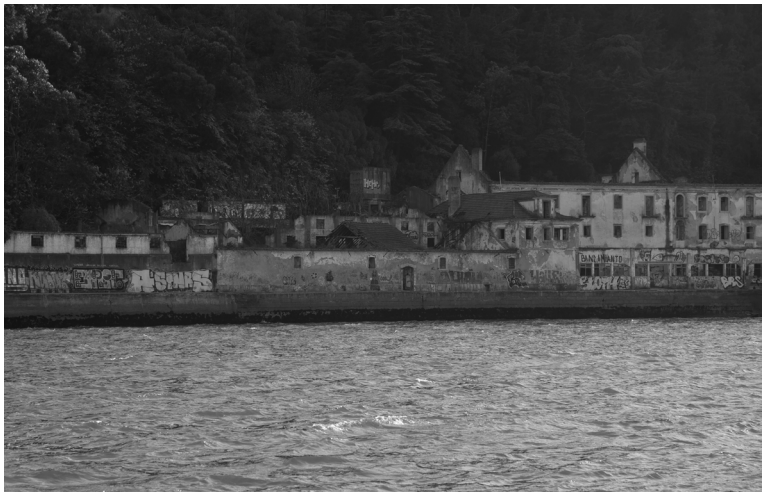


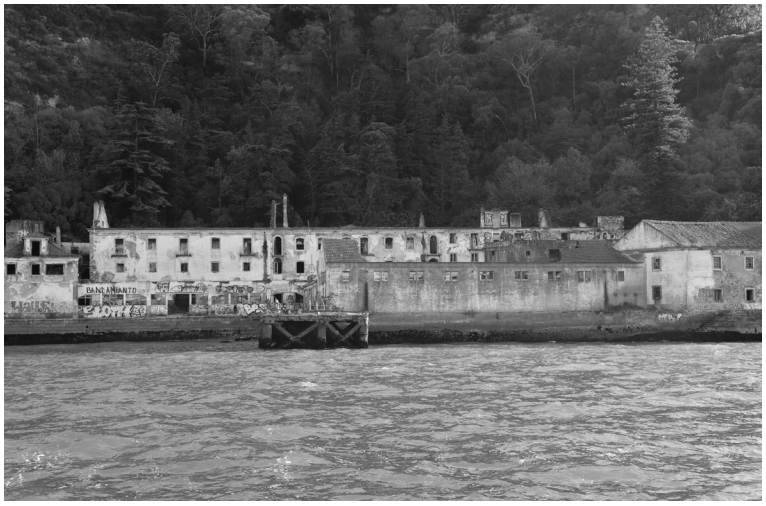




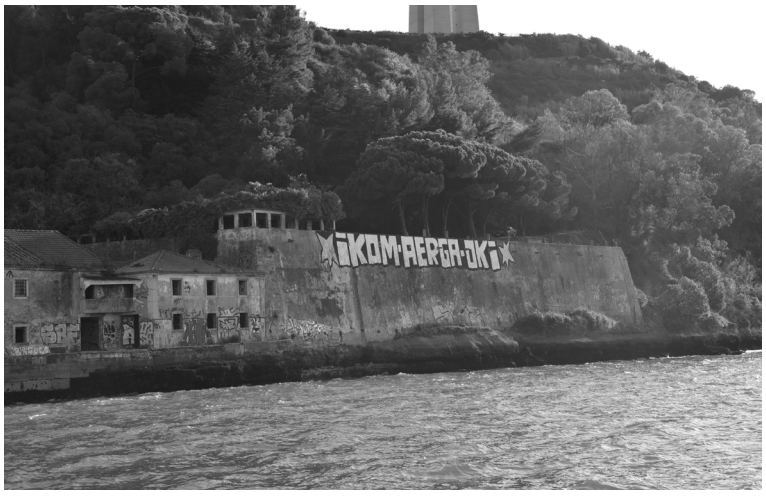


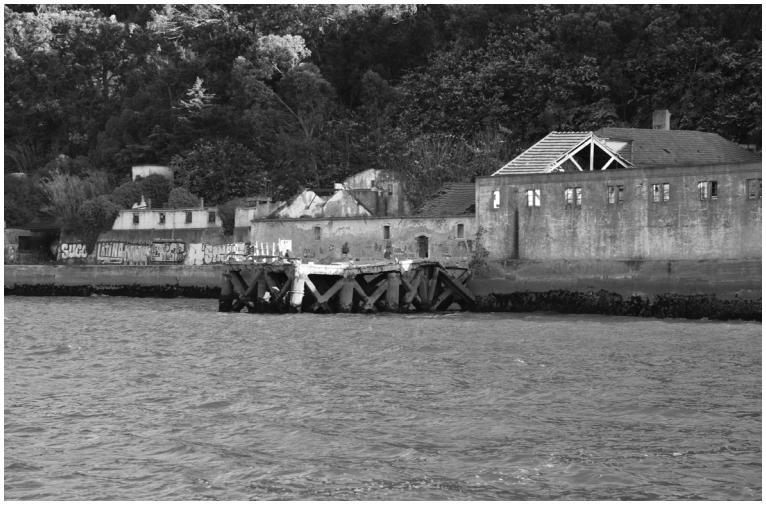


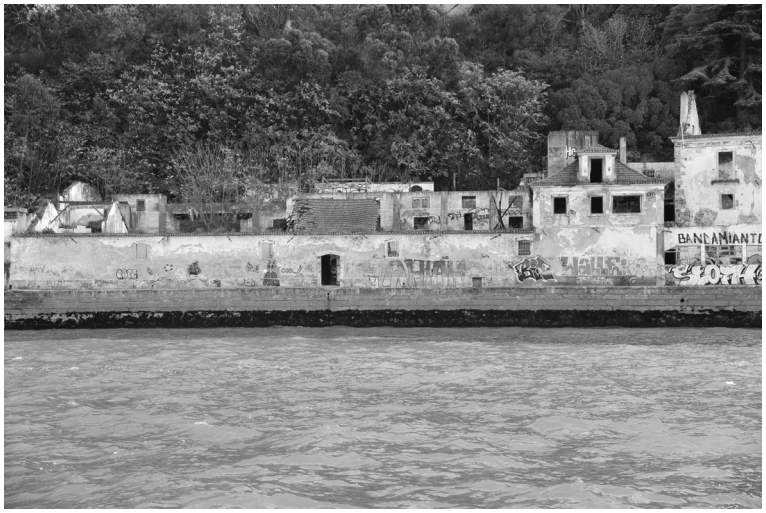




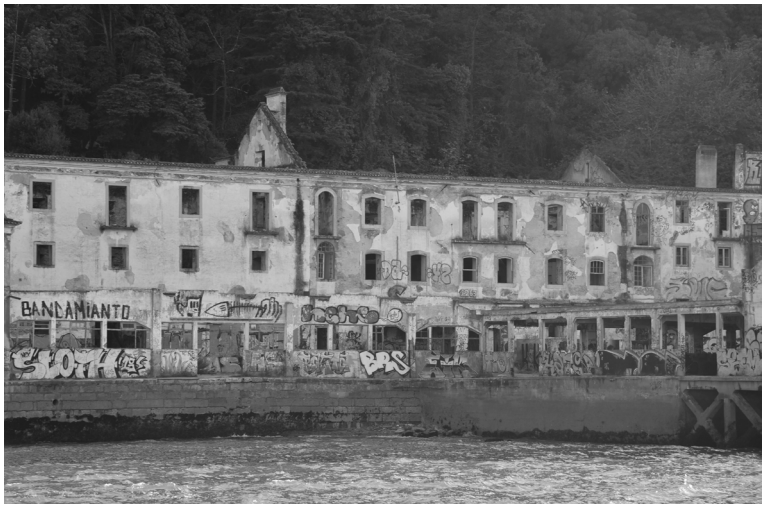

BANDAMIANTO


KOM-AERGA-OKI








BANDAMIANTO































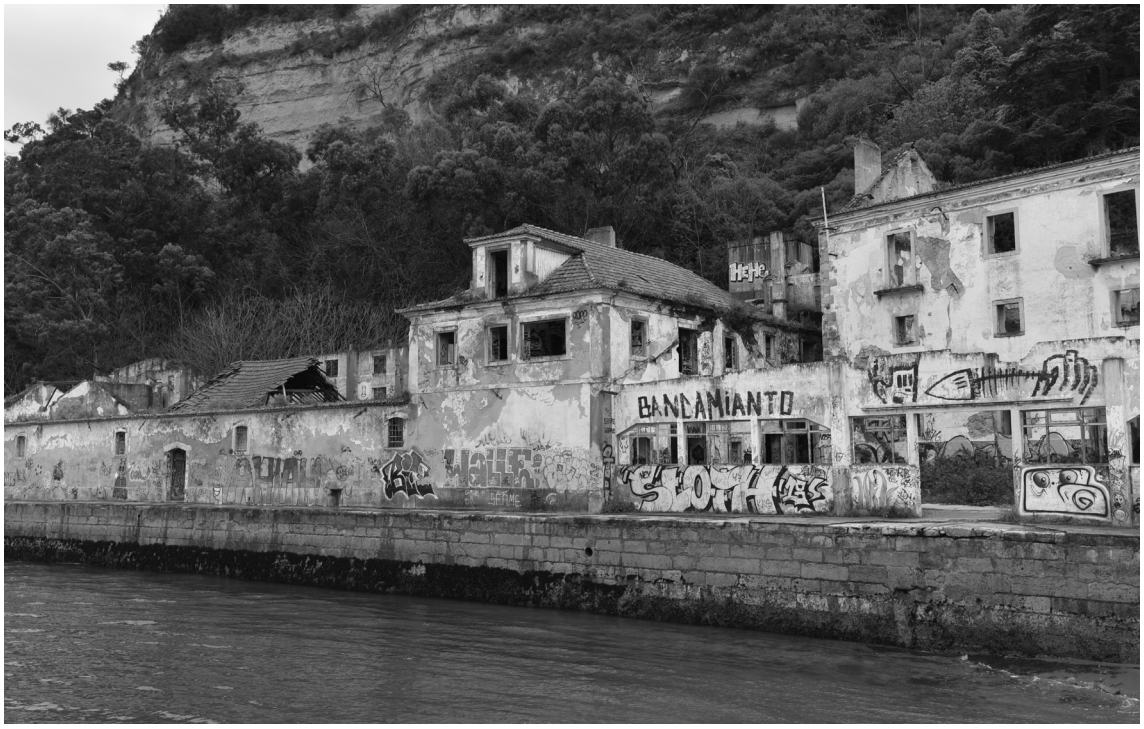

ACAB










BANDAMIANTO


ACAB







9.4. Painéis finais de seminários

Tomás Monteiro | 20141280
Faculdade de Arquitetura Universidade de Lisboa
Mestrado Integrado em Arquitetura
Seminários de Apoio ao Projeto Final de Mestrado

O renascer da Quinta da Arealva
Conversão da Ruína em Pousada 1

Palavras-chave | Reabilitar - Restaurar - Património - Hotel



PROBLEMÁTICA

- Como intervir mantendo a relevancia da pré-existencia
- Fazer um programa funcional de uma pousada apartir de uma ruina
- Intervir respeitando a topografia do terreno
- Requalificar uma quinta sec. XVII
- Valorizar zona Ribeirinha

OBJETIVO

- Desenho da pousada que integre o existente com a modernidade dos espaços contemporâneos
- Atrair os Turistas de Lisboa para este espaço
- Desenvolver pormenor dos espaços interiores
- Através das bases teóricas perceber de que modo intervir no património
- Evidenciar as duas vertentes que são mais valorizadoras do terreno: a proximidade com a natureza e a vista sobre a cidade
- Utilizar o difícil acesso para tornar o espaço numa zona restrita

BIBLIOGRAFIA TEÓRICA



FRAMPTOM, Kenneth. 1983. "Towards a Critical Regionalism. Six Points for an Architecture of Resistance".



CHOAY, Francoise, A Alegoria do Patrimonio, Colecção Arte e Comunicação 7, Lisboa, Edições 70, 2006



RUSKIN, Jonh, the seven lamps of architecture. London Dent, 1969

BIBLIOGRAFIA PRÁTICA


FREITAS, Vasco, 2012Manual de Apoio ao Projecto de Reabilitação de Edifícios Antigos



SEQUEIRA, Marta, 2010. GUIA DE ARQUITETURA CARRILHO DA GRAÇA. PROJETOS CONSTRUÍDOS PORTUGAL



MOURA, Nuno, 2015, SOUTO DE MOURA 1980-2015

MOSTEIRO DO CRATO

Inserção de um edifício novo numa envolvente existente
Carrilho da Graça | 1995



MOSTEIRO SANTA MARIA DO BOURO

Reabilitação de um edifício em ruína sem a adição de corpos novos
Souto Moura | 1997



CASTELVECCHIO

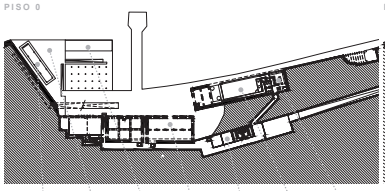
Alterações formais ao edifício existente
Carlo Scarpa | 1957



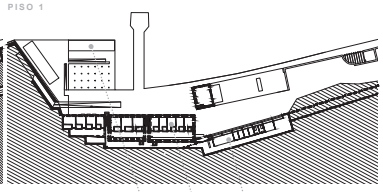
Tomás Monteiro | 20141280
Faculdade de Arquitetura Universidade de Lisboa
Mestrado Integrado em Arquitetura
Seminários de Apoio ao Projeto Final de Mestrado

O renascer da Quinta da Arealva
Conversão da Ruína em Pousada 2

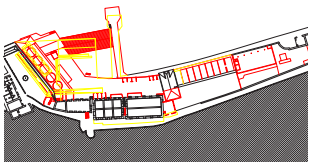
PISO 0



PISO 1



DEMOLIÇÃO / CONSTRUÇÃO







CRONOGRAMA



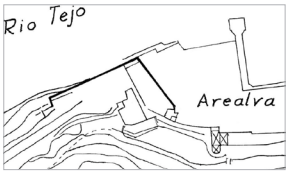
LIGAÇÃO À NATUREZA



PROXIMIDADE E VISTA DE LISBOA

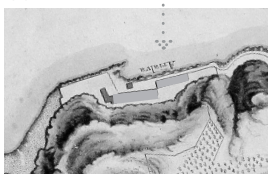


>1755

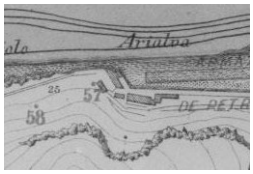


Desenho com identificação do Forte da Arealva, de Raul Henrique Pereira de Sousa, 1996. Fonte: "Actas das 2ªs Jornadas de Estudos sobre o Concelho de Almada"

1813


Planta do terreno desde Cacilhas até a costa Oeste, e Sud'oeste da Trafaria
Levantada por Manoel Joaquim Brandão de Souza Sargento Mór do Real Corpo de Engenheiros, às ordens do Tenente Coronel Fletcher dos Reaes Engenheiros Britanicos copiado no Real Archivo Militar em Março de 1813. Fonte: Direcção de Infra-estruturas do Exército, cota 3611-3-34-47

1883

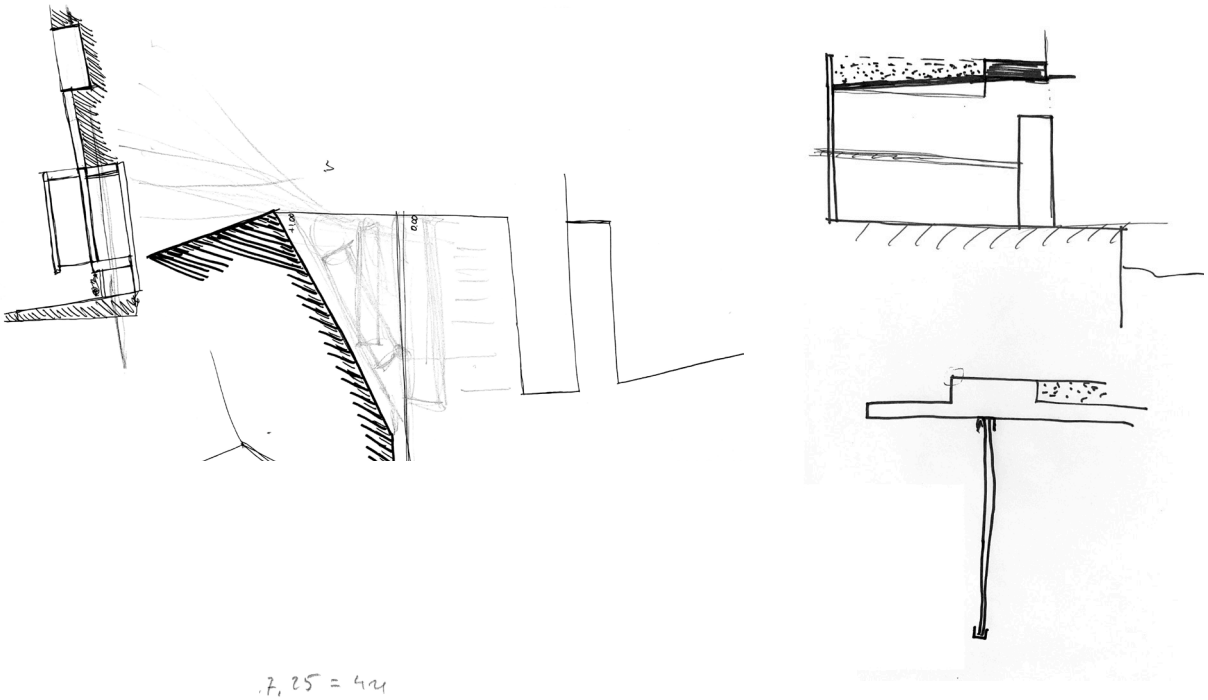


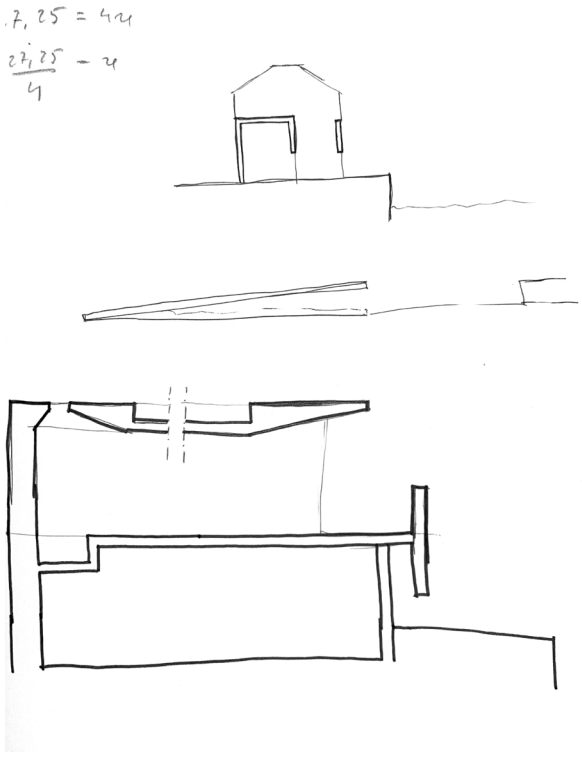
Excerto da "Planta do Rio Tejo e suas margens na parte compreendida entre o Beato e a ribeira de Algés com a designação das obras propostas pela comissão nomeada em portaria", 16 de março de 1883. Fonte: Biblioteca Nacional de Portugal

