INSTITUTO SUPERIOR MANUEL TEIXEIRA GOMES

REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO HISTÓRICO NO BAIRRO RIBEIRINHO

- o Alojamento Local e a Sustentabilidade do Património Arquitetónico em Faro

Filipe Alexandre Soares Coelho da Luz Rebelo

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura

(versão provisória para defesa pública)

Trabalho efetuado sob orientação de:

Professor Doutor Hugo Philippe Herrenschmidt da Nazareth Fernandes de Cerqueira

2020

Filipe Alexandre Soares Coelho Luz Rebelo

REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO HISTÓRICO NO BAIRRO RIBEIRINHO
- O ALOJAMENTO LOCAL E A SUSTENTABILIDADE
DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO EM FARO

Dissertação defendida em provas públicas no Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes, no dia 03/04/2020 perante o júri nomeado pelo Despacho n.º **2/2020**, com a seguinte composição:

Presidente:
Professora Doutora Ana Cristina Santos Bordalo;

Arguente:
Professor Doutor Luís António Guizado de Gouveia Durão;

Orientador:
Professor Doutor Hugo Philipe H. da Nazareth Fernandes de Cerqueira.

REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO HISTÓRICO NO BAIRRO RIBEIRINHO

- o Alojamento Local e a Sustentabilidade do Património Arquitetónico em Faro

Declaração de Autoria do Trabalho

Declaro ser o autor deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluída.

Filipe Alexandre Soares Coelho da Luz Rebelo

(assinatura)

Direitos de cópia ou Copyright

© Copyright: Filipe Alexandre Soares Coelho da Luz Rebelo.

O ISMAT tem o direito, perpétuo e sem limites geográficos, de arquivar e publicitar este trabalho através de exemplares impressos reproduzidos em papel ou de forma digital, ou por qualquer outro meio conhecido ou que venha a ser inventado, de o divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição com objetivos educacionais ou de investigação, não comerciais, desde que seja dado crédito ao autor e editor.

À
minha Mãe

AGRADECIMENTO

Agradeço a todos os que comigo se envolveram nesta etapa académica e que nos diversos momentos e circunstâncias contribuíram, com o seu apoio e amizade, me ajudando a realizar este trabalho, o que, sozinho, jamais teria conseguido.

Ao Professoor Doutor Hugo Philippe Herrenschmidt da Nazareth Fernandes de Cerqueira meu orientador, pela confiança depositada em mim e pela ajuda que, sob a forma de sugestões e de contribuições, permitiu um apreciável enriquecimento deste trabalho e que, durante o curso me ensinou, guiou, criticou e estimulou a seguir este percurso fazendo-me sentir como um amigo e um "par".

À minha colega e amiga Arquiteta Carla Lopes que muito me tem ajudado a levar a "bom porto" o nosso atelier, sempre me incentivando e, particularmente nestes últimos tempos, libertando-me de algum do trabalho de forma a concluir mais esta etapa do longo caminho que é a aprendizagem.

Ao Rui Nunes, pela sua amizade e particularmente pela ajuda que me dispensou na revisão deste trabalho.

Aos meus Pais, pelo seu amor, pelo estímulo e apoio inestimáveis e incondicionais, partilhando das minhas angústias e alegrias nos diversos momentos e circunstâncias e, particularmente pela sua ajuda na revisão deste trabalho.

Aos meus filhos, João Maria e Carminho que sofreram a minha ausência e que á sua maneira, me incentivaram a continuar. Espero que um dia possam entender a importância de certas opções que temos de tomar em prol do bem-estar da família que estamos a criar.

À minha muito querida avó Maria João Coelho, a minha segunda mãe, que me ensinou fornecendo-me os valores de boa conduta, de cidadão, de estudante, de filho, de pai e de profissional, que foram essenciais em todas as minhas tomadas de decisão.

Ao meu avô Mario Coelho, que embora já não esteja entre nós, ainda me viu iniciar este caminho académico e certamente estaria orgulhoso deste meu passo.

Finalmente um agradecimento muito especial à minha esposa Daniela pelo imprescindível apoio, compreensão, dedicação e amor, essenciais à prossecução e concretização deste trabalho que em tudo fará a diferença no percurso das nossas vidas.

"Uma memória dignifica-se pela sua reutilização."[1].

Manuel Aives Mateus

[1] http://www.construir.pt/2008/09/12/o-cais-de-aires-mateus/

RESUMO

A presente Dissertação tem por base uma forte motivação para a preservação do Património edificado, centrando-se no tema 'reabilitar para habitar', conciliando os valores da memória, da preservação e da sustentabilidade.

O presente estudo tendo por base a temática do Alojamento Local, incidirá na intervenção em um edifício pré-existente no Núcleo Ribeirinho da cidade de Faro, procurando adaptá-lo às necessidades e ao conforto dos novos modos de habitar, dando-lhe uma nova utilização, de forma a valorizá-lo, salvaguardando as suas características, a memória do espaço e do traçado arquitetónico, contribuindo deste modo para o prolongamento da vida útil do edificado.

Este trabalho norteia-se por princípios que têm por base o respeito e a dignificação pelo edificado existente, devendo qualquer intervenção garantir uma adequada conservação física, permitindo, assim, uma visão do edificado intervencionado, como edificado com elevada carga histórica. Atualmente, o Alojamento Local, considerado como habitação temporária e principalmente turística, tem sido visto como um contributo para a reabilitação dos núcleos históricos das cidades. Em particular, no que concerne aos núcleos habitacionais degradados com uma concentração de população exibindo forte vulnerabilidade social, o Alojamento Local permitiu torná-los mais atrativos e competitivos em relação às novas áreas habitacionais em expansão, em resultado da migração de famílias mais jovens e de famílias de poder económico mais elevado. Por outro lado, tratando-se de um elemento inovador e diversificador da oferta de alojamento turístico, o Alojamento Local tem mostrado potencial para a melhoria da qualidade global do produto turístico, podendo, por esta via, vir a tornar-se um fator dinamizador da economia, nomeadamente da economia farense.

Palavras chave:

Reabilitação Urbana; Centro Histórico**;** Sustentabilidade; Tipologia; Alojamento Local.

ABSTRACT

This Dissertation is based on a strong motivation for the preservation of the built heritage, focusing on the theme 'rehabilitate to live', reconciling the values of memory, preservation and sustainability.

This study, based on Local Accommodation, will focus on the intervention in a pre-existing building in the Ribeirinho Nucleus of the city of Faro, seeking to adapt it to the needs and comfort according to modern standards of living and giving it a new use, in order to enhance it, safeguarding its characteristics, the memory of the space and the architectural layout, thus contributing to the extension of the building's useful life.

This work is guided by principles that are based on respect and dignity for the existing building, and any intervention must guarantee adequate physical conservation, thus allowing a view of the intervention building, as built with a high historical load. Currently, Local Accommodation, considered as temporary and mainly tourist housing, has been seen as a contribution to the rehabilitation of the historic centers of the cities. In particular, with regard to degraded housing units with a concentration of population showing strong social vulnerability, Local Accommodation has render them more attractive and competitive in relation to the new expanding housing areas, as a result of the migration of younger families and higher-income households. On the other hand, as it is an innovative and diversifying element in the supply of tourist accommodation, Local Accommodation has shown some potential to improve the quality of the tourist product as a whole, and may, in this way, become a driving factor for the Economy, namely the Faro Economy.

Key words:

Urban Rehabilitation; Historic Center; Sustainability; Typology; Local Accommodation.

ÍNDICE

AGRADECIMENTO 4
RESUMO 6
ABSTRACT 7
ÍNDICE 8
ÍNDICE DE FIGURAS 10
ÍNDICE DE QUADROS 12
ÍNDICE DE ABREVIATURAS 13
ENQUADRAMENTO 14
1 – Pertinência e objetivos 14
2 – Estrutura do trabalho 19
PARTE I – Reabilitação do património edificado – valorização e enquadramento 21
1 – O Centro Histórico / Núcleo Histórico 21
2 – A Reabilitação Urbana 22
3 – O conceito de Sustentabilidade na Arquitetura 31
4 – A importância da definição dos Tipos. A aplicação dos conceitos Tipo e Tipologia no espaço urbano 36
5 – Alojamento Local 49
6 – Enquadramento Técnico e Jurídico 53
6.1 – Reabilitação do Património 53
6.1.1 – UNESCO/ICOMOS – Cartas e Convenções Internacionais 53
6.1.2 – Quadro legislativo de âmbito Nacional 55
6.1.3 – Quadro legislativo de âmbito Regional 57
6.2 – Alojamento Local 59
PATE II – Estudo de Caso – Reabilitação de edificado habitacional para Alojamento Local no Bairro Ribeirinho 61
1 – Breve enquadramento histórico da cidade Faro – Condicionalismos geográficos, toponímia e povoamento 61
2 – Caracterização da evolução da malha urbana dos três núcleos históricos da cidade de Faro – Vila Adentro; Bairro Ribeirinho; Mouraria 65

3 – Área de intervenção – Levantamento arquitetónico e construtivo do Bairro Ribeirinho 67

3.1 – Bairro Ribeirinho – núcleo urbano antigo 70

3.2 – Localização da intervenção – Rua Gil Eanes nº39, 41 e 41A 78

3.3 – Tipologia do Edificado 79

3.4 – Alteração programática – novos modos de habitar 80

3.4.1 – Distribuição da Moradia 86

3.4.2 – Características da construção 87

3.4.3 – Enquadramento nos Planos Municipais e Especiais de Ordenamento do Território 88

NOTAS FINAIS 89

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 92

APÊNDICES .....

Plantas de Localização do Projeto I

Memória Descriviva do Projeto de Arquitetura II

Projeto de Arquitetura III

Memória Descritiva do Plano de Acessibilidades IV

Plano de acessibilidades V

ANEXOS .....

RNT - Registo do Alojamento Local no concelho de Faro – 2009 a 2019 VI

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Faro – Secção IV, Subsecção I, Artigo 50.º VII

Decreto-Lei nº 163/2006 – Normas técnicas para a melhoria da acessibilidadede VIII

Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de setembro -RJUE IX

Portaria nº 113/2015 de 22 de abril - RJUE X

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Estado de conservação dos edifícios no Algarve 17

Figura 2 – Faro – áreas de reabilitação urbana 18

Figura 3 – Evolução da construção nova e ação de reabilitação para a habitação em Portugal, no período de 2001 a 2011 25

Figura 4 – Percentagem de edifícios segundo a época de construção, por distrito, em 2001 . 26

Figura 5 – Edifícios, segundo a época de construção, por estado de conservação (1919/2011) 26

Figura 6 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidades de reparação (1919/2011) 27

Figura 7 – Definição da nova política europeia de reabilitação urbana 31

Figura 8 – Arquitetura Moderna - Arquiteto Frank Lloyd Wright 39

Figura 9 – Corbusierhaus (Berlin) 40

Figura 10 – Escola de Arte Bauhaus, projetada pelo arquiteto Walter Gropius, em 1925, Dessau, Alemanha 41

Figura 11 – Forma urbana moderna de Le Corbusier versus forma urbana tradicional 42

Figura 12 – Esquema comparativo entre o Movimento Moderno e a arquitetura portuguesa da década dos anos trinta do século XX 42

Figura 13 – Tipos Básicos (A) e duplicações posteriores (B, C e D) 44

Figura 14 – Projeto de Rossi para o bloco do complexo habitacional Gallaratese 45

Figura 15 – O Complexo residencial Monte Amiata (Carlo Aymonino, Aldo Rossi e outros - 1972) 47

Figura 16 – 1ª fase do Plano de Reabilitação da área sinistrada pelo incêndio no Chiado, por Álvaro Siza 48

Figura 17 – Distribuição por distrito de Alojamento Local em 2018 50

Figura 18 – Registo de Alojamento Local em Faro entre 2012 e 2015 51

Figura 19 – Registo do Alojamento Local na Freguesia da Sé e de São Pedro do concelho de Faro - Seleção dos edificados reabilitados por antiguidade 52

Figura 20 – Geomorfologia da cidade e do porto de Ossonoba na época Romana 62

Figura 21 – Torres Bizantinas séc. VI (finais) / VII (início**)** 62

Figura 22 – Pormenor do Largo da Sé na gravura da Cidade de Faro. Séc. XVII 63

Figura 23 – As portas da arquitetura árabe (sec. IX)..... 65

Figura 24 – Faro- Fases do crescimento urbano entre o séc. VIII aC. e o séc. XX 66

Figura 25 – Exemplos de trabalhos de intervenção classificados de acordo com o nível de necessidade de reabilitação 70

Figura 26 – Área de Reabilitação Urbana - Bairro Ribeirinho 71

Figura 27 – Estado de conservação do edificado 72

Figura 28 – Distribuição no espaço dos usos e funções do edificado 72

Figura 29 – Exemplos das diferentes tipologias construtivas encontradas no edificado do Bairro Ribeirinho 73

Figura 30 – Edifícios de frente estreita e estruturação das divisões (Rua da Barqueta, Rua Teófilo Braga)..... 74

Figura 31 – Edifício com cornija e cunhal 75

Figura 32 – Edifícios de frente larga e estruturação das divisões com escada de distribuição localizada ao centro 76

Figura 33 – Palácio Bivar 76

Figura 34 – Principais tipos identificados no Edificado do Bairro Ribeirinho 77

Figura 35 – Edifício habitacional situado na Rua Gil Eanes nº39,41 e 41A..... 78

Figura 36 – Coberturas inclinadas..... 79

Figura 37 – Fachada Principal – Pré-existência 80

Figura 38 – Alçado Principal e Alçado Posterior..... 81

Figura 39 – Planta de Implantação..... 83

Figura 40 – Planta do piso Térreo 84

Figura 41 – Planta do Piso 1..... 85

Figura 42 – Planta do Piso 2..... 85

Figura 43 – Pormenor construtivo do plano de acessibilidades 86

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Quadro de áreas do piso térreo 82

Quadro 2 – Quadro de áreas do piso 1 e piso2 82

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

AL – Alojamento Local

ALEP- Associação do Alojamento Local em Portugal

ARU- Áreas de Reabilitação Urbana

CH – Centro histórico

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

ENDS- Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável

ENH - Estratégia Nacional para a Habitação

IA - Espaço Urbano Estruturante – Cidade de Faro

ICTC/ICOMOS International Cultural Tourism Committee (Comité Internacional de Turismo Cultural)

INE – Instituto Nacional de Estatística

LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil

GGRPH – Gabinete de Gestão e Reabilitação do Património Histórico

IFRRU - Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitetónico

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PNPOT- Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PP - Plano de Pormenor

PROTAL – Plano Regional de Ordenamento Territorial para o Algarve

PU - Plano de urbanização

RECRIA -Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arendados

RECRIPH -Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

RNT – Registo Nacional de Turismo

IFRRU - Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

ENQUADRAMENTO

1- Pertinência e objetivos

Atualmente, a Arquitetura depara-se com recorrentes questões e desafios: a criatividade que lhe é inerente não deverá encontrar-se apenas ao serviço do novo, mas igualmente ter em conta a necessidade de valorização do Património existente.

A atual conjuntura, com a qual a reabilitação e a revitalização de edifícios históricos ganham forte dinamismo da parte dos agentes políticos, dos agentes económicos e dos agentes sociais, e a forte motivação para a preservação do Património edificado irão enformar a presente dissertação. Esta focar-se-á no lema 'reabilitar para habitar', através de um projeto de Alojamento Local com o qual se tentou conciliar os valores da memória, da preservação e da sustentabilidade.

O projeto apresenta-se como o de uma intervenção que cultivará uma noção de equilíbrio, em diálogo permanente com o Património pré-existente e a sua envolvente.

No passado recente, a distribuição da habitação no espaço urbano sofreu alterações profundas, nomeadamente no que concerne aos centros urbanos, consequeência das

> *"(…) transformações sociais, económicas, culturais e políticas que neles se operam, ao longo de um período mais ou menos longo…)* o que provocou "*a emergência de novos centros intra-urbanos, nos tempos mais recentes".* (Barreto 2010:23)

Os centros urbanos convertidos em grandes centros terciários, cenário de alterações funcionais profundas (de novos usos como o comércio e serviços e equipamentos a eles inerentes), passaram assim a ser fortemente marcados pela segregação socioespacial, incitando a fluxos de deslocação das habitações para novos espaços periféricos.

Com vista a fazer face a estes problemas que emergiram nos antigos centros urbanos, surgiram programas de intervenção com vista a melhorar as condições, quer físicas quer ambientais e mesmo sociais. Neste sentido afirma Nuno Portas:

> *"Ao conjunto de programas e projectos de intervenção urbana viria gradualmente a associar-se um conjunto de noções que, começadas por re, expressam aquilo que se considera importante fazer pelo património urbano: reabilitar, revitalizar, reconverter, regenerar.* " (Portas 2003:75)

Atualmente, em Portugal, a reabilitação/requalificação/revitalização urbanas passaram a ser uma prioridade dos organismos com responsabilidades na gestão das cidades. Trata-se de um

novo Paradigma para a gestão das cidades, impulsionando a formação de uma nova identidade urbana com especial ênfase nos centros urbanos.

Perante tal objetivo, no que concerne aos centros urbanos, uma das propostas de atuação passou pela promoção do uso habitacional do edificado abandonado, quer este seja permanente ou temporário, combinando-o com a multiplicidade de funções já existentes tais como: culturais, comerciais e turísticas.

Por conseguinte, foi ao Poder Central, através da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), a quem coube e cabe a competência da formulação das políticas urbanas; ou seja, cabe-lhe definir os instrumentos de política, estabelecer o âmbito da sua aplicação, fixar as orientações gerais que deverão ser adotadas na definição dos critérios de avaliação das candidaturas apresentadas, quer pelas autarquias, quer por grupos de parceiros locais. A concretização da política para as áreas da habitação e da reabilitação é assegurada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

As autarquias têm neste processo um papel de suma importância, uma vez que lhes cabe a apresentação de propostas no âmbito da Política de Cidades.

A reabilitação do edificado em Portugal conta ainda com apoios financeiros, tais como os programas

> "*RECRIA, RECRIPH, SOLARH e REHABITA, concedidos pelo IHRU sob a forma de empréstimos ou comparticipações a fundo perdido. Está em preparação a revisão dos programas de apoio financeiro no sentido do seu aperfeiçoamento, unificação e simplificação. Com objectivo de um maior envolvimento de capitais privados, está a ser estudada a possibilidade de criação de Fundos de Desenvolvimento Urbano, na sequência da iniciativa JESSICA, da CEE e do BEI."* (MAOTDR, 2008:7,8)

No que concerne a Faro, cidade onde se pretende desenvolver a presente Dissertação de Mestrado, a ação da Autarquia, no campo da preservação e salvaguarda do património construído, tem sido desenvolvida através do denominado Gabinete de Gestão e Reabilitação do Património Histórico (GGRPH), gabinete municipal que atua especificamente sobre o património edificado, nomeadamente, na reabilitação das áreas urbanas antigas.

Após um levantamento realizado nestas áreas, veio a verificar-se

> *"(…) um processo de progressiva degradação e descaracterização das edificações mais antigas e a acelerada tendência para a sua respetiva desvalorização e destruição impuseram à autarquia a necessidade urgente de agir, procurando os meios e*

desenvolvendo trabalho simultâneo em várias vertentes, com vista a uma intervenção que se deseja cada vez mais consciente, atempada, expedita e eficaz." (Pinto 1997:7)

Perante tal situação, a Autarquia, na altura, reconheceu que a reabilitação do património edificado era crucial para parar o processo de degradação e que, simultaneamente, contribuiria para o desenvolvimento do Concelho.

"Esta autarquia reconhece o interesse estratégico que a reabilitação do seu património assume para o desenvolvimento do Concelho e para a melhoria da qualidade de vida das suas populações.". (Pinto 1997:5)

O Gabinete de Gestão e Reabilitação do Património Histórico (GGRPH) tem-se mostrado fundamental na promoção de diversos tipos de ações, as quais têm facilitado e estimulado operações de reabilitação urbana. Esta postura tem-se materializado através da investigação, de ações de sensibilização, publicações (folhetos, livros, artigos em revistas especializadas, manuais de reabilitação, etc), apoio jurídico (classificação de edifícios, «Instituto Português do Património Arquitetónico (IPPAR), Lei 13/85»), financiamento (programas de financiamento comunitários, do Estado, programas especiais como o RECRIA[2], RECRIPH[3], REHABITA[4]) e, através de financiamentos particulares.

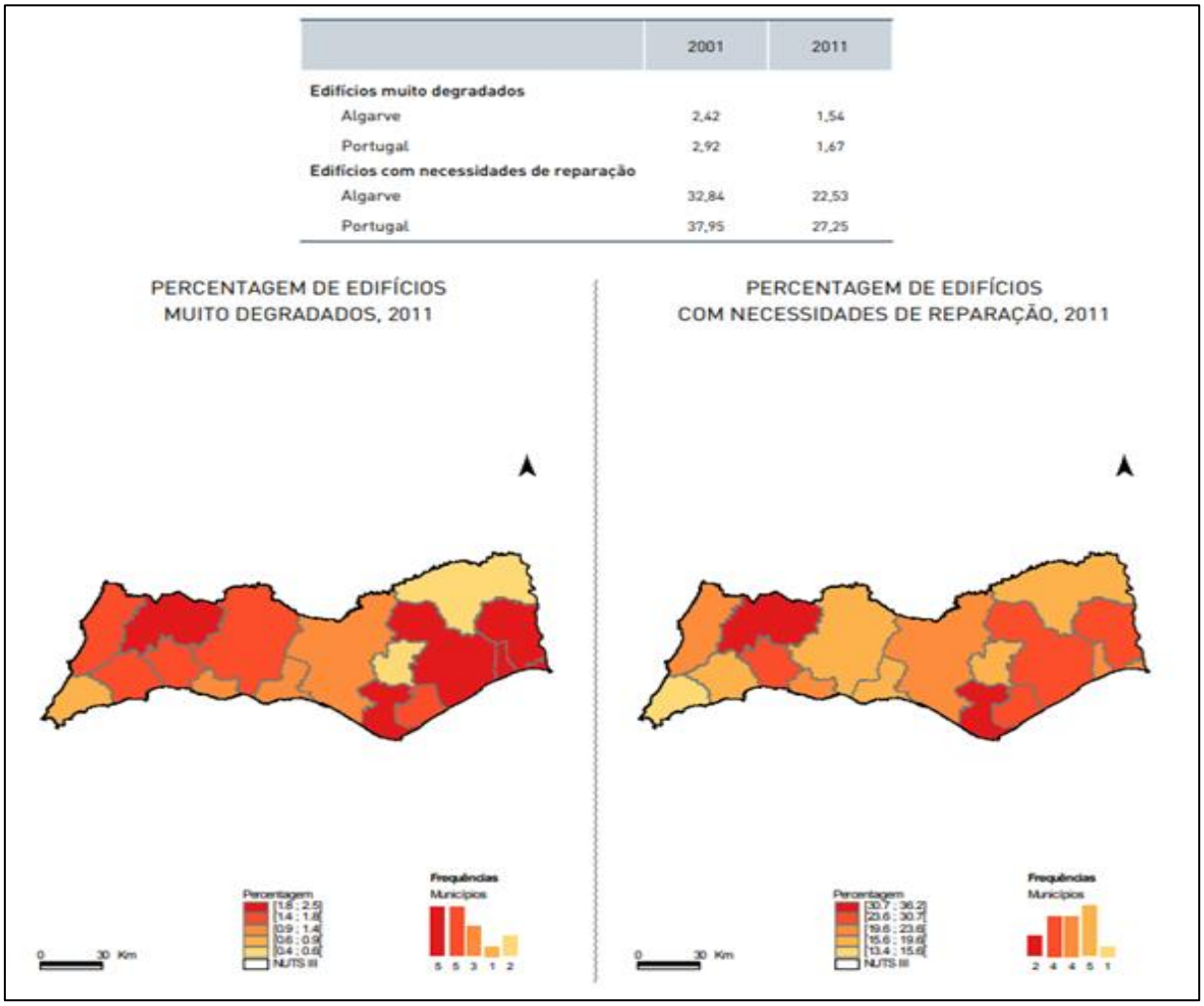
Todas estas ações têm como objetivo final salvaguardar, qualificar e dinamizar as zonas antigas da cidade necessitadas de urgente intervenção, tal como se pode verificar na figura nº 1.

[2] O Programa RECRIA tem como objectivo financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis degradados, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Com enquadramento legal no Decreto-Lei 329-C/2000 de 22 de dezembro

[3] O Programa RECRIPH visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação ordinárias, extraordinária e de beneficiação em fogos e partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal. Com enquadramento legal no Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de julho

[4] O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), instituído pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de julho, consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas, sendo concedido mediante a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas.

Figura 1 – Estado de Conservação dos Edificios no Algarve



	2001	2011
Edifícios muito degradados		
Algarve	2,42	1,54
Portugal	2,92	1,67
Edifícios com necessidades de reparação		
Algarve	32,84	22,53
Portugal	37,95	27,25

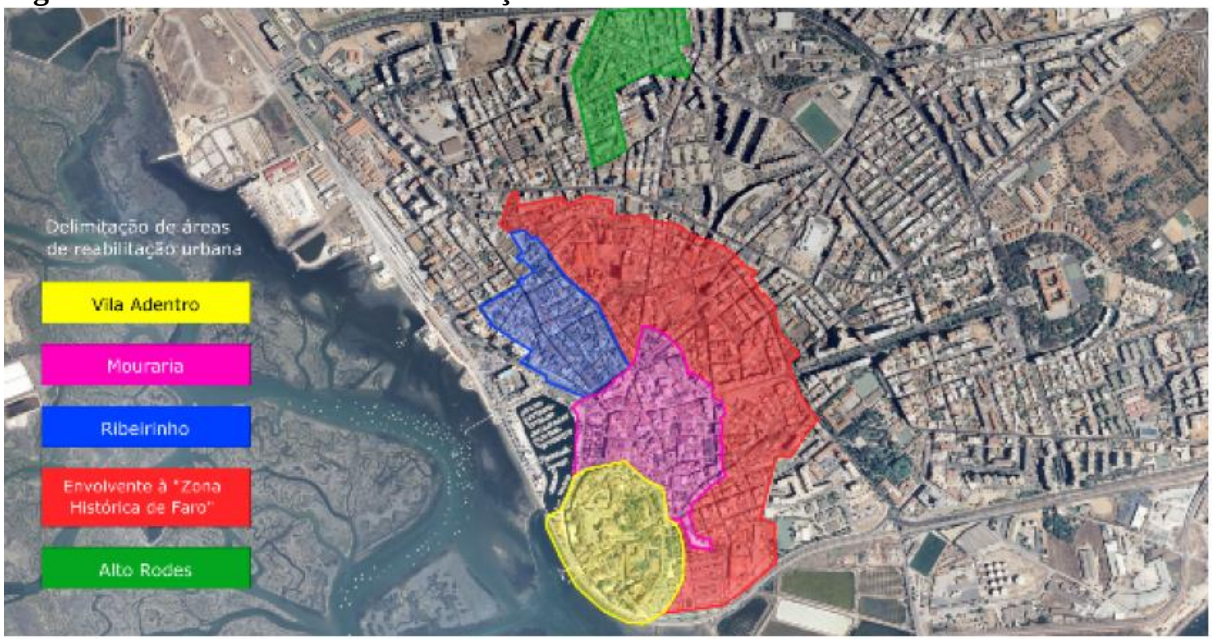
Fonte: INE – Censos 2011

De acordo com o INE

> " *dos edificios recenseados na região do Algarve, 22,5% têm necessidade de reparações e 1,5% encontram-se muito degradados. Na região, a proporção de edíficios a necessitar de reparações, assim como de edificios muito degradados são inferiores às registadas em termos nacionais. (…) No que se refere aos edificios a necessitar de reparações, Monchique e Faro são também neste indicador, os municípios com as proporções mais elevadas, com valores acima dos 30%."* Censos Algarve 2011:68)

Em 2011, apoiada no novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro), o Município de Faro criou cinco áreas de reabilitação urbana com apoios municipais e benefícios fiscais nas ações de reabilitação como ilustra a figura nº 2.