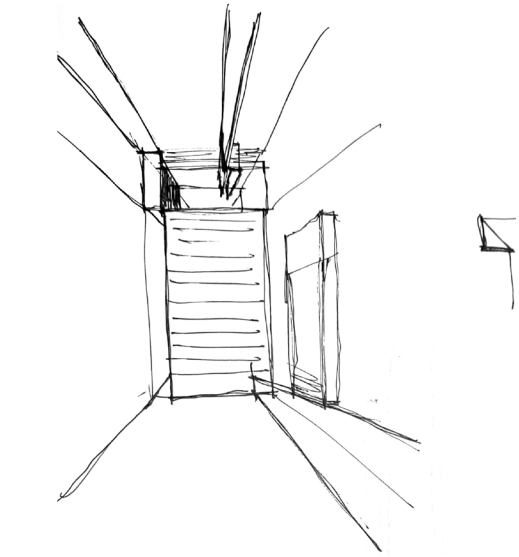
2020

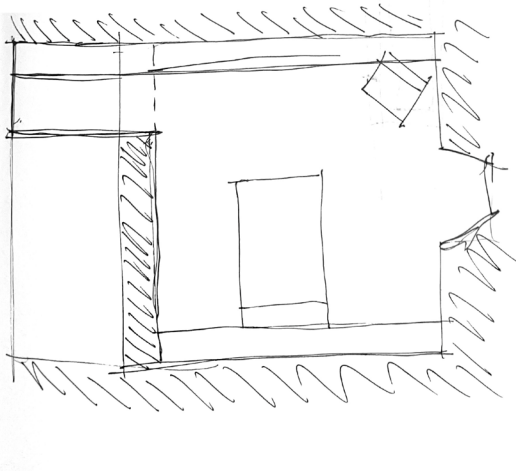

Fotografia Aérea

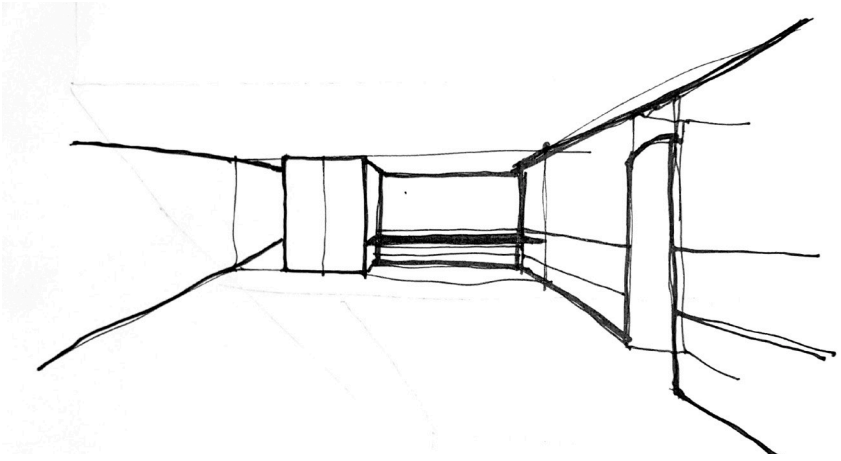
9.5. Desenhos e esboços

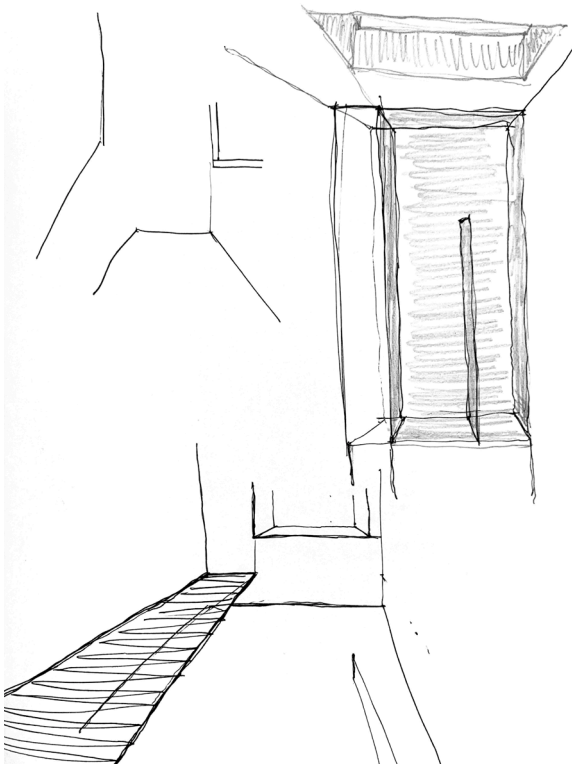


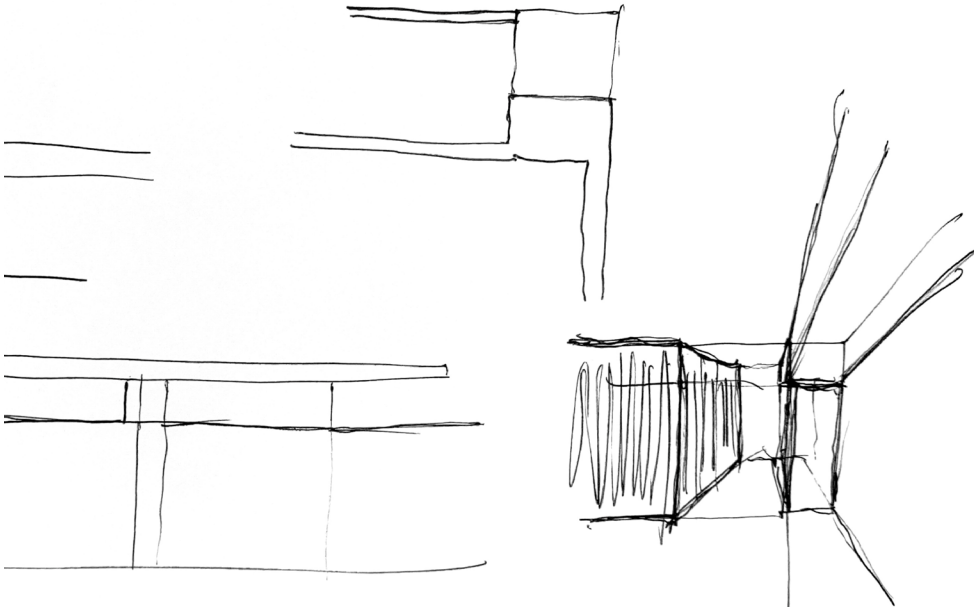


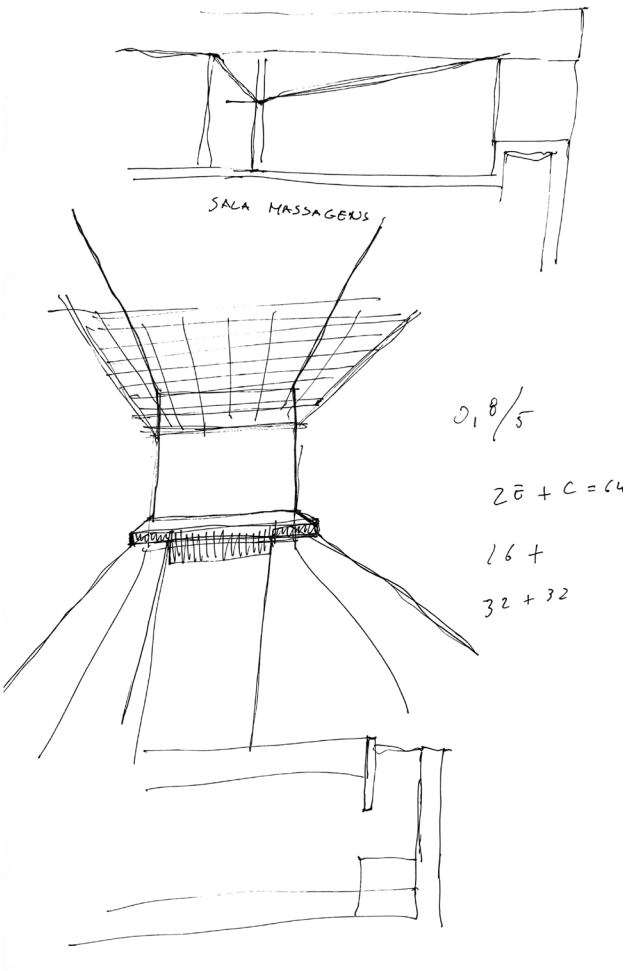


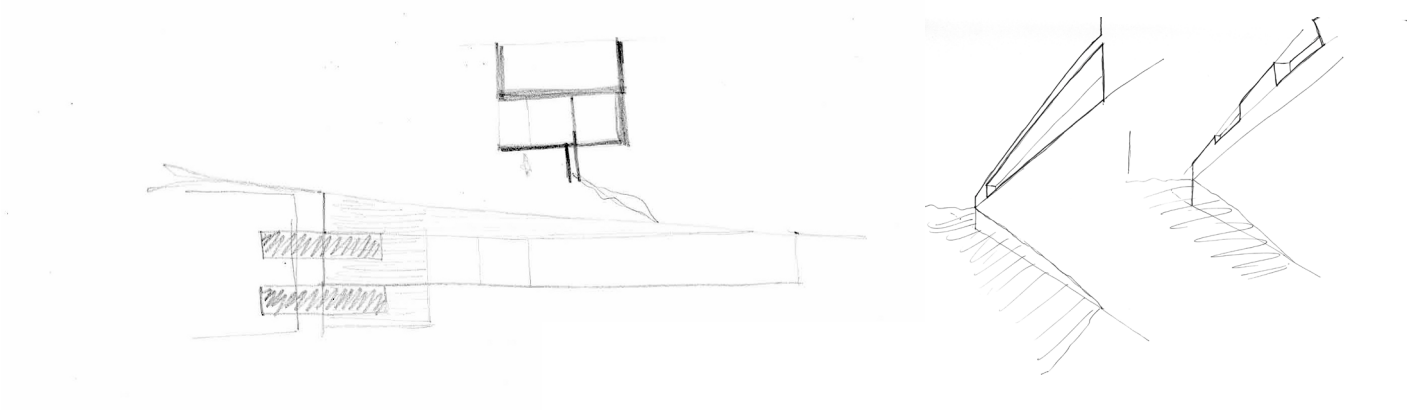


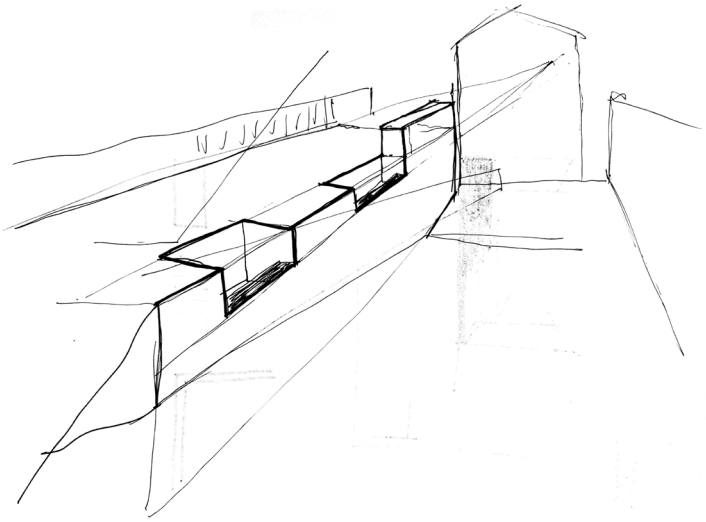


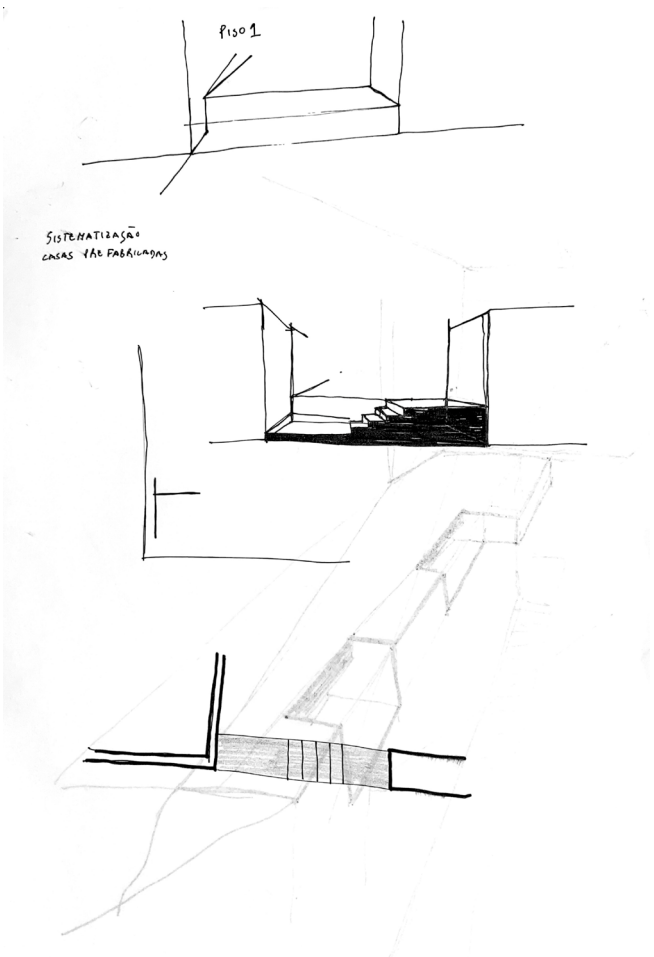


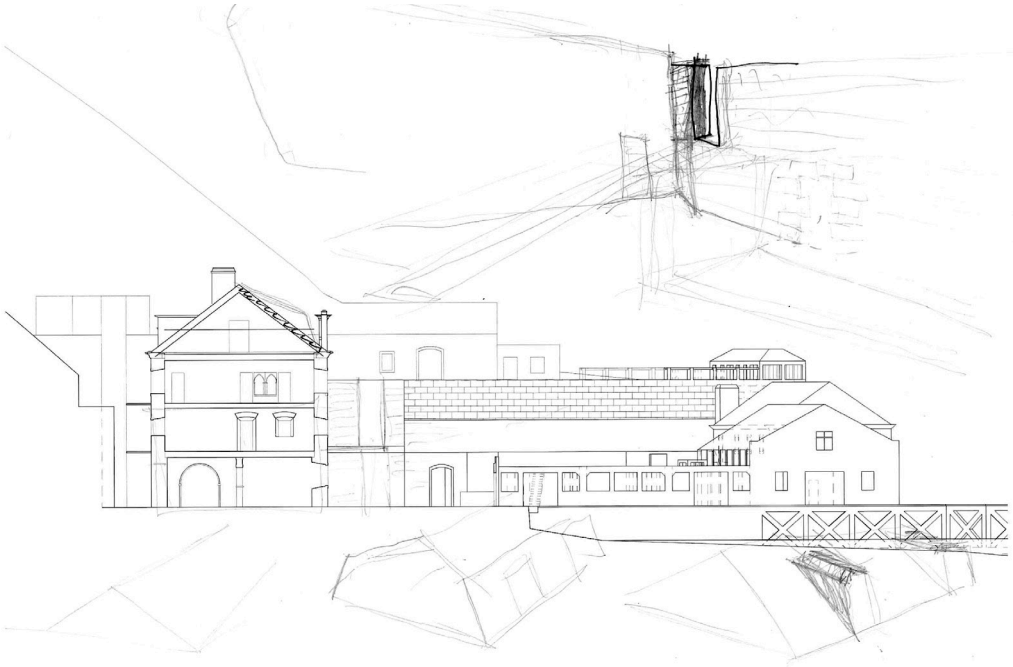


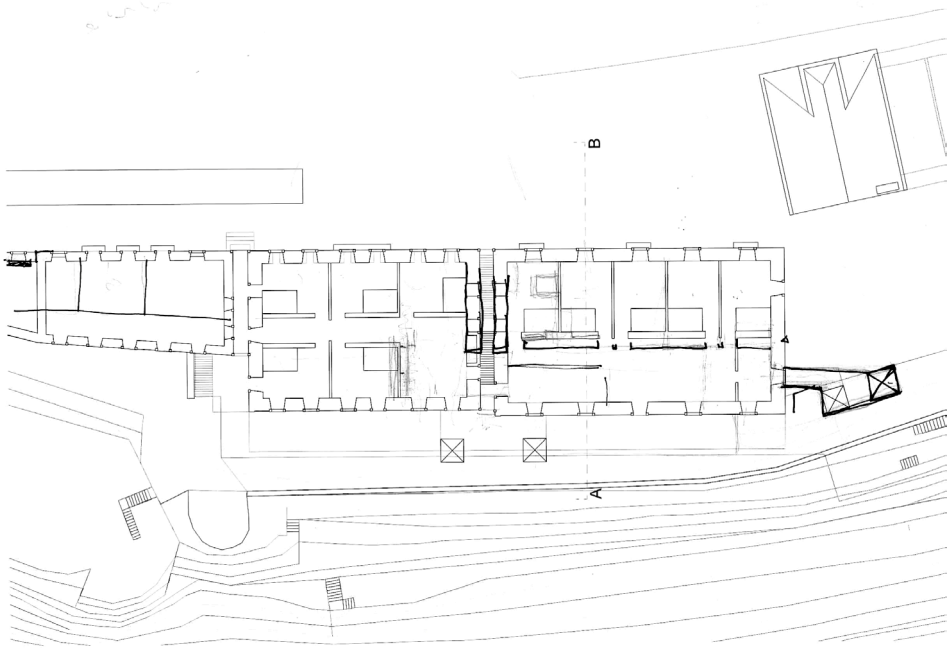

SALA MASSAGENS
0,8/5
2ē + C = C4
16 +
32 + 32

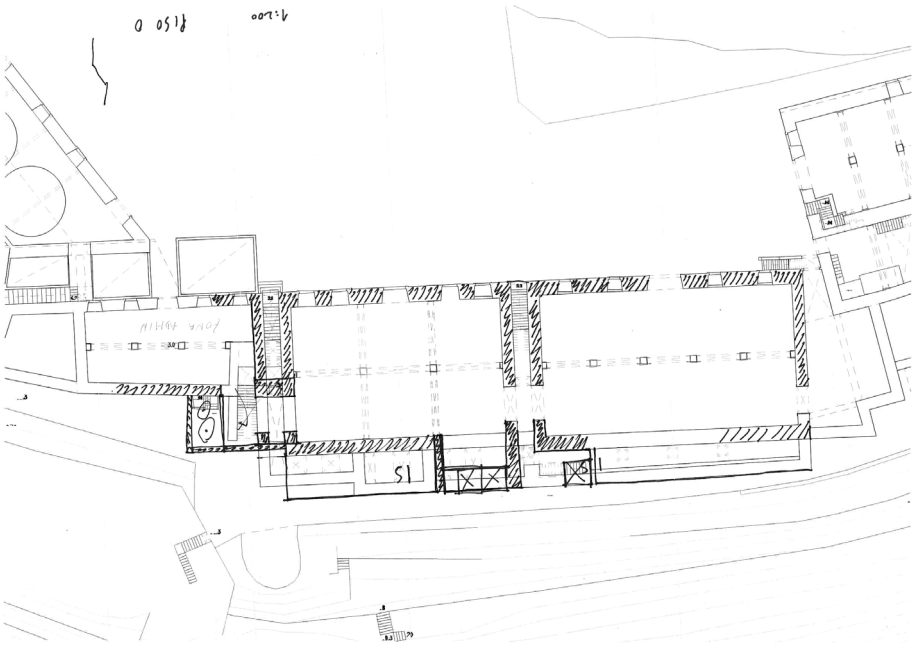


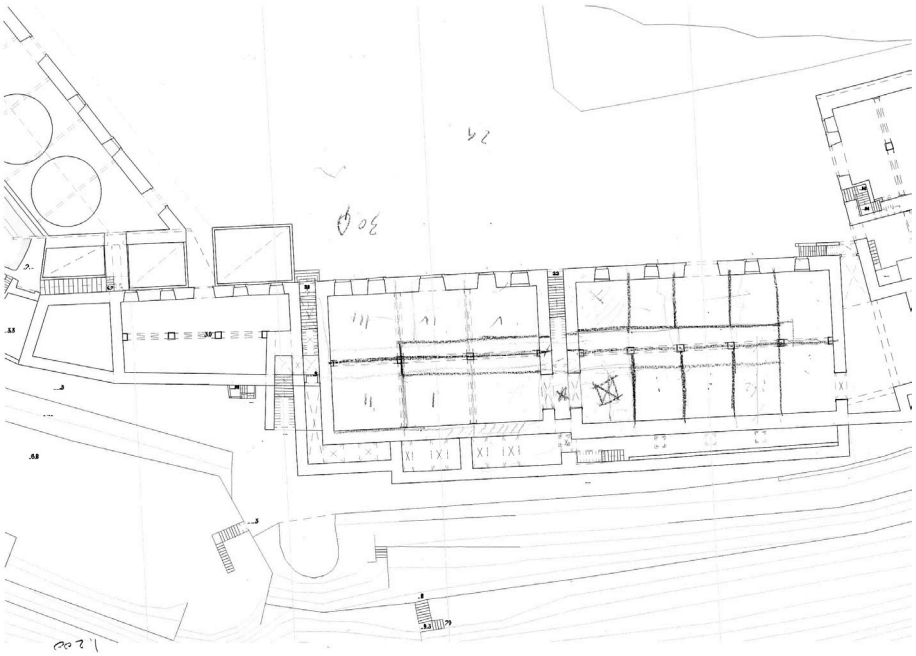


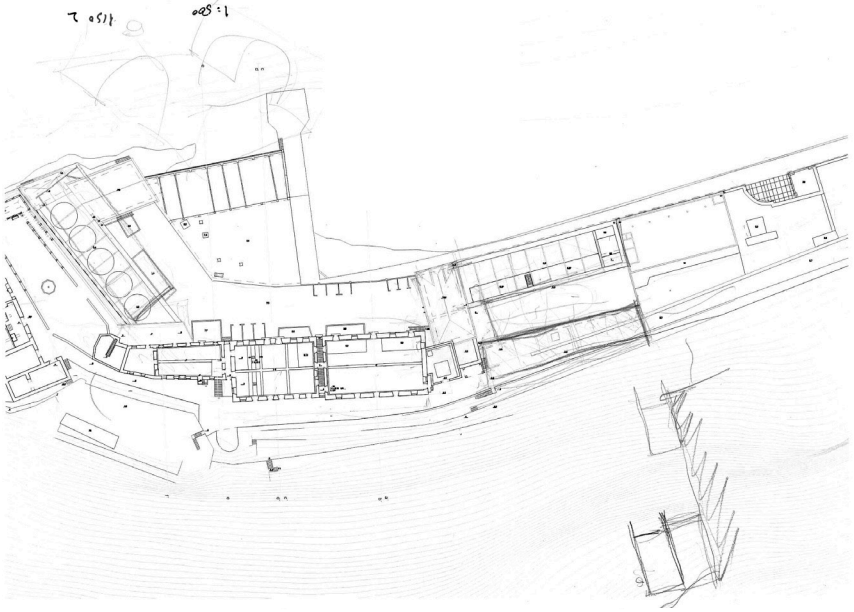

Piso 1
SISTEMATIZAÇÃO
CASAS PRÉ FABRICADAS

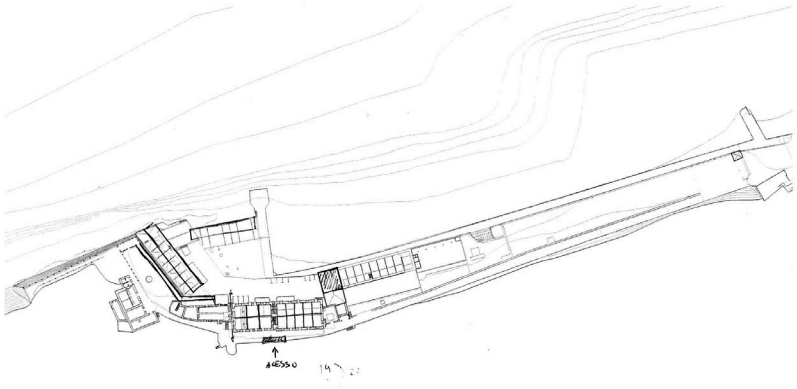


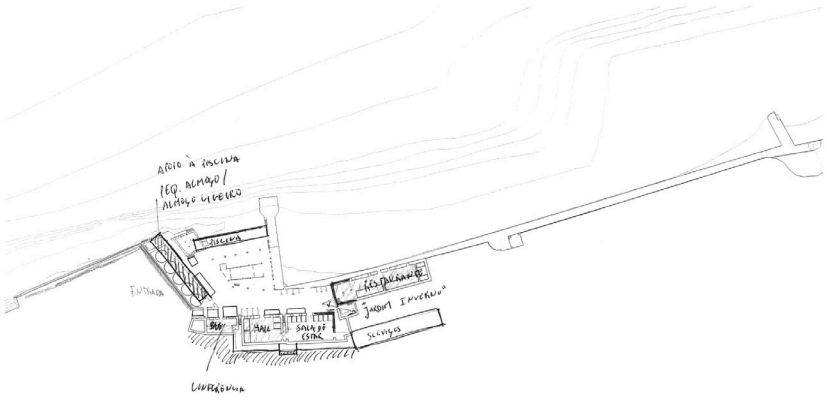

B
A

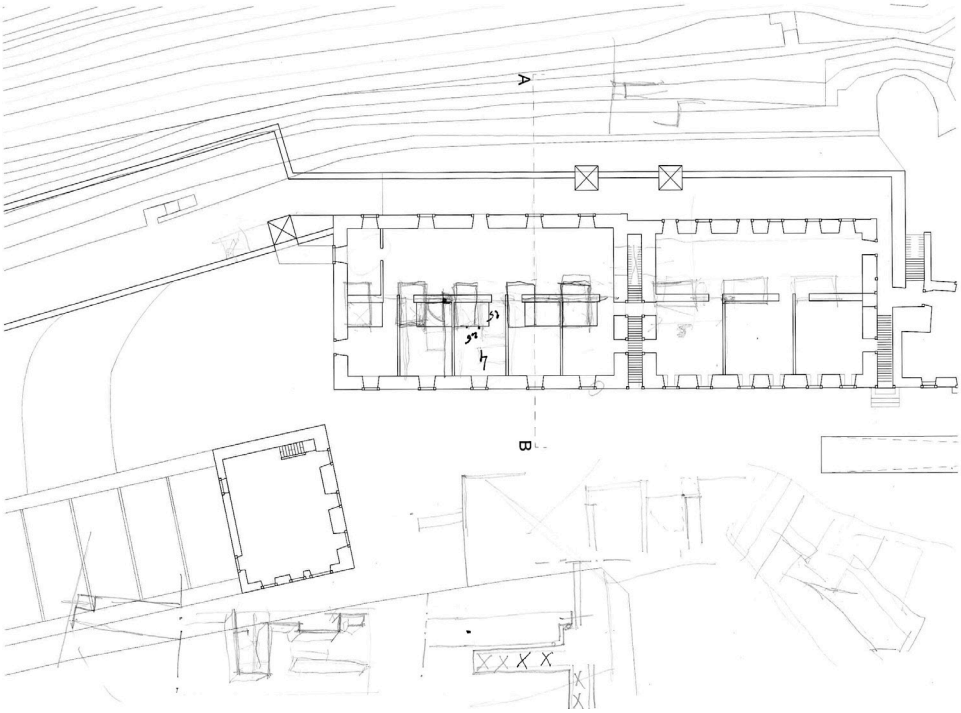


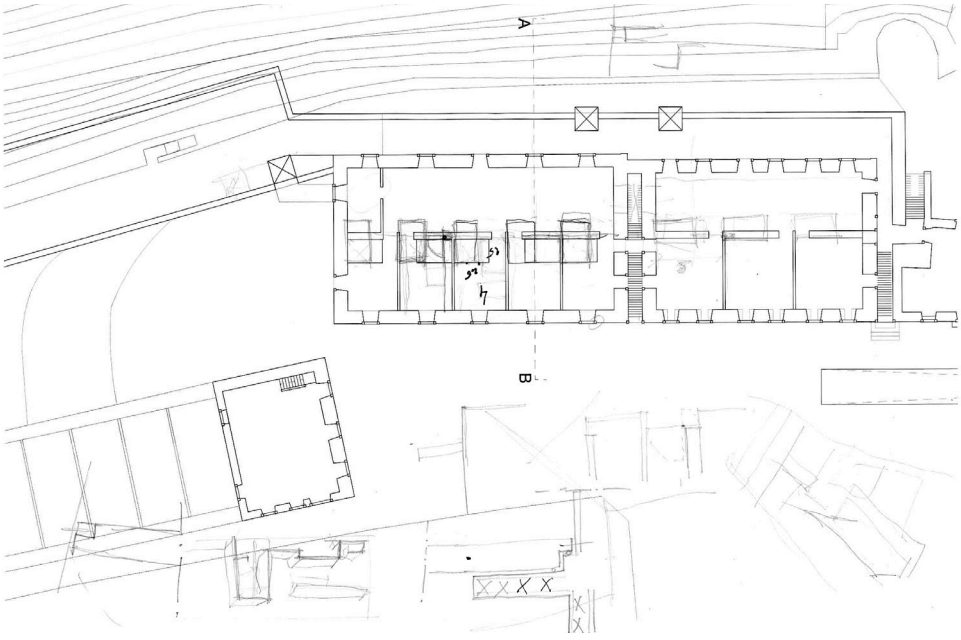




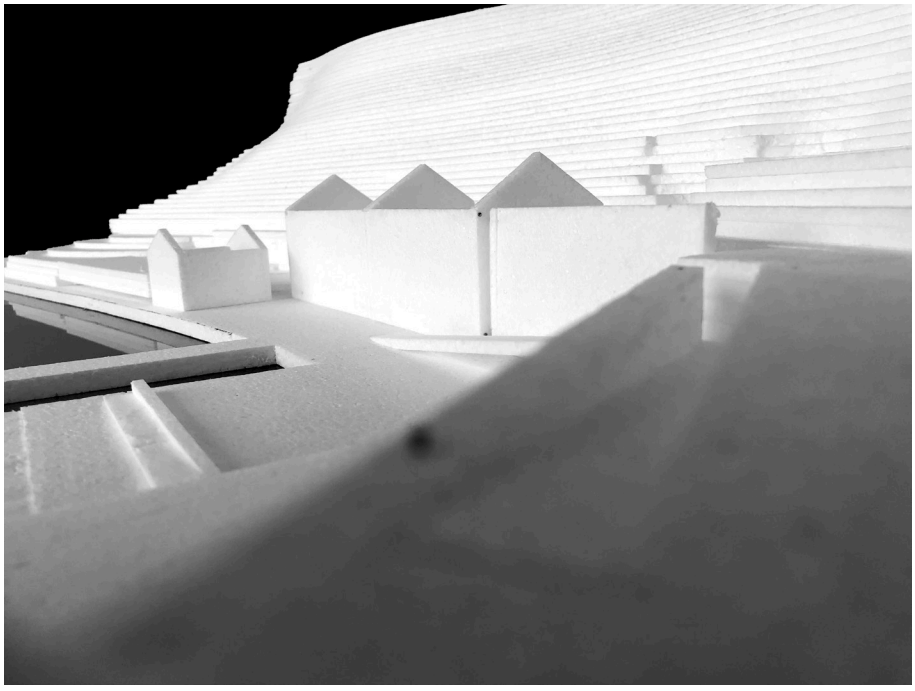

ACESSO

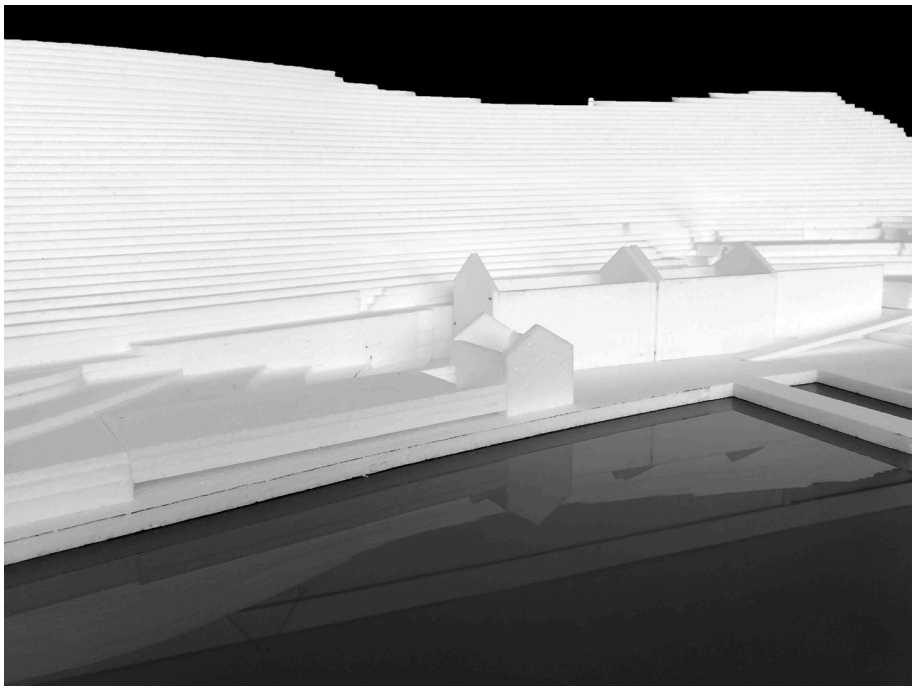

APOIO À PISCINA
PEQ. ALMOÇO/
ALMOÇO LIGEIRO
PISCINA
ENTRADA
HALL
SALA DE ESTAR
JARDIM INVERNO
SERVIÇOS
CONFERÊNCIA

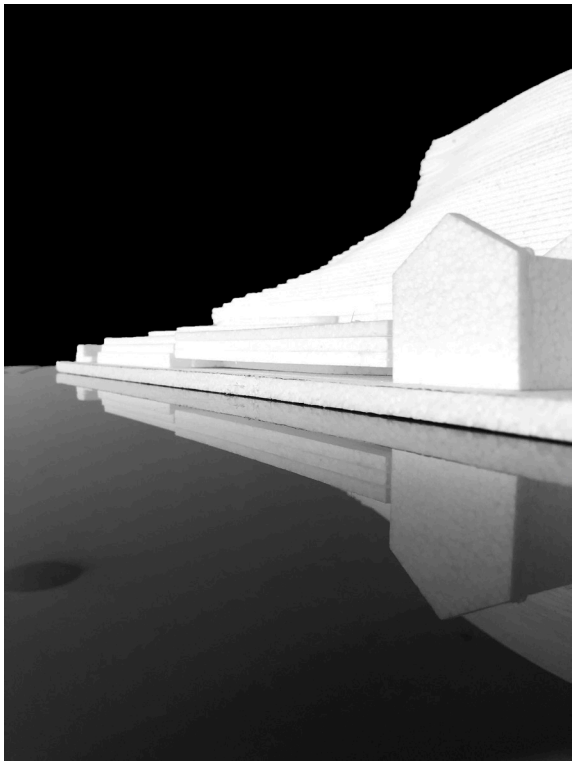

A
B

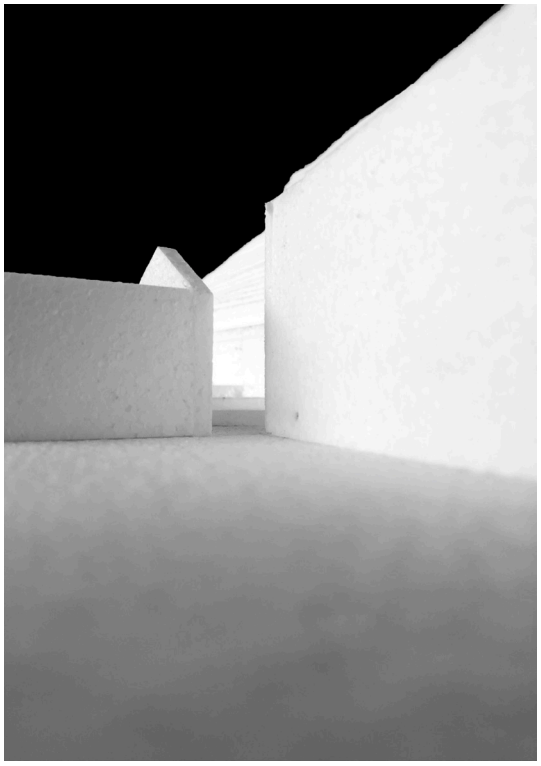

A
B

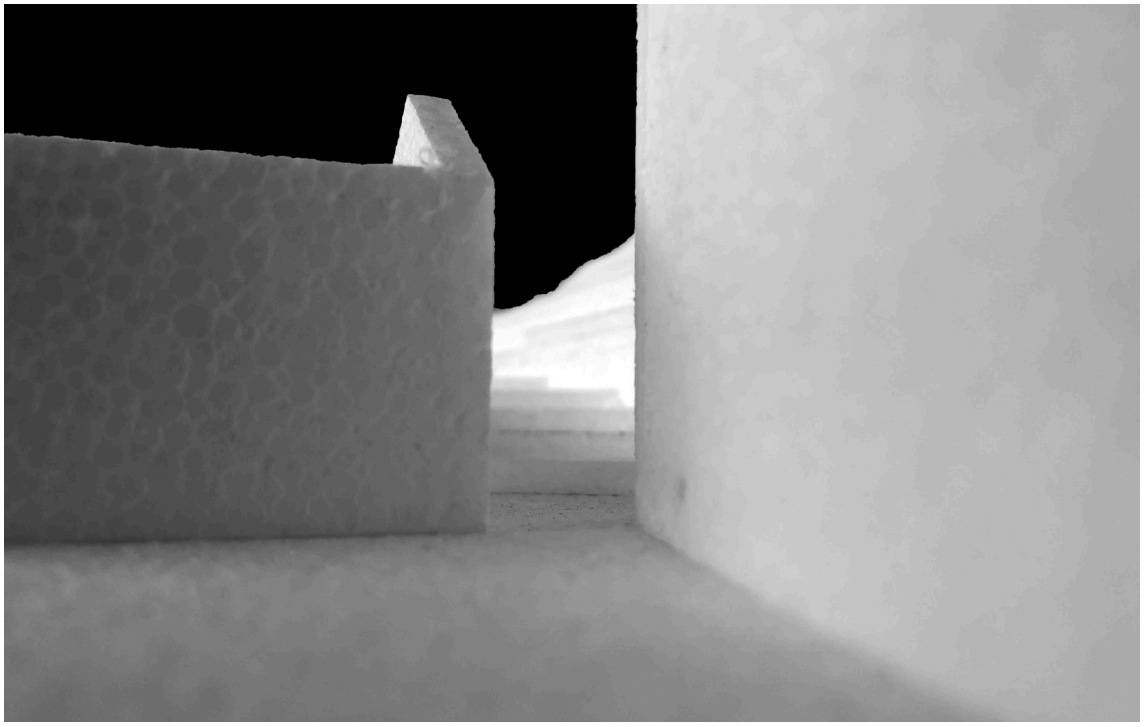
9.6. Maquetes de estudo

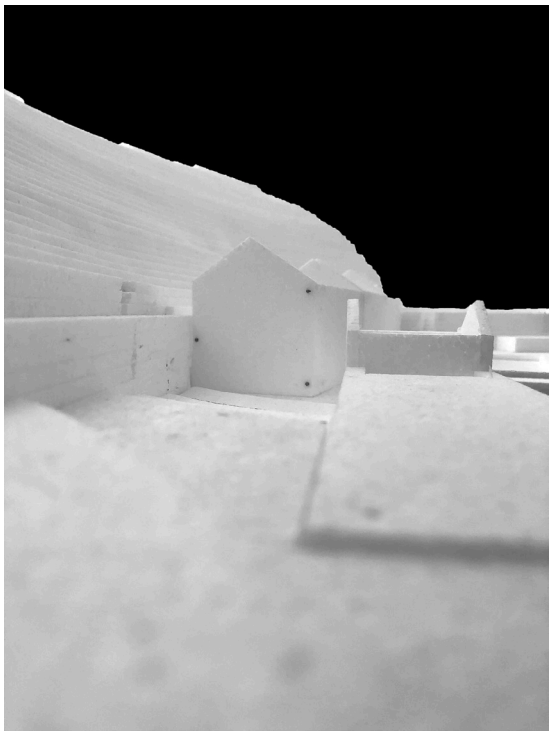


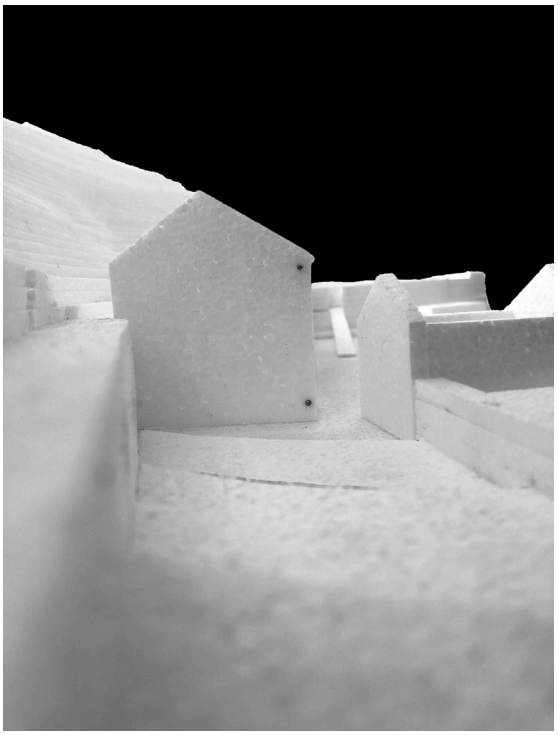


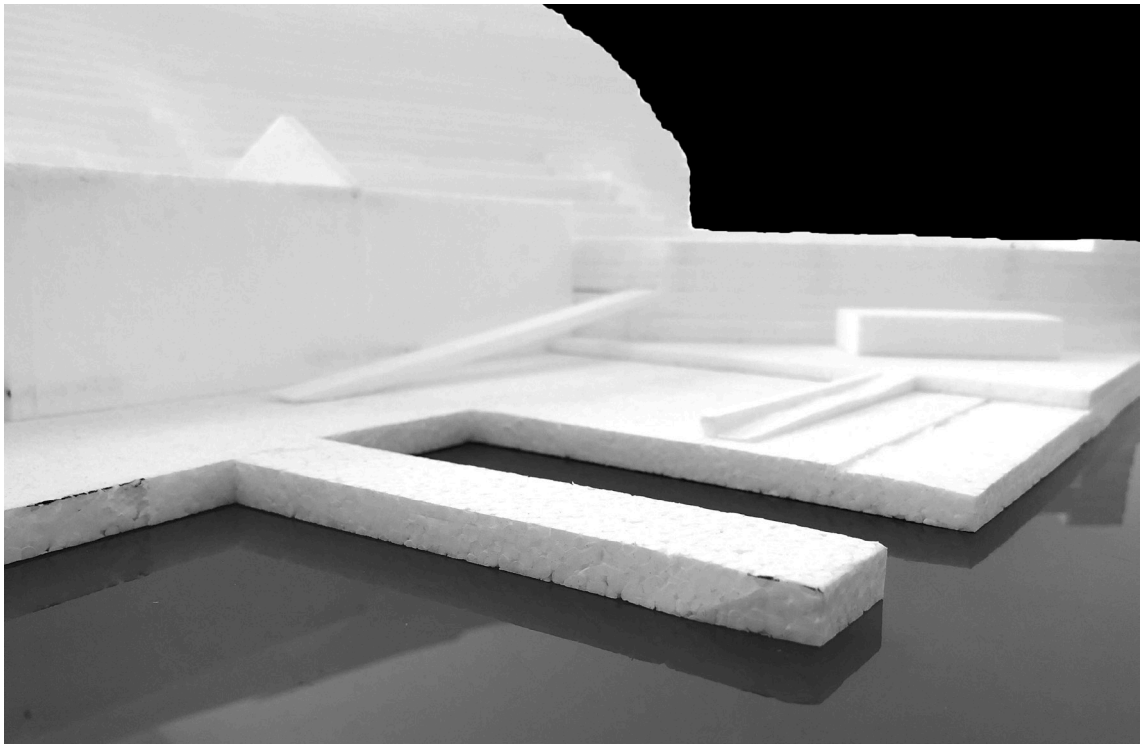


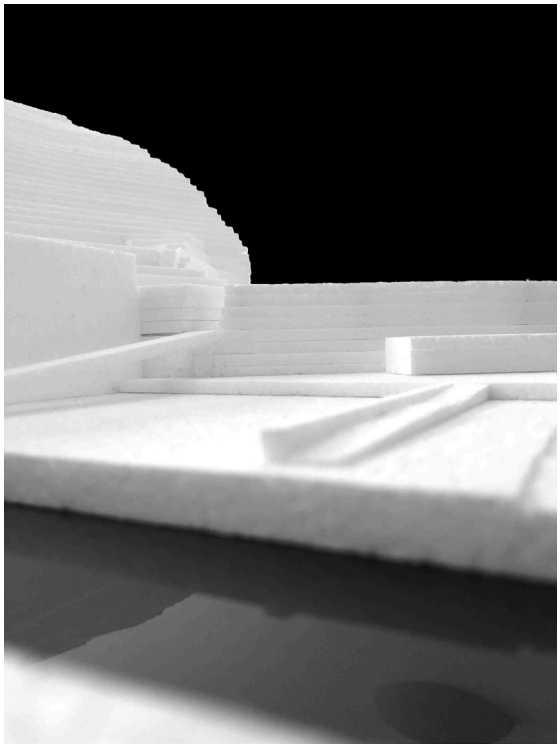


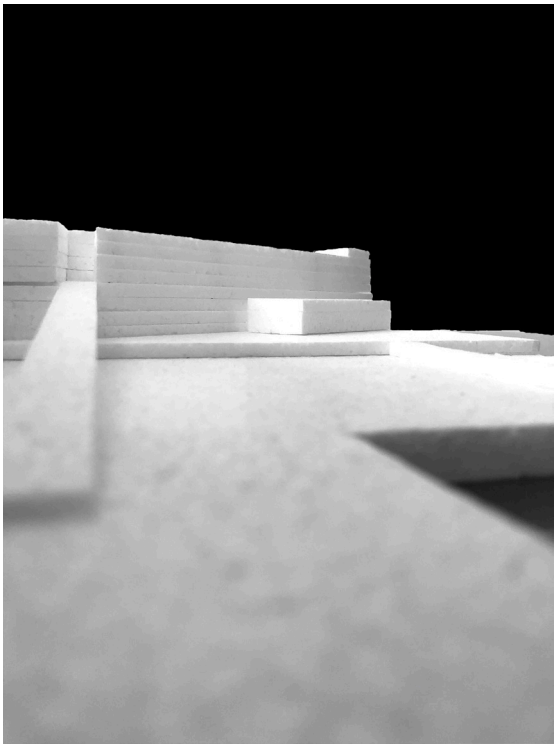


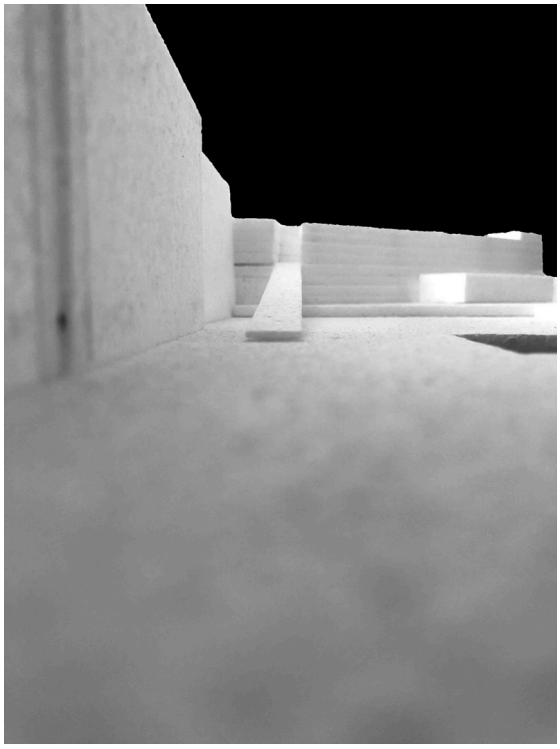


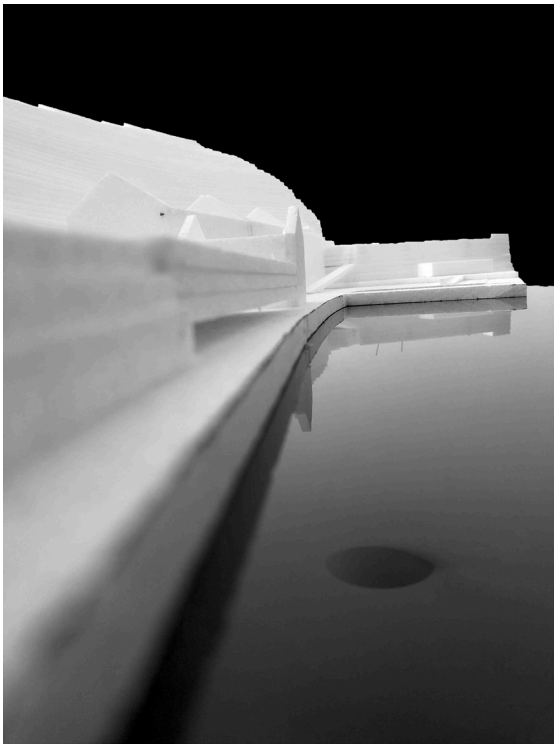












9.8. Legislação hoteleira

TURISMO DE PORTUGAL

AUDITORIA DE CLASSIFICAÇÃO

ANEXO A – Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais (Anexo I, Portaria n.º 309/2015, Decl Retif nº 49/2015)

Empreendimento: **Hotel [Rural] de 5 Estrelas *****

(*) **Para testar a pontuação do empreendimento, utilize apenas as células identificadas em amarelo.**

	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 concorra para a área bruta de construção do empreendimento	>1m²< 2,5m² = **5pts**; ≥2,5m² <5m² =**10pts**; ≥5m² =**15pts**						√	**15**	**15**	
	10	Climatização das áreas comuns com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	**10**				Ob.	**Ob.**	√	**0**	**15**	

	11	Climatização dos corredores de utentes com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	**10**						√	**10**	**25**	
Zonas de serviço	12	Acesso vertical de serviço aos pisos de alojamento, independente do acesso dos clientes (1)	**15**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**25**	
	13	Cozinha, ou copa se apenas forem servidos pequenos-almoços	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**25**	