Figura 2 – Faro - Áreas de Reabilitação Urbana



Fonte: CMF - http://www.cm-faro.pt/menu/782/areas-de-reabilitacao-urbana-aru.aspx

A Figura 2 permite visualizar as áreas que a autarquia farense promoveu como áreas-alvo de reabilitação simples, em duas fases distintas, incidindo a primeira fase em três áreas da zona histórica de Faro (Vila Adentro, Mouraria e Ribeirinho), a executar em dez anos, passíveis de prorrogação por mais cinco anos. Numa segunda fase, encontra-se prevista uma intervenção sobre a envolvente da zona histórica da cidade de Faro e a zona do Alto Rodes.

De entre os objetivos que o programa das ARU pretende alcançar, salientam-se os seguintes:

-Consolidação do papel da zona patrimonial e cultural, por excelência;
-Fomento da reabilitação de edifícios;
-Criação de condições para a dinamização económica e social;
-Repovoamento das zonas referidas.

Por outro lado, os quatro objetivos supra salientados possuem o potencial de fomentar o turismo na cidade o que, por sua vez, pode tornar-se não só uma fonte de financiamento para a conservação do património, por via da geração de fundos direcionáveis para programas de reabilitação urbana, como também constituir-se como um fator de melhoria das condições de vida das populações autóctones.

Em particular, o Alojamento Local, como programa destinado à habitação temporária, surge neste contexto também ele, como um contributo para a reabilitação dos centros e núcleos históricos das cidades, nomeadamente no que concerne aos núcleos habitacionais degradados,

tornando-os mais atrativos e competitivos em relação às novas áreas habitacionais em expansão. Por outro lado, tratando-se de um elemento inovador e diversificador da oferta de alojamento turístico, melhora a qualidade global do produto turístico podendo, por esta via, vir a tornar-se um fator dinamizador da economia, nomeadamente da economia Farense.

Além disso, mesmo em momentos conjunturais de crise turística, dada a sua versatilidade, poderá ser convertido em habitação temporária para pequenas famílias autóctones, alunos universitários, médicos, enfermeiros e professores deslocados. Desta forma, garante receita tanto para o Município como para os proprietários.

É esta versatilidade a base que garante a preservação sustentável dos imóveis, uma vez que permite gerar recursos económicos constantes que por sua vez poderão ser canalizados em parte para a sustentação do imóvel.

Desta forma o Alojamento Local cumpre um papel estratégico na melhoria da ambiência dos centros urbanos através do seu forte potencial para o desenvolvimento local, quer a nível turístico, quer a nível económico, quer a nível social, desempenhando um papel primordial na mudança da imagem da cidade.

Foi a partir desta conjuntura que surgiu e se concebeu o objectivo do presente trabalho. Assim, como primeira finalidade pretende-se analisar o tema da reabilitação e a sua aplicação em edifícios pré-existentes, com vista a enformar um projeto de intervenção num edificado situado num Núcleo Histórico da Cidade de Faro, para Alojamento Local, de forma a valorizá-lo, seguindo os requisitos espaciais, funcionais e de sustentabilidade inerentes aos dias de hoje, salvaguardando as suas características e os seus traços, prtendendo contribuir para a sua conservação física e para o perlongamento da sua história.

Dar uma nova revitalidade a edificados habitacionais esquecidos e degradados que no passado foram sinónimo de vitalidade, sem com isso descaracterizá-lo ou desrespeitar a sua identidade, é para a classe dos arquitetos, em particular, um desafio profissional e deontológico permanente.

2- Estrutura do Trabalho

A escolha do Título desta Dissertação "*Alojamento Local- Reabilitar Sustentavelmente*", pretende desde logo, verbalizar e enfatizar a necessidade de dar seguimento à construção da História do Edificado de forma sustentável.

Em contraste, a demolição do Edificado representa a "demolição" da sua própria História. Por conseguinte, reabilitar e revitalizar sustentavelmente constitui uma garantia de "construção" da História.

Assim, de modo a atingir o objetivo proposto para o trabalho, este irá desenvolver-se e organizar-se em duas partes fundamentais**:**

A Parte I, composta por seis pontos, assentes em uma componente teórica, que resultou da revisão da literatura em torno dos conceitos que estruturam este projeto, bem como de outros conceitos considerados pertinentes para o tratamento do tema, sem, contudo, procurar aprofundar a discussão teórica em torno dos mesmos.

Os conceitos considerados como estruturantes deste trabalho são fundamentalmente quatro: Centro Histórico, Reabilitação, Sustentabilidade e Alojamento local.

A Parte II, estudo de caso, dedicada essencialmente às componentes teórica e técnica do projeto, procura sintetizar a estratégia de intervenção de t-zerização[5] no edificado em todas as suas vertentes arquitetónicas, assente essencialmente numa lógica de reintegração e revitalização, na e da envolvente.

Esta parte é composta por três pontos respeitantes à contextualização e á proposta prática acompanhada dos elementos gráficos que se considerou necessários.

O trabalho culminará com notas finais referentes aos aspectos mais marcantes, reflexões sobre o trabalho efetuado assim como algumas sugestões para futuras investigações neste âmbito.

[5] T-zerização – fragmentação do edificado existente em várias unidades (T0, T1, T2 e T3) para alojamento temporário, com o propósito de maximização da rentabilidade do edificado

Parte I – Reabilitação do património edificado – valorização e enquadramento

O conceito de Património tem-se mostrado um conceito dinâmico sendo consequência inevitável da evolução temporal. É indispensável a passagem do tempo para que qualquer bem, material ou imaterial, adquira valor patrimonial.

Inicialmente tratava-se de uma apreciação muito restritiva e seletiva, visando unicamente o que se considerava monumento histórico. Hoje em dia, fruto de um conjunto de programas e de projetos de intervenção urbana, a nova ideia de Património é muito mais abrangente, considerando-se nela não só o monumento histórico, mas todo o espaço do fazer cultural, material ou imaterial, de uma sociedade.

> *"A ampliação do conceito de património arquitectónico - antes apenas identificado com o monumento - que passa não apenas a abarcar sequências mais amplas do tecido urbanizado e construído (o quarteirão, a praça, conjuntos característicos), como também a integrar as dimensões físicas e sociais dos contextos de intervenção no conjunto urbano. Desta forma, progressivamente, a noção de intervenção na cidade existente passa a considerar "como um dado económico e cultural a estrutura e forma da cidade, dos seus bairros e centros, dos seus edifícios, ruas ou quintais e também como um dado social a trama de relações sociais e de actividades que aquelas estruturas físicas suportam e reflectem*" (Portas, 1985: 8).

1 – O Centro Histórico / Núcleo Histórico

As cidades são uma criação da vida civil e e da sociedade onde se expressam, produto da materialização da cultura das sociedades, que em constante evolução as tornam *"(…) uma sucessão de testemunhos de várias épocas, monumento que nos traz vivo o passado, nos dá a dimensão temporal com a sequência dos factos que estruturam as identidades*" (Salgueiro 2005:259), razão pela qual as torna um sucessivo legado histórico que é primordial preservar.

O Centro Histórico da cidade teve a sua origem nos primeiros aglomerados populacionais e arquitetónicos cujo centro se transformou no eixo gravitacional por excelência, uma vez que nesse espaço público patrimonial se desenrolavam importantes funções, quer económicas, quer sociais, quer culturais, espaço que por esse motivo transportou sempre consigo uma maior carga simbólica.

Por outro lado, os Núcleos Habitacionais Históricos, que irradiaram do centro urbano, eram geralmente desprovidos das funções públicas e administrativas, destinando-se essencialmente à habitação da população urbana.

> *"O centro histórico de uma cidade é, regra geral, a área mais antiga que se tornou progressivamente o centro da cidade moderna, e que coincide normalmente com o*

núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiaram outras áreas urbanas sedimentadas pelo tempo, conferindo assim a esta zona uma característica própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valorização" (DGOTDU, 2005: 128)

Dada a sua importância simbólica e identitária, os Centros Históricos e os Núcleos habitacionais históricos, testemunhos materiais da ocupação e distribuição física da cidade, têm na sua essência o "*poder de atracção sobre os habitantes e turistas, como foco polarizador da vida económica e social*" (Cavém; 2007:16). Como tal, este património deve ser protegido, reabilitando-o e sustentando-o.

2 - A Reabilitação Urbana

É em meio urbano, ambiente no qual, privilegiadamente, têm lugar a Economia e o Desenvolvimento, que grande parte da população europeia reside. No entanto, é também nele que emergem os principais problemas, particularmente os que se referem ao abandono e à degradação do seu Património edificado, outrora sinónimo e símbolo de vitalidade urbanas.

A identificação destes problemas tem levado a que internacionalmente seja reconhecida a urgência de intervir neste património, devolvendo-lhe a sua funcionalidade original, de modo a que possa continuar a constituir-se e a construir-se a História da cidade.

O dificil compromisso entre História e Modernidade urbanas tem vindo a concitar maior atenção, quer por parte de organismos internacionais, quer por parte de organismos nacionais, obrigando-os a refletir e a conceptualizar a atividade da reabilitação, estabelecendo compromissos e regras que enformem esta atividade.

Esstes mecanismos apresentaram-se, para a maioria dos Países Europeus, como fatores impulsionadores da criação de organismos especializados e de uma progressiva produção de legislação, de instrumentos orientadores e de linhas de intervenção que constituíram a base definidora do conteúdo das normas internacionais que viriam a ser adotadas a partir dos anos trinta do século XX (Lopes e Correia, 2004:14).

Consequentemente, foi no decurso do século XX que surgiu o conceito de reabilitação urbana, com as contribuições das Cartas e Resoluções Internacionais[6] que versaram o tratamento e a

[6] Carta de Quito de 1967; Carta de Veneza de 1964; Carta de Restauro de 1972; Resolução de São Domingo de 1974; Declaração de Amsterdã de 1975; Declaração de Nairobi de 1976; Carta de Washington de 1986; Carta de Petrópolis de 1987 Carta de Lisboa 1995."

gestão dos bens culturais, bem como dos centros e núcleos das cidades considerados históricos. Verifica-se, através da consulta destas cartas, que o conceito de reabilitação se tem mostrado bastante dinâmico ao longo dos tempos, reflexo do impacto de crises sociais e económicas sentidas, em particular, em meio urbano.

Esta evolução do conceito de reabilitação urbana marcou, em cada época, e em cada País, um novo modelo político estratégico de intervenção nas cidades. Estes modelos de intervenção urbana corporizaram-se em nova legislação, produzida pelo poder central e local, incrementando, enquadrando e direcionando as ações de regeneração e de reabilitação urbana.

> "*O dilema entre preservar e criar de novo, entre conservar ou destruir para fazer melhor, terá estado, portanto sempre latente ao longo da segunda metade do século XX* " Brito Henriques (2003:223).

Para Barata Salgueiro,

> *"A transformação urbana do século XX é marcada pela importância da renovação urbana até aos anos 60, altura em que começa a ser contestada, cedendo progressivamente lugar à reabilitação, pelo fortíssimo crescimento suburbano, mais nítido nas maiores cidades desde os anos 50, e pela patrimonialização da cidade."* Barata Salgueiro (2005:229).

Importa aqui referir que a corrente de Regeneração ou Renovação Urbana[7] esteve na altura associada ao urbanismo expansivo patrocinado pelo período de grande crescimento económico e social das cidades.

Era, a que se chamou, «era do buldózer» demolindo licitamente áreas consideradas históricas, degradadas e abandonadas, substituindo-as por modernos complexos urbanos para responder, em primeiro lugar, a uma necessidade do comércio e serviços, atividades estas dinamizadoras da economia e mais lucrativas, nomeadamente para o poder local.

A salvaguarda do património em geral, não era na altura uma prioridade. Na Europa até ao início dos anos 60 do século XX, segundo Paiva,

> *"(...) as estratégias que conduziam à salvaguarda do nosso património arquitectónico e das áreas urbanas de interesse histórico podem classificar-se como restritivas, culturalmente muito seletivas e marginais. Nos novos planos de urbanização, muitas vezes colocam-se as «áreas históricas» literalmente de quarentena, delimitando-as*

[7] Regeneração ou Renovação Urbana -

> *como um «zoológico arquitectónico» ao qual as novas expanções viram costas (...)". (Paiva (2006:11)*

Particularmente em Portugal, no decurso dos anos 40 e 50, assistiu-se às primeiras intervenções de renovação do espaço urbano em bairros nos centros das cidades, estimuladas pelo Estado Novo, numa busca de afirmação e criação de uma nova identidade e expressão arquitetónica. De acordo com Rodolfo (2002), para o efeito foram mobilizados arquitetos e engenheiros para dar forma a uma expressão e imagem arquitetónica do regime, formalizando-as tanto nas obras públicas isoladas como nos conjuntos urbanos.

Estes Planos de Renovação e Embelezamento centraram-se na demolição dos "casarios" antigos que se encontravam num estado de degradação, construindo novos bairros, mimetizando os bairros tradicionais, garantido desta forma a imagem nacionalista.

Por outro lado, no que respeita à política de reabilitação, encetada pelo Estado Novo, de acordo com Conceição Pinto, esta mantinha igualmente um cariz marcadamente nacionalista e conservador que legitimava uma ideologia e uma linguagem arquitectónica «de regime». Assim, periorizava-se na altura

> *"(...)o tratamento do monumento, como elemento museológico, cenográfico e de contemplação, devidamente «purificado» dos edifícios de acompanhamento e, distanciado das populações. Esses cuidados, raramente se estenderam ao património arquitectónico mais corrente, não abrangendo intervenções alargadas de reabilitação de áreas urbanas históricas."* (Pinto 1997:6)

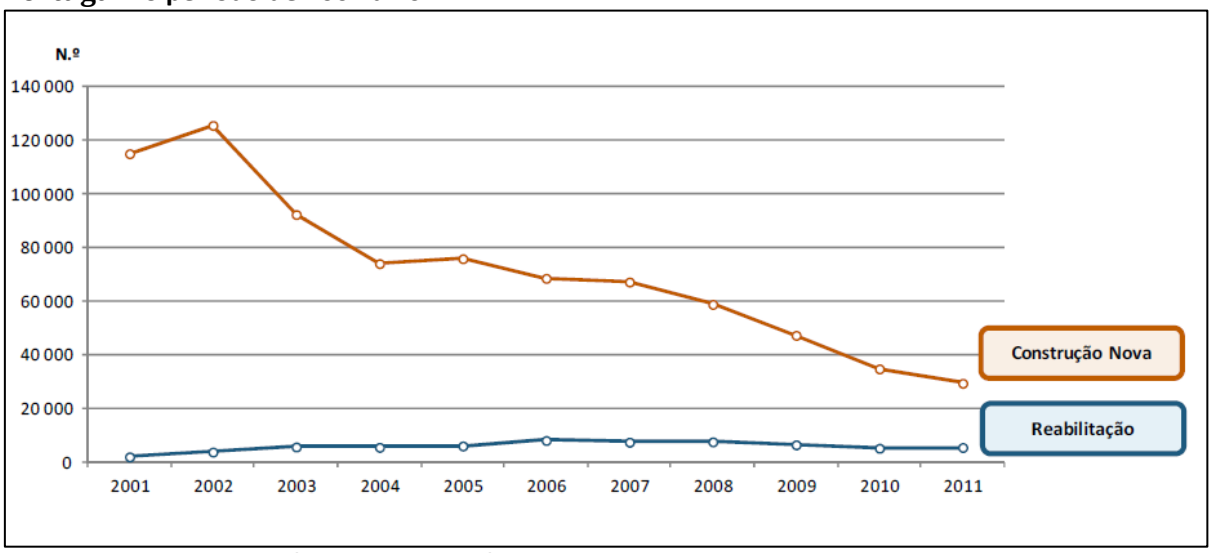
Nos anos 90, em Portugal, houve um incentivo à construção, dando origem a uma intensa construção de novos edifícios, multifamiliares e comerciais em praticamente todas as periferias das cidades do nosso país. Estas novas edificações tornaram-se uma resposta atrativa da arquitetura moderna que oferecia melhores condições de habitabilidade, quer para as famílias quer para os serviços.

Simultaneamente, este êxodo para as periferias levou a a um progressivo abandono dos Centros Históricos (CH) que, expostos aos efeitos do tempo e a um certo abandono por parte dos proprietários que não viam neles qualquer retorno económico, foram pouco a pouco sendo negligenciados. Na altura eram quase inexistentes as ações de reabiliatação, principalmente no que diz respeito a edificados habitacionais. A reabilitação e preservação, quando existiam,

previligiavam normalmente edifícios-monumento, pontos arqueológicos, edifícios de elite e pouco mais.

O desinteresse pelos núcleos habitacionais antigos numa obsessiva preferência pelo novo, levou, segundo Paiva, à delapidação de parte do património edificado. De acordo com os CENSOS 2001, "*mais de metade das habitações em edifícios anteriores a 1919, desapareceram na década de 1991-2001(...), tornando o parque habitacional português um dos mais novos da Europa"* (Paiva 2009:1)

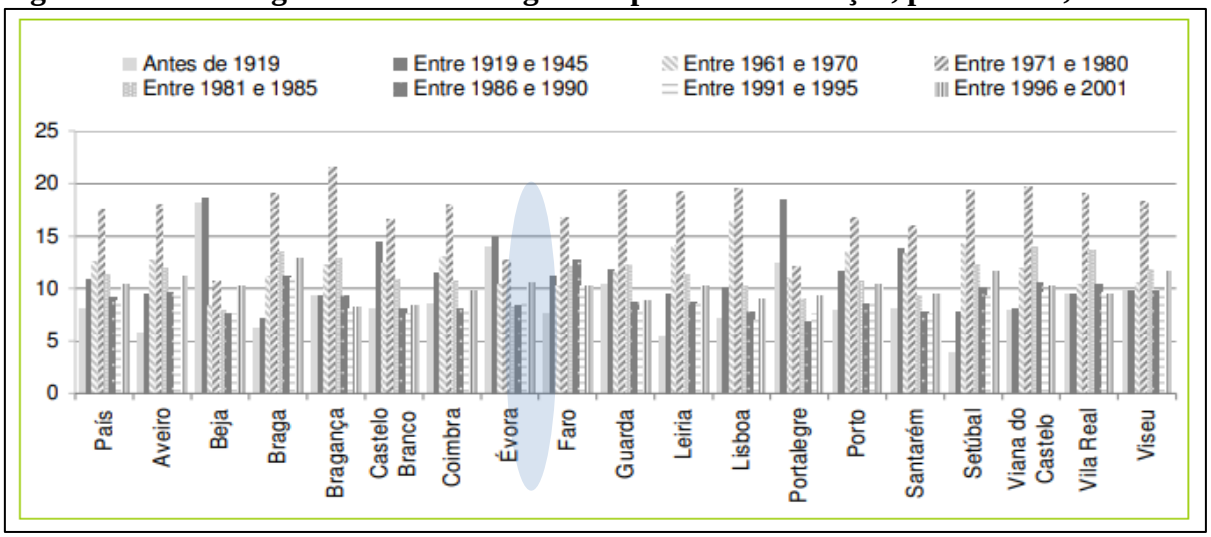
Figura 3 – Evolução da construção nova e acções de reabilitação para habitação em Portugal no período de 2001 a 2011



Fonte: INE – Censos 2011 – Estatísticas de obras concluídas

Analisando a figura 3, verifica-se que ao longo deste período a construção de novo edificado encontra-se muito acima das ações de reabilitação e contrapondo com a informação que consta das figuras 4, 5 e 6 verifica-se que há ainda uma percentagem elevada de edifícios anteriores a 1945, certamente protegidas pelo seu estatuto histórico, carecendo muito provavelmente de ações de reabilitação, quer superficiais, quer mesmo profundas, particularmente no que se refere à região do Algarve.

Figura 4 – Percentagem de edificios segundo época de construção, por distrito, em 2001



Fonte: INE - Censos 2001

Figura 5 –Edifícios, segundo a época de construção, por estado de conservação (1919/2011)

ZONA GEOGRÁFICA Estado de conservação	Época de construção										
	Total	antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2011
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Algarve	198 924	11 109	16 420	17 312	17 507	30 068	34 156	17 158	18 596	21 328	15 270
Sem necessidade de reparação	151 043	4 478	7 577	9 765	11 417	22 627	28 110	15 061	17 208	20 140	14 660
Com necessidade de reparação	44 818	5 316	7 941	7 149	5 880	7 317	5 993	2 073	1 375	1 175	599
Pequenas reparações	30 350	2 523	4 295	4 431	4 080	5 681	4 915	1 739	1 153	1 041	492
Reparações médias	10 172	1 628	2 375	1 919	1 402	1 289	905	274	184	109	87
Grandes reparações	4 296	1 165	1 271	799	398	347	173	60	38	25	20
Muito degradado	3 063	1 315	902	398	210	124	53	24	13	13	11

[Km]

Fonte: INE – Censos 2011

Figura 6 –Edifícios, segundo a época de construção, por necessidades de reparação (1919/2011)

ZONA GEOGRÁFICA Necessidades de reparação	Época de construção										
	Total	antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2011
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Algarve	198 924	11 109	16 420	17 312	17 507	30 068	34 156	17 158	18 596	21 328	15 270
Na cobertura	198 924	11 109	16 420	17 312	17 507	30 068	34 156	17 158	18 596	21 328	15 270
Nenhumas	145 274	3 996	6 960	9 101	10 699	21 624	27 131	14 475	16 878	19 830	14 580
Pequenas	32 636	2 492	4 215	4 564	4 333	6 158	5 458	2 218	1 386	1 285	527
Médias	12 321	1 860	2 693	2 223	1 713	1 668	1 259	361	262	162	120
Grandes	5 138	1 306	1 509	927	516	457	240	75	48	33	27
Muito grandes	3 555	1 455	1 043	497	246	161	68	29	22	18	16
Na estrutura	198 924	11 109	16 420	17 312	17 507	30 068	34 156	17 158	18 596	21 328	15 270
Nenhumas	147 922	4 406	7 319	9 360	11 053	22 111	27 457	14 695	16 975	19 916	14 630
Pequenas	31 658	2 385	4 225	4 520	4 197	5 912	5 335	2 027	1 351	1 223	483
Médias	11 195	1 673	2 493	2 081	1 546	1 498	1 101	329	213	147	114
Grandes	4 889	1 263	1 434	922	485	408	201	79	41	25	31
Muito grandes	3 260	1 382	949	429	226	139	62	28	16	17	12
Nas paredes e caixilharia exteriores	198 924	11 109	16 420	17 312	17 507	30 068	34 156	17 158	18 596	21 328	15 270
Nenhumas	137 770	3 928	6 530	8 533	10 030	20 316	25 193	13 665	16 056	19 159	14 360
Pequenas	37 894	2 492	4 350	4 704	4 718	7 002	7 070	2 870	2 121	1 884	683
Médias	13 840	1 818	2 822	2 494	1 918	2 073	1 511	479	338	222	165
Grandes	5 775	1 417	1 619	1 078	594	519	299	106	57	42	44
Muito grandes	3 645	1 454	1 099	503	247	158	83	38	24	21	18

Fonte: INE- Censos 2011

Pese embora a situação representada nas figuras acima, hoje em dia, em Portugal, é visível a preocupação e envolvimento direto ou indireto de todos os setores da sociedade, nomeadamente, decisores políticos, agentes económicos e agentes sociais, no processo de reabilitação e revitalização destes edificados. Há ainda a enfatizar, no domínio da reabilitação urbana e dos edifícios, o papel do LNEC que tem como um dos objectivos centrais inscritos na sua lei orgânica, "a proteção e a reabilitação do património natural e construído". A sua contribuição tem-se efetivado através de estudos científicos e técnicos, pareceres sobre problemas de patologia construtiva entre outras ações de apoio à reabititação.

De acordo com Paiva, hoje em dia é reconhecida a importância do enfoque social das políticas de reabilitação da cidade existente, e

> *" o nosso país deu contributos específicos no campo da reabilitação urbana, articulando de forma coerente o planeamento e o projeto de intervenções físicas com outras acções destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, culturais, ambientais e funcionais de áreas urbanas envelhecidas ou degradadas."* (Paiva, *et al*.,2006:1)

Consequentemente, como primeiro objetivo, os programas de reabilitação, quer simples quer sistemáticas[8], pretendem travar e inverter a tendência de declínio dos núcleos urbanos mais antigos, voltando a habilitar um edificado e/ou um espaço público incapacitado, através de uma intervenção essencialmente física, tal como é estabelecido no conceito de reabilitação referido no Decreto Regulamentar nº9/2009 de 29 de maio, na ficha 55 dos anexos[9] que define:

> "*Por reabilitação urbana entende-se uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios."*

No que respeita à reabilitação simples, esta tem hoje um papel central na preservação dos edificados habitacionais considerados como icons da história da cidade, que estão ainda hoje, na maioria dos casos votados ao abandono, em particular, os inceridos nos Centros ou nos Núcleos Históricos das Cidades.

A reabilitação atualmente, para Brito Henriques

> "(…) *tem que ver em primeiro lugar com o conjunto de operações que se realizam sobre os imóveis e os espaços públicos com o intuito de superar fragilidades ou resolver deficiências construtivas, funcionais, higiénicas e até de segurança, que se tenham produzido ou acumulado ao longo do tempo, e de os dotar de condições de desempenho compatíveis com os padrões de exigência da actualidade.*" Brito Henriques (2003:259).

O autor acrescenta, ainda, que este conceito abarca também outra dimensão: "as acções que envolvem a modernização e adequação das funções (…)." (Brito Henriques (2003:259).

Deste modo, intervir hoje no património arquitéctonico é também

> "*um ato de coragem e de cultura que deve unir-se numa homenagem àqueles que foram capazes de produzir o património de que hoje nos orgulhamos; estejamos certos que esses, se hoje continuassem a projetar e a construir não deixariam de usar, com parcimónia, com sabedoria, mas também com vontade, os materiais e as técnicas de que hoje disporiam"* Appleton (2007:17)

[8] Reabilitação Urbana sistemática refere-se à intervenção a dois níveis: no edificado e nas infra-estruturas, equipamentos e espaço público. A Reabilitação Urbana simples é direccionada para a intervenção no edificado.
[9] https://dre.pt/application/conteudo/494182

É de referir, igualmente, a perspetiva de Conceição Pinto, Arquiteta chefe do GGRPH de Faro, sobre o que a mesma considera ser um processo de Reabilitação.