	14	Zona de armazenagem	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**25**	
	15	Área destinada ao pessoal, composta pelo menos por instalações sanitárias e zona de vestiário	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**25**	
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**	**25**	
	17	50% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	**10**					**Ob.**	√	**0**	**25**	
	18	100% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	**13**						√	**13**	**38**	
	19	100% das UA com instalações sanitárias privativas constituídas no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**38**	
	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4m² em 50% das UA	**5pts** por cada 4m²/UA - máx. de **15**						**X**	**0**	**38**	
	21	Fechaduras eletrónicas	**5**						√	**5**	**43**	
	22	Dispositivo interior de segurança adicional na porta de entrada	**2**					**Ob.**	√	**0**	**43**	
	23	Percentagem da área média das UA que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥10% = **10pts** ≥20% = **12pts** ≥30% = **15pts**						√	**15**	**58**	
Áreas (4) dos quartos (5)	24	Área mínima dos quartos individuais	---	9 m²	10,5m²	12 m²	14,5m²	**17,5m²**	√	**0**	**58**	
	25	Área mínima dos quartos duplos	---	11,5m²	13,5m²	17 m²	19,5m²	**22,5m²**	√	**0**	**58**	
	26	Área mínima dos quartos triplos	---	16,5m²	17,5m²	21 m²	24,5m²	**27,5m²**	√	**0**	**58**	
	27	*Suites* constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10m² (10)	**5pts** por cada 2 *suites* máx. **10pts**					**Ob.** (2 suites)	√	**5**	**63**	
Áreas (4) dos apartamentos (5)	28	Área mínima de apartamento com um quarto individual	---	18,5m²	22 m²	25,5m²	30 m²	**35 m²**	**NA**	**0**	**63**	
	29	Área mínima de apartamento em estúdio	---	15 m²	19 m²	21 m²	24 m²	**27 m²**	**NA**	**0**	**63**	
	30	Área mínima de apartamento com um quarto duplo	---	19,5m²	23,5m²	28 m²	33 m²	**38 m²**	**NA**	**0**	**63**	
	31	Área mínima de cada quarto suplementar	---	9 m²	10,5m²	12 m²	14,5m²	**17,5m²**	**NA**	**0**	**63**	
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**	**63**	
	33	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens	**5**						√	**5**	**68**	
	34	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens	**5**						√	**5**	**73**	
	35	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção	**15**						**NA**	**0**	**73**	
	36	Estacionamento para autocarros	**5**						√	**5**	**78**	
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**	**NA**	**0**	**78**	
	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**	**78**	

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
Equipamento do quarto	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**	**78**	