> "*Reabilitar o Património refere-se hoje à reutilização da cidade existente – a sua estrutura urbana (ruas, praças, jardins, as suas infra-estruturas e equipamentos, as suas edificações, em simultâneo com a contenção da extenção de novas áreas urbanas e com requalificação das periferias. Reabilitar o Património contempla as componentes urbana, edificada e cultural, mas também a social e económica. (…). Reabilitar o Parimónio inclui a identificação, preservação e requalificação dos valores que definem o caracter e a imagem dos lugares." (Pinto, 1997:6)*

Por fim, e de acordo com Paiva, os impactos mais expressivos inerentes à atual visão do conceito de reabilitação da cidade prendem-se,

> "*para além dos previsíveis impactes económicos das políticas baseadas no património cultural enquanto recurso, importa realçar que a reabilitação é um instrumento-chave na procura de um desenvolvimento sustentável. Não se trata só de proteger o que tem valor cultural, trata-se também de reutilizar o já construído, poupando recursos e energias."* (Paiva, et al.,2006:1)

Pese embora todas estas novas posturas perante o património, o parque habitacional antigo exibe, ainda hoje, um certo grau de degradação por falta de manutenção ou mesmo de intervenção mais profunda, muito provavelmente e em parte, pelo insuficiente investimento feito na reabilitação.

Para colmatar este problema, que é sentido na maioria das cidades portuguesas, impôs-se a criação de um instrumento financeiro, o IFRRU (Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana)[10] que pudesse atrair e dar resposta a potenciais interessados em investir

[10] "*O IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (**PO SEUR**), do **PORTUGAL 2020**.*
O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do PORTUGAL 2020, neste caso FEDER e FCoesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional".
http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/ficha_sintese_IFRRU2020.pdf

na reabilitação e que não encontravam, no mercado, uma resposta financeira adequada para o seu projeto.

Deste modo, é através deste instrumento financeiro, que são disponibilizados produtos especificamente vocacionados para patrocinar financeiramente a reabilitação integral dos edifícios. Estes produtos apresentam-se mais vantajosos face aos disponibilizados pelo Mercado.

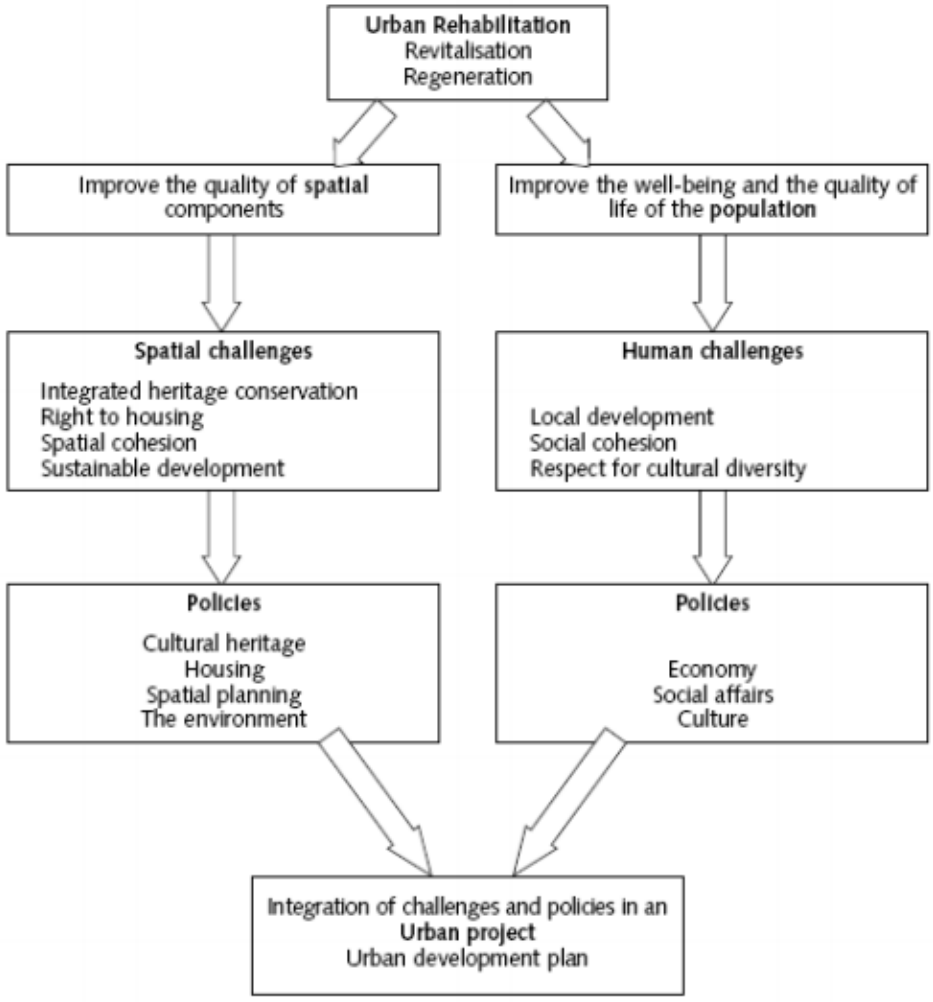
É expectável que, indiretamente, estes produtos financeiros, quando aplicados, contribuam para promover a fixação de pessoas e de atividades económicas nos centros mais antigos da cidade, numa lógica de urbanismo sustentável e de qualidade.

Em suma, de acordo com Pinho (2009), resta referir que em 2004, o Conselho da Europa[11] publicou o documento *Guidance on Urban Rehabilitation*, considerado atualmente o documento mais abrangente e sistematizado sobre reabilitação urbana, o que se traduz no seguinte:

> *"A reabilitação urbana é um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo. É acima de tudo um ato político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais (e.g. política do património cultural e de conservação integrada, política de coesão territorial e de ordenamento do território, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação, portanto, é parte de um projeto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas.* (Conselho da Europa 2004)[12]

[11] O Conselho da Europa é a instituição internacional de referência no que concerne à reabilitação urbana.
[12] Definition of new European policy on urban rehabilitation in Roth, C. [Ed.] (2004) Guidance on Urban Rehabilitation, Council of Europe, Strasbourg. [Disponível no Google Books. http://books.google.pt/, ou no sítio do Conselho da Europa]

Figura 7 – Definição da nova política europeia de reabilitação urbana



Fonte: Mateus, APROURB (2012: anexo VI)

3- O conceito de Sustentabilidade na Arquitetura

Atualmente, reconhecendo-se os limites impostos pelos ecossistemas, o tema da sustentabilidade passou a ser transversal a todos os setores da sociedade, motivo pelo qual passou a ser central no discurso político. Nunca antes esta temática tinha sido tão discutida e abordada, parecendo que finalmente o mundo tinha acordado para os efeitos nocivos provocados pelo Homem no ambiente.

Contudo, a problemática do ambiente e sua sustentabilidade não foi completamente ignorada no passado, existindo registos de alguma preocupação com estas questões, tal como afirma Gustavo Lima

> "*Embora os germes do discurso da sustentabilidade possam ser identificados em diversas falas e contextos históricos remotos, suas expressões mais recentes talvez*

> *possam ser observadas nos princípios da década de 70 do século passado*" (Lima, 2002: 2)

Por conseguinte, foi a partir da década de 70 do século passado, no quadro de uma crescente crise ambiental, provocado por um desenvolvimento industrial e tecnológico desenfreado, que se passou a ter maior consciência da problemática da sustentabilidade ambiental, gerando-se um consenso mundial sobre a urgência de uma mudança do modelo de desenvolvimento das sociedades, produzindo-se um considerável número de estudos académico-científicos, conferências, relatórios entre outras iniciativas que são um testemunho real do despertar das sociedades para uma postura que obriga o ser humano a relacionar-se com o ambiente de forma mais consciente e responsável.

De acordo com Irina Mikhailova, foi na sequência da realização da Conferência de Estocolmo em 1972 (UN Conference on the Human Environment), que ocorreu o primeiro grande passo global no âmbito do desenvolvimento sustentável, "*onde se percebeu uma necessidade de reaprender a conviver com o planeta"* (Mikhailova 2004:26)

Porém, ainda de acordo com esta autora, foi somente a partir da conferência das Nações Unidas sobre o meio Ambiente e Desenvolvimento (Rio 92), através do Relatório "Nosso Futuro Comum", que se elaborou o seguinte conceito sobre o desenvolvimento sustentável

> "*Desenvolvimento sustentável é aquele que busca as necessidades presentes sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atender suas próprias necessidades."*

Desde esta altura, este conceito foi referenciado inúmeras vezes na literatura, pese embora exibindo sempre variadíssimas interpretações, devido ao facto do significado proclamado pelo Relatório Brundtland ser bastante impreciso e muito abrangente.

Neste sentido, Heloisa Costa defende que

> "*Aparentemente, pode-se dizer que o conceito de desenvolvimento sustentável vem-se transformando num enorme "guarda-chuva", capaz de abrigar uma variada gama de propostas/ abordagens inovadoras, progressistas, ou que, pelo menos, caminhem na direção de maior justiça social, melhoria da qualidade de vida da população, ambientes mais dignos e saudáveis, compromisso com o futuro. Tal abrangência, [...] ao evidenciar a imprecisão do conceito, tende a banalizá-lo, a transformá-lo em peça retórica e, portanto, insustentável por definição. É um dilema que no momento se busca superar.*" (Costa 2000:62)

Os conceitos de sustentável e sustentabilidade não são por isso consensuais, existindo uma vasta multiplicidade de noções, desenvolvendo-se estes em função do contexto e campo de atuação, das preocupações, interesses e perspetivas inerentes aos mesmos.

Também Feil e Schreiber, defendem que

> "*Apesar da ausência de consenso sobre o conceito destes termos, existe a aceitação geral em relação à busca do equilíbrio entre as necessidades do ser humano e o meio ambiente (...). As diversas discussões atreladas aos termos sustentável, sustentabilidade (...) ocorrem visando a obtenção do bem-estar humano a longo prazo por meio da gestão do sistema ambiental humano"* (Feil *et al.*2017:668).

No que respeita à aplicação do conceito de sustentabilidade à atividade da Arquitetura, Cristiano Kato define Arquitetura Sustentável como

> "*toda a construção concebida com o propósito primordial de ordenar o espaço para determinada finalidade e com determinada intenção, que atenda às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atenderem às suas próprias necessidades*." (Kato, 2007:21)

O edifício, enquanto produto caraterístico da atividade da Arquitetura, procurando satisfazer as necessidades humanas, interfere direta e indiretamente com o Ambiente, quer pela utilização que faz de recursos naturais necessários à sua construção e manutenção, quer na utilização do solo onde se encontra implantado, quer na produção e gestão de elementos residuais e de detritos decorrentes da sua existência.

Kato defende que, perante os vários contextos:

> *"as cidades, por sua concentração populacional, são o grande desafio para o desenvolvimento sustentável, e o edifício urbano elemento mais significativo na arquitetura para o estudo e adequação quanto à sustentabilidade."* (Kato, 2007:22)

Richard Rogers (2001) enfatiza o conflito entre os modelos de cidade adoptados até ao momento e o ambiente natural. As cidades, dada a grande concentração populacional, tornaram-se as grandes responsáveis por um consumo excessivo de recursos energéticos e pela produção de elevados níveis de todos os tipos de poluição.

> "*É uma ironia que as cidades, o habitat natural da humanidade, se caracterizem como o maior agente destruidor do ecossistema e a maior ameaça para a sobrevivência da humanidade no planeta."* (Rogers 2001:4)

Este autor refere-se às grandes cidades, com uma densidade populacional elevada como são exemplo a cidade do México, Tóquio, Londres entre outras, deixando claro que estes modelos de cidade terão que ser requacionados em prol de um desenvolvimento sustentável.

No que se refere ao edificado sustentável, Brian Edwards defende que:

> *"Para el arquitecto, el concepto de sostenabilidad también es complejo. Gran parte del diseño sostenible está relacionado con el ahorro energético mediante el uso de técnicas como el análisis del ciclo de vida, con el objetivo de mantener el equilibrio entre capital inicial invertido y el valor de los activos fijos a largo prazo. Sin embargo, diseñar de forma sostenible también significa crear espacios que sean saludables, viables económicamente y sensibles a las necesidades sociales. Por sí solo, un diseño responsable desde el punto de vista energético es de escaso valor."* (Edwards, 2004:1)

Para Dianna Villela o projeto de uma edificação sustentável deve seguir os seguintes princípios:

> *"A edificação em si deve ser projetada de forma que interaja com o meio em que se insere. O entorno é o começo de tudo. Respeitar a topografia e vegetação existente, desenvolver estudo de impacto ambiental, analisar a adequação a planos urbanísticos e verificar a infraestrutura existente (água, energia, transportes, coleta de lixo). Além disso, o projeto deve ser concebido utilizando sempre iluminação e ventilação naturais, com orientação da edificação bem planejada, assim como suas formas, com atenção para o uso correto de proteções solares e a especificação dos materiais, entre outros vários aspectos. Deve-se tirar o máximo proveito das condições climáticas da região para se obter maiores contribuições no uso eficiente e na racionalização da energia, sem esquecer de garantir o conforto dos usuários. A redução do consumo de energia é essencial (...).*" (Villela, 2007:57)

Para além dos princípios que devem ser considerados no projeto da edificação que se quer sustentável, há igualmente a considerar o momento da construção, desta forma a mesma autora refere ainda que:

> *"(...) também os materiais construtivos e tecnologias empregadas vão favorecer mais ou menos o bom aproveitamento dos recursos naturais e contribuir para a redução do consumo energético na edificação. Os materiais estão dentre as principais características para uma edificação ser mais sustentável do que outras. A seleção de materiais que tenham um menor impacto possível sobre o meio ambiente e a utilização de materiais procedentes de fontes renováveis ou reciclados são alguns dos principais pontos. Para isso é necessário conhecer o ciclo de vida de um material em todas as fases, desde os impactos provocados pela extração da matéria-prima, passando pelo transporte, aplicação final, desempenho, longevidade do material, capacidade de reutilização, reciclagem até a sua decomposição. Outra questão essencial é a toxidade do material para o homem e para o meio ambiente. Daí a grande importância do papel das normas e selos de qualidade dos materiais e equipamentos."* (Villela, 2007:59)

Consequentemente, e de acordo com a arquiteta e urbanista Vanessa De Negri**,** um edificado, projetado com base em princípios de sustentabilidade, tem como principais vantagens:

> "a *redução no uso de recursos naturais; redução da poluição; desenvolvimento da economia local; formalidade nas relações de trabalho; eficiência no uso de recursos financeiros; valorização do imóvel pelo mercado; aumento de produtividade e da sensação de bem-estar dos ocupantes da edificação."* (Negri 2019:1)

Em suma, as questões ambientais, nomeadamente as associadas à situação climática, à finitude dos recursos naturais e às fontes energéticas passaram a estar presentes e a influenciar a atividade da arquitetura, obrigando a uma mudança de valores e comportamentos que se têm traduzido em alterações nas opções tomadas pelos arquitetos em diversos planos da conceção e execução dos seus projetos.

Neste sentido, procura-se soluções projetuais que sustentem as necessidades presentes, sem comprometer o futuro do contexto onde serão inseridas.

Desta forma, a procura de soluções sustentáveis deverá encontrar-se presente, não só na fase de conceção do projeto, mas igualmente em todas as fases do ciclo de vida dos edificados: construção, utilização/manutenção e demolição. Por conseguinte, a escolha dos materiais de construção, as opções energéticas, o tratamento dos resíduos produzidos no quadro das operações de construção, reabilitação e demolição, bem como a garantia de viabilidade económico financeira do edificado devem estar em consonância com este novo paradigma da sustentabilidade. Uma arquitetura sustentável, ancora-se no uso racional dos recursos naturais, na viabilidade económica e por fim na valorização social.

Por último, é interessante relembrar e referir em traços gerais, alguns paradigmas da Arquitetura que se desenvolveram anteriormente ao surgimento do conceito de Arquitetura Sustentável e que, de certa forma, obedecem a princípios de sustentabilidade, de que são exemplo: a Arquitetura Organicista, surgida na Escola de Arquitetura Moderna, influenciada pelas ideias de Frank Lloyd Wright (1959), que considerava que uma casa era concebida para responder às necessidades de quem a iria habitar, como se de um organismo vivo se tratasse; a Arquitetura Ecológica, que utiliza na construção a matéria prima local, bem como materiais reciclados; a Arquitetura Bioclimática, que assenta em uma arquitetura projetada no ambiente local tendo em conta as condições climáticas do local de construção.

4 - A importância da definição dos Tipos. A aplicação dos conceitos Tipo e Tipologia no espaço urbano

A Tipologia na sua conceção mais comum, é o estudo dos "tipos" e apresenta-se de suma importância para a Arquitetura, uma vez que permite caracterizar uma época, determinando estilos arquitectónicos que caracterizam a história das cidades e a sua condição de existência. É igualmente através de "tipos" que se definem aspectos figurativos, aspetos funcionais e particularidades estéticas. Por conseguinte, o surgimento de um "tipo" pressupõe a existência prévia de edifícios que detêm entre si aspetos de clara analogia, quer formal quer funcional.

Os tipos, isoladamente, não detêem grande interesse para o trabalho do arquiteto, só se tornando úteis quando agrupados num sistema. A Tipologia é esse sistema que os agrupa e analisa as suas relações.

Contudo, ao revermos a produção teórica em torno destes conceitos na Arquitetura, verifica-se que não existe uma definição única dos conceitos de "tipologia" e de "tipo", mas sim redefinições em função do contexto histórico, social e económico onde estão inseridos os arquitetos e os teóricos da Arquitetura.

Deste modo, observar a evolução da teorização em torno dos conceitos "Tipologia" e "Tipo" e as preocupações práticas a eles associadas, ao longo do tempo, afigura-se de relevante importância para compreender os Paradigmas (Movimentos) que influenciaram a Arquitetura ao longo da sua História. É de referir ainda, que a morfologia urbana esteve quase sempre presente no debate sobre a tipologia.

Os antecedentes teóricos na investigação da temática sobre os "tipos", remetem para finais do séc. XVIII e início do séc. XX.

Neste período, assistiu-se, por parte dos teóricos da arquitetura, a uma incessante busca de regras orientadoras para a concretização de "projetos ideais". Procurava-se, desta forma, fornecer ao discurso arquitetónico um caracter normativo como ponto de partida projetual.

Como já anteriormente referido, a presença destes conceitos no discurso arquitetónico não foi sempre consensual. De acordo com Vitor Consiglieri (2000:17), o entendimento do conceito "tipo" passou por três fases significativas.

A primeira fase terá surgido na Academia Francesa nos finais do séc. XVIII e início do séc. XIX, cujos precursores do discurso em prol do "tipo" como fundamento do conhecimento histórico dos estilos arquitetónicos foram Jean Nicolas Louis Durand e Quatremére de Quincy.

Durand, de acordo com Tourinho (2014), embora não use o termo "tipo" na sua obra,

> *"impelido pelo desejo de tornar o exercício do projeto do edifício uma atividade prática, racional e económica, construiu uma teoria* (…) *levando em conta aspetos geométricos da forma e desconsiderando questões funcionais, ambientais, culturais e tecnológicas. Para ele, a concepção do todo arquitetónico se dava mediante a combinação de seus elementos constituitivos. A partir dessa perspetiva, catalogou os principais elementos construtivos da arquitetura (pilares, escadas halls etc),*" (Tourinho, 2014:142)

Durand organizou assim, os diferentes edifícios da arquitetura mundial, numa perspetiva historicista e do padrão de construção, salientando as suas propriedades geométricas e compositivas (Templos Romanos, Templos Gregos, Palácios etc.), oferecendo,

> "*sob a forma de tabelas, uma verdadeira classificação tipológica dos edifícios que formavam à época a base da cultura arquitetónica. A classificação é justificada pelo número infinito de objetos que a arquitetura abarca e pela necessidade de apresentá-los com economia*." (Panerai, 2006:111)

Assim, e de acordo com Panerai, a tipologia de Durand permite compreender a articulação entre análise e projeto, tendo a sua obra apresentado dois níveis tipológicos: a tipologia analítica, visando as propriedades geométricas das plantas inseridas no seu contexto histórico, classificando-as, para depois, usando uma tipologia generativa, propor um catálogo de modelos arquitetónicos, fora do seu sítio e da sua história, para serem usados nos vários projetos arquitetónicos, permitindo assim "*realizar «uma multidão de variedades» adequadas aos costumes, aos usos, às localidades, aos materiais*." (Panerai, 2006:111-113)

Embora Durand na sua obra nunca utilize o termo "tipo", ele encontra-se implícito, tendo um carater operativo, "um esquema que respeita as conveniências e permite elaborar rapidamente um projeto." (Panerai, 2006:112)

No que respeita à ótica de Quatrèmere Quincy (1755-1849), ainda imbuída de uma concepção historicista, inserido num contexto em que a ciência em geral tem como tema eleito a questão das origens, comungando desse espírito, procura, também ele, a origem da arquitetura, tentando construir uma expressão que defina esse princípio originário. Com base numa estrutura de

pensamento baseada em três questões, a questão das origens, a questão do caracter e a questão da imitação (conceito de modelo), define finalmente o conceito de "tipo".

De acordo com Aldo Rossi, Quincy referiu que

> "*Em tudo é necessário um antecedente; nada, em nenhum género, vem do nada, e isso não pode deixar de se aplicar a todas as invenções dos homens. Assim, vemos, que todas, a despeito das mudanças posteriores, conservaram sempre claro, sempre manifesto, o princípio elementar do sentimento e da razão. É como uma espécie de núcleo em torno do qual se aglomeraram e se coordenaram em seguida os desdobramentos e as variações das formas de que o objeto era suscetível. Por isso, chegaram até nós mil coisas de todo o género, e uma das principais ocupações da ciência e da filosofia, para apreender as razões delas, é buscar-lhes a origem e a causa primitiva. É a isso que se deve chamar «tipo» em arquitetura (...).*" (Rossi (1995:25)

Tourinho (2014) refere ainda que para Quincy,

> *"(...) cada solução de abrigo decorria de uma necessidade social e de hábitos de conduta, ou seja, havia uma conceção entre padrões sociais e características arquitetónicas. (...) Quincy identificou três "tipos" primitivos fundamentais: a caverna, usada pelas sociedades nômadas e caçadoras; a tenda, utilizada pelos coletores; e as cabanas fixas, características das sociedades sedentárias. Todos os demais edifícios tinham nesses três tipos suas matrizes tipológicas mais antigas."* (Tourinho, 2014:142)

O termo "tipo" é pela primeira vez, formalmente referido e dissociado da ideia de modelo na obra de Quincy "*Encyclopédie Méthodique – Architecture*". Deste modo, define Quincy (1823)

> *"A palavra «tipo» não representa tanto a imagem de uma coisa que tenha que copiar-se ou a imitar-se perfeitamente, mas sim a ideia de um elemento que, por si mesmo, deve servir de regra ou modelo. (...) O «modelo», entendendo de acordo com a evolução prática da arte, é um objeto que deve repetir-se tal como é; e tipo é, pelo contrário, um objeto em função do qual se pode conceber obras que não se assemelhem nada entre si. No modelo tudo é dado e preciso; no tipo tudo é mais ou menos vago. "(*Rossi, 1995:25-26)

A segunda fase remete para o primeiro quartel do séc. XX, mais precisamente para o período de 1920 a 1950, onde emergiu o que se convencionou chamar de Movimento Moderno.

A Revolução Industrial e o consequente desenvolvimento tecnológico foram os grandes impulsionadores deste movimento. As novas técnicas e materiais para a construção como o ferro, o aço e o betão armado, produzidos pela indústria moderna, forneceram aos arquitetos da época possibilidades inéditas de criação e, consequentemente, uma mudança radical nas

conceções arquitetónicas e urbanistas em rompimento com o urbanismo formal e os modelos de arquitetura mais tradicionalistas.

No início, a abordagem modernista parecia desprezar o recurso à tipologia enquanto premissa para a formulação do projeto. Para os arquitetos da época, a tipologia apresentava-se como um inibidor, do agir com liberdade, na criação do projeto. Defendia-se a individualidade do objeto arquitetónico, isto é, a configuração do edifício residencial assentava apenas numa estruturação a partir das necessidades lógicas da habitação individual. Consequentemente, a forma urbana emergiria da organização destas unidades residenciais que se dispunham de acordo com fatores ambientais (insolação e ventilação), deixando esta, a forma urbana, de estar em conformidade com outros elementos seus constituintes tais como as ruas, as praças. Observava-se, assim uma inversão, estes constituintes deixam de ser estruturantes da forma urbana passando as unidades residenciais a sê-lo.

Deste modo, a autoridade normativa do "tipo" e a reprodução foram abandonadas, optando-se por uma ideia autónoma de "criação da forma".

Figura 8 – Arquitetura Moderna - Arquiteto Frank Lloyd Wright

Fonte: Wikipedia in https://en.wikipedia.org/wiki/Fallingwater

Contudo, esta postura individualista associada à criação arquitetónica, produtora de projetos singulares, onde o "tipo" se faz objetivamente ausente, passa, no período imediato do Pós-guerra associado ao desenvolvimento industrial, a partilhar uma nova prática projetual, contraditória a esta, fruto da necessidade de produção em massa de residências.

Esta mudança faz ressurgir o "tipo" como objeto de experimentação prática, como premissa para o projeto, associado a uma natureza de estandartização e de regulamentação. Assim, deixa de ser um conceito abstrato, passando a ser uma realidade concreta, viabilizando a reprodução exata do modelo e até transformndo-se ele mesmo num protótipo.

Durante este período, a visão de "tipo" como modelo reprodutível era a vigente, uma vez que se mostrou, de acordo com Tourinho,

> "*ser a mais útil e compatível com a necessidade de viabilizar, através do processo de racionalização, industrialização e reprodução arquitetónica, sobretudo da habitação, o processo de acumulação requerido pelo estágio em que se encontrava o desenvolvimento capitalista. A lógica da máquina passou a determinar e a reger o conceito hegemónico de «tipo» enquanto objeto reproduzível.*" (Tourinho, 2014:143)

Durante o Movimento Moderno destacaram-se, pela sua obra, os arquitetos Frank Lloyd Wright (USA), Mies Van der Rohe (Alemanha), Charles-Édouard, conhecido por Le Corbusier (Suiço), cuja conceção de cidade seguia os princípios da carta de Atenas[13].

Figura 9 – Corbusierhaus (Berlin)[14]

Fonte: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Corbusierhaus_(Berlin)_(6305809373).jpg

[13] *A **Carta de Atenas** é o manifesto urbanístico resultante do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), realizado em Atenas em 1933. O documento final, redigido por Le Corbusier, define praticamente o conceito de urbanismo moderno, traçando diretrizes e fórmulas que, segundo os seus autores, seriam aplicáveis internacionalmente. A Carta considerava a cidade como um organismo a ser concebido de modo funcional, na qual as necessidades do homem devem estar claramente colocadas e resolvidas. Desse modo, preconiza a separação das áreas residenciais, de lazer e de trabalho, propondo, em lugar do caráter e da densidade das cidades tradicionais, uma cidade, na qual os edifícios se desenvolvem em altura e inscrevem em áreas verdes, por esse motivo, pouco densas. Tais preceitos influenciaram o desenvolvimento das cidades européias após a Segunda Guerra Mundia*. (in https://pt.wikipedia.org/wiki/Carta_de_Atenas)

[14] Esta edificação tornou-se um protótipo para a construção de outros edifícios, tanto em França como noutros países da Europa.

É de referir ainda, a escola Bauhaus, figura 10, escola de Arte Vanguardista, fundada pelo arquiteto alemão, Walter Gropius (1883-1969), onde um grupo eclético de artistas, arquitetos e engenheiros, artesãos e outros ligados à arte, criavam e ensinavam novas tendências artísticas modernas, e que foi considerada uma das importantes precursoras do modernismo na arquitetura do séc. XX.