	40	Tomada elétrica acessível e livre junto da cama	**2**						√	**2**	**80**	
	41	Adaptadores de tomadas elétricas a pedido	**1**						√	**1**	**81**	
	42	Tomada USB acessível e livre na UA	**2**						√	**2**	**83**	
	43	Cofre na UA	**5**					**Ob.**	√	**0**	**83**	
	44	Cofre na UA com tomada elétrica no seu interior	**1**						√	**1**	**84**	
	45	Zona de estar em 50% das UA (6)	**10**				(8)	**(8)**	√	**10**	**94**	
	46	Zona de trabalho em 50% das UA (7)	**10**				(8)	**(8)**	√	**10**	**104**	
	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**						√	**5**	**109**	
	48	Sobre colchão	**5**						√	**5**	**114**	
	49	Cama suplementar a pedido	**3**						√	**3**	**117**	
	50	Berço a pedido	**3**						√	**3**	**120**	
	51	Menu de almofadas com o mínimo de três tipos	**5**						√	**5**	**125**	
	52	Interruptor geral automático	**1**						√	**1**	**126**	
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**	**126**	
Equipamento da cozinha ou *kitchenette*	54	Frigorífico, micro-ondas e lava-loiça	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**126**	
	55	Utensílios de cozinha	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**126**	
	56	Fogão ou placa e exaustor de fumos	**8**						√	**8**	**134**	
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**	**NA**	**0**	**134**	
	58	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação do lavatório, caixote do lixo, secador de cabelo, saco de lavandaria e tapete ou toalha de chão	**5**			Ob.	Ob.	**NA**	**NA**	**0**	**134**	
	59	Equipamento superior: equipamento médio mais chinelos e roupão	**7**					**Ob.**	√	**0**	**134**	
	60	Tomada elétrica junto ao lavatório ou junto ao espelho	**1**						√	**1**	**135**	
	61	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	**10**						√	**10**	**145**	
	62	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita)	**15**						√	**15**	**160**	
	63	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	**7**						√	**7**	**167**	
	64	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	**5**						√	**5**	**172**	
	65	Espelho de cosmética	**2**						√	**2**	**174**	
	66	Aquecimento de toalhas	**5**						√	**5**	**179**	
	67	Balança	**1**						√	**1**	**180**	
	68	*Amenities* básico: sabonete ou gel de banho	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	**NA**	**NA**	**0**	**180**	
	69	*Amenities* médio: *amenities* básico mais *champô* e touca de banho	**1**				Ob.	**NA**	**NA**	**0**	**180**	
	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**	**180**	
	71	TV a cores com controlo remoto na UA	**3**						√	**3**	**183**	
	72	TV a cores com controlo remoto e na modalidade *smart tv* na UA	**2**						√	**2**	**185**	
	73	Sistema de som na casa de banho	**2**						X	**0**	**185**	