Na década de 30, a escola foi mandada encerrar por Hitler, uma vez que não se coadunava com os ideais nazis. Os professores foram presseguidos e obrigados a fugir. Contudo, nos países onde se instalaram, expandiram as suas ideias contribuído para a difusão de um estilo que veio a concorrer para o que se denominou de Arquiteturra Moderna.

Figura 10 – Escola de Arte Bauhaus, projetada pelo arquiteto Walter Gropius, em 1925, Dessau, Alemanha

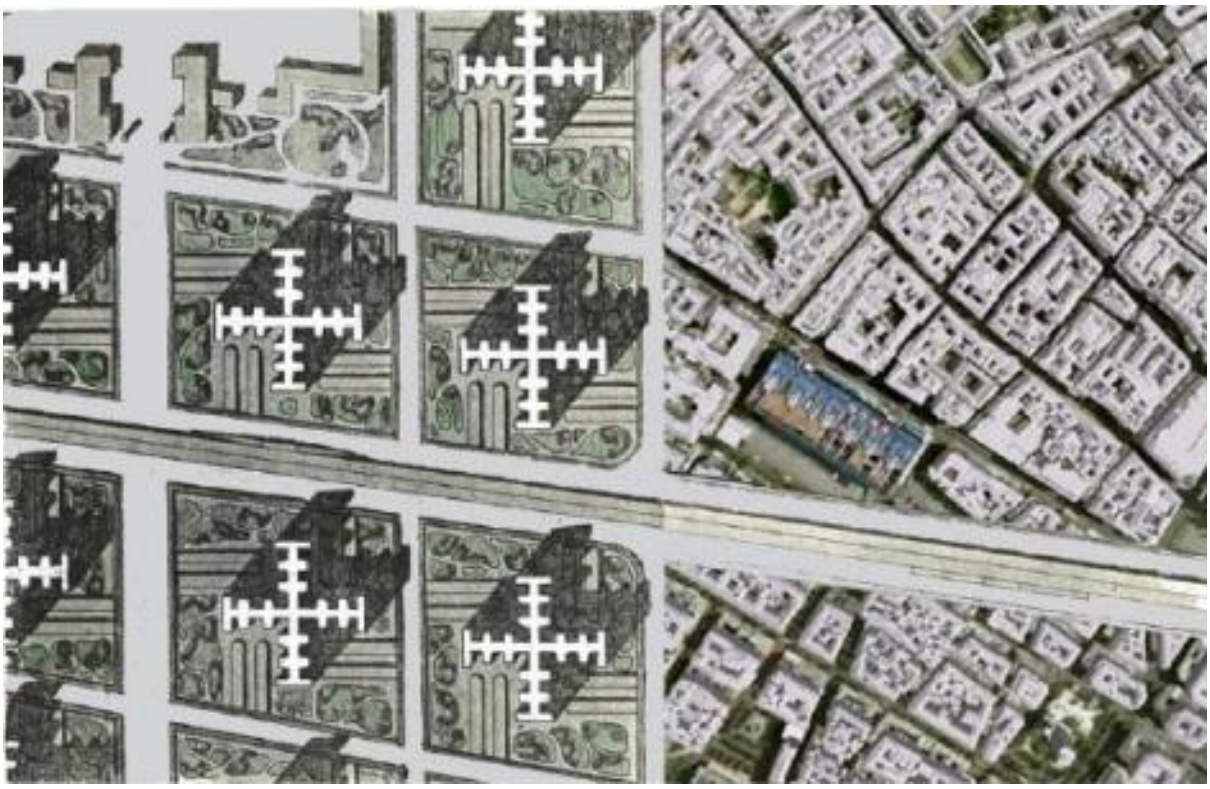
Fonte: https://www.vivadecora.com.br/pro/arquitetura/bauhaus-arquitetura/

Em suma, neste curto período coexistiram duas correntes de expressão arquitetónica: A "corrente organicista", defendida por Frank Lloyd Wright e que se consubstanciava num paralelismo entre um organismo vivo e o edifício, ou seja, o edifício cresceria a partir do seu meio, teria que estar de acordo com a localização e finalidade. A forma e a função são para ele uma só entidade; A corrente funcionalista, defendida por Le Corbusier, que por outro lado,

postulava a subordinação da forma à função, ou seja, a dimensão do edificado, o seu volume e a sua distribuição no espaço devem ser orientadas pela função intrínseca ao mesmo.

Não obstante estas duas visões, é patente, neste período, uma harmonia entre a forma e a função.

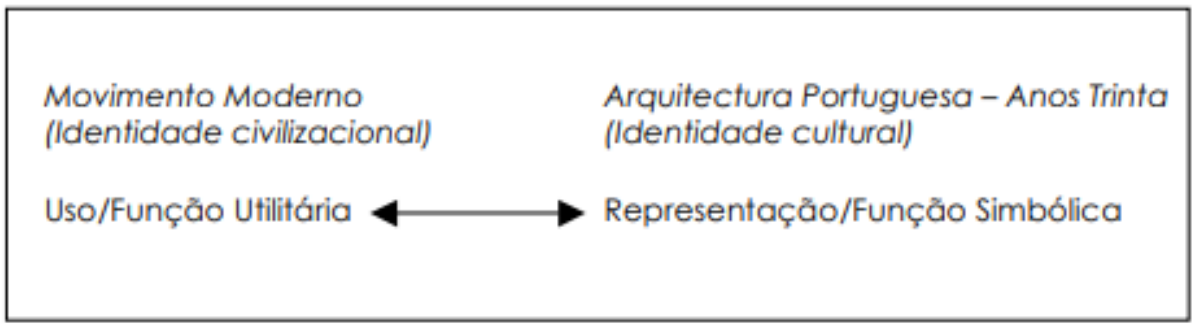
Figura 11 – Forma urbana moderna de Le de Le Corbusier[15] versus forma urbana tradicional



Fonte: in Salat 2011:19

É interessante sublinhar que, na mesma época, em Portugal, o movimento arquitetónico apresentou-se algo matizado, tal como é identificado na figura…. da autoria do Arquiteto Hugo Nazareth Fernandes.

Figura 12 – Esquema comparativo entre o Movimento Moderno e a Arquitetura Portuguesa da década dos anos trinta do século XX.



Fonte: Cerqueira (2009 :157)

[15] Esta disposição do edificado moderno, tem por base fatores de insolação e de ventilação.

A terceira fase, que se convencionou chamar a fase do Pós-modernismo, é o período que se inicia a partir da década de sessenta do século XX, em que os pressupostos modernos são postos em causa, nomeadamente, pelas escolas de arquitetura, Fanco-belga (Philippe Penerai, Jean Castex, entre outros), e a Escola Italiana de Veneza e Milão (Severino Muratori, Paulo Caniggia, Aldo Rossi, Carlo Aymonino, entre outros).

Nesta fase, há um explícito retorno ao historicismo e um entendimento da Tipologia como um dos principais agentes de regeneração arquitetónica. Acusa-se o Movimento Moderno de: "*destruição de formas tradicionais pré-existentes; de homogeneização dos espaços; no abandono da dimensão cultural; na desconsideração das especificidades locais (...).*" (Tourinho, 2014:143)

Considerando o estudo tipológico um agente fundamental da regeneração arquitetónica, a Escola Italiana utiliza os "tipos" arquitetónicos para pensar e compreender a cidade. Relaciona a Arquitetura com o seu enquadramento histórico, com vista a compreender a sua memória construtiva.

Saverio Muratori, para o efeito, na década de 1950, inicia uma análise tipológica ligada à morfologia urbana, relacionando os "tipos" com o contexto urbano e o período histórico.

Deste modo, de acordo com Aragão (2006:37), Muratori desenvolve um método morfológico de análise de onde resultam três considerações básicas: o "tipo" não se constrói à margem do tecido construído; o tecido urbano não é caracterizado à margem do estudo do conjunto da estrutura urbana; o estudo da estrutura urbana só é concebido na sua dimensão histórica.

Por conseguinte, o método de análise tipológica de Muratori, pressupõe um conhecimento prévio do objeto e um trabalho preliminar de elaboração dos tipos antes de se passar para a interpretação e compreensão da cidade.

É através de uma Tipologia projetual, enfatizando o uso do "tipo" e tornando-o a sua principal ferramenta para compreender a conexão entre os elementos individualmente considerados e as formas urbanas, que parte para o reconhecimento dos períodos históricos com o objetivo de caracterizar os tecidos urbanos. O "tipo idílicio"[16] de Muratori tem por base uma espécie de "projeto conceitual", leitura da cultura construtiva de um lugar numa época específica, ou seja,

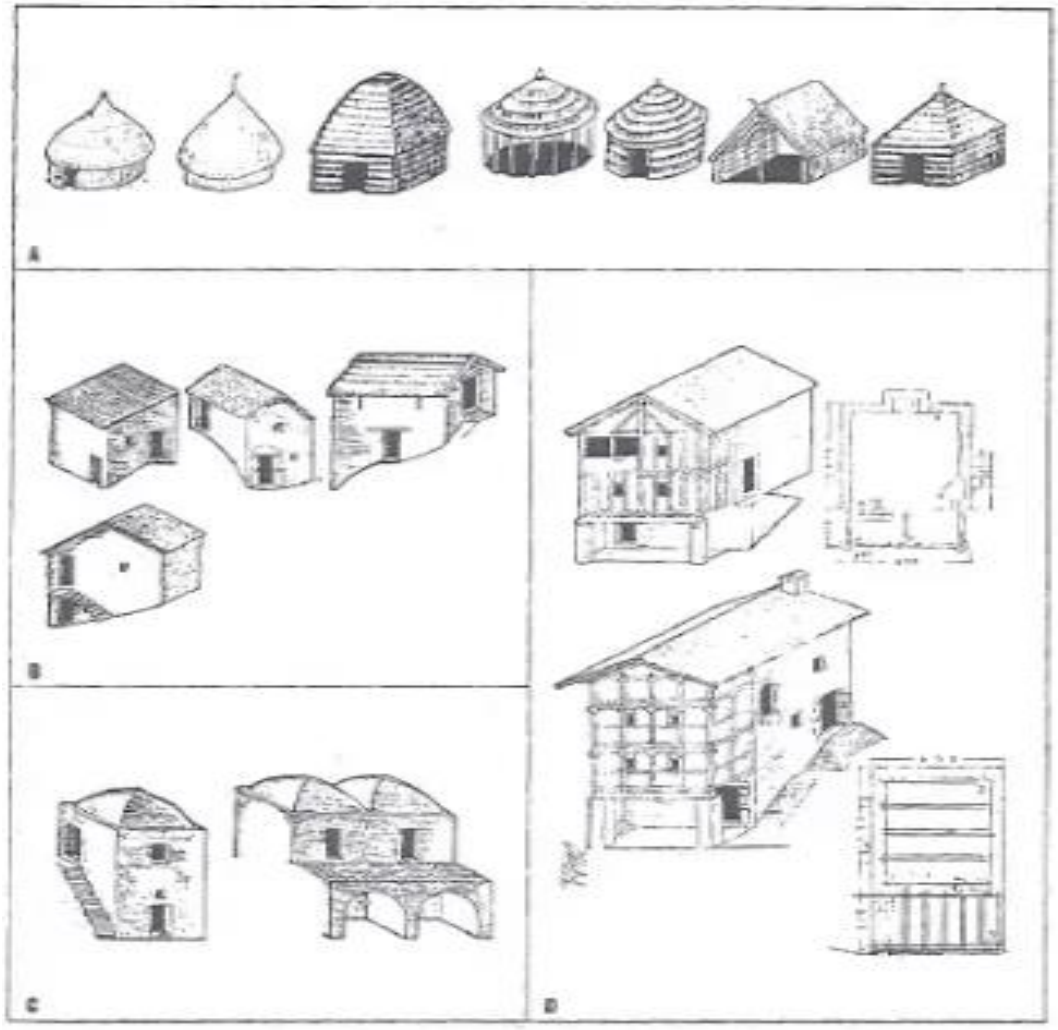
[16] Tipo idílicio – construtivo, edificado.

o “tipo (concreto)” é utilizado como recurso para compreender a ligação entre os elementos edificados e o surgimento das formas urbanas.

Caniggia, discípulo de Muratori, optou por se debruçar nos aspetos mais técnicos da teoria de Muratori, utilizando uma tipologia que o mesmo denominou de “Tipologia Procedual[17]”, ou seja, utilizando um método tipológico para interpretar transformações no ambiente para fins arquitetónicos, identificando e classificando as edificações em tipos.

Caniggia identificou no edificado, dois “tipos”, os “Tipos Básicos”, ou seja, os comuns, originários da forma urbana de características residenciais e os “Tipos Especializados”, aqueles que se destinguiam na malha urbana por possuírem características construtivas mais complexas e de maiores proporções, tais como os palácios e igrejas.

Figura 13 – Tipos Básicos (A) e duplicações posteriores (B, C e D)



Fonte: Caniggia e Maffei (1979:101)

[17] Procedual - que induz um método ou processo

No que respeita a Aldo Rossi, este, ao analisar a questão da formação das cidades e todo o processo inerente à formação e transformação das mesmas, conclui que o seu surgimento está intimamente ligado à vida civil e à sociedade que a originou e a transformou.

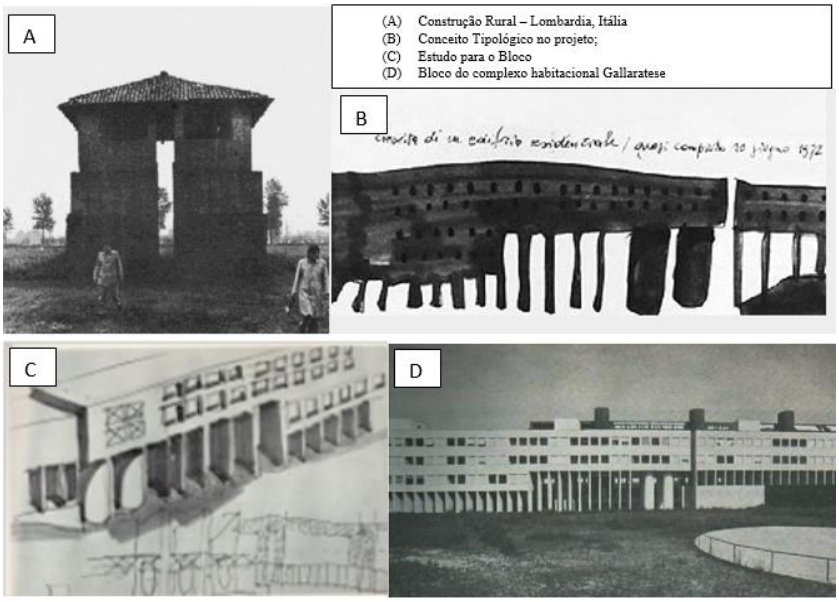
Rossi, usa assim a noção de "tipo (abstrato)" para analisar a relação entre o edifício e a cidade.

> "*Para ele, o "tipo" é a própria ideia, é o princípio da arquitetura e da cidade. (…) entendeu o "tipo" como o enunciado lógico que precedia a forma e que a constituía. Para ele, o "tipo" não se confundia com a forma, «mesmo sendo todas as formas redutíveis a tipos» (Rossi, 1995).*" (Tourinho, 2014:144)

Contudo, e de acordo com Tourinho (2014), na sua obra "Arquitetura da Cidade (1995)" onde argumentava a teoria dos factos urbanos, não procurou encontrar o princípio lógico originário da forma urbana, concentrando-se apenas na divisão da cidade em área residencial, definida por critérios de homogeneidade e elementos primários (monumentos), propondo que, a partir da análise comparativa desses segmentos, os "tipos" fossem identificados.

É ainda de referir que, na mesma obra, "Arquitetura da Cidade", Rossi argumenta que os novos projetos deveriam ter na sua base o contexto cultural e urbano, utilizando o desenho histórico precedente em alternativa à reinvenção de tipologias. Esta postura é visível no Conjunto Habitacional Gallaratese, projetado por Carlo Aymonimo, onde Rossi propõe uma organização espacial apoiada no conceito de "Balatoio" (galeria) restabelecendo o tradicional habitat rural da Lombardia, utilizando o mecanismo tipológico para análise e desenvolvimento do projeto (figura 15)

Figura 14 – Projeto de Rossi para o Bloco do complexo habitacional Gallaratese



Fonte: Perdigão (2009:1) in https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.114/14

Em sintese, Aldo Rossi opta vulgarmente por uma Tipologia urbana edilícia da habitação, em quadras e Blocos em Balatoio. De acordo com Perdigão (2009), a noção de "tipo" para Rossi revela-se associada a formas ideais de significados que se refletem na memória coletiva, são "tipos" à priori não correspondendo a um sistema de operação formal, sendo apenas um registo de uma estrutura persistente.

No que respeita a Carlo Aymonino, este continua e complementa o trabalho de Muratori, centrando os seus estudos nos fenómenos urbanos, na tentativa de encontrar a relação entre o desenvolvimento morfológico da cidade e a identificação tipológica de alguns edificados.

A relação tipologia-morfologia é estudada sob dois ângulos, a análise da estrutura interna do objeto através de "tipos edilicios" e a análise da adaptação dos mesmos ao meio ambiente no que diz respeito á forma urbana, e aqui pressupõe-se que é o meio que determina o "tipo" de edificado.

De acordo com Panerai (2006:124-125), Aymonino, tal como Rossi, defende as tipologias como instrumentos que caracterizam as edificações e contam a história da cidade através do seu conjunto formal. Quanto ao "tipo", Aymonino defende que o mesmo é o meio e não o fim em si mesmo, como construção da morfologia urbana. A relação do "tipo" com a cidade é uma relação de escala, que se altera na mesma medida em que a escala da forma urbana muda na História, ou seja, através das suas sucessivas modificações e ruturas.

Em suma, Muratori, Rossi e Aymonino, todos eles tratam a História urbana das cidades a partir de estudos tipológicos da arquitetura e morfologia urbana.

Figura 15 – O Complexo Residencial Monte Amiata (Carlo Aymonino, Aldo Rossi e outros - 1972)

Fonte: Cronologia do Pensamento Urbanistico, in http://www.cronologiadourbanismo.ufba.br/apresentacao.php?idVerbete=113

No que diz respeto à Escola Francesa de Versailes, surgida no final da década de sessenta do século XX, fundada pelos arquitetos Philippe Panerai e Jean Castex, em sintonia com a Escola Italiana, ela surge como resposta contrária aos ideais da Escola Moderna e à sua relutância relativamente à evolução histórica urbana e arquitetónica. Esta Escola, pelo contrário, previligiava o conhecimento e a compreensão histórica, centrando-se a sua linha de pensamento na morfologia urbana, mostrando uma afinidade com o pensamento italiano e em particular com a obra de Muratori, no que concerne às técnicas e metodologias, propostas por este.

Jean Castex, de acordo com Aragão (2006:37), desenvolveu os seus estudos fundamentalmente baseados na morfologia, não tendo considerado a tipologia edificatória como fundamental nos seus estudos.

Philippe Panerai, aperfeiçoa a metodologia utilizada pela Escola Italiana, dando-lhe um cunho próprio que se consubstanciou numa análise tipológica dos tecidos urbanos e conjuntos de edificações. A análise foi dividida em quatro fases realizadas sussecivamente: a primeira seria

para a definição de uma área a estudar e as escalas que seriam consideradas; a segunda a classificação prévia do objeto; a terceira a definição e divisão dos tipos em grupos; a quarta a identificação das semelhanças e diferenças entre os "tipos" e possíveis variações.

De acordo com Aragão (2006:38), este método pressupõe que o estudo dos "tipos" considere o lote, o quarteirão, o local, a história e a sociedade.

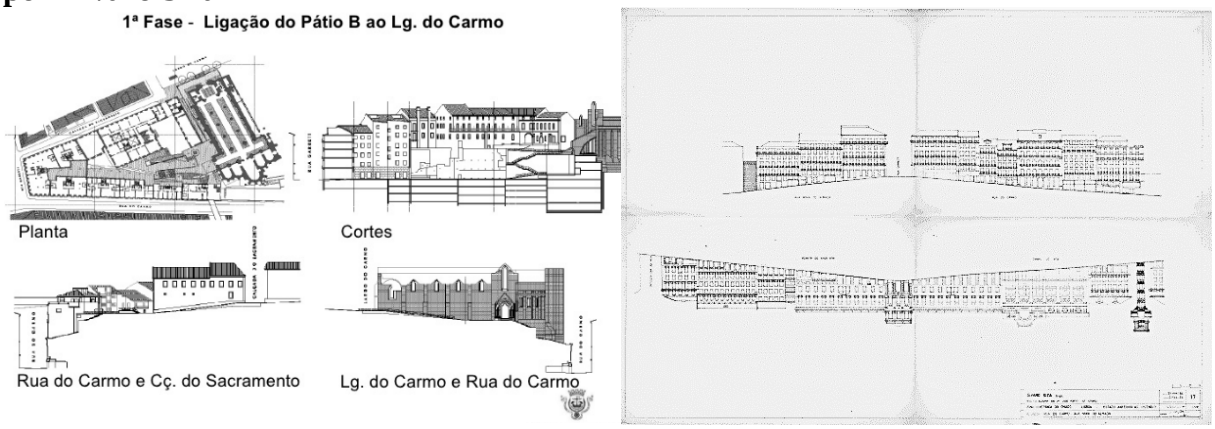
O método adotado por Panerai pressupõe por conseguinte, que a tipologia não se deve restringir a um paralelismo ou ficar restrita à tipologia do edifício em si.

Em suma, a Escola Francesa tinha os mesmos interesses que a Escola Maratoriana, principalmente no que respeita à tipologia das edificações e da preservação dos sítios históricos, cuja investigação pretendia apenas fornecer teorias e não projetos conceptuais.

Em Portugal poderemos referir, como dois exemplos dos expoentes da Arquitetura, o Arquiteto Álvaro Siza e o Arquiteto Eduardo Souto de Moura.

Álvaro Siza que, em Lisboa, recorreu à estrutura tipológica e morfológica da Lisboa Pombalina, para propor o Plano de Reabilitação da área sinistrada pelo incêndio do Chiado em 1988, figura 17.

Figura 16 –1ª fase do Plano de Reabilitação da área sinistrada pelo incêndio no Chiado, por Álvaro Siza



Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, in
http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/planeamento/pe/chiado/plantas.pdf

Em síntese, poderemos aferir que as transformações urbanas são o produto do gosto, das técnicas construtivas, dos materiais disponíveis, das normas edilizias e da cultura, à altura vigente. Neste sentido, afigura-se que as "tipologias são construções históricas imbuídas de valores culturais vigentes em cada momento histórico e constantemente questionadas pela evolução da sociedade, das ciências e das técnicas.

Considera-se deste modo, que a "tipologia" é de suma importância para o trabalho de um arquiteto, uma vez que, segundo Lamas (2010), a partir da análise de questões estéticas, de aspectos figurativos (tipos), bem como dos materiais construtivos utilizados, poder-se-á fazer uma leitura e compreender a história da cidade, do seu povo e do seu edificado, determinando o estilo de uma época. Por outro lado, pode ainda contribuir para futuros projetos, apoiando o trabalho do arquiteto.

Pode-se ainda aferir, através dos conceitos referidos por Muratori, Rossi, Aymonimo, entre outros, que qualquer projeto arquitetónico detém um aspeto tipológico, seja quando o arquiteto procura conscientemente criar uma obra aproximando-se ou afastando-se de determinado "tipo", ou mesmo criando uma obra arquitetónica que se constituirá como um "tipo".

Por conseguinte, as questões referentes à tipologia arquitetónica assumem duas vertentes, a histórica e a ideativa (o pensar e o agir no projeto).

Todas as reflexões aqui expostas, ligadas ao conceito de "tipo" na arquitetuta, mostram que o mesmo se pode expressar através de duas conceções: uma de natureza mais analítica, com o intuito de captar e compreender a essência da arquitetura, em que o conceito "tipo" se apresenta como noção conceptual e estrutural, como principio ideal gerador das formas; outra de natureza mais operativa ligada à prática projetual assumindo um papel prescritivo.

Num processo de reabilitação de uma área urbana de interesse histórico, o estudo tipológico é de suma importância uma vez que permite organizar e sistematizar o conhecimento do edificado. Para se obter uma classificação tipológica, analizam-se globalmente semelhanças em parâmetros como a forma, fachadas (portas, janelas, varandas, adornos etc), materiais construtivos, a volumetria, o número de pisos, a organização interna dos mesmos, a época construtiva, entre outros parâmetros que se revelem de interesse para a classificação.

A identificação dos tipos com base nas características, estruturas, formas, prepara o caminho para uma estratégia de reabilitação adequada, uma vez que a tarefa de reabilitar pressupõe um conhecimento amplo do edificado sobre o qual se pretende intervir.

5- Alojamento Local

O crescimento do Turismo urbano, nas últimas décadas, tem levado a que as entidades, tais como as do Turismo e do Património, se encontrem, cada vez mais, intimamente ligadas. Esta situação é visível na crescente preocupação das entidades políticas locais, com as problemáticas do turismo versus espaço urbano.

Em Portugal, a preocupação por parte das autarquias centra-se essencialmente em aumentar a atratividade turística dos seus núcleos urbanos históricos. Neste sentido, tem-se incrementado programas de requalificação e reabilitação destes núcleos antigos com vista a torná-los mais apelativos.

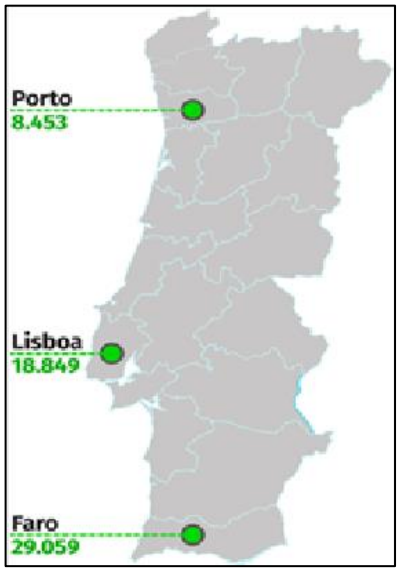
Esta atitude, permite uma diversificação da oferta turística, procurando atrair um turismo não sazonal urbano e cultural, não se restringindo a oferta turística, particularmente no que se refere ao Algarve, a um turismo de "sol e praia", na sua maioria de característica sazonal.

É neste contexto de reabilitação e revitalização do edificado degradado, que se quer sustentável, que surge uma nova tipologia de oferta de alojamento turístico, o Alojamento Local (AL), que ao gerar receitas torna-o sustentável, isto é, garante a ocupação do mesmo, evitando o seu abandono e consequente degradação.

Por outro lado, tratando-se de um elemento inovador e diversificador da oferta de alojamento turístico, o AL melhora a qualidade global do produto turístico podendo, por esta via, vir a tornar-se, também ele, um fator dinamizador da economia local.

Segundo o Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL)/Turismo de Portugal, em 2018 estavam registadas 73.489 unidades de AL. Contudo, existe grande diferenciação na sua distribuição, quer por região quer por distrito. Os distritos de Lisboa, Porto e Faro concentram cerca de 80% do conjunto dos AL registados no País. No que se refere ao distrito de Faro, distrito que lidera esta distribuição, apresenta 29 mil registos, seguido do distrito de Lisboa e do distrito do Porto, como se pode verificar na figura abaixo, publicada na página web da RNAL

Figura 17 – Distribuição por distrito de Alojamento Local em 2018



Fonte: RNAL

Esta tipologia consiste no arrendamento de curta duração de habitações para fins prioritariamente turísticos e é normalmente oferecida, quase exclusivamente, por plataformas online, bastante eficazes, quer na apresentação do produto, quer na forma facilitada de contacto e posterior pagamento.

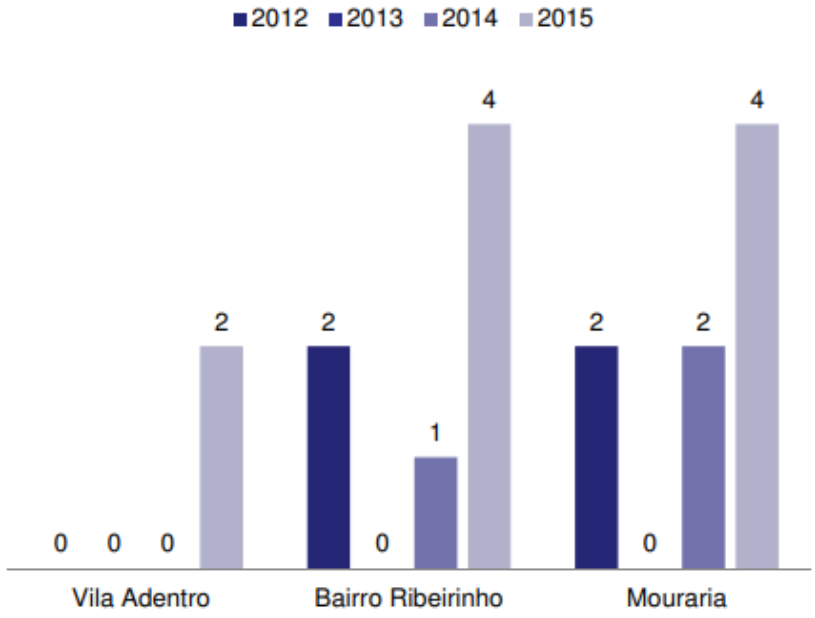
O AL apresenta-se com diferentes tipos de alojamento, tais como, apartamentos ou, moradias residenciais tradicionais que se apresentam nas tipologias, de T0 a T6, *Guest-house* e Hostels.

No que respeita aos apartamentos em moradias tradicionais, imersas na realidade local e desde sempre vocacionadas para a habitação, verifica-se um contraste com a banalidade exibida pelos hotéis, que se apresentam idênticos em praticamente todas as cidades. Normalmente o AL apresenta-se, face às outras tipologias de alojamento turístico, particularmente no que se refere à oferta hoteleira, muito mais acessível económicamente, tornando esta oferta de alojamento turístico muito atrativa.

O AL, nas cidades, surge sobretudo em bairros residenciais centrais antigos.

Particularmente na cidade de Faro, observa-se, há já alguns anos, um crescimento do número de unidades de alojamento local, principalmente no período de 2015 a 2019 (figuras 5 e 6), estimulado essencialmente por diversas condições conjunturais, tais como, uma cultura de reabilitação dos centros e núcleos históricos e um aumento do turismo urbano-cultural.

Figura 18 – Registo de Alojamento Local em Faro entre 2012 e 2015



Fonte: Valente, Teresa (2016)

Figura 19 – Registo do Alojamento Local na Freguesia da Sé e de São Pedro do concelho de Faro - Seleção dos edificados reabilitados por antiguidade.

Data do registo	Imóvel anterior a 1951	Imóvel posterior a 1951
2009	0	1
2010	0	0
2011	0	0
2012	0	0
2013	1	0
2014	1	1
2015	7	2
2016	5	2
2017	10	3
2018	11	4
2019*	7	7
Totais	42	21
TOTAL	63	

* Registos efetuados até outubro de 2019
Fonte: Elaboração própria com base em estatísticas do alojamento local do RNT

De acordo com fonte de imprensa,

> "*Mais de 13 milhões de turistas que estiveram em Portugal no ano passado ficaram no alojamento local. É um terço do total de hóspedes. As contas são da ALEP, a associação do setor, que explica que a diferença face aos números do INE- 3,4 milhões de hóspedes em 2017, mais 29% que em 2016- reside no facto do gabinete de estatística apenas contabilizar os estabelecimentos com 10 ou mais camas, uma fatia muito pequena da realidade nacional."* (Diário de Noticias/Dinheiro Vivo, 04 agosto de 2018)[18]

À mesma fonte, Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), refere que,

> "A *maioria dos apartamentos e moradias que é grande parte do alojamento local, tem menos de dez camas. Os números que o INE mostra do alojamento local são quatro a cinco vezes menores do que a realidade.*" (Diário de Notícias/Dinheiro Vivo, 4 de agosto de 2018)

Esta disparidade é verificada dada a metodologia estatística adotada pelo INE, que por esse motivo não reflete uma parte considerável da realidade do que é o mercado do AL em Portugal.

[18] Disponivel em https://www.dn.pt/edicao-do-dia/04-ago-2018/alojamento-local-recebeu-13-milhoes-de-turistas-em-2017-9676480.html

Em suma, o AL, para além de uma atrativa oferta que complementa a oferta de alojamento turístico tradicional, enriquecendo-a, é uma fonte impulsionadora de ações de reabilitação e revitalização dos edificados em mau estado de conservação ou mesmo abandonados. Por outro lado, esta tipologia, AL, tem-se mostrado muito atrativa para o segmento de turismo urbano-cultural que tem vindo a crescer nos últimos anos em Portugal. Este segmento é de suma importância para o desenvolvimento económico e sócio-urbanistico das cidades.

6- Enquadramento Técnico e Júridico

Esta secção tem como propósito apresentar uma breve e necessariamente incompleta resenha do quadro legislativo e regulamentar concernente à atividade de reabilitação do património e ao alojamento local.

6.1- Reabilitação do Património

6.1.1 – Unesco/ICOMOS - Cartas e Convenções Internacionais

A crescente importância dada ao valor da preservação da memória, e consequente consciencialização da necessidade de intervir em zonas históricas e patrimoniais, levou organizações internacionais a desenvolverem estudos e a promoverem discussões que culminaram em cartas, recomendações e convenções internacionais sobre o património, definindo princípios e orientações que deverão estar presentes em projetos de intervenção em zonas consideradas de valor histórico. Embora estes documentos não sejam vinculativos, são de grande interesse e importância, acabando por se tornar uma base para a formulação de critérios de intervenção no património a serem levados em consideração na produção legislativa por parte de organismos de diferentes nacionalidades.

Os documentos produzidos considerados de maior relevância, foram:

- A Carta de Atenas (1993), produto do quarto Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, onde se destacou a presença do arquiteto Le Corbusier. Trata-se de uma carta de urbanismo pragmática, objetiva, dirigida à racionalidade e funcionalidade da cidade, onde, não obstante tal paradigma, é referido o património histórico, apenas num único capítulo, tal devendo-se provavelmente à presença, no mesmo, de representantes da Escola Italiana onde esta temática era considerada de suma relevância.

No entanto, dado o paradigma subjacente nesta carta, onde a prioridade é o presente e o futuro, a preservação do património acaba por ficar restrita à manutenção de alguns exemplares de cada

época, tudo o resto não considerado como fundamental, pelo que deveria ser demolido, sendo a identidade do local e do seu conjunto completamente ignorada;

- A Carta de Veneza (1964), produto do segundo Congresso de arquitetos e técnicos de monumentos históricos, que levou à criação do ICOMOS[19], com o apoio da UNESCO. Trata-se de um documento dedicado exclusivamente ao património, com uma preocupação de preservação da cultura, da identidade com o propósito das gerações futuras a terem presente. Não considera, ao contrário da Carta de Atenas, o edificado histórico e a sua envolvente como elementos distintos, considerado para fins de preservação, reabilitação e manutenção, como um só conjunto arquitetónico.

Nas intervenções no património, a procura de autenticidade e a rejeição da cópia é comum às duas cartas. Quanto aos materiais e técnicas utilizadas na intervenção, existe divergência nestes dois documentos, optando a Carta de Atenas por recomendar apenas a aplicação de técnicas modernas na intervenção, e a Carta de Veneza, por outro lado, recomendando o uso de técnicas tradicionais, optando-se apenas pelas novas técnicas, quando estas se revelem inadequadas.

Há ainda que sublinhar que a Carta de Atenas é um documento que versa o urbanismo e a Cata de Veneza o património.

Sendo a Carta de Veneza um documento de abordagem geral da temática do património, tornou-se necessário complementá-la com outros decumentos, versando aspetos mais específicos, tais como, a Carta de Florença (1981), produzida pelo ICOMOS, através do comité dos jardins históricos, que visou atribuir a jardins considerados de interesse público o estatuto de monumento; a Carta de Washington (1987), carta internacional para a salvaguarda das cidades históricas, buscando evitar a degradação do património, propõe medidas no sentido preservar a identidade e autenticidade. Essas medidas, segundo o preambulo da carta, consubstanciaram-se em princípios, objetivos, métodos e instrumentos de ação "*adequadas à salvaguarda da qualidade das cidades históricas (...) que constituem a memória da humanidade"*. (Primo 1999:193-196)

Para além dessas cartas, destacam-se, ainda, outros documentos elaborados posteriormente, tais como, a Carta de Lausanne (1990), visando o património arqueológico, a Carta da Villa Vigini (1994), visando o património religioso, e a Carta Internacional de Turismo Cultural (1999),

[19] ICOMOS (Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios), organização não-governamental mundial associada à UNESCO que visa "*promover a teoria, a metodologia e a tecnologia aplicada à conservação, proteção e valorização dos monumentos, conjuntos e sítios*.". in

produzida pelo Comité Internacional de Turismo Cultural (ICTC) do ICOMOS, que visa a gestão do Turismo nos sítios com significado patrimonial.

> *"O turismo deve trazer benefícios às comunidades residentes e proporcionar-lhes meios importantes e motivação para cuidarem e manterem o seu património e as suas práticas culturais. É necessário o envolvimento e a cooperação das comunidades locais e/ou indígenas representativas, dos conservacionistas, dos operadores turísticos, dos proprietários, dos autores de políticas, das pessoas que preparam os planos de desenvolvimento nacional e dos gestores dos sítios, para se conseguir uma indústria de turismo sustentável e para se valorizar a protecção dos recursos do património para as futuras gerações.*" (ICOMOS[20], 1999:3)

6.1.2 – Quadro legislativo de âmbito Nacional

Em Portugal, a legislação que tutela a operacionalização e concretização das políticas e estratégias de reabilitação urbana, advindas do poder central, tem acompanhado, embora com algum atraso, as tendências exibidas noutros países europeus. As primeiras iniciativas de reabilitação só começaram a ganhar relevo nos anos 70, em consequência do surgimento de um novo paradigma sobre a cidade. As preocupações com a cidade degradada levaram a que se considerasse a estratégia de reabilitação de uma forma mais abrangente, não só adestrita ao valor patrimonial do edificado, mas também a ser equacionada tendo em conta a dimensão social, ambiental e económica.

Deste modo, as primeiras operações de reabilitação surgiram após a publicação do Decreto Lei nº. 8/73, de 8 de janeiro, visando a promoção e realização de planos de reconversão para áreas em estado de degradação, que se tornarão competência das Autarquias.

> "*Incumbe ao Fundo de Fomento da Habitação e às câmaras municipais a elaboração e execução de planos de urbanização de pormenor que visem a renovação de sectores urbanos sobreocupados ou com más condições de salubridade, solidez, estética ou segurança contra risco de incêndio.*"

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

[20] Tradução por António de Borja Araújo, Engenheiro Civil IST Janeiro de 2007, in http://www.patrimonio-santarem.pt/imagens/3/carta_internacional_do_turismo_cultural.pdf

habitacional. (Revogado, a partir de 15/11 pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas).

Do Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho, destaca-se o seguinte excerto:

> *"O XXI Governo Constitucional reconhece, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.*
> *Neste quadro, o Governo definiu como um dos seus objetivos estratégicos criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.*
> *Passar a reabilitação da exceção à regra implica uma intervenção integrada em diversos domínios. Com efeito, para a dinamização da reabilitação de edifícios, esta deve passar a beneficiar de um quadro legal atualizado e adequado às suas especificidades. Isto significa conciliar as legítimas expetativas em termos de adequação aos atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato.*
> *Para o efeito, o Governo criou, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro, o projeto «Reabilitar como Regra» (RcR), com o objetivo principal de apresentar uma proposta com vista à «revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação», conciliando os «[...] atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato».*"

No que respeita a programas de apoio e financiamento à reabilitação referem-se, a título de exemplo, a seguinte legislação:

O Decreto – Lei 4/88, de 14 de janeiro, que cria o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arendados (RECRIA). Este regime tem como objetivo financiar, através de incentivos fornecidos pelo Estado ou pelos Municípios, a execução de obras de conservação e recuperação de edificados em estado de degradação.

Todavia, o Programa RECRIA, cujo regime jurídico foi atualizado pelo Decreto –Lei nº 197/92 de 22 de setembro, revelou, através da sua aplicação prática, a necessidade de se adotar uma solução legal que permitisse aos proprietários de frações autónomas, em edifícios com regime de propriedade horizontal, beneficiarem, também eles, da concessão de apoio financeiro na realização de obras de recuperação nos referidos edifícios. Neste sentido, é criado o Decreto– Lei nº 176/96 de 31 de julho que estabelece o Regime Especial de Comparticipação e

Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH). Deste modo, o RECRIPH tem como objetivo apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e de beneficiação que permitam a recuperação de imóveis antigos em regime de propriedade horizontal.

É ainda de referir o Decreto –Lei nº 105/96 de 31 de julho, que institui o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA). O Programa REHABITA é uma extensão do Programa RECRIA que visa fornecer apoio financeiro aos Municípios que apoiem iniciativas de execução de recuperação, conservação e de beneficiação de edifícios habitacionais em zonas urbanas antigas de valor considerado patrimonial.

Por fim, refere-se o Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH), ciado pelo Decreto-Lei nº 39/2001, de 9 de fevereiro, de que são destinatários, proprietários, pessoas singulares, municípios, cooperativas de habitação e construção, visando a beneficiação, obras de conservação em habitações ou partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal.

6.1.3 – Quadro legislativo de âmbito regional

Nas últimas décadas, o Algarve muniu-se de um considerável quadro legal de ordenamento do território, sendo exemplos disso:

- O Plano Regional de Ordenamento para o Algarve (PROTAL). O PROTAL, tem como objectivo estratégico primordial uma "*forte aposta no papel motor do turismo de alto valor acrescentado para desenvolver novas atividades económicas, recuperar e modernizar os setores tradicionais e promover o crescimento (…).*" (PROTAL/Sumário executivo, 2006:3)

O PROTAL foi elaborado com base no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e na Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável (ENDS), aplicando-se a todo o território da Região do Algarve, constituída pelos 16 municípios que integram a NUT II.

- O Plano Diretor Municipal (PDM) é um instrumento de gestão territorial que visa o ordenamento municipal definido com base nas características da Região e da sua ocupação, integrando conjuntamente as opções quer a nível nacional quer a nível regional. Pretende-se

com este plano definir as opções estratégicas de desenvolvimento para a Região, bem como definir diretivas regulamentares que vinculem, não só as entidades públicas, mas igualmente entidades particulares às opções e ações no que respeita ao planeamento e organização do território.

No que respeita ao Plano Diretor Municipal de Faro, este

> *"constitui um dos exemplos dos chamados "PDM´s de 1.ª geração" elaborado ao abrigo do regime previsto no Decreto-lei n.º 69/90, de 2 de março, alterado e republicado pelo Decreto-lei n.º 211/92, de 8 de outubro. O PDM de Faro entrou em vigor há 23 anos, atrás da Resolução do Conselho de Ministros n.º 174/95, publicada na 1.ª Série do Diário da República, de 19 de dezembro de 1995, estabelecendo o modelo de estrutura espacial do território municipal e constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e de ordenamento que se pretendia para o concelho.(…), o PDM de Faro permanecerá em vigor até à entrada em vigor da Revisão, conforme se encontra previsto no Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).*" (CMF – Site Autárquico)[21]

A Revisão dos Planos Municipais (artigo 124.º do RJIGT) decorre da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios sobre o estado do ordenamento do território previstos no n.º 3 do artigo 189.º do RJIGT ou de situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.

Em suma, estes planos de ordenamento do território visam estabelecer:

> *"A tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional;A expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local;A articulação das políticas setoriais com incidência local;A base de uma gestão programada do território municipal;A definição da estrutura ecológica municipal;Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural;Os princípios e os critérios subjacentes a opções de localização de infraestruturas, equipamentos, serviços e funções;Os critérios de localização e distribuição das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;Os parâmetros de uso do solo;Os parâmetros de uso e fruição do espaço público; Outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial."* (CMF- SiteAutárquico)[22]

[21] in https://www.cm-faro.pt/pt/menu/1067/no-pdm.aspx
[22] In https://www.cm-faro.pt/pt/menu/770/planos-de-urbanizacao-e-de-pormenor.aspx

No que respeita a planos Municipais específicos, destacam-se:

- O plano de urbanização (PU), que desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais. Trata-se de um documento regulamentador do planeamento e ordenamento do território.

- O Plano de Pormenor (PP) que, conjuntamente com o PDM e o PU, configura o PMOT. Trata-se de um instrumento de planeamento para áreas específicas do território com indicação para intervenção nas mesmas, num futuro próximo.

- Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), criadas através do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto Lei nº 136/2014, de 9 de setembro). As ARUs são apoiadas pelos Municípios e tiram vantagem de benificios fiscais em todas as ações de reabilitação, com o objetivo de salvaguardar, qualificar e dinamizar zonas urbanas antigas, bem como os seus centros históricos.

6.2- Alojamento Local

O reconhecimento da importância turística de um conjunto de novas estruturas de alojamento que pela sua especificidade, justificou uma atualização e enquadramento legal adequado,

Assim, no que respeita à legislação a nível do poder central que tutela a operacionalização e concretização das políticas e estratégias do Alojamento Local (AL), há a considerar as seguintes mais relevantes:

- O AL é criado no ano 2008, pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março - que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. Refere-se aqui o artigo 3º

> *"(...)Artigo 3.º*
> *Alojamento local*
> *1 - Consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.*

2 - Os estabelecimentos de alojamento local devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e da administração local.
3 - Os estabelecimentos de alojamento local que reúnam os requisitos previstos no presente artigo são obrigatoriamente registados na câmara municipal da respectiva área.
4 - Apenas os estabelecimentos de alojamento local registados nas câmaras municipais da respectiva área podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.
5 - As câmaras municipais devem facultar ao Turismo de Portugal, I. P., o acesso informático ao registo do alojamento local.
6 - Os estabelecimentos referidos no presente artigo devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação."

Mais tarde com a publicação do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que entrou em vigor em 27 de novembro de 2014, é considerado o reconhecimento da relevância turística do alojamento local.

"(…). *Sucede, no entanto, que a dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, determinam, pela sua importância turística, pela confirmação de que se não tratam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do regime aplicável ao alojamento local.*
Essa atualização, precisamente porque estas novas realidades surgem agora, não como um fenómeno residual, mas como um fenómeno consistente e global, passa, não só pela revisão do enquadramento que lhes é aplicável, mas, igualmente, pela criação de um regime jurídico próprio, que dê conta, precisamente, dessa circunstância." (preâmbulo do decreto-lei);

Há ainda a referir as alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014, pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, que, no que respeita ao AL clarifica determinados aspetos do regime jurídico referente à exploração dos mesmos e pelo Lei nº 62/2018 de 22 de agosto, que procedeu à segunda alteração, tendo-o republicado. As principais alterações introduzidas pela Lei n.º 62/2018, dizem respeito: à forma do procedimento de registo, que passa a ser o da comunicação prévia com prazo; à possibilidade de as câmaras municipais estabelecerem limites à atividade de exploração dos estabelecimentos em determinadas áreas; ao alargamento das situações em que as câmaras podem cancelar os registos; à necessidade de autorização do condomínio para a instalação de «hostels» e ainda à previsão de novos requisitos ou regras de exploração e funcionamento, como sejam as relativas à capacidade máxima dos alojamentos, a

obrigatoriedade de um livro de informações, de afixação de placas identificativas e de celebração de um seguro de responsabilidade civil.
Em suma, o regime jurídico dos AL está atualmente consignado, no DecretoLei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril e pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que o república.

Parte II – Estudo de Caso - Reabilitação do Edificado habitacional para Alojamento Local

1 – Breve enquadramento histórico da cidade de Faro – Condicionalismos geográficos, toponímia e povoamento

Ao longo da sua história Faro foi alvo de várias vicissitudes, quer naturais quer humanas, conseguindo sempre reconstruir-se e retomar o seu caráter resiliente e a sua identidade de cidade relevante, tornando-a hoje em dia um produto de uma sucessiva reconversão dos espaços, dada a influência das várias civilizações que a foram construindo e reconstruindo.

Foi a sua localização privilegiada na área lagunar da Ria que lhe conferiu poder de atração humana e que justificou o seu desenvolvimento ao longo dos séculos.

Deixando de parte a conhecida polémica sobre a primeira localização de Ossónoba, e focando-nos na teoria do historiador Pinheiro e Rosa, destacam-se os primeiros marcos da génese de Ossónoba, que viria a ser o núcleo urbano de Faro e que remetem para o século VIII AC, período da colonização fenícia do Mediterrâneo Ocidental. Este povo foi responsável por um amplo sistema comercial que assentava na troca de produtos piscícolas, agrícolas, sal e minérios. Com efeito, foi aos fenícios que se ficou a dever o nome de Ossónoba que *"(…) deriva da expressão fenícia Osson êbá, armazém do sapal, e reporta-se ao período em que é estabelecido um entreposto comercial no morro da Sé, ou seja por volta do séc. VIII aC."*[23] .(Paula *et al.* 1993)

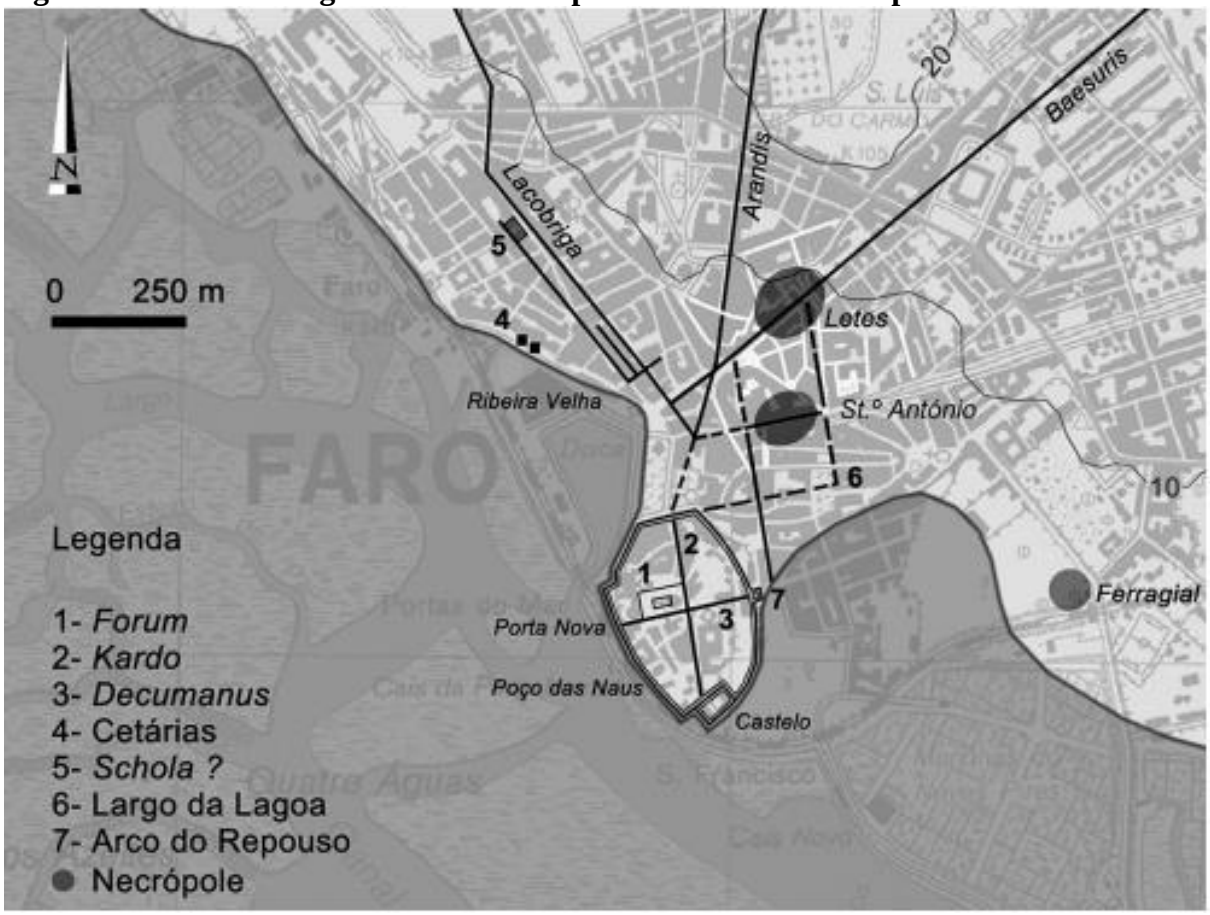
Entre o século III AC e o século VII DC o núcleo urbano esteve sob o domínio e influência civilizacional de vários povos, entre os quais o povo romano, o povo visigodo e o povo bizantino.

Durante o domínio romano a cidade perde o seu caráter de entreposto comercial, mantido até ao século III, e evolui para urbe, com estruturação do núcleo primitivo (Vila-a-Dentro – núcleo

[23] *in "FARO - Evolução Urbana e Património*", Rui M. Paula e Frederico Paula, Edição da Câmara Municipal de Faro, 1993

principal) com fortificação em oval, tornando-o um perímetro amuralhado, expandindo-se em dois núcleos extramuros, tornando-se em uma das mais importantes cidades a Ocidente.