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
Sistemas de vídeo e áudio	74	Música e filmes a pedido com mais de 20 opções	**5**						√	**5**	**190**	
	75	Acesso a mais de 20 canais de televisão	**5**						√	**5**	**195**	
	76	*Docking station* / colunas *bluetooth* para aparelhos de media *(smartphones, ipods, tablets)*	**2pts** por cada tipo - máx. de **4 pts**						X	**0**	**195**	
	77	Consola de jogos, a pedido	**2**						√	**2**	**197**	
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**	**197**	
	79	Telefone ou telemóvel na UA com acesso à rede exterior	---	Ob.	Ob.	NA	NA	**NA**	√	**0**	**197**	
	80	Telefone ou telemóvel na UA com acesso direto à rede exterior	**2**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**197**	
	81	Acesso à *Internet* em banda larga e sem fios nas zonas comuns (condicionada à cobertura do serviço)	**3**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**197**	
	82	Acesso gratuito à *Internet* em banda larga e sem fios nas zonas comuns	**4**						√	**4**	**201**	
	83	Acesso à *Internet* em banda larga e sem fios nas UA (condicionada à cobertura do serviço)	**6**				Ob.	**Ob.**	√	**0**	**201**	
	84	Acesso gratuito à *Internet* em banda larga e sem fios nas UA	**8**						√	**8**	**209**	
	85	Sistema de registo de mensagens de voz	**2**						√	**2**	**211**	
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**	**NA**	**0**	**211**	
	87	Manual do serviço de A a Z na UA, em suporte escrito, audiovisual ou outro	**2**				Ob.	**Ob.**	√	**0**	**211**	
	88	*Amenities* escritório: lápis ou caneta, papel e envelopes	**1**					**Ob.**	√	**0**	**211**	
	89	*Amenities* conforto: *kit* de engraxar, calçadeira e *kit* de costura, a pedido	**2**					**Ob.**	√	**0**	**211**	
	90	Guarda chuva na UA	**2**						X	**0**	**211**	
	91	Jornais diários ou informação impressa diária nas zonas comuns	**2**						√	**2**	**213**	
3. Serviço												
Serviço de limpeza e arrumação das UA	92	Limpeza e arrumação diária das UA	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**213**	
	93	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**213**	
	94	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	**5**				Ob.	**Ob.**	√	**0**	**213**	
	95	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mude o cliente	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	**NA**	√	**0**	**213**	
	96	Mudança de roupa de cama duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	**5**				Ob.	**Ob.**	√	**0**	**213**	
	97	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura da cama, troca de toalhas e limpeza)	**5**					**Ob.**	√	**0**	**213**	
	98	Colchões higienizados pelo menos uma vez em cada três anos, com registo documental	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**213**	
Serviço de alimentação e bebidas	99	Serviço de bar associado ou não a outra área	**7**						√	**7**	**220**	
	100	Bebidas à disposição do cliente (sem serviço de bar)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**220**	
	101	Serviço de refeições 7 dias por semana (12)	**10**					**Ob.**	√	**0**	**220**	
	102	Equipamento para chá e café nas UA	**2**						√	**2**	**222**	
	103	8 horas de *room service* de bebidas e refeições ligeiras	**4**				NA	**NA**	**NA**	**0**	**222**	
	104	16 horas de *room service* de bebidas e refeições ligeiras	**8**				Ob.	**NA**	**NA**	**0**	**222**	
	105	24 horas de *room service* de bebidas e refeições ligeiras	**12**					**Ob.**	√	**0**	**222**	
	106	Menus especiais (por exemplo, vegetarianos, dietéticos, celíacos, desportivos)	**5**						√	**5**	**227**	
	107	Menus infantis	**2**						√	**2**	**229**	

TURISMO DE PORTUGAL

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	(*)	Parcial	Total	Observações
	108	Carta de vinhos nacionais e estrangeiros, com indicação dos anos das colheitas, castas e outras informações relevantes	**5**						√	**5**	**234**	
	109	Serviço de escanção ao almoço e ao jantar	**6**						√	**6**	**240**	
	110	Restaurante com oferta de pratos da cozinha regional/local	**3**						√	**3**	**243**	
Serviço de pequeno-almoço	111	Serviço de pequeno-almoço	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	**NA**	**NA**	**0**	**243**	
	112	Pequeno-almoço *buffet* ou *à-la-carte*	**3**				Ob.	**Ob.**	√	**0**	**243**	
	113	Serviço de pequeno-almoço com a duração mínima de 4 horas	**5**						√	**5**	**248**	
	114	Pequeno-almoço *à-la-carte* nas UA	**4**					**Ob.**	√	**0**	**248**	
Serviço de receção e acolhimento	115	Serviço de atendimento permanente (presencial ou automático)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**NA**	**NA**	**0**	**248**	
	116	Serviço de receção presencial 16 horas	**2pts** por cada 8h opcionais			Ob.	Ob.	**NA**	**NA**	**0**	**248**	
	117	Serviço de receção presencial 24 horas	**2pts** por cada 8h opcionais					**Ob.**	√	**0**	**248**	
	118	*Check-in* expresso automático	**1**						√	**1**	**249**	
	119	Serviço de receção bilingue (Português e Inglês)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**249**	
	120	Serviço de receção multilingue (para além do Português e do Inglês)	**2 pts** por cada língua adicional - máx. de **6 pts**						√	**0**	**249**	
	121	Porteiro (trintanário)	**5**						√	**5**	**254**	
	122	Serviço de *Valet Parking*	**3**						√	**3**	**257**	
	123	Serviço de informação e reservas	**3**					**Ob.**	√	**0**	**257**	
	124	Sítio na *Internet* informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e de transações *online*	**3 pts**, mais **2 pts** se bilingue (Português e Inglês)						√	**0**	**257**	
	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**						√	**2**	**259**	
	126	Serviço de aceitação e entrega de mensagens	**3**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**259**	
	127	Serviço de fotocópias	**2**						√	**2**	**261**	
	128	Serviço de digitalização	**2**						√	**2**	**263**	
	129	Impressão gratuita de talões de embarque, *vouchers* e bilhetes	**2**						√	**2**	**265**	
	130	Serviço de transporte de bagagens	**5**					**Ob.**	√	**0**	**265**	
	131	Serviço de depósito de bagagens	**5**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**265**	
	132	Guarda-chuva à disposição dos clientes	**1**						√	**1**	**266**	
	133	Bicicleta à disposição dos clientes	**7**						√	**7**	**273**	
Serviço de lavandaria e engomadoria	134	Serviço de lavandaria e engomadoria	**5**				Ob.	**NA**	**NA**	**0**	**273**	
	135	Serviço de lavandaria e engomadoria (entregue antes das 9h00 e pronto no mesmo dia – exceto no fim de semana)	**5**					**Ob.**	√	**0**	**273**	
Outros serviços	136	Videovigilância em zonas públicas e de circulação	**6**						√	**6**	**279**	
	137	Aceitação de cartões de crédito ou débito	---	Ob.	Ob.	NA	NA	**NA**	**NA**	**0**	**279**	
	138	Aceitação de cartões de crédito e débito	**2**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**279**	
	139	Serviço de depósito de valores na receção	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**279**	
	140	Serviço despertar	**2**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**279**	
	141	Serviço de correio	**2**			Ob.	Ob.	**Ob.**	√	**0**	**279**	
	142	Venda de revistas e jornais diários	**2**						**X**	**0**	**279**	
	143	Venda de bilhetes	**3**						**X**	**0**	**279**	

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	(*)	Parcial	Total	Observações
	144	Serviço de costura	**4**						√	**4**	**283**	
	145	Serviço de engraxar sapatos	**4**						√	**4**	**287**	
	146	Serviço de transporte privativo do empreendimento	**5**						√	**5**	**292**	
	147	Serviço de *babysitter*	**4**						X	**0**	**292**	
	148	Acesso a gelo em todos os pisos de UA	**2**						√	**2**	**294**	
4. Lazer e negócios												
	149	Área bruta privativa de equipamentos complementares (*health-club, spa, squash*, etc.) por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥1m²<2,5m²=**5 pts** ≥2,5m²<5m²=**10 pts** ≥5m²=**15 pts**						√	**15**	**309**	
	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	≥1m²<2,5m²=**5 pts** ≥2,5m²<5m²=**10 pts** ≥5m²=**15 pts**						X	**0**	**309**	
	151	Área bruta privativa para reuniões por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	**5 pts** por cada m²/UA - máx. **15 pts**						√	**10**	**319**	
	152	*Business center* (no mínimo, com computador, acesso à *Internet*, impressora e *scanner*) (13)	**10**						X	**0**	**319**	
	153	Serviço de tradução a pedido	**2**						√	**2**	**321**	
	154	Serviço de secretariado a pedido	**2**						√	**2**	**323**	
	155	Equipamentos de conferência para utilização dos clientes (projetor, *flipchart* equipamentos de videoconferência, etc.)	**3**						X	**0**	**323**	
	156	Acesso à *Internet* em banda larga e sem fios nas salas de reuniões	**5**						√	**5**	**328**	
	157	Acesso gratuito à *Internet* em banda larga e sem fios nas salas de reuniões	**2**						√	**2**	**330**	
	158	Ginásio (com, pelo menos, 4 equipamentos diferentes)	**10**						√	**10**	**340**	
Equipamentos e instalações	159	Outras instalações desportivas interiores (campo de ténis, campo de vólei, campo de padel, *squash*, etc.)	**5 pts** por cada - máx. de **10 pts**						X	**0**	**340**	
	160	*Spa* (com, pelo menos, 4 equipamentos)	**10**						X	**0**	**340**	
	161	Cabeleireiro	**5**						X	**0**	**340**	
	162	Estabelecimentos comerciais	**2 pts** por cada - máx. de **6 pts**						X	**0**	**340**	
	163	Instalações desportivas exteriores (campo de ténis, campo de vólei, campo de padel, minigolfe, *driving net*, petanca, etc.)	**5 pts** por cada - máx. de **15 pts**						X	**0**	**340**	
	164	Piscina exterior	**10**						√	**10**	**350**	
	165	Piscina interior	**12**						√	**12**	**362**	
	166	Piscina exterior aquecida	**20**						√	**20**	**382**	
	167	Piscina interior aquecida	**15**						√	**15**	**397**	
	168	Piscina para crianças	**5**						X	**0**	**397**	
	169	Sala de jogos (com, pelo menos, 5 equipamentos ou jogos)	**5**						X	**0**	**397**	
	170	Golfe	**15**						X	**0**	**397**	
	171	Clube para crianças do próprio empreendimento (crianças até aos 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	**10**						X	**0**	**397**	
	172	Clube para crianças do próprio empreendimento (crianças com mais de 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	**10**						X	**0**	**397**	
	173	Programas regulares de atividades de animação *indoor*	**1 pt**, mais **2 pts** se diários						X	**0**	**397**	
	174	Programas regulares de atividades de animação *outdoor*	**2 pts**, mais **1 pt s**e turismo de natureza (14) e **2 pts** se diários						X	**0**	**397**	
5. Qualidade e sustentabilidade												

TURISMO DE PORTUGAL

Auditoria de Classificação - Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****	(*)	Parcial	Total	Observações
	175	Certificação da qualidade dos serviços por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	**15**						√	**15**	**412**	
	176	Restaurante com prémio nacional ou internacional	**5 pts**, se nacional, **10 pts** se internacional						X	**0**	**412**	
	177	Processo formal de resposta interna a reclamações	**3**						√	**3**	**415**	
	178	Processo sistemático de recolha de opinião de clientes	**2**						√	**2**	**417**	
	179	Convite sistemático aos clientes para submeter opinião no sítio na *Internet* do empreendimento	**2**						√	**2**	**419**	
	180	Processo de cliente mistério realizado por entidades externas acreditadas, pelo menos uma vez em cada período de dois anos e meio	**5**						√	**5**	**424**	
	181	Soluções inovadoras na oferta de espaços, equipamentos e serviços	**15**						√	**15**	**439**	
	182	Rede alargada de parcerias com fornecedores locais numa lógica de sustentabilidade e responsabilidade local	**5**						√	**5**	**444**	
	183	Aproveitamento ou valorização de edificações pré-existentes, com interesse individual ou de conjunto	**10**						√	**10**	**454**	
	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**						X	**0**	**454**	
	185	Coeficiente de localização a aplicar ao empreendimento $\geq 1{,}5 \leq 2{,}5$ nos termos do artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	**14**						X	**0**	**454**	
	186	Coeficiente de localização a aplicar ao empreendimento > 2,5 nos termos do artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	**20**						X	**0**	**454**	
	187	Área de espaços verdes de utilização comum	**5 pts** por cada 20m²/UA - máx. **15 pts**						√	**15**	**469**	
	188	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**						X	**0**	**469**	
	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**						√	**3**	**472**	
	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**						√	**9**	**481**	
	191	Centro ecológico ou estrutura de interpretação ambiental	**5**						X	**0**	**481**	
	192	Sistema de contratação e compras que promova a inclusão de critérios ambientais nos contratos e fornecimentos (compras ecológicas)	**10**						X	**0**	**481**	
	193	Utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento	**2**						X	**0**	**481**	
	194	Adoção e implementação de política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes	**2**						√	**2**	**483**	
	195	Utilização, na sua frota, de veículos automóveis ligeiros, de passageiros e/ou mercadorias, maioritariamente elétricos	**4**						√	**4**	**487**	
	196	Certificação energética ou ambiental por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	**30**						X	**0**	**487**	
	197	Certificação, prémio ou selo de qualidade atribuído por uma entidade reconhecida nacional, estrangeira ou internacional	**3 pts** por cada - máx. de **6 pts**						√	**3**	**490**	
		Total pontos opcionais por categoria		125	161	225	255	**278**			**490**	

√ Requisito cumprido

X Requisito não cumprido

Ø Requisito opcional não existente

(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) 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.

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*** **	(*)	Parcial	Total	Observações
	NA	Não Aplicável										
	⌂	Carece de declaração										

(4) 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 autorização de utilização do edifício para autorização de utilização para fins turísticos.
(5) 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.
(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 36.
(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 suíte 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.

Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, 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 (regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos — RJET);

ii) Para os hotéis rurais, no RJET e na portaria prevista na alínea *b*) do n.º 2 do respetivo artigo 4.º;

b) Da categoria, nos termos do disposto nos artigos 3.º e 4.º e sem prejuízo das exceções previstas no artigo 4.º-A da presente portaria.

Artigo 3.º

Categorias

1 — Aos estabelecimentos hoteleiros é atribuída uma categoria de 1 a 5 estrelas, de acordo com os requisitos constantes do anexo I da presente portaria, que dela faz parte integrante.

2 — Aos aldeamentos turísticos e aos apartamentos turísticos é atribuída uma categoria de 3 a 5 estrelas, de acordo com os requisitos constantes, respetivamente, dos anexos II e III da presente portaria, que dela fazem parte integrante.

3 — Aos hotéis rurais é atribuída uma categoria de 3 a 5 estrelas, de acordo com os requisitos constantes do anexo I da presente portaria.

Artigo 4.º

Atribuição da categoria

1 — Para cada categoria, são fixados:

a) Requisitos mínimos obrigatórios;
b) Requisitos opcionais.

2 — Para cada requisito opcional é fixado um determinado número de pontos.

3 — A atribuição de uma categoria depende, cumulativamente:

a) Do cumprimento de todos os requisitos mínimos obrigatórios;
b) Do cumprimento de um conjunto de requisitos opcionais que permita a obtenção da pontuação mínima obrigatória fixada para a categoria.

4 — Os requisitos mínimos obrigatórios podem ser dispensados nos termos previstos na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 39.º do RJET.

5 — Após a fixação da classificação resultante da auditoria realizada nos termos do artigo 36.º do RJET, podem ser alterados os requisitos opcionais escolhidos para a obtenção da pontuação mínima obrigatória prevista na alínea *b*) do n.º 3, mediante comunicação ao Turismo de Portugal, I. P.

Artigo 4.º-A

Classificação de pousadas e dispensa da atribuição da categoria

1 — As pousadas devem cumprir os requisitos fixados no anexo I da presente portaria:

a) Para a atribuição da categoria de 4 estrelas, quando instaladas em edifícios classificados como de interesse nacional ou de interesse público;

b) Para a atribuição da categoria de 3 estrelas, quando instaladas em edifícios classificados de interesse municipal ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico, sejam representativos de uma determinada época.

2 — Os demais empreendimentos turísticos referidos no artigo 1.º são dispensados da atribuição da categoria quando, solicitando-o expressamente:

a) No caso dos estabelecimentos hoteleiros e dos hotéis rurais, cumpram os requisitos para a atribuição da categoria de 3, 4 ou 5 estrelas, nos termos previstos no anexo I da presente portaria, devendo 20 % da pontuação obtida por via de requisitos opcionais resultar do cumprimento de requisitos constantes da secção 5 — Qualidade e Sustentabilidade desse mesmo anexo;
b) No caso dos aldeamentos turísticos, cumpram os requisitos para a atribuição da categoria de 4 ou 5 estrelas, nos termos previstos no anexo II da presente portaria, devendo 20 % da pontuação obtida por via de requisitos opcionais resultar do cumprimento de requisitos constantes da secção 5 — Qualidade e Sustentabilidade desse mesmo anexo;
c) No caso dos apartamentos turísticos, cumpram os requisitos para a atribuição da categoria de 4 ou 5 estrelas, nos termos previstos no anexo III da presente portaria, devendo 20 % da pontuação obtida por via de requisitos opcionais resultar do cumprimento de requisitos constantes da secção 5 — Qualidade e Sustentabilidade desse mesmo anexo.

3 — Sem prejuízo do previsto nos números seguintes, a dispensa da atribuição da categoria isenta o empreendimento turístico de publicitar, comunicar ou ostentar qualquer categoria para todos os efeitos que tiver por convenientes, bem como proíbe terceiros de utilizarem qualquer categoria sem o seu consentimento expresso.