Figura 20- Geomorfologia da cidade e do porto de Ossónoba na época romana



Fonte: Mantas (2016:41)

Da influência bizantina em Ossónoba realça-se um exemplo da arquitetura militar que se carateriza pela planta pentagonal assente na reconstrução das torres romanas pré-existentes de forma semicircular (Figura 22)

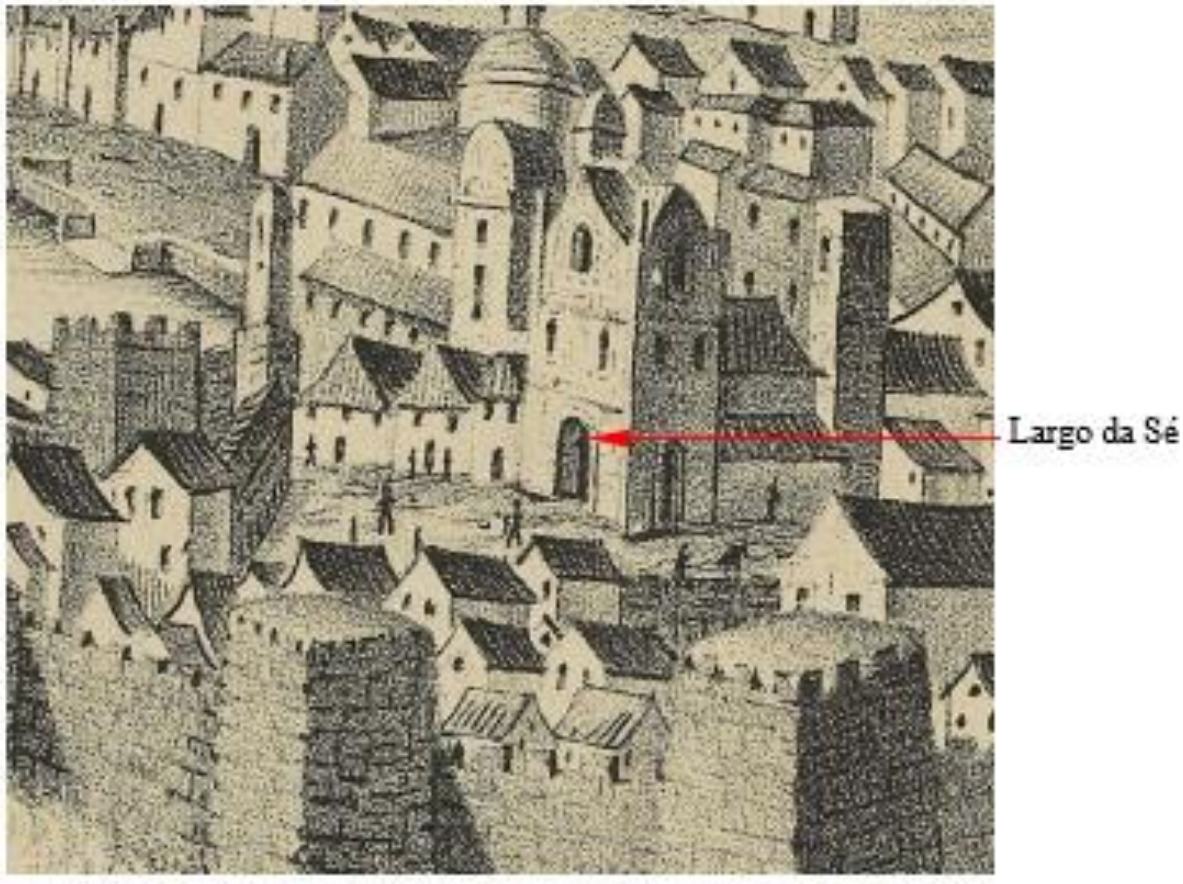
Figura 21 – Torres bizantinas séc. VI (finais) / VII (início)

Fonte: CMF - https://www.cm-faro.pt/pt/6839/muralhas.aspx#prettyPhoto

Com as invasões árabes[24], em 713, a Cidade ficou bastante destruída, devido essencialmente às invasões, restando apenas o castro, o antigo fórum romano e a igreja visigótica de Santa Maria. Contudo, durante o período entre o século VIII e o século XIII, os árabes dão início à reconstrução da Cidade, mantendo a estrutura inicial de ilha amuralhada, com dois pólos, a alcáçova e a medina, correspondente à Vila-a-Dentro, tornando-a mais densa no que respeita à edificação, (casario, edifícios administrativos e religiosos). O seu traçado tornou-se bastante sinuoso, sendo composto essencialmente por dois eixos e uma circular interior a um largo central (antigo fórum romano). A solução árabe para uma povoação passava obrigatoriamente pela presença de pelo menos uma mesquita e portas da cidade.

É igualmente de referir que no decurso do século VIII, de acordo com Libertário Viegas (1992:90-91), Ossónoba, denominação da cidade, é substituída por uma nova denominação a de Santa Maria de Ossónoba. Esta mudança deveu-se essencialmente à influência de uma forte comunidade de cristãos e moçárabes (cristãos árabes) ligada ao culto de Santa Maria.

Figura 22 - Pormenor do Largo da Sé na gravura da Cidade de Faro, Séc. XVII



Fonte: Rodrigues (2010: 71)

[24] *"Na designação árabe, a mais vulgarmente utilizada, incluem-se muitos povos que, na maior parte dos casos, só tinham em comum o serem muçulmanos. Efetivamente (…) estiveram presentes iemenitas, hadramitas, mahárita*s, *coreixitas, calcitas, ansaris, egipsios, berberes…, para já não falar de muladis e moçárabes. Um autentico mosaico!"* (Viegas, 1992:88)

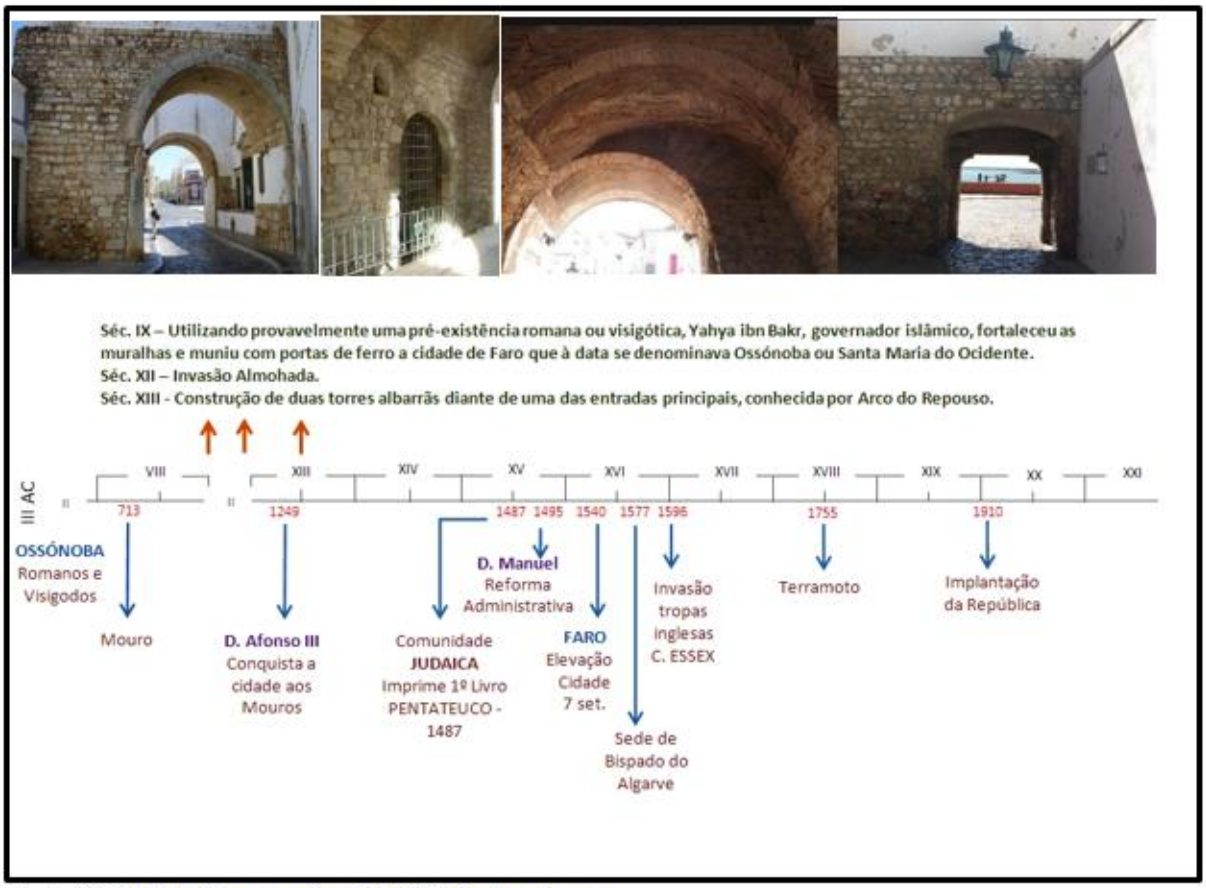
A ocupação árabe terminou no século XII, com a conquista de D. Afonso III.

Desta presença árabe restam alguns vestígios significativos da sua arquitetura peculiar. A sua originalidade residia fundamentalmente nos elementos ornamentais em estuque trabalhado, no resvestimento das superfícies em azulejo e mosaico que compunham as suas edificações; nas soluções e técnicas construtivas para colmatar problemas estruturais do edificado, tais como as arcadas em capitéis, as paredes em taipa e adobe[25], ou os arcos em ferradura (arquitetura militar de influência visigótica). Estas técnicas construtivas utilizadas pelos árabes faziam o aproveitamento dos materiais existentes na região. Pese embora serem técnicas simples sobre materiais com certa fragilidade, apresentam por outro lado alguma resistência como é exemplo a "taipa".
Esta técnica, implica uma construção em quadrado ou retângulo aplicada normalmente em casas pobres de plantas cúbicas ou paralelepipedicas. A forma de círculo, também usual, era usada na cobertura (cúpula semi-esférica) de edificados com maior nobreza.

As duas portas da cidade de Santa Maria[26] constituem um *"…elemento primordial da cidade muçulmana."* (Goitia, 1996:64). Ambas apresentam soluções técnicas em arco de ferradura: o Arco do Repouso situa-se na entrada nascente de Vila Adentro[27]; a outra porta, conhecida por Porta Árabe, julga-se ter servido de acesso à Cidade, de quem vinha do Mar, pressupondo-se que a mesma dispunha de uma ponte levadiça sobre o braço de sapal que a ligava a terra firme, tal como se encontra ilustrado pela, figura 23.

[25] A técnica construtiva em taipa e adobe sobrepunha-se às técnicas das civilizações antlânticas do norte que usavam nas suas construções a pedra e a madeira.
[26] Nova denominação dada no período árabe a Ossónoba.
[27] Esta porta foi alvo, em XVIII, de intervenção que a desfigurou, mas manteve as duas torres albarãs.

Figura 23 – As portas da arquitetura árabe (sec. IX).



Fonte: CMF - https://www.cm-faro.pt/pt/5935/porta-arabe.aspx

2 – Caraterização da evolução da malha urbana dos três núcleos históricos da cidade de Faro: Vila Adentro; Bairro Ribeirinho; Mouraria.

A Cidade, ”conta-se” através do seu Património físico e imaterial. Particularmente no que respeita aos seus registos materiais e arquitectónicos, estes transformam-se em testemunhos sucessivos de várias épocas, tornando-se, desta forma, um espaço físico do presente que nos transporta ao passado.

De entre os sucessivos registos da longa e continuada produção do espaço urbano de Faro, foram selecionadas várias zonas de aglomerado habitacional a que se atribuiu um caráter de maior autenticidade com interesse histórico e patrimonial.

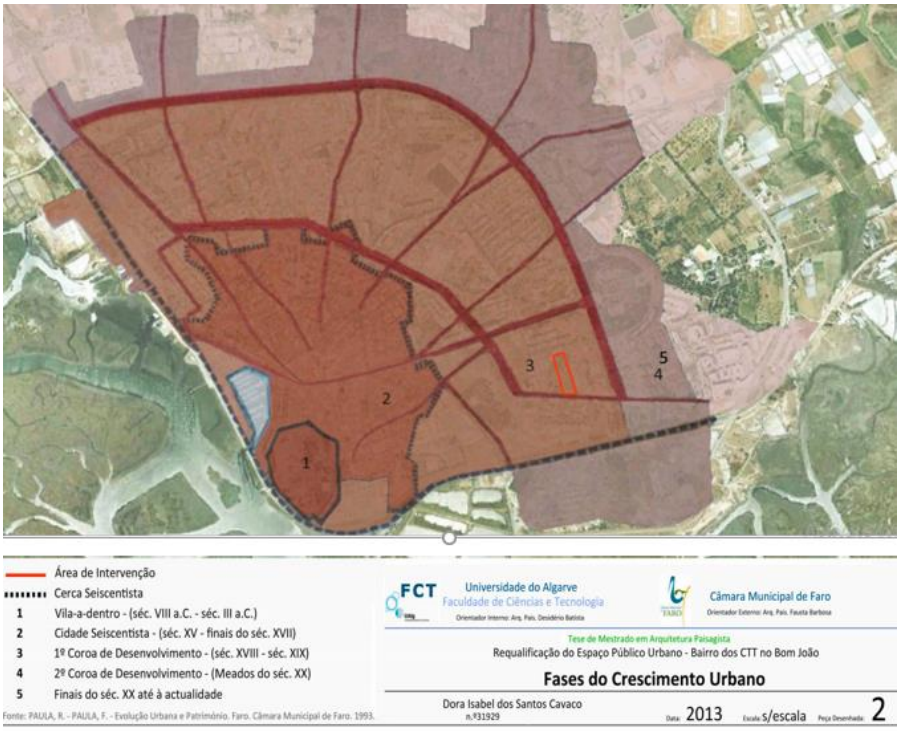
O património edificado nos núcleos históricos da cidade de Faro é revelador de indicadores sociais, culturais e económicos que nos permite, apesar da deficiente preservação realizada ao longo dos séculos, vislumbrar o seu processo evolutivo desde a sua formação original até à atualidade. Os diferentes momentos da formação arquitetónica da cidade foram assim marcados pela sua história no decurso da qual vários povos (fenícios, romanos, visigodos,

mouros) aí se instalaram, influenciando a sua cultura e o seu património, de que são testemunhos as muralhas medievais, registos árabes, arcos romanos, de entre muitos outros vestígios.

Dos vestígios até agora identificados, localizados no interior da muralha medieval[28], a génese do núcleo urbano de Faro encontra-se atualmente no denominado núcleo Vila Adentro. De acordo com Rui Maio (2015), Ossónoba era uma ilha amuralhada que, devido à sua privilegiada localização geográfica, permitiu à Cidade desenvolver-se, sobretudo com base na atividade comercial. Nesta ilha amuralhada implantaram-se os principais edifícios religiosos e administrativos obrigando a cidade a expandir-se a norte, principalmente ao longo da faixa litoral.

De acordo com Maio *et al.* (2015), esta expanção deu origem ao surgimento de mais dois núcleos urbanos, essencialmente constituídos de casarios: o núcleo da Mouraria e o núcleo do Bairro Ribeirinho, este último consolidado em finais do século XV, por via da construção da Ermida de São Pedro e do edifício do Compromisso Marítimo.

Figura 24 – Faro- Fases do crescimento urbano entre o séc. VIII aC. e o séc. XX



Fonte: Tese de Mestrado em Arquitetura Paisagistica (2013) – *Requalificação do Espaço Público Urbano – Bairro dos CTT no Bom João.*

[28] Muralha de Faro, ou Fortaleza de Faro, segundo evidências arqueológicas a existência da cidade fortificada data do século I a.c. ou II a.c., ainda anterior à evasão romana.

3 - Área de intervenção - Levantamento arquitectónico e construtivo do Bairro Ribeirinho

O projeto inserido neste estudo de caso, versando o Alojamento Local, incidirá na intervenção em um edifício pré-existente, situado no Núcleo Ribeirinho da cidade de Faro. Procurar-se-á adaptá-lo às necessidades e ao conforto da vida moderna, dando-lhe uma nova utilização de forma a valorizá-lo sem, contudo, deixar de salvaguardar as suas características e a sua memória. Deste modo, contribuir-se-á para o prolongamento da sua vida útil.

Este trabalho norteia-se por princípios que têm por base o respeito pelo edificado existente, devendo a intervenção garantir uma adequada conservação física e permitindo assim uma visão do mesmo como edificado com história, pese embora tenha que se abandonar uma certa ortodoxia tal como defende Alves da Costa

> *"A introdução das novas funções ou, até, das novas necessidades ambientais ou de conforto, retiram o objecto em vias de "passar à eternidade" de qualquer neutralidade abstracta e colocam a contemporaneidade como tema paralelo e obrigatório. A actualização da preexistência vai cruzar contradições no método projectual e obrigar à heterodoxia."* (Alves da Costa, 2003:43)

Ler e compreender o edificado, onde se vai intervir e tendo sempre presente o seu legado, é um ponto-chave neste processo de intervenção. A manutenção da coerência entre o velho e o novo terá que estar sempre presente na intervenção de reabilitação, de forma a não comprometer as diferentes épocas e tendências.

Projeta-se e molda-se a pré-existência, tendo presente as fases do seu desenvolvimento, dando-lhes uma nova dignidade, sendo a intervenção atual uma de entre várias que já ocorreram, projetada com ideias claras que decorrem da interpretação da história.

Para o efeito, antes de se levar a cabo o processo de reabilitação, há que se considerar as regras que tutelam esta área, assim como realizar uma avaliação correta da intervenção, face às patologias e anomalias da construção que se vai levar a cabo, acompanhada de uma análise rigorosa à estrutura existente, uma vez que na maioria dos casos é quase inexistente a informação técnica sobre o que está construído, o que dificulta muito esta tarefa.

A aplicação e adequação de materiais e técnicas disponíveis na atualidade sobre o edificado antigo tem que ser pensada e estudada. Estes edificados antigos, construídos com recurso a

materiais de carácter regional[29] tais como, a pedra, adobe[30] ou taipa[31] geram dificuldades na obrigatoriedade de adaptação e conciliação do novo com o antigo, forçando, tal como defende Alves da Costa (2003), a usar de alguma heterodoxia.

Deste modo, antes da intervenção procurar-se-á levar em consideração os estudos tipológicos do tecido urbano dos seus edifícios e, em particular, o edifício que se pretende intervencionar. Estes estudos ajudarão a compreender as diferentes particularidades de ordem física, histórica e sociocultural visando uma intervenção informada e responsável, tendo sempre presente o respeito por esses atributos e singularidades que caraterizam a sua identidade.

No que se refere ao estado de conservação do edificado:

> *"o Método de Avaliação das Necessidade de Reabilitação estabelece um conjunto de procedimentos que permite determinar as necessidades de reabilitação de um edifício de modo a dotá-lo de características que assegurem a satisfação das exigências funcionais num nível não inferior ao estabelecido na legislação aplicável ou convencionado pelas regras da boa prática. A satisfação das exigências funcionais pode estar comprometida por anomalias construtivas e/ou espaciais. Da aplicação do método resulta informação que permite avaliar a viabilidade do edifício.*" (Pedro *et al.* 2011:5)

Assim, deve-se levar em consideração o método estabelecido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), denominado *Guião de Apoio à Reabilitação de Edificios Habitacionais*[32], que prevê quatro niveis de intervenção e que, resumidamente, se descrevem:

- Nivel 1 – Reabilitação ligeira que pressupõe trabalhos de limpeza, a execução de pequenas reparações e beneficiações de instalações e equipamentos já existentes.

---

[29] Estas construções com recurso a terra crua "*apresentam uma resistência mecânica relativamente fraca, o que impossibilita a construção em média ou grande altura e uma fraca resistência à água*." Pese embora estas fragilidades, de acordo co Paulina Rodrigues (1999), estes materiais têm potencialidades que geram elevado conforto térmico (*muito associado à inércia térmica que propicia*), gastos reduzidos na sua produção e longevidade da construção desde que seja efetuada manutenção. Há ainda a salientar os aspectos ligados à reciclagem da construção uma vez que não há produção de entulhos industriais pois trata-se essencialmente de terra.

[30] *"O adobe resulta de uma alvenaria executada a partir de pequenos blocos (tijolos) de terra enformados e secos ao sol, aglutinados por uma argamassa com base na mesma terra utilizada para o fabrico dos blocos"* (Rodrigues, 1999:1)

[31] A taipa é constituída por barro misturado com grãos de areia e brita, batida a malho. A terra húmida é comprimida entre taipais de madeira que são removidos após a secagem, formando assim uma parede. "*A taipa constitui uma estrutura monolítica, que resulta de um apiloamento de terra entre taipais (confragem), in situ, em camadas delgadas"* (Rodrigues, 1999:1)

[32] José Aguiar, António Reis Cabrita e João Appleton, publicado pelo L.N.E.C

Este tipo de intervenção pressupõe um edifício em que o estado geral de conservação se apresente satisfatório não necessitando geralmente de intervenção em elementos estruturais nem alterações construtivas ou espaciais existentes.

- Nivel 2 – Reabilitação média que pressupõe, para além de todas as reparações previstas no nivel 1, a intervenção de várias especialidades tais como, a reparação ou mesmo substituição parcial de elementos de carpintaria, reparação de resvestimentos, instalação de nova rede elétrica, ligeiras alterações nas formas pré-existentes de organização do espaço, melhoria das condições funcionais e ambientais, quer de espaços quer de equipamentos existentes (cozinhas, instalações sanitárias, *etc.*), obrigando por isso a trabalhos que requerem a demolição e posterior reconstrução.

- Nivel 3 – Reabilitação profunda que, pressupondo todas as intervenções referidas nos anteriores níveis, prevê igualmente profundas alterações dos espaços quer na distribuição quer na organização do interior, podendo mesmo vir a alterar o número de assoalhadas através da alteração tipológica, a introdução e adaptação de espaços de forma a criar instalações e equipamentos em falta. Estes tipos de intervenção implicam demolições e reconstruções significativas, podendo vir a obrigar a substituição parcial ou total, de lages, de pisos e paredes divisórias, assim como beneficiação e restruturação das partes comuns e do sistema de circulações verticais e horizontais, substituição generalizada dos elementos de carpintaria e execução de novos revestimentos.

A intervenção é de tal forma profunda que carece de aplicação moderada de novos materiais e de novas soluções construtivas, seguindo as exigências de qualidade da atualidade. Do ponto de vista arquitetónico, este tipo de intervenção normalmente exibe uma imagem de contemporaneidade fundida através do equilíbrio entre as exigências dos novos princípios de habitar e os antigos princípios de habitar.

- Nivel 4 – Reabilitação excecional, pressupõe uma intervenção muito profunda normalmente em edifícios cujo valor patrimonial é elevado, necessitando muitas vezes de operações de restauro. Pode levar à total reconstrução do edificado dado o seu valor intrínseco e a sua importância para a imagem urbana.

Figura 25 – Exemplos de trabalhos de intervenção classificados de acordo com o nível de necessidade de reabilitação

Reabilitação ligeira	Reabilitação média	Reabilitação profunda
Exemplos: - pintura do exterior e do interior do edifício; - reparação de anomalias nos rebocos; - limpeza de elementos metálicos afectados por corrosão; - melhoria das condições interiores de iluminação e ventilação; - beneficiação de instalações eléctricas e de iluminação artificial; - reparação de sistemas de drenagem de águas pluviais; - limpeza e manutenção geral da cobertura.	Exemplos: - reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores de paredes e tectos e da cobertura; - introdução de uma nova instalação eléctrica; - reparação ou substituição parcial de elementos de carpintaria; - reparação e eventual reforço localizado de elementos estruturais (pavimentos e cobertura); - demolição de tabiques; - reorganização de instalações sanitárias e/ou cozinhas.	Exemplos: - demolições e reconstruções significativas, que podem obrigar a uma substituição parcial ou mesmo total de pavimentos e paredes divisórias; - resolução de problemas estruturais generalizados; - beneficiação e reestruturação das partes comuns; - substituição generalizada de carpintarias; - construção de instalações sanitárias e/ou de um espaço para preparação de refeições; - diminuição do número de unidades do edifício; - introdução de espaços para criar instalações sanitárias e/ou cozinhas.

Fonte:Pedro (2011:11)

.

3.1- Bairro Ribeirinho - núcleo urbano antigo

A Área de Reabilitação Urbana localizada no Núcleo Histórico do Bairro Ribeirinho foi aprovada em Assembleia Municipal de 29 de junho de 2012 e publicada em Diário da República, 2ª série, de 17 de julho de 2012. A operação de reabilitação, decidida simples, foi considerada para ser executada em dez anos passiveis de prorrogação por mais cinco anos.

O limite do ARU do Bairro Ribeirinho é de cerca de 81 595,00m2, a partir dos seguintes marcos: Rua Filipe Alistão, Rua Serpa Pinto até ao Convento dos Capuchos (a nascente), Rua Francisco Barreto (a norte), Rua Miguel Bombarda, Rua da Barqueta (eixo da via), Avenida da República (a poente) e Rua 1º de Maio (a sul).

Figura 26 – Área de Reabilitação Urbana - Bairro Ribeirinho

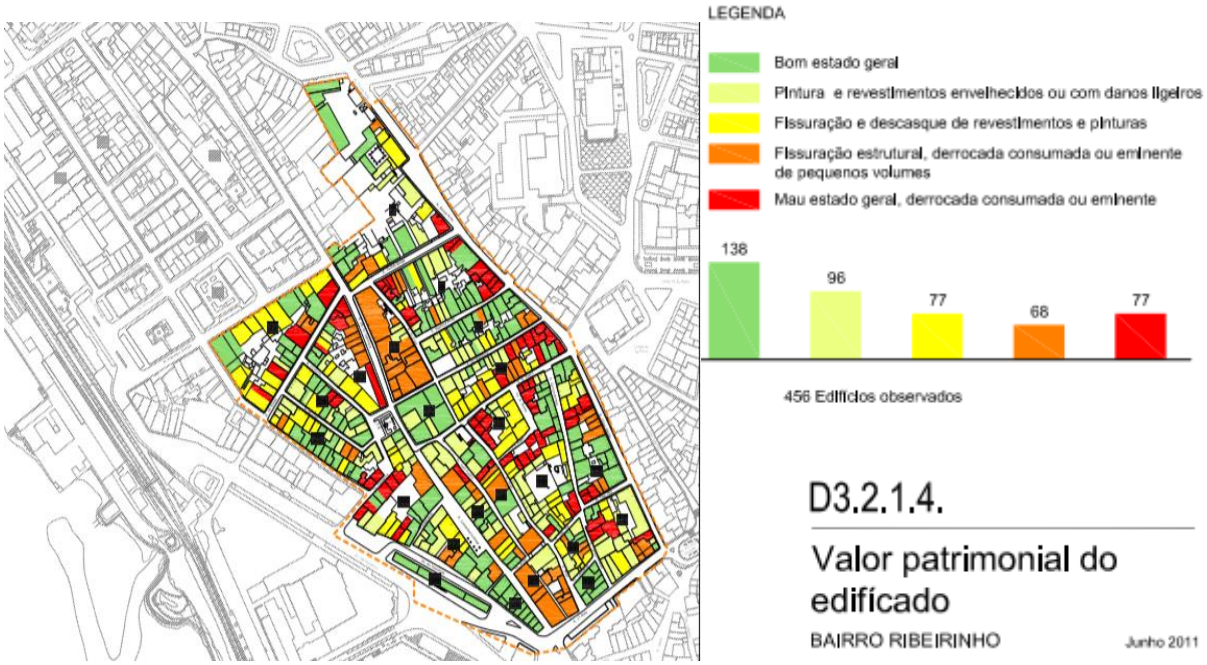
Fonte: ARU- Divisão de Regeneração Urbana | Departamento de Urbanismo | Câmara Municipal de Faro - arquivo: 04_2011[33]

Após um levantamento levado a cabo pela CMF, ao estado de conservação e ocupação a 456 edificios do núcleo, verificou-se que:

> "*30%, apresentam bom estado de conservação, não necessitando de qualquer intervenção; 21%, apresentam acabamento e revestimentos envelhecidos ou com danos ligeiros, sendo de propor, uma intervenção ligeira;17%, apresentam fissuração e descasque de pinturas e revestimentos, vãos e serralharias, sendo de propor, uma intervenção média;15%, apresentam fissuração estrutural, derrocada consumada ou eminente de pequenos volumes, sendo de propor, uma intervenção profunda;17%, em situação de mau estado geral, derrocada consumada ou eminente, sendo de propor, uma intervenção de demolição.* (CMF, 2011:3)

[33] file:///D:/ARU%20Bairro%20Ribeirinho.pdf

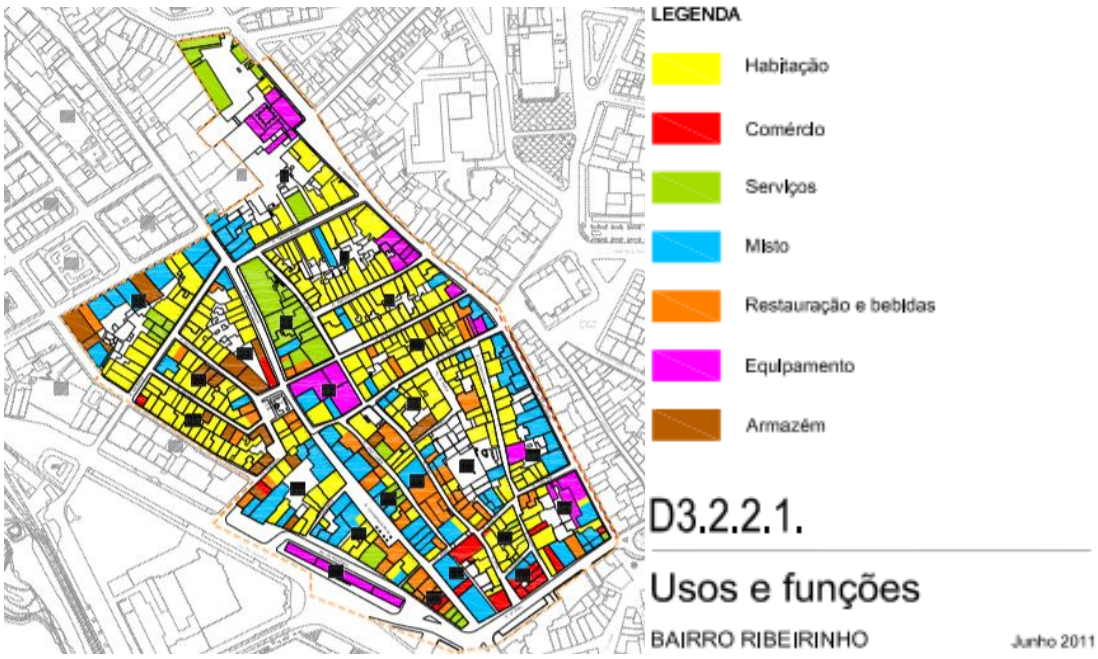
Figura 27 - Estado de conservação do edificado



Fonte: ARU- Divisão de Regeneração Urbana | Departamento de Urbanismo | Câmara Municipal de Faro - arquivo: 04_2011[34]

O Bairro Ribeirinho afigurou-se de grande interesse para o exercício da arquitetura na vertente da reabilitação. dada as suas caraterísticas. Trata-se de um núcleo que concentra um elevado número de edifícios de caráter habitacional, figura 28, grande parte destes de construção tradicional em alvenaria, adobe e taipa, figura 29.

Figura 28 – Distribuição no espaço dos usus e funções do edificado



Fonte: ARU- Divisão de Regeneração Urbana | Departamento de Urbanismo | Câmara Municipal de Faro - arquivo: 04_2011[35]

[34] file:///D:/ARU%20Bairro%20Ribeirinho.pdf
[35] file:///D:/ARU%20Bairro%20Ribeirinho.pdf

Figura 29 – Exemplos das diferentes tipologias construtivas encontradas no edificado do Bairro Ribeirinho

*"**a** e **b** construção mista em taipa com fragmentos de pedra argamassados com areia, terra e cal; **c** construção mista em taipa com alvenaria de blocos de adobe; **d** construção em alvenaria de pedra muito pobre com a presença de vários detritos; **e** construção mista de melhor qualidade, em taipa com cantarias e cunhais em pedra calcária; **f** estrutura porticada em betão armado."*

Fonte: ARP - Conservar Património 21 (2015) 5-24 doi:10.14568/cp2015002.:8

A morfologia urbana deste núcleo, no que respeita ao

> "*desenvolvimento da malha, dimensão e estrutura da parcela, tipologia do edificado e, estrutura da rede viária – podemos genericamente referir que se trata de uma zona com elevado número de edifícios de valor patrimonial, - classificados, em vias de classificação*[36] *ou edificações notáveis*[37] *-, com uma malha definida a partir de uma parcela, na sua maioria de reduzidas dimensões, oucupada por edifícios de um/dois pisos, igualmente de pequenas dimensões ou, quando maiores, normalmente estão associados a edifícios identificados como edificações notáveis. O conjunto edificado forma frentes de rua, sobre arruamentos de perfis diminutos, sem passeios onde praticamente não existem espaços não lineares (exceção feita ao pequeno Largo da Madalena).*" (CMF, 2011:3)

De acordo com Maio *et al* (2015), à semelhança do que acontece em muitos outros centros históricos em Portugal, a malha urbana desenvolveu-se em função da implantação da construção religiosa e de edifícios classificados.

[36] Classificação decorrente da Lei 107/2001, de 8 de setembro
[37] Edificações notáveis – identificação decorrente do RMINHF, publicado em Diário da República de 16 de Dezembro de 2002, pelo Aviso nº 10395/2002 (2ª Série)

No que respeita à arquitetura e tipologia do edificado da zona em estudo, pese embora alguns dos edificados terem sido alvo de intervenções, fruto de alterações de uso, ou mesmo de terem sido reconstruídos de raiz, cedendo a pressões especulativas, não considerando as tipologias e técnicas construtivas originais, ainda existem muitos edifícios que preservam as suas características originais.

Assim, e de acordo com o levantamento efetuado por Maio *et al.* (2015), os edifícios de frente estreita, figura 30, são a tipologia habitacional mais frequente no Bairro Ribeirinho. Na sua maioria, estes edifícios exibem

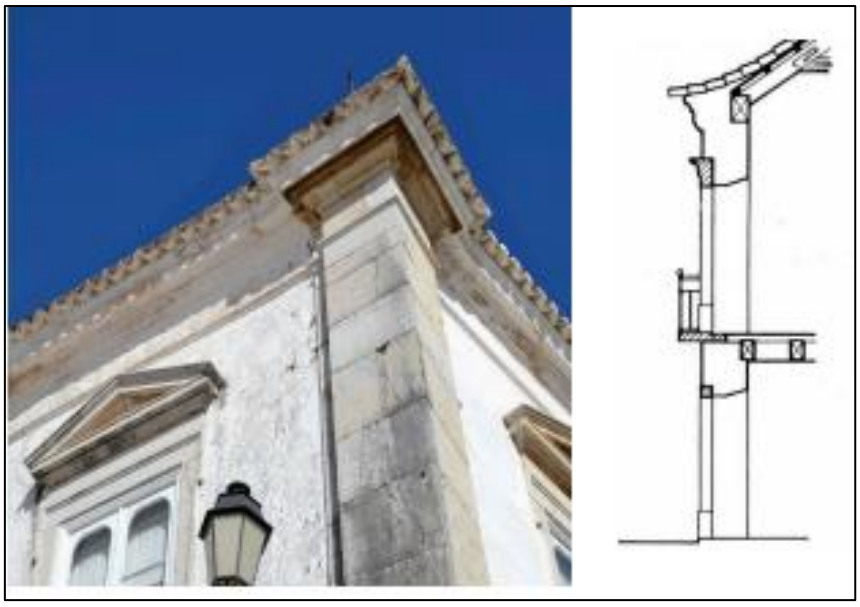
> "*uma frente de fachada de piso único, normalmente com dois ou três vãos, dispostos com ou sem simetria. O corredor de distribuição dos edifícios de frente estreita define claramente a planta arquitetónica e a respetiva estruturação das divisões, tendo sido identificadas dois tipos de distribuições: uma simétrica, onde o corredor assume uma posição central em planta, e uma outra em que o corredor se desenvolve por uma das laterais do edifício."* (Maio *et al*., 2015:13)

Figura 30 – Edificios de frente estreita e estruturação das divisões (Rua da Barqueta, Rua Teófilo Braga)

Fonte: Maio *et al.* (2015:13)

Nos principais eixos viários do Bairro, encontram-se edifícios de frente larga, figura 32, que estão implantados numa área de maiores dimensões e, geralmente, exibindo dois pisos e, em alguns dos casos, guarnições em cantaria trabalhada, cornijas e cunhais figura 31. São, na sua generalidade, edifícios de habitação de famílias de um extrato social e económico mais elevado.

Figura 31 – Edificio com cornija e cunhal

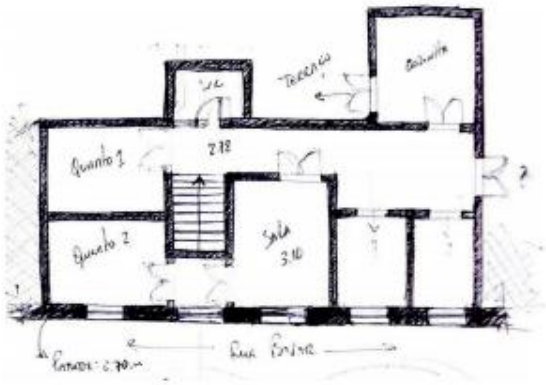


Fonte: Maio *et al*. (2015:15)

As fachadas destes edifícios exibem sequências de três a cinco vãos e as janelas são de portada dupla.

> "*O acesso é realizado através de uma porta localizada ou na lateral ou na zona central do edifício, a qual conduz a uma escada de tiro que serve o piso superior. (...) não existindo um padrão geométrico para a sua distribuição em planta, (...), a disposição da compartimentação se encontra intimamente relacionada com o seu tipo de utilização, com os compartimentos sociais voltados para o arruamento principal e os quartos e compartimentos de serviços voltados à retaguarda do edifício."* (Maio et al. (2015:14)

Figura 32 – Edificios de frente larga e estruturação das divisões com escada de distribuição localizada ao centro



Fonte: Maio et al. (2015:14)

Na atualidade, estes edifícios exibem um tipo de utilização mista, sendo o piso térreo destinado ao comércio, ficando a habitação restringida ao piso superior.

Possui igualmente interesse mencionar alguns edifícios de valor patrimonial, que se destacam pela sua exuberância, história ou função peculiar, e que se localizam em algumas zonas deste Bairro. Estes edifícios, destacam-se dos restantes pela

> *"sua volumetria, qualidade arquitetónica e construtiva, e quantidade e qualidade dos seus elementos decorativos, estes edifícios são claramente diferenciados das restantes tipologias identificadas."* (Maio et al., 2015:15)

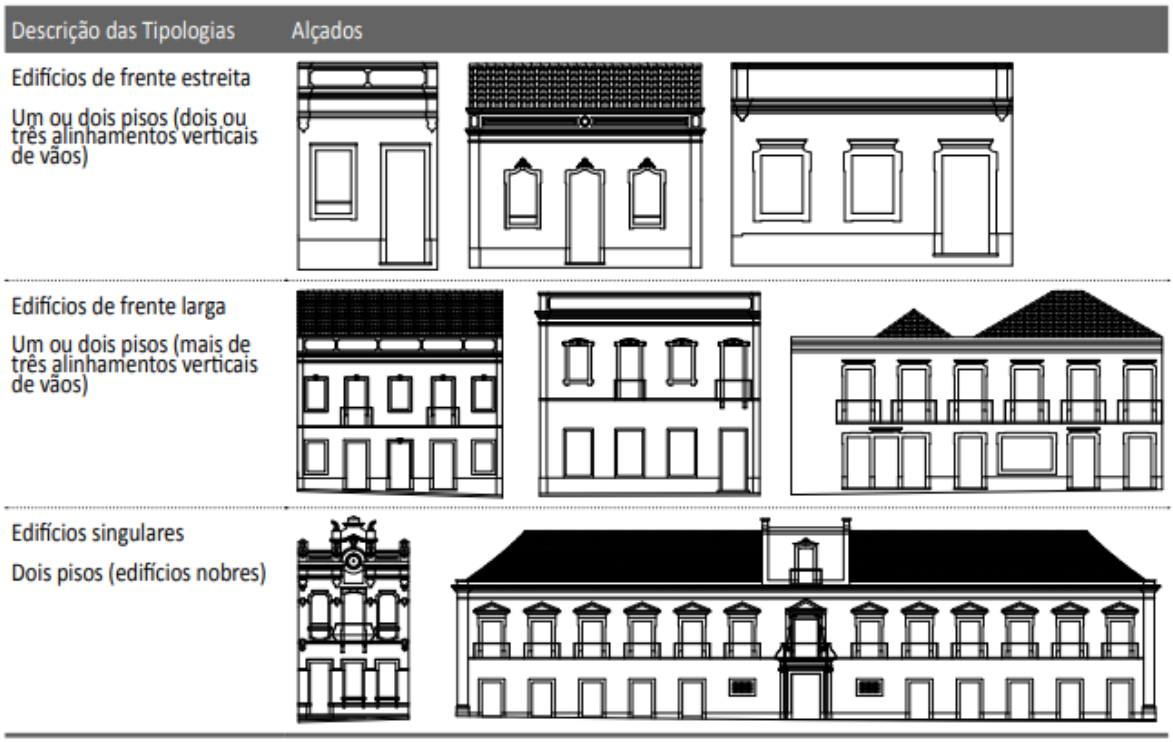
A título exemplificativo, refira-se o Palácio Bívar, figura 33, situado na Rua Conselheiro Bívar, n.º 10, (Figura 33), construído no século XVIII, com acréscimos posteriores nos séculos XIX e XX. Trata-se de um imóvel de Interesse Público (Dec. nº5/2002, DR, 42 de 19 de fevereiro de 2002), de arquitetura civil neoclássica, apresentando uma tipologia de planta retangular com longa fachada simétrica de dois pisos. No 2º piso, as molduras das cantarias são encimadas por frontão triangular com guardas de ferro forjado nas janelas de sacada, existindo uma janela da varanda com torre de vigia.

Figura 33 – Palácio Bivar

Fonte: CMF in https://www.cm-faro.pt/pt/6824/palacio-bivar.aspx

Em suma, a tipologia do edificado urbano caraterístico do Bairro Ribeirinho, pode-se resumir no quadro que consta da figura 34, onde se associa à respetiva tipologia os principais alçados-tipo.

Figura 34 – Principais Tipos identificados no Edificado do Bairro Ribeirinho



Fonte: Maio *et. al* .(2015:18)

Dado o grande valor patrimonial, arquitetónico, simbólico e social do Bairro Ribeirinho, e com vista a promover as suas características e reverter a degradação do Bairro Ribeirinho, foram definidos pela CMF os seguintes objetivos:

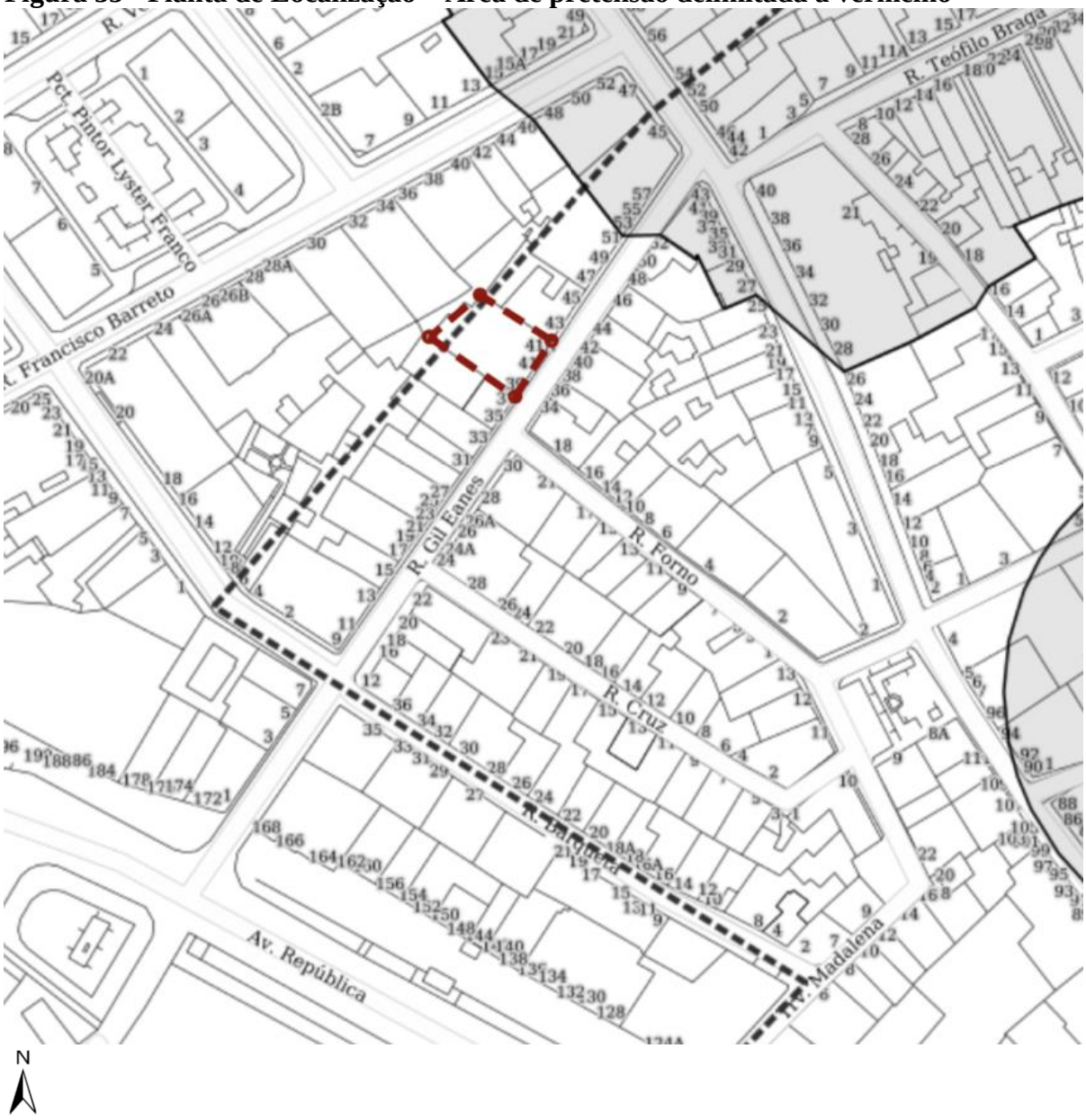
> "*1. Consolidar/sedimentar o papel de zona patrimonial e cultural por excelência; 2. Fomentar a reabilitação dos edifícios; 3. Criar condições para a dinamização económica e social; 11 4. Repovoar a área; 5. Preservar a morfologia urbana e a qualidade ambiental; 6. Melhorar a qualidade funcional e patrimonial dos espaços públicos; 7. Garantir as acessibilidades; 8. Garantir a melhoria das condições de eficiência energética dos imóveis"* (CMF, 2011:10-11)

Estes objectivos enquadram-se no projeto de intervenção em um edifício para o estudo de caso em questão.

3.2 – Localização da intervenção – Rua Gil Eanes, nºs, 39, 41 e 41A

O projeto de reabilitação para Alojamento Local tem em vista um edifício situado na Rua Gil Eanes nº 39, 41 e 41A, do núcleo urbano antigo do Bairro Ribeirinho, inserido no limite da ARU definido pela CMF.

Figura 35 - Planta de Localização – Area de pretensão delimitada a vermelho



Trata-se de um eixo de perfis reduzidos, com passeios estreitos, que se estruturou em função da implantação da construção religiosa (Igreja Matriz de São Pedro - séc.XVI, primitiva ermida). Esta rua exibe um significativo número de edifícios desocupados e em mau estado de conservação, sendo predominantemente constituída por edifícios de habitação de dois pisos.

3.3- Tipologia do Edificado – Pré-existência

Em linhas gerais, podemos referir que se trata de um edifício em avançado estado de degradação, de planta retangular. Apresenta uma tipologia de frente de fachada larga, de dois pisos e três corpos (três habitações).

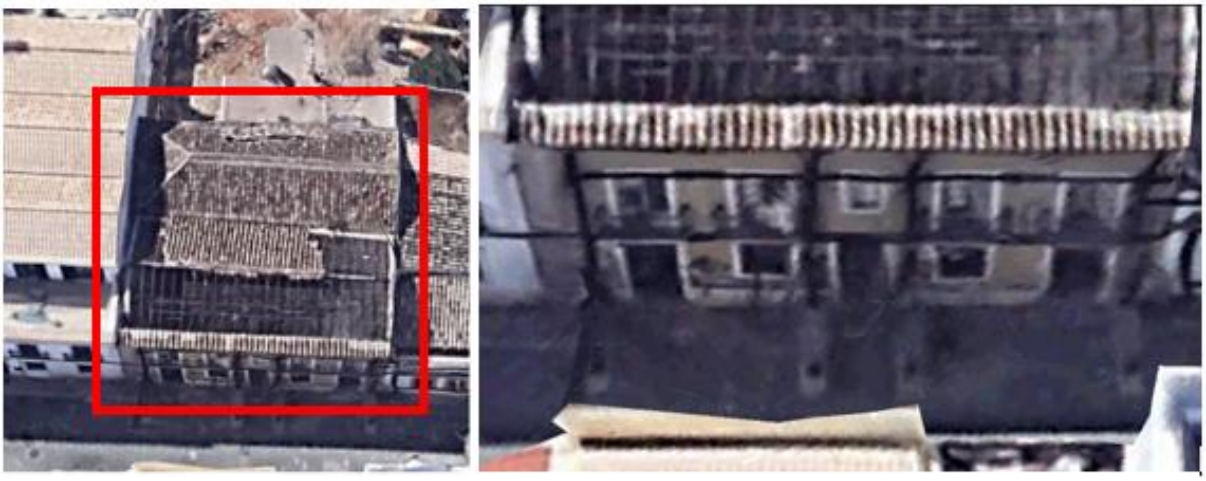
Os materiais construtivos são sobretudo a pedra e taipa (construção mista), cuja estrutura é de madeira em vigamentos (barrotes) encastrados diretamente nas paredes.

A cobertura, em estado elevado de degradação, é inclinada, composta por dois telhados, um de tipologia "telhado de duas águas" e o outro de tipologia "telhado de três águas". O seu esquema estrutural é tradicional de madeira, com revestimento de telha de canudo.

Os pavimentos que foram identificados são sobretudo em soalho e ladrilhos cerâmicos antigos.

As janelas são de portada dupla, com guardas de ferro nos balcões das janelas do andar nobre, com molduras em cantaria sem motivos decorativos.

Figura 36 – Coberturas inclinadas



Fonte: Google Maps

Figura 37 – Fachada principal – Pré-existência

Fonte: Google Maps

3.4- Alteração programática – novos modos de habitar

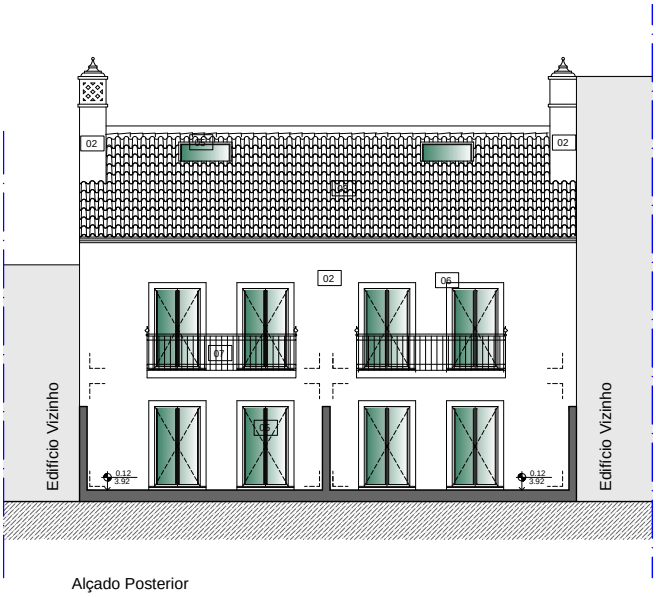
O principal problema enfrentado na reabilitação de um edificado em muito mau estado de conservação é a avaliação do que se irá sacrificar, as escolhas que se têm que fazer, os condicionalismos impostos pelo Dono da Obra, bem como os advindos do próprio estado de conservação do edificado. Toda esta conjuntura impõe uma negociação a favor de uma solução que promova uma maior valorização do edificado em harmonia com a sua envolvente, não descaraterizando o conjunto.

Assim, optou-se por uma intervenção mais intrusiva, uma vez que a preservação da maior parte das suas estruturas originais punha em causa aspetos relacionados com a segurança dos futuros utilizadores. Por outro lado, foram consideradas as propostas de adaptação aos requisitos estruturais e funcionais exigidos pelo Dono da Obra, em uma estratégia de viabilização económica.

Posto isto, determinar qual a intervenção ideal e/ou a possível apresentou-se como um grande desafio para o projetista.

Consequentemente, trata-se de um Projecto de Arquitectura de Obra de Construção de Edifício Multifamiliar com Manutenção de Fachada, tendo como finalidade o Alojamento Local.

Figura 38 – Alçado Principal e Alçado Posterior sem escala



Legenda	
1 -	Paredes rebocadas e pintadas a tinta plástica de cor Amarela existente
2 -	Paredes rebocadas e pintadas a tinta plástica de cor Branca
3 -	Telha Aba e Canudo
4 -	Porta em madeira com aros em verde folha de olveira e pintada de cor Branca mantendo o desenho original
5 -	Caixilharia em Madeira com aros dos caixilhos na cor verde folha de oliveira e caixilhos de cor Branca
6 -	Socos e molduras existentes em pedra mantendo o desenho original
7 -	Guardas e corrimão em ferro
8 -	Gradiamento em ferro

O estudo proposto diz respeito ao Projecto Aprovado para um Edifício de três andares com 4 T2, em uma parcela de terreno com 261,21 m2, desenvolvendo-se em três pisos acima da cota de soleira, dois pisos na Rua Gil Eanes e três pisos no alçado posterior, sendo o 3º piso em *mezannine* aproveitando a inclinação da cobertura.