4 — A dispensa da atribuição da categoria é concedida pelo Turismo de Portugal, I. P., em sede de fixação da classificação, no âmbito de auditoria realizada nos termos dos artigos 36.º ou 38.º do RJET, devendo o respetivo resultado constar de relatório que ateste o previsto nas alíneas *a*), *b*) ou *c*) do n.º 2, consoante aplicável, identificando-se a categoria de 3, 4 ou 5 estrelas que permitiu essa dispensa, bem como os requisitos opcionais verificados e o correspondente número de pontos atribuídos.

5 — O empreendimento turístico a quem foi concedida a dispensa da atribuição da categoria é equiparado à categoria de 3, 4 ou 5 estrelas que permitiu essa dispensa, conforme o número de pontos obtidos, podendo esta equiparação ser invocada pelo empreendimento sempre que tal lhe for solicitado por terceiros e este pretenda dar resposta a tal solicitação.

6 — A equiparação prevista no número anterior consta do Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos com a expressa indicação de que se trata de mera equiparação e de que a mesma não equivale à atribuição de qualquer categoria.

7 — Após a fixação da classificação com dispensa da atribuição da categoria, podem ser alterados os requisitos opcionais escolhidos para a obtenção da pontuação mínima obrigatória prevista no n.º 2, mediante comunicação ao Turismo de Portugal, I. P., desde que observado o previsto no mesmo n.º 2.

Artigo 5.º

Requisitos obrigatórios comuns de classificação

Os empreendimentos turísticos previstos no artigo 1.º devem cumprir os seguintes requisitos obrigatórios comuns de classificação:

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

b) Insonorização de toda a maquinaria geradora de ruídos em zonas de clientes, em especial ascensores e sistemas de ar condicionado;

c) Sistema de armazenamento de lixos quando não exista serviço público de recolha;

d) Sistema de iluminação de segurança, de acordo com o disposto na legislação aplicável;

e) Sistema de prevenção de riscos de incêndio de acordo com o disposto em diploma próprio;

f) Água corrente quente e fria;

g) Telefone ligado à rede exterior, quando estiver disponível o respetivo serviço público.

Artigo 6.º

(Revogado.)

Artigo 7.º

Áreas

As áreas mínimas estabelecidas na presente portaria não se aplicam aos empreendimentos turísticos que já tenham projeto de arquitetura aprovado à data da sua entrada em vigor.

Artigo 8.º

Aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos *(resorts)*

Nas situações de atravessamento de aldeamentos e conjuntos turísticos *(resorts)* por estradas e caminhos municipais, linhas ferroviárias secundárias, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, devem ser garantidas, quer as condições de segurança dos utilizadores do empreendimento, quer a adequada preservação dos recursos em causa.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

ANEXO I

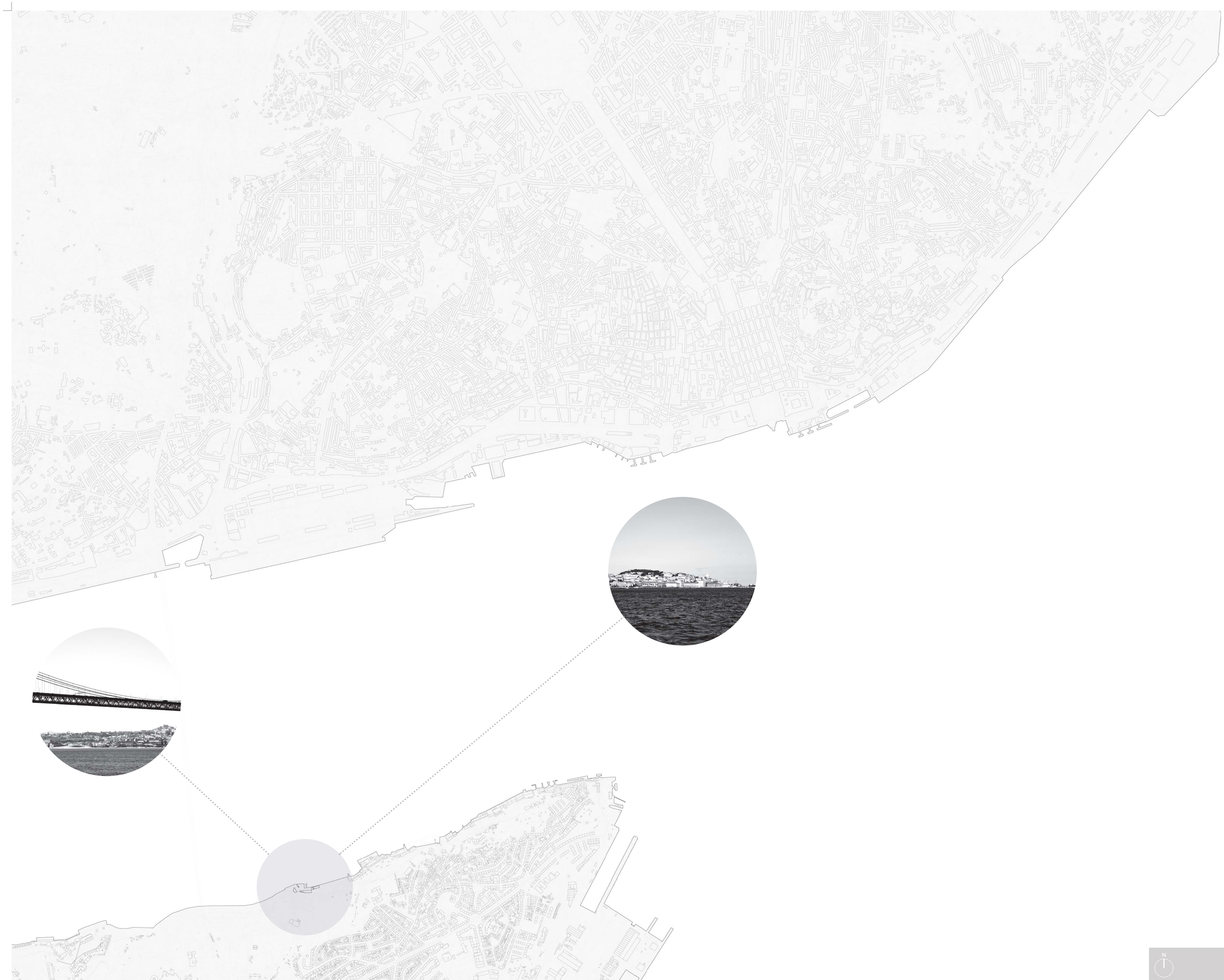
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

(a que se refere o artigo 3.º)

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
1. Instalações								
Acessos	1	Entrada de serviço distinta da entrada para os utentes (1)	10	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	2	Acesso privativo às UA	10	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	3	Elevador quando o edifício tenha mais de 3 pisos, incluindo o rés-do-chão	15	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	4	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	15	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
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	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	6	Área ou áreas de uso comum onde possam ser prestados os serviços de refeições, pequenos almoços ou bar	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	7	Instalações sanitárias	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	8	Área de estar equipada (mesas e sofás ou cadeiras)	10	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	9	Área bruta privativa (3) de estar, equipada, por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥ 1m² < 2,5m² - 5 pts.; ≥ 2,5m < 5m² -10 pts.; ≥ 5m² -15 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	10	Climatização das áreas comuns com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	11	Climatização dos corredores de utentes com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Zonas de serviço	12	Acesso vertical de serviço aos pisos de alojamento independente do acesso dos clientes (1)	15	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	13	Cozinha, ou copa se apenas forem servidos pequenos-almoços	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	14	Zona de armazenagem	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	15	Área destinada ao pessoal, composta pelo menos por instalações sanitárias e zona de vestiário	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
UA (Quartos e/ou apartamentos) (9)	16	Climatização das UA com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	17	50% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	18	100% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	13	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	19	100% das UA com instalações sanitárias privativas constituídas no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4 m² em 50% das UA	5 pts. por cada 4 m²/UA, até ao máximo de 15 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	21	Fechaduras eletrónicas	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	21A	Dispositivo interior de segurança adicional na porta da entrada	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	22	Percentagem da área média das UA que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥ 10% -10 pts.; ≥ 20% - 12 pts.; ≥ 30% - 15 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Áreas (4) dos quartos (5)	23	Área mínima dos quartos individuais	-	9 m²	10,5 m²	12 m²	14,5 m²	17,5 m2
	24	Área mínima dos quartos duplos	-	11,5 m²	13,5 m²	17 m²	19,5 m²	22,5 m2
	24A	Área mínima dos quartos triplos	-	16,5 m²	17,5 m²	21 m²	24,5 m²	27,5 m²
	25	Suites constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10m² (10)	5 pts. por cada 2 suites, até ao máximo 10 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório 2 suites
Áreas (4) dos apartamentos (5)	26	Área mínima de apartamento com um quarto individual	-	18,5 m²	22 m²	25,5 m²	30 m²	35 m2
	27	Área mínima de apartamento em estúdio	-	15 m²	19 m²	21 m²	24 m²	27 m2
	28	Área mínima de apartamento com um quarto duplo	-	19,5 m²	23,5 m²	28 m²	33 m²	38 m2
	29	Área mínima de cada quarto suplementar	-	9 m²	10,5 m²	12 m²	14,5 m²	17,5 m2
Estacionamento	30	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	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	31	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	31A	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	32	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção	15	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	33	Estacionamento para autocarros	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

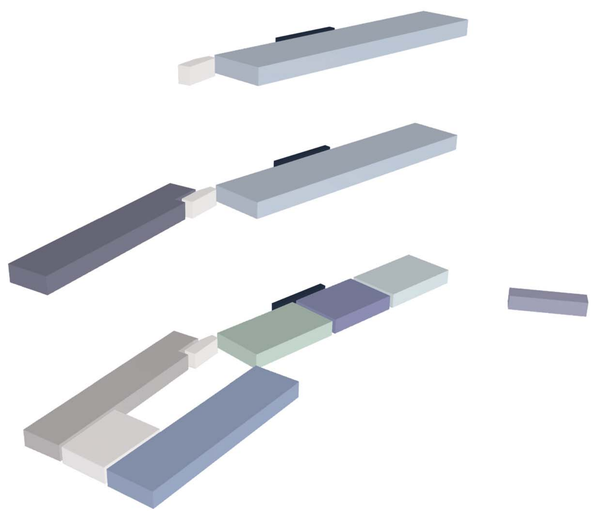
9.8. Tabela de serviços de uma seleção de pousadas em Portugal

	Quartos	Suite	Bar	Piscina	Act.. Fis	Bar	SPA	Sala conferencias	Sala estar	Piscina interior
Pousada de São Francisco, BEJA	34	1	1	1	1	1	1	0	1	0
Pousada do Convento de Belmonte	24	0	0	1	0	0	0	1	1	0
Pousada Castelo Alcácer do Sal	33	3	1	1	0	1	0	0	1	0
Pousada de Santa Maria do Bouro	32	0	1	1	0	1	0	1	1	0
Pousada do Forte de São Sebastião	28	1	1	1	0	1	0	0	0	0
Pousada Flor da Rosa	21	3	2	1	0	1	1	1	1	0
Pousada de Faro	60	3	1	1	1	1	1	1	1	1
Media	33	2	1	1	0	1	0	1	1	0



Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FAUL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019-2020





PISO 2
- Quartos
- Acessos verticais públicos
- Acessos verticais privados

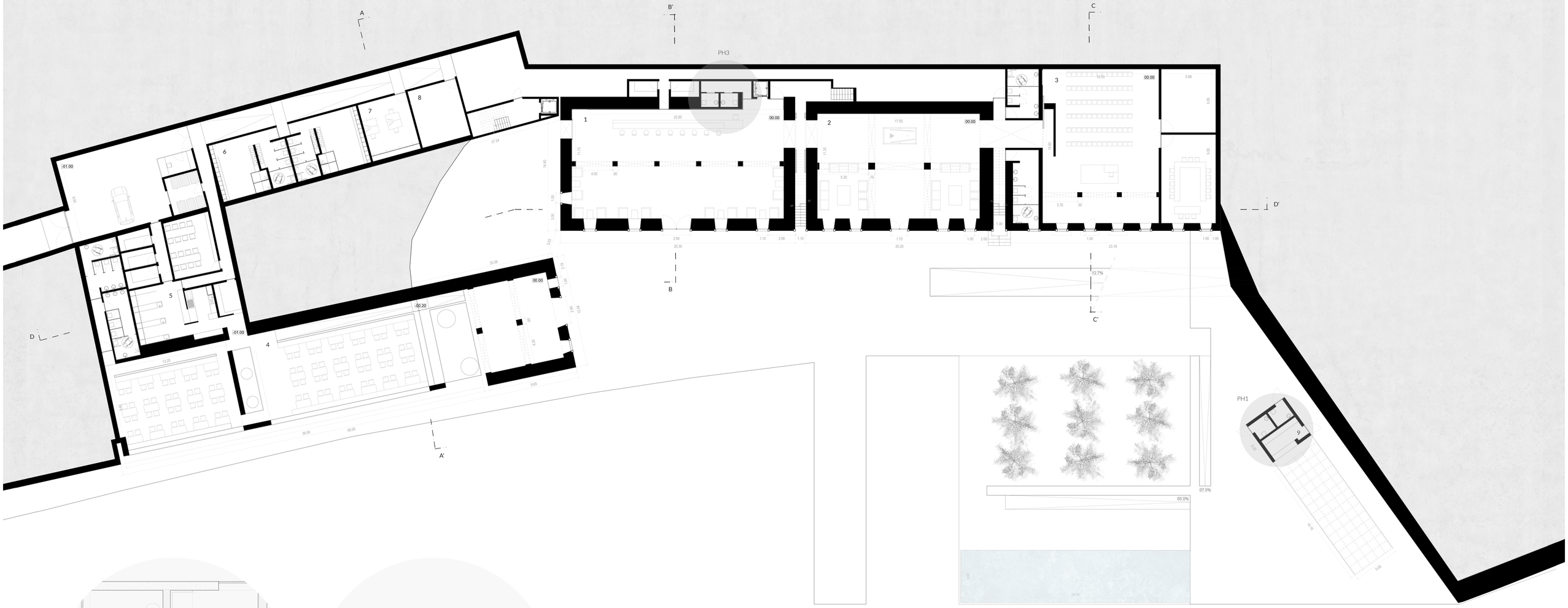
PISO 1
- Quartos
- Acessos verticais públicos
- SPA
- Acessos verticais privados

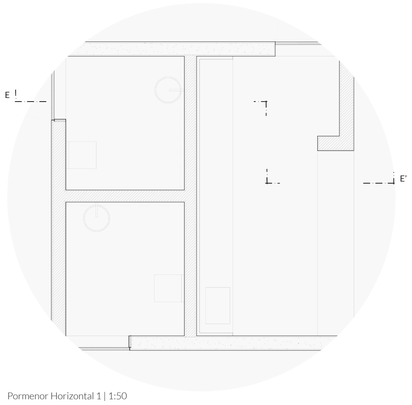
PISO 0
- Apoio piscina
- Conferências
- Sala de estar
- Bar
- Acessos verticais públicos
- Restaurante
- Acessos verticais privados
- Zona técnica
- Cozinha

Quinta na posse da família O'Neill

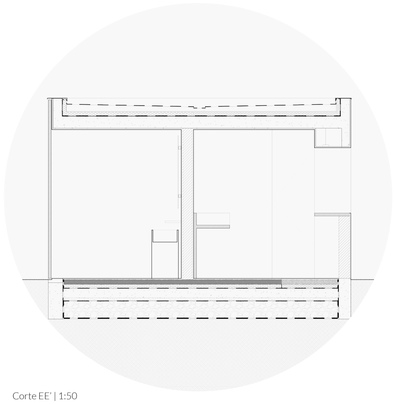
Indústria

Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Monteiro
FAUL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019-2020

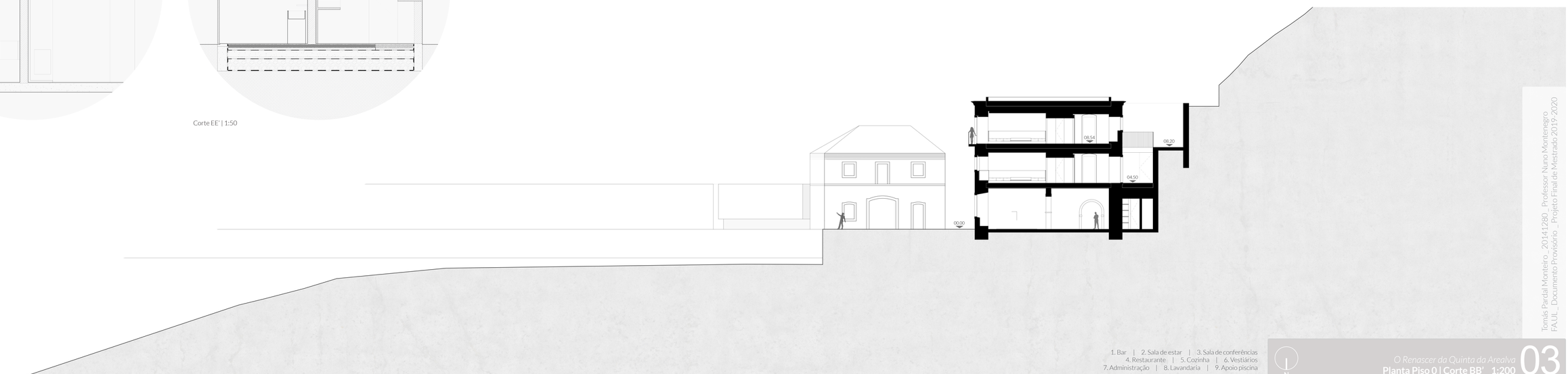




Pormenor Horizontal 1 | 1:50

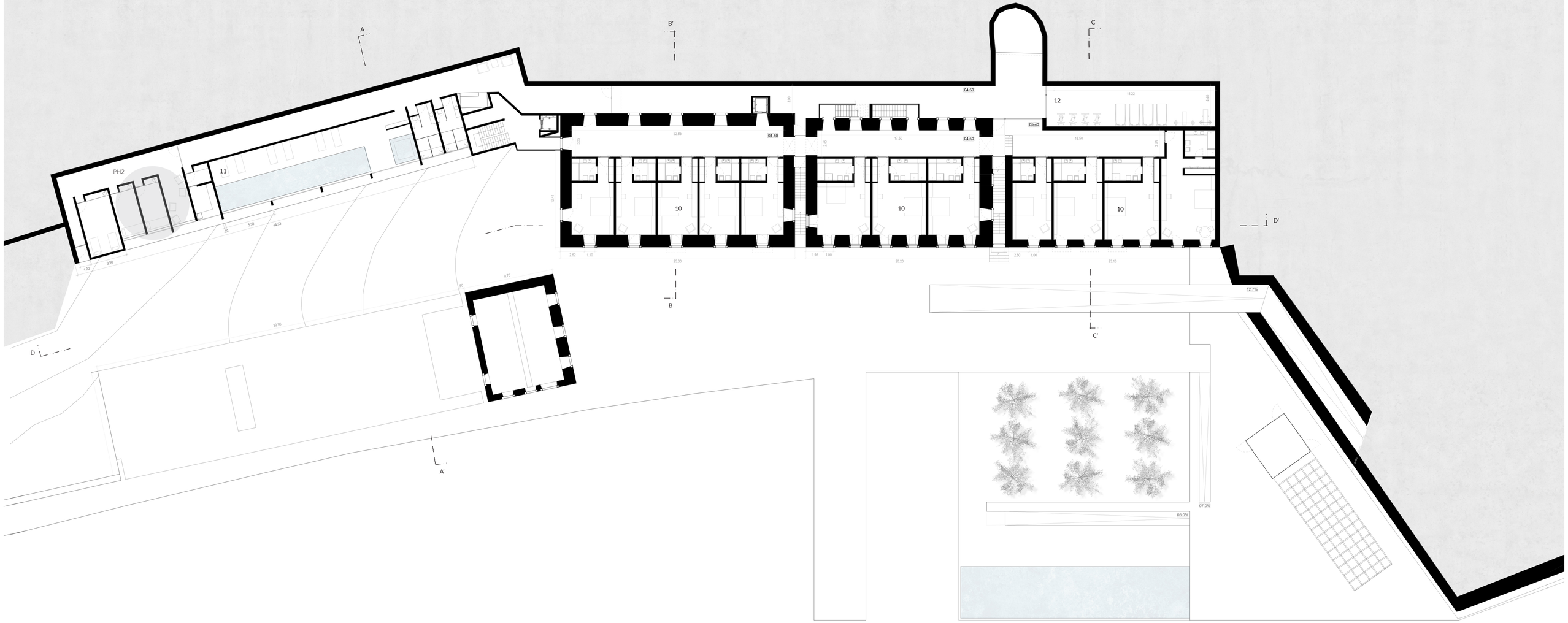


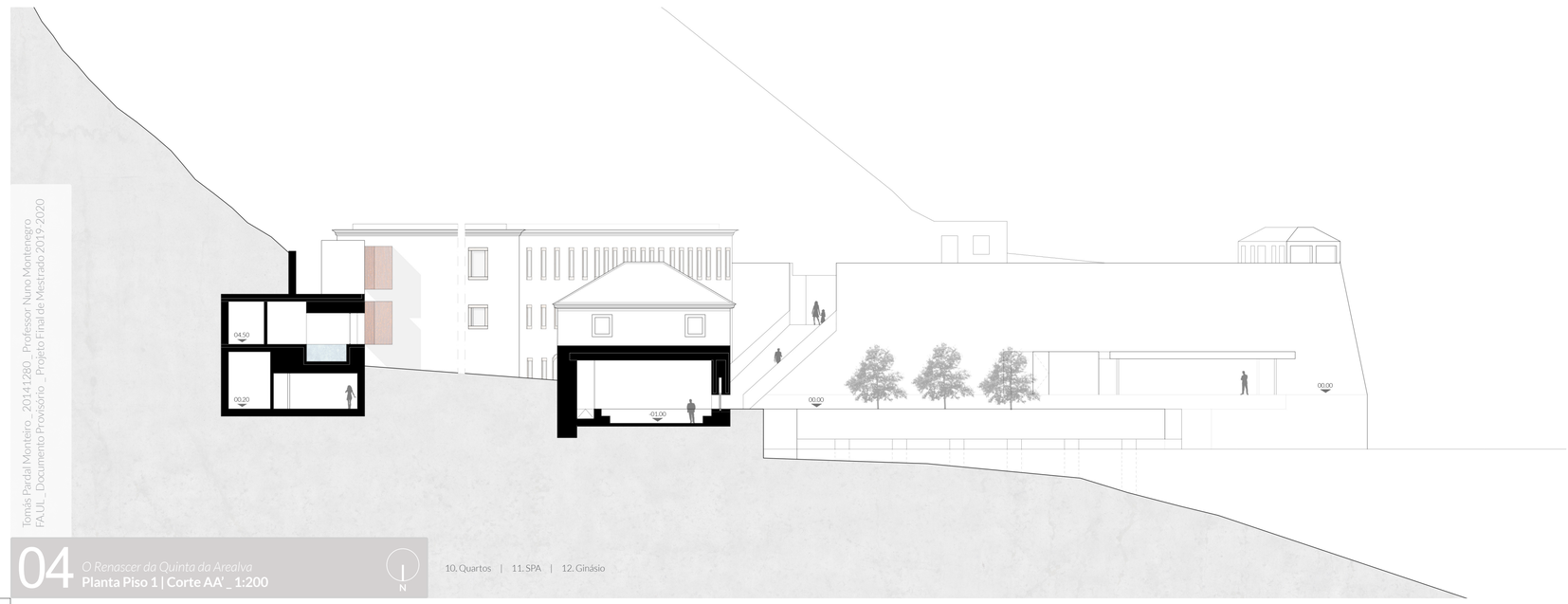
Corte EE' | 1:50

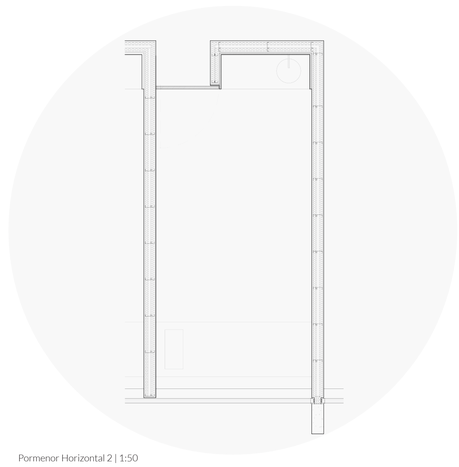


1. Bar | 2. Sala de estar | 3. Sala de conferências
4. Restaurante | 5. Cozinha | 6. Vestiários
7. Administração | 8. Lavandaria | 9. Apoio piscina

Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FA.UL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019-2020







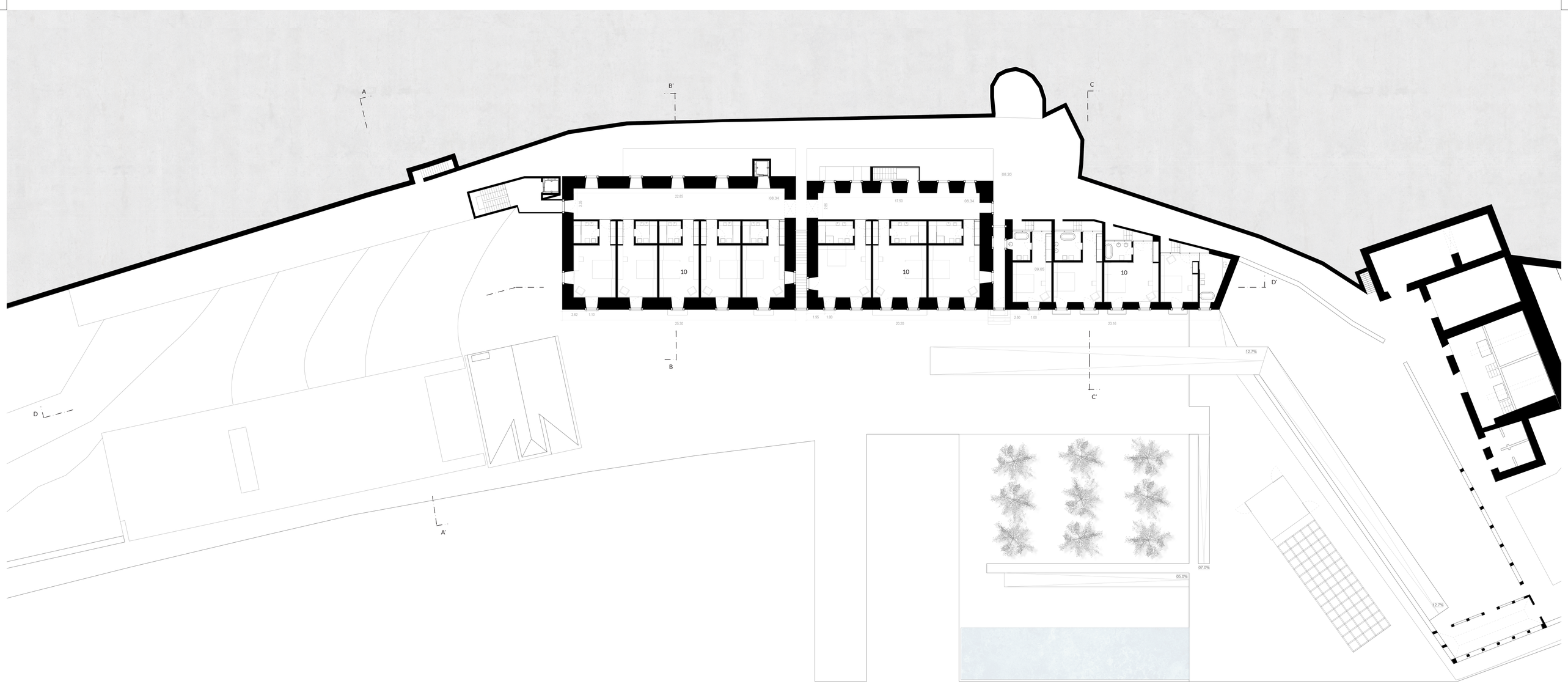
Pormenor Horizontal 2 | 1:50

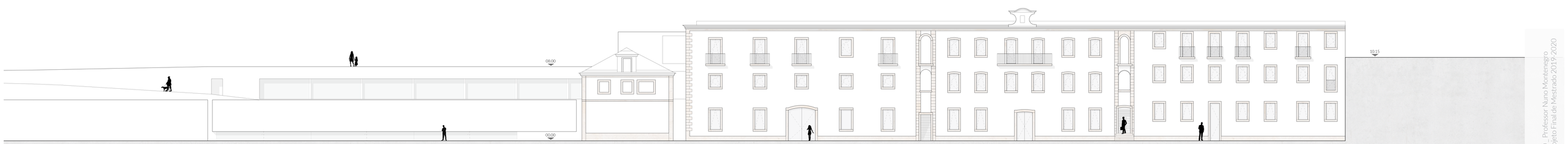
Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FAUL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019-2020

04 *O Renascer da Quinta da Arealva*
Planta Piso 1 | Corte AA' _ 1:200

N

10. Quartos | 11. SPA | 12. Ginásio



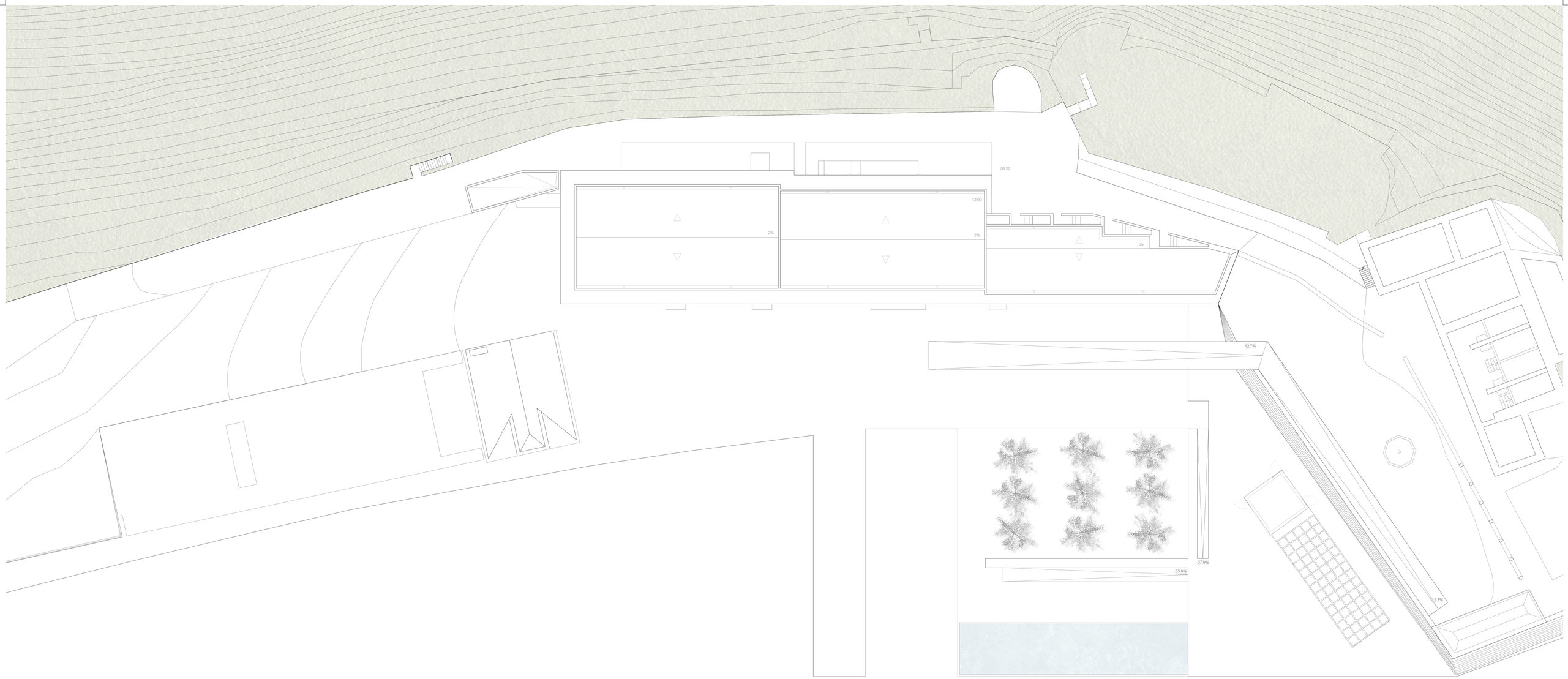


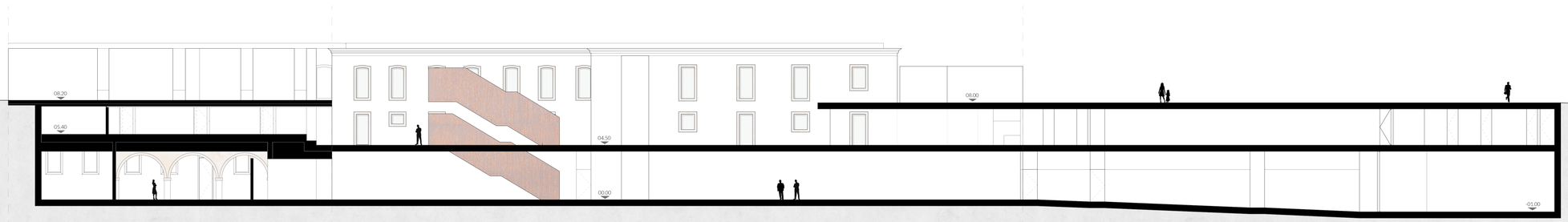
Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FA.UL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019-2020

10. Quartos

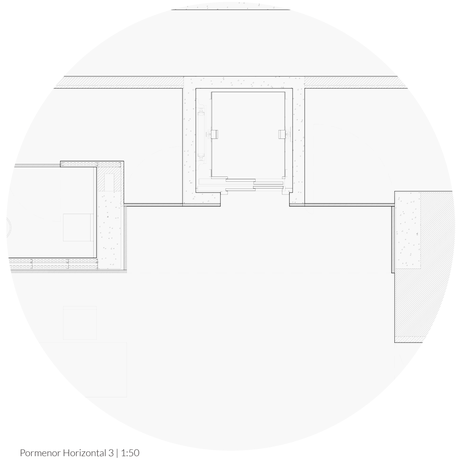
N

O Renascer da Quinta da Arealva
Planta Piso 2 | Alçado Norte _ 1:200

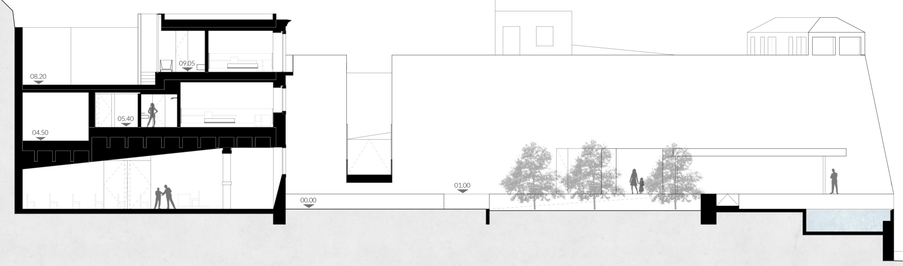


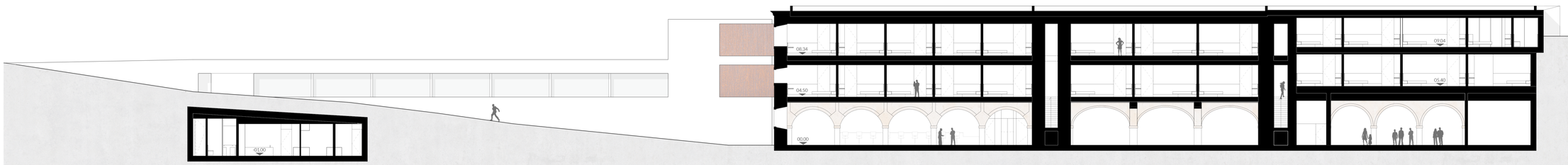


Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FAUL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019-2020



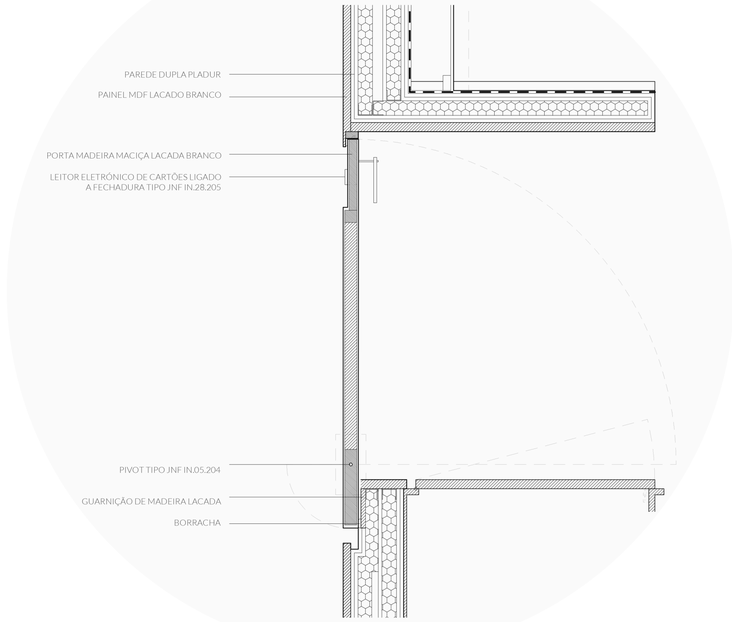
Pormenor Horizontal 3 | 1:50

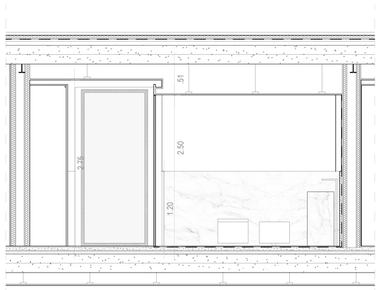




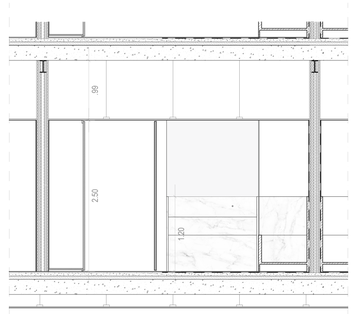
Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FA.UL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019-2020

Pormenor Horizontal 4 | 1:10

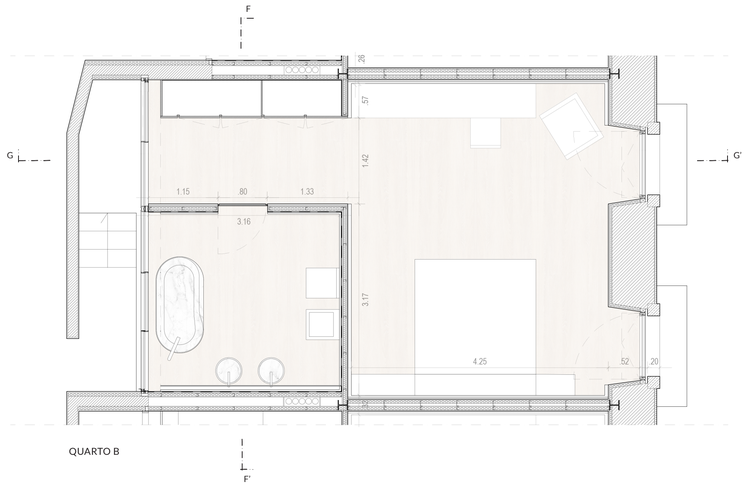




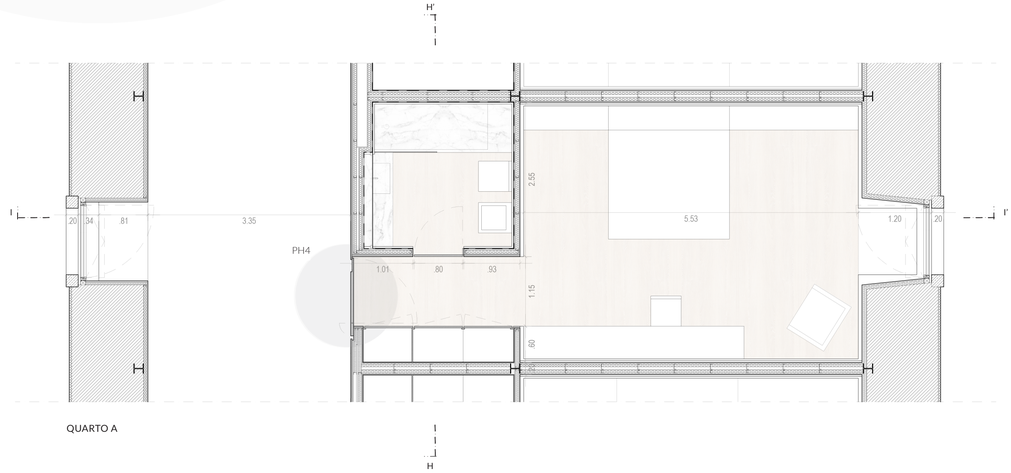
Corte FF'



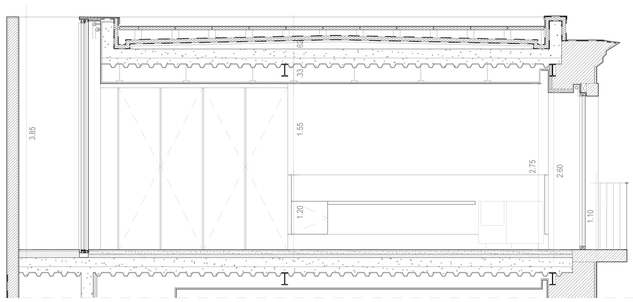
Corte HH'



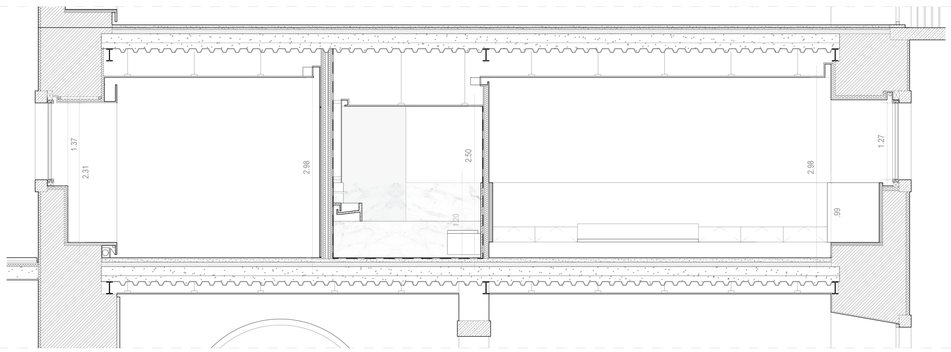
QUARTO B



QUARTO A



Corte GG'



Corte II'

LAJETA
FELTRO GEOTEXTIL
ISOLAMENTO TÉRMICO EM
POLIESTIRENO EXTRUDIDO
TELA VINÍLICA DE IMPERMEABILIZAÇÃO
BETONILHA REGULARIZAÇÃO
BETÃO LEVE DE ENCHIMENTO

RUFO DE CHAPA DE ZINCO

ESTORE EM ROLO BLACKOUT
GUARDA METÁLICA, BARRA DE 50X5MM E
VARÕES DE 10MM COM CONTRAVENTAMENTOS

08.34

FITA DE LED

ISOLAMENTO ACÚSTICO EM
LÃ DE ROCHA
TETO FALSO EM GESSO CARTONADO
TIPO "PLADUR"

SOALHO DE MADEIRA MACIÇA SUCUPIRA
BETONILHA ARMADA
TELA ACÚSTICA
ENCHIMENTO BETÃO TIPO "LECA"
LAJE COLABORANTE

04.50

CAIXILHARIA DE ALUMÍNIO TIPO PANORAMA
"ah138" COM VIDRO DUPLO INCOLOR
CANTARIA EXISTENTE
TUBO LADRÃO
PAINEL MDF LACADO BRANCO

REBOCO ISOLANTE TÉRMICO À BASE DE CAL
RODAPÉ MDF TERMOLAMINADO BRANCO

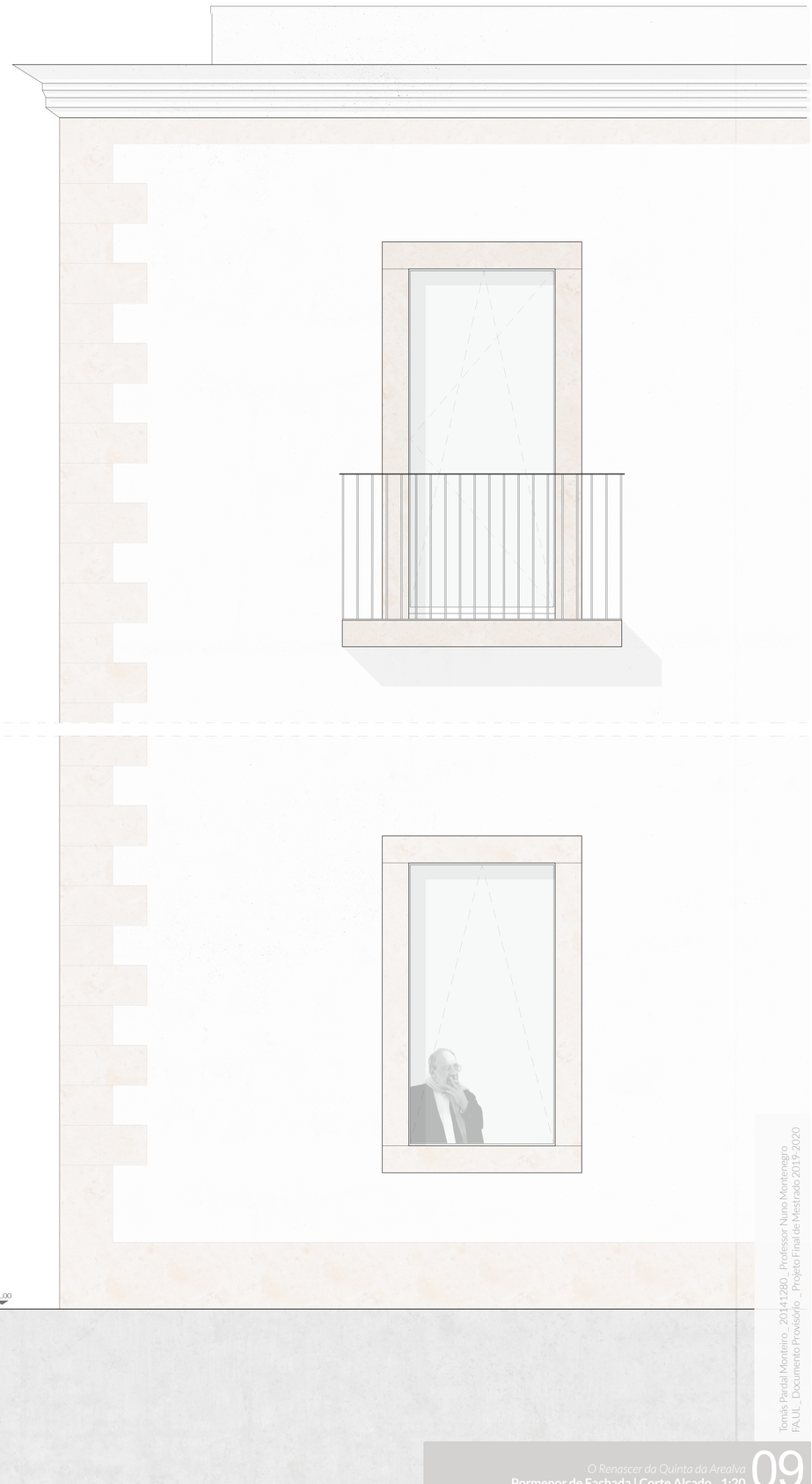
TELA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

DRENO
FELTRO GEOTEXTIL

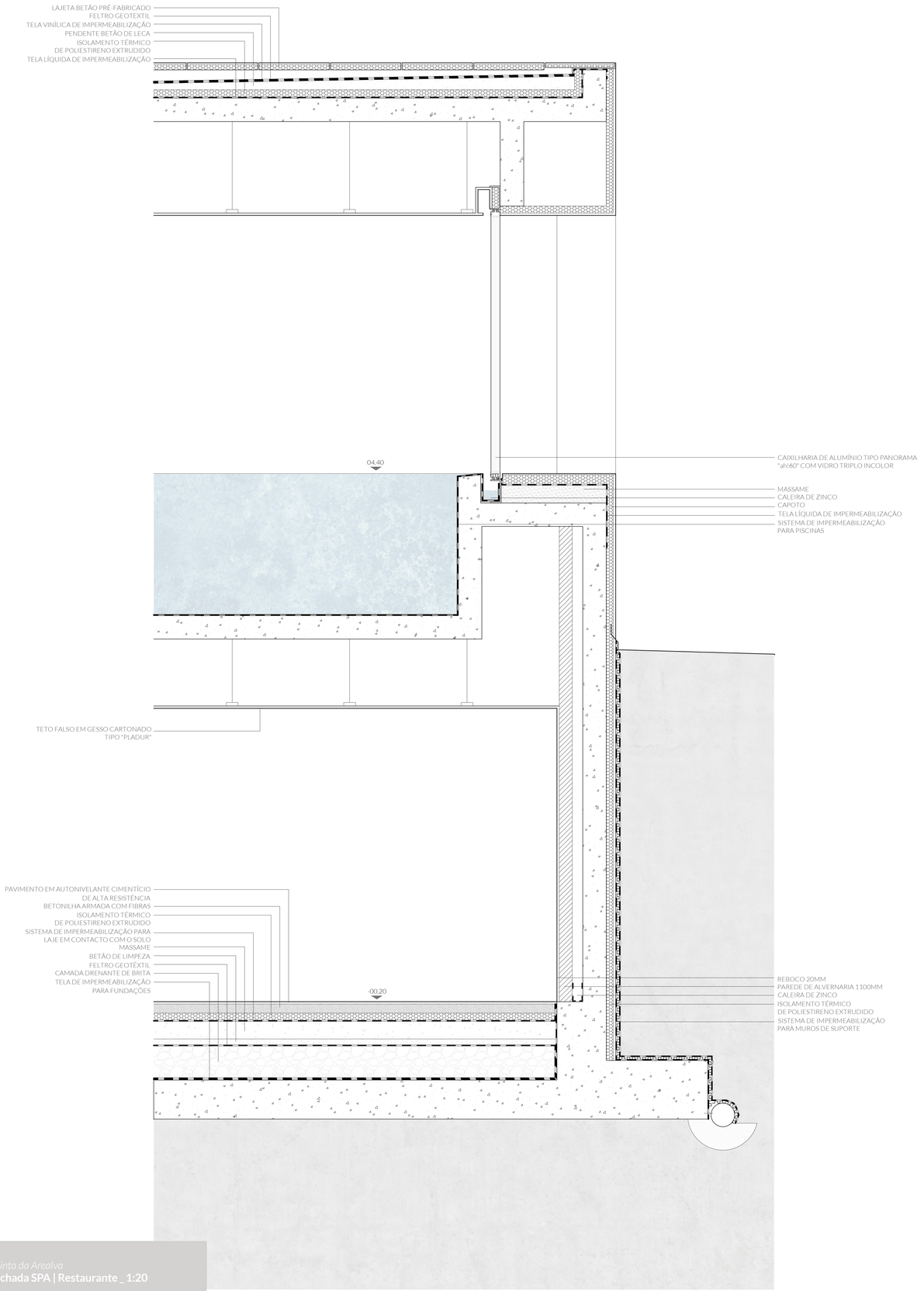
SOALHO DE MADEIRA MACIÇA SUCUPIRA
BETONILHA ARMADA COM FIBRAS
ISOLAMENTO TÉRMICO
DE POLIESTIRENO EXTRUDIDO
SISTEMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO PARA
LAJE EM CONTACTO COM O SOLO
MASSAME
BETÃO DE LIMPEZA
FELTRO GEOTÊXTIL
CAMADA DRENANTE DE BRITA

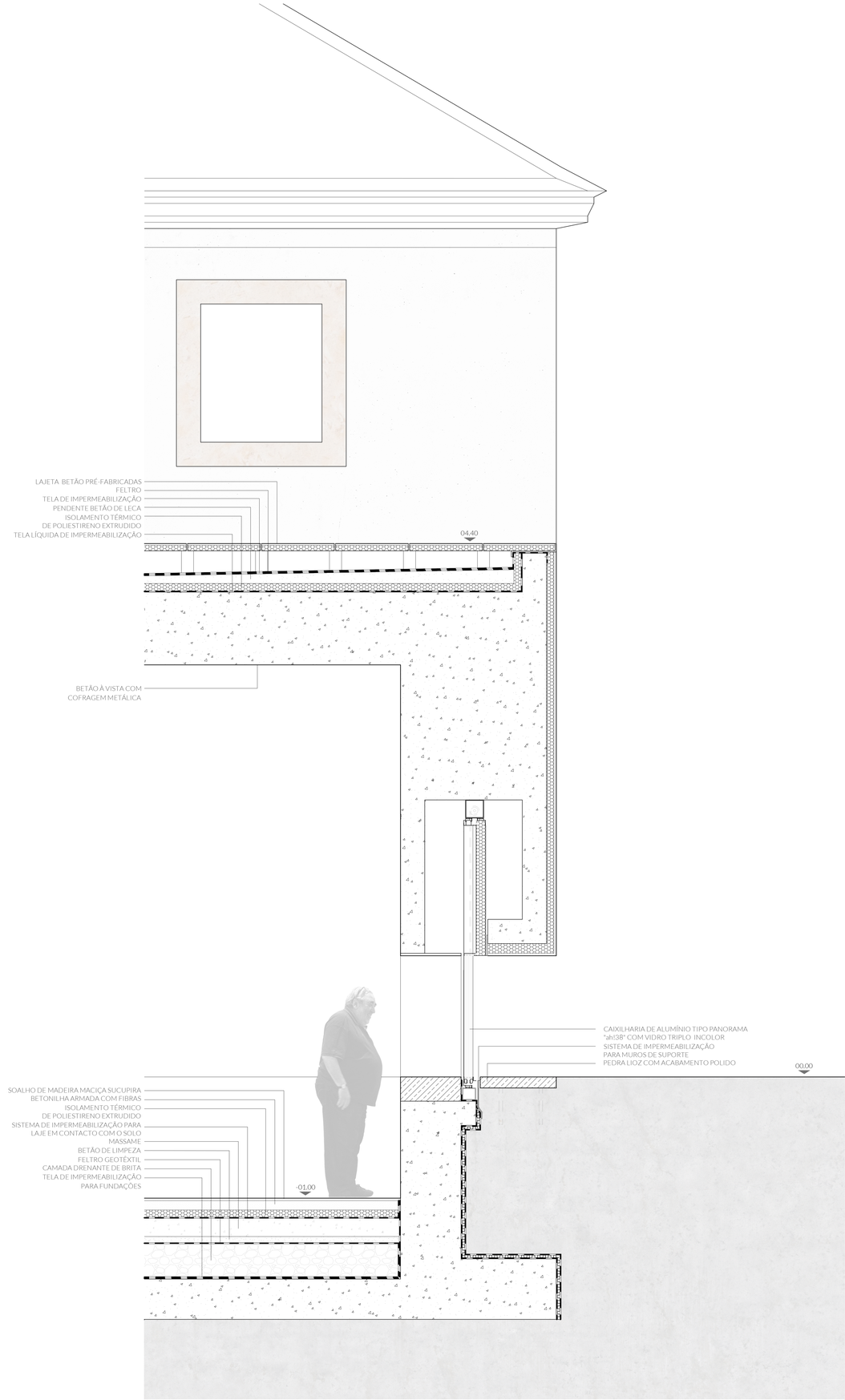
00.00

-01.00



Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FAUL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019 2020





Tomás Pardal Monteiro _ 20141280 _ Professor Nuno Montenegro
FA.UL _ Documento Provisório _ Projeto Final de Mestrado 2019 2020