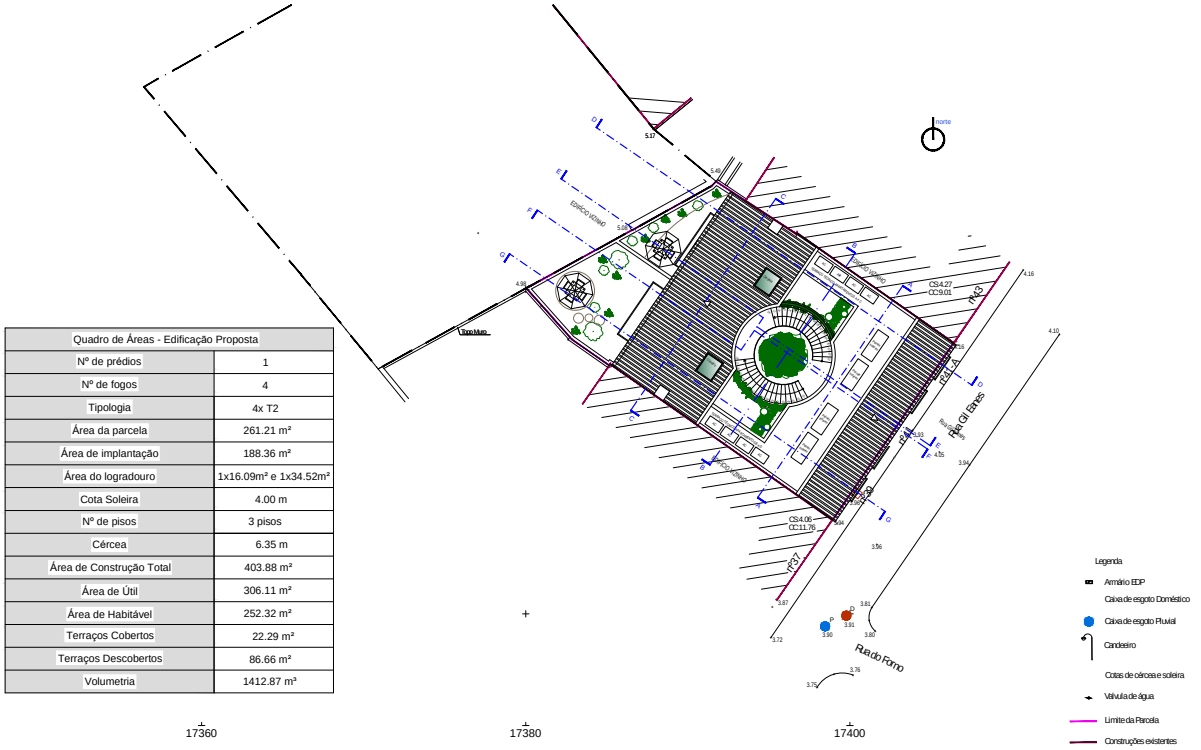
Quadro 1 – Quadro de áreas do piso térreo

Designação			Á. Útil	Á. Habitável	T. Cobertos	T. Descobertos	Á. Construção
Espaços Comuns	01 -	Entrada (Terraço coberto)	0	0	8.23 m2	0	Pé direito >=2.30m 00.00 m²
	02 -	Escadas acesso 1º andar	5.73 m2	0	0	0	
	03 -	Escadas acesso 1º andar	5.73 m2	0	0	0	
	04 -	Pátio / Terraço descoberto	0	0	0	28.27 m2	
	05 -	Terraço coberto	0	0	4.08 m2	0	
		Totais Espaços Comuns	11.46 m²	00.00 m²	12.31 m²	28.27 m²	00.00 m²
T2 A	A01 -	Sala Comum e Cozinha	28.67 m2	28.67 m2	0	0	Pé direito >=2.30m 90.00 m²
	A02 -	Circulação	10.75 m2	0	0	0	
	A03 -	Instalação sanitária	4.56 m2	4.56 m2	0	0	
	A04 -	Quarto 01	15.53 m2	15.53 m2	0	0	
	A05 -	Quarto 02	12.31 m2	12.31 m2	0	0	
	A06 -	Terraço Descoberto	0	0	0	16.09 m2	
		Totais T2A	71.82 m²	61.07 m²	00.00 m²	16.09 m²	90.00 m²
T2 B	B01 -	Sala Comum e Cozinha	28.47 m2	28.47 m2	0	0	Pé direito >=2.30m 89.40 m²
	B02 -	Circulação	10.78 m2	0	0	0	
	B03 -	Instalação sanitária	4.56 m2	4.56 m2	0	0	
	B04 -	Quarto 01	15.62 m2	15.62 m2	0	0	
	B05 -	Quarto 02	11.90 m2	11.90 m2	0	0	
	B06 -	Terraço coberto	0	0	3.92 m2	0	
	B07 -	Terraço Descoberto	0	0	0	34.52 m2	
		Totais T2B	71.33 m²	60.55 m²	3.92 m²	34.52 m²	89.40 m²

Quadro 2 - Quadro de áreas do piso 1 e piso 2

Designação			Á. Útil	Á. Habitável	T. Cobertos	T. Descobertos	Á. Construção
Espaços Comuns	01 -	Entrada (Terraço coberto)	0	0	0	0	Pé direito >=2.30m 00.00 m²
	02 -	Escadas acesso 1º andar	5.73 m2	0	0	0	
	03 -	Escadas acesso 1º andar	5.73 m2	0	0	0	
	04 -	Pátio / Terraço descoberto	0	0	0	0	
	05 -	Terraço descoberto	0	0	0	4.08 m2	
		Totais Espaços Comuns	11.46 m²	00.00 m²	00.00 m²	4.08 m²	00.00 m²
T2 C - Duplex	C01 -	Sala Comum e Cozinha	27.19 m2	27.19 m2	0	0	Pé direito >=2.30m 112.68 m²
	C02 -	Circulação	10.09 m2	0	0	0	
	C03 -	Instalação sanitária 01	5.06 m2	5.06 m2	0	0	
	C04 -	Quarto 01	17.85 m2	17.85 m2	0	0	
	C05 -	Terraço coberto	0	0	3.03 m2	0	
	C06 -	Terraço descoberto	0	0	0	6.67 m2	
	C07 -	Quarto 02	8.79 m2	8.79 m2	0	0	
	C08 -	Instalação sanitária 02	6.59 m2	6.59 m2	0	0	
	C09 -	Terraço descoberto	0	0	0	1.96 m2	
		Totais T2C	76.19 m²	65.48 m²	3.03 m²	8.63 m²	112.68 m²
T2 D - Duplex	D01 -	Sala Comum e Cozinha	27.03 m2	27.03 m2	0	0	Pé direito >=2.30m 111.80 m²
	D02 -	Circulação	10.09 m2	0	0	0	
	D03 -	Instalação sanitária 01	5.06 m2	5.06 m2	0	0	
	D04 -	Quarto 01	17.85 m2	17.85 m2	0	0	
	D05 -	Terraço coberto	0	0	3.03 m2	0	
	D06 -	Terraço descoberto	0	0	0	6.67 m2	
	D07 -	Quarto 02	8.79 m2	8.79 m2	0	0	
	D08 -	Instalação sanitária 02	6.49 m2	6.49 m2	0	0	
	D09 -	Terraço descoberto	0	0	0	3.92 m2	
		Totais T2D	75.31 m²	65.22 m²	3.03 m²	10.59 m²	111.80 m²

Figura 39 - Planta de Implantação sem escala



A obra que se propõe tem como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade, através da aplicação de novos materiais que garantam um melhor comportamento térmico e acústico e soluções construtivas actuais, satisfazendo as exigências funcionais da futura utilização do espaço.

O estudo arquitetónico baseia-se na pretensão dos requerentes, sendo elaborado com base em uma solução coerente e bem proporcionada, atendendo ao local e à pré-existência de forma a conseguir uma perfeita integração no espaço envolvente, tendo como principal preocupação a cércea e volumetrias circundantes.

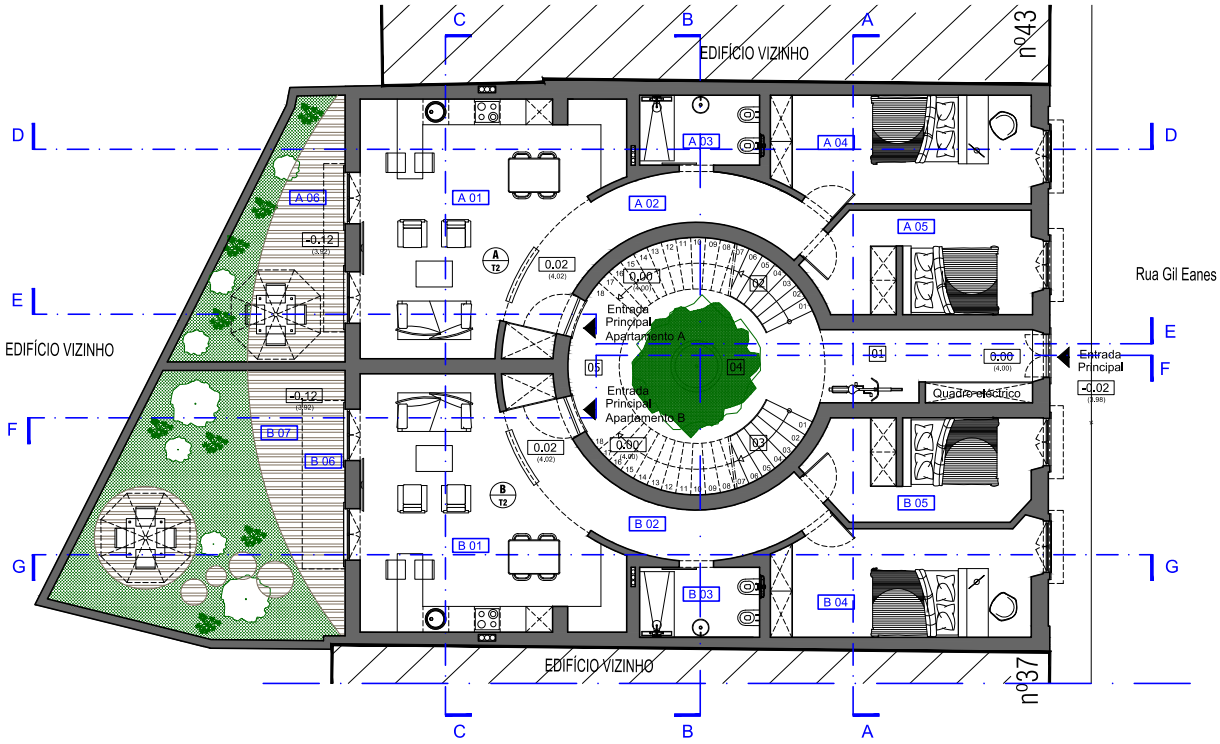
A premissa estabelecida para o presente projeto baseou-se na manutenção da fachada existente, quer a nível de vãos quer a nível de molduras e socos existentes, sendo apenas alteradas as caixilharias com recurso a materiais mais modernos e que satisfaçam as exigências térmicas e acústicas atuais, sendo propostas em madeira com aros verde, folha de oliveira e caixilhos brancos.

A cércea/fachada do edifício existente manteve-se na Rua Gil Eanes, ficando assim integrada com a frente edificada do lado do arruamento onde a construção se insere.

A intervenção na fachada posterior mantém o caráter tradicional da rua principal, acentuando as linhas direitas, a simplicidade da volumetria e a criação de vãos de forma ritmada e proporcional que integram de forma harmoniosa a nova composição arquitetónica.

O projeto aprovado do edifício, será feito pela construção de um piso térreo com um núcleo central aberto exterior que faz a distribuição para todos os apartamentos nos diferentes pisos.

Figura 40 - Planta do Piso Térreo sem escala



As traseiras dos dois apartamentos no piso térreo terão ambos logradouros com zona ajardinada e zona de lazer.

Os apartamentos no 1º andar terão pátios exteriores privativos para cada apartamento.

Figura 41 - Planta do piso 1 sem escala

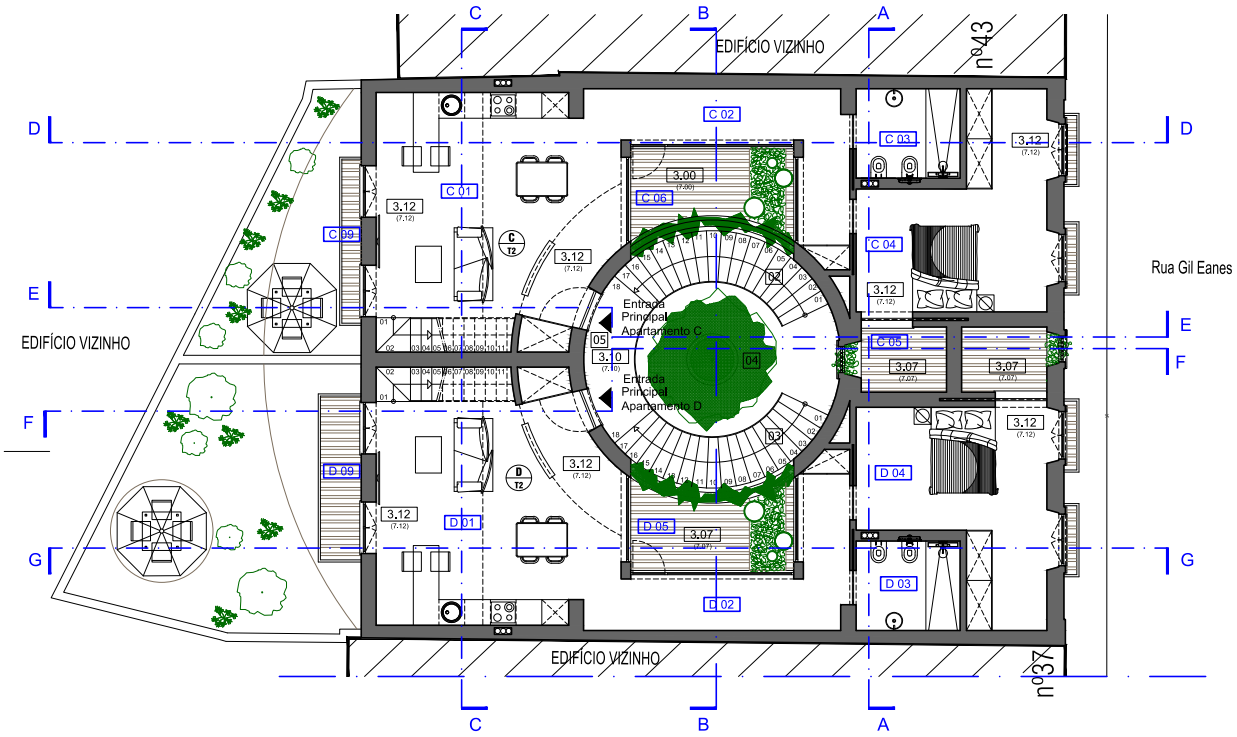
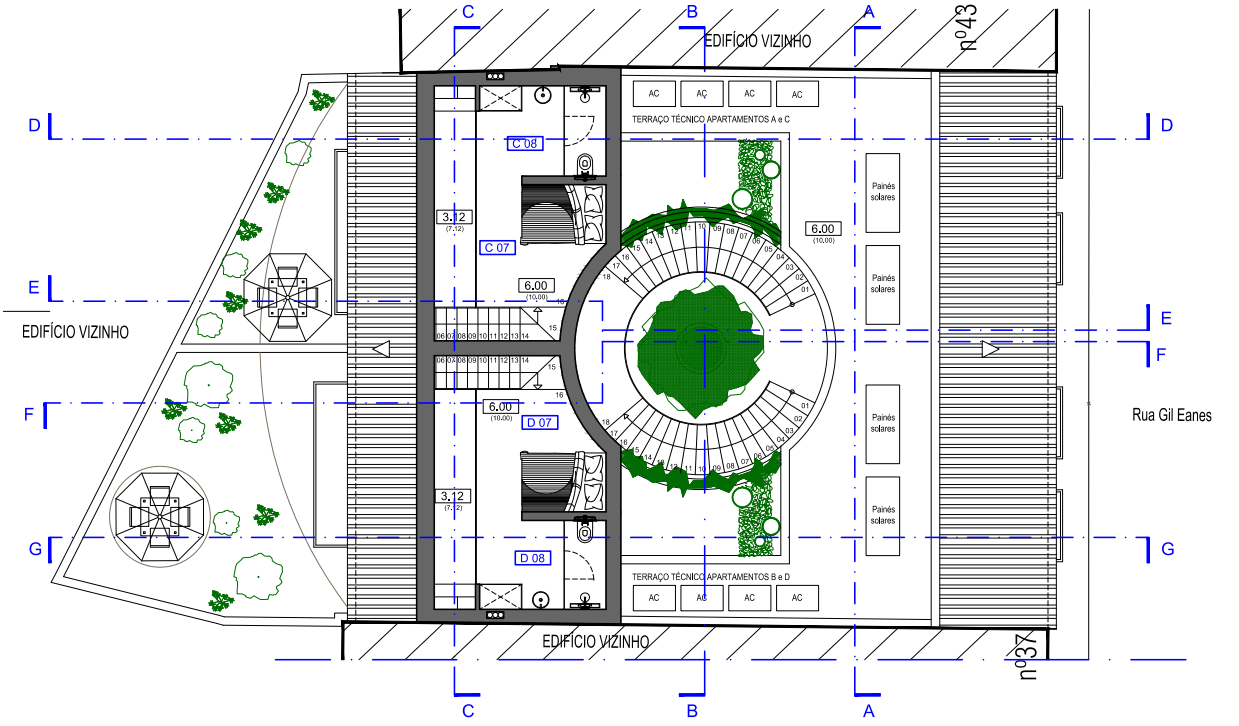
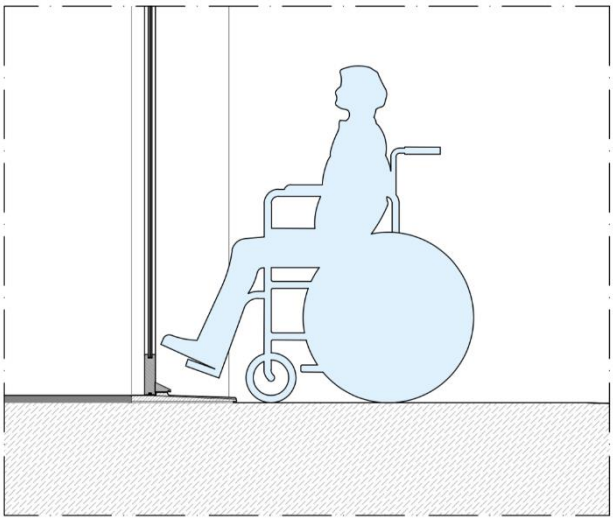


Figura 42 - Planta do piso 2 sem escala



A cota de soleira original do número 41 (porta central) foi mantida, sendo apenas subida dois centímetros nos apartamentos, de modo a facilitar o acesso à entrada dos habitantes de mobilidade condicionada, conforme indicado no projeto de arquitetura, em apêndice.

Figura 43 - Pormenor Construtivo – Plano de acessibilidades



O edifício existente não possui qualquer espaço de garagem interior, premissa que se mantem inalterada neste projeto, mas, para não agravar o estacionamento na Rua Gil Eanes, os requerentes, também proprietários do hotel que está a ser construído na Rua Francisco Barreto, comprometem-se a disponibilizar um ou dois estacionamentos na cave da referida construção.

3.4.1 Distribuição da moradia

- Áreas comuns – Zona de entrada coberta, terraço exterior de distribuição para os apartamentos com escadas de acesso ao 1º andar e zona verde;
- Piso térreo Apartamento A: *Hall* de entrada, sala e cozinha, corredor de distribuição, instalação sanitária, dois quartos e logradouro.
- Piso térreo Apartamento B: *Hall* de entrada, sala e cozinha, corredor de distribuição, instalação sanitária, dois quartos e logradouro.
- Piso 1ºandar Apartamento C: *Hall* de entrada, sala com escadas de acesso à *mezannine* no 2º andar, cozinha, corredor de distribuição, pátio coberto, instalação sanitária, um quarto e logradouro.

- Piso 1ºandar Apartamento D: *Hall* de entrada, sala com escadas de acesso à *mezannine* no 2º andar, cozinha, corredor de distribuição, pátio coberto, instalação sanitária, um quarto e logradouro.

- Piso 2ºandar Apartamento C: 1 Quarto e instalação sanitária em *mezannine*.

- Piso 2ºandar Apartamento D: 1 Quarto e instalação sanitária em *mezannine*.

- Cobertura: Zona técnica acessível para máquinas de ar condicionado e painéis solares.

3.4.2 Caraterísticas da Construção

Pretende-se que a qualidade da construção fique assegurada nos seus aspetos gerais por:

- Estrutura geral em betão armado.
- Paredes exteriores com 35 centímetros de espessura, compostas por dois panos de alvenaria de 15 e 11 centímetros, caixa de ar de e *wallmate* de seis centímetros.
- Pavimento exterior em *deck* de madeira e zona verde.
- Pavimentos interiores em material cerâmico e pedra mármore.
- Paredes exteriores pintadas de cor branca e amarelo, mantendo a cor original.
- Socos e molduras na fachada principal mantendo a pedra original.
- Paredes interiores pintadas a branco.
- Paredes das instalações sanitárias e cozinha, revestidas com azulejos, até à altura das portas ou do teto.
- Tetos falsos em gesso cartonado, com estrutura de chapa zincada e alheta de 150 milímetros.
- Rebocos das paredes: as paredes exteriores com argamassa de cimento e areia ao traço 1:4, pintadas a tinta de água isolante de cor branca; as paredes interiores acabadas a estuque.
- Carpintarias: porta de entrada existente em madeira recuperada e pintada a branco.
- Serralharias: caixilharias em alumínio anodizado de cor a definir em obra.
- Ferragens em aço *inox* escovado, ou outra a definir em obra.
- Guardas em vidro.
- Corrimão em ferro, ou outra a definir em obra.
- Soleiras e peitoris em pedra, ou outra a definir em obra.
- A potência elétrica a instalar na moradia é inferior a 50 quilovátios.

3.4.3 - Enquadramento nos Planos Municipais e Especiais de Ordenamento do Território Vigentes

O projeto adequa-se à política de ordenamento do território contida, nomeadamente, no PROT, no Plano Director Municipal de Faro e no RUEMF.

De acordo com o PDM de Faro – Carta de Ordenamento, a Parcela insere-se na categoria de Espaço Urbano Estruturante IA (ciade de Faro), estando por tal sujeitas às disposições do artigo 50º do respetivo PDM.

O edifício insere-se ainda na Área de Reabilitação Urbana - Bairro Ribeirinho.

A fachada está identificada no anexo IV do RUEMF, como Frente de Qualidade.

Quanto ao projeto de acessibilidades do edificio, o mesmo garante o acesso de pessoas com mobilidade condicionada, respeitando as normas presentes no Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de agosto, para dimensão dos espaços em edifícios habitacionais, tal como consta do apêndice IV (Memória Descritiva do Plano de Acessibilidades).

NOTAS FINAIS

A História das cidades faz-se através de ruturas e de continuidades.

O novo Paradigma, o denominado Pós-Moderno, introduziu uma nova abordagem ao ordenamento do espaço, considerando que o mesmo é um reflexo simbólico das culturas vigentes ao longo da sua existência.

Esta abordagem tem promovido a adoção de novos conceitos sobre o ordenamento espacial e, por conseguinte, o surgimento de políticas públicas garantindo a aplicação de novos valores que assentam na valorização do Património e da pré-existência.

A pré-existência passa assim a ser considerada como uma mais-valia que necessita de intervenção com vista a enfatizar as suas qualidades e a reintroduzir o equilibrio do espaço envolvente.

Os núcleos urbanos antigos, submetidos a operações de reabilitação, tornam-se espaços com singularidade, capazes de atrair novos investidores, novos residentes e turistas que procuram espaços com história para contar.

A reabilitação, constitui-se, deste modo, simultaneamente como uma oportunidade e uma estratégia de promoção de sustentabilidade, na medida em que concilia a preservação do Património com a melhoria do desempenho ambiental e económico.

Os antigos núcleos urbanos surgem assim como espaços que permitem às cidades diferenciarem-se e tornarem-se mais competitivas.

Deste modo, a potenciação da atratividade dos núcleos urbanos antigos configura uma significativa oportunidade para o desenvolvimento turístico.

Em toda a região do Algarve o principal setor económico é o Turismo; e no que se refere à cidade de Faro, este setor tem vindo a ganhar um maior dinamismo.

O turista urbano pretende desfrutar da Cidade envolvendo-se na vida local, sendo por isso um consumidor por excelência dos núcleos urbanos antigos, transformando estes ativos patrimoniais em um recurso que se deseja rentabilizar, fomentando, por isso, o investimento nos mesmos, quer por parte da Autarquia, quer pelas entidades privadas.

Toda esta conjuntura tem levado os proprietários dos imóveis inseridos nestes núcleos a agarrar a oportunidade de valorização e de rentabilização do seu património, beneficiando do corpo legislativo e regulamentar que tem sido produzido e que é muito favorável à intervenção no património.

Neste sentido, o AL tem-se mostrado uma opção que viabiliza as pretensões dos proprietários, na medida em que permite, simultaneamente, uma valorização do imóvel e a rentabilização do mesmo.

Por conseguinte, há que reconhecer a influência que este novo produto turístico, tem vindo a assumir na requalificação urbana, particularmente no que respeita aos núcleos antigos que foram alvo de intervenções induzidas pelo AL.

Assim, verifica-se que o AL se tem revelado como um contributo muito significativo para a atividade da reabilitação em Faro, possibilitando o incremento do número de intervenções de reabilitação, bem como um fator dinamizador do mercado imobiliário e turítico na cidade de Faro. A atividade de reabilitação é, por conseguinte, um meio para que os núcleos habitacionais atinjam maiores niveis de sustentabilidade, permitindo prolongar o ciclo de vida dos edificados.

É ainda de referir que a utilização regular do imóvel não traz apenas retorno económico para o proprietário, como garante igualmente a sua manutenção o que, por sua vez, induz a melhoria dos padrões de salubridade, de vitalidade e de atratividade do espaço envolvente.

Pese embora as considerações suprarreferidas, seria interessante, em próximos estudos, aferir-se sobre a extensão e a intensidade das intervenções[38] de reabilitação induzidas pelo AL que têm tido lugar na cidade de Faro.

Seria igualmente interessante esclarecer-se qual o efetivo impacto que o AL tem tido no desenvolvimento da cidade de Faro.

Por último, resta referir que a revisão da literatura levada a cabo no processo de elaboração desta Dissertação, possibilitou uma maior consciência e reflexão em torno da temática da reabilitação, nomeadamente no que respeita à reabilitação sustentável.

Contudo, muito desse conhecimento adquirido não é perceptível no texto final ora produzido, embora o mesmo seja reflexo dessa aprendizagem.

[38] Tipo de intervenção no edificado- ligeira, média ou profunda.

Há uma certeza, porém: se o projeto a que se refere o "estudo de caso" aqui apresentado, pese embora tenha sido desenvolvido no quadro regulamentar vigente, e de acordo com os condicionalismos propostos pelo Dono da obra, tivesse sido elaborado após o supracitado processo de reflexão, teria certamente, pelo menos em algumas das suas dimensões, outro percurso.

O processo de aprendizagem é gradual, impondo a todos os que pensam e criam arquitetura um discorrer sobre o o seu trabalho criativo, uma constante autocrítica, tornando-se esta atitude promotora de uma evolução que permitirá aperfeiçoamentos na conceção de cada novo projeto.

Já o poeta António Machado referia:

> *"Caminhante, são teus passos*
> *o caminho e nada mais;*
> *Caminhante, não há caminho,*
> *faz-se caminho ao andar.*
> *Ao andar se faz caminho,*
> *e ao voltar a vista atrás*
> *se vê a senda que nunca*
> *se voltará a pisar. (...)*"[39]

[39] Antonio Machado - estrofe de «Proverbios y cantares» do livro «Campos de Castilla».

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

APPLETON, João (2007) "*Reabilitação urbana e tecnologias de intervenção"* Arquitetura Ibérica 19, *Reabilitação do Casal da Cambra*, Caleidóscópio.

ARAGÃO, Solange (2006) "O estudo dos tipos – interfaces entre tipologia e morfologia urbana e contribuições para o entendimento da paisagem", GEOSUL, F. v21, n.42, p29-43.

BARATA SALGUEIRO, T. et al. (2005) "Paisagens Urbanas" in MEDEIROS, C. A. – Geografia de Portugal, vol. 2 Sociedades, Paisagens e Cidades: Círculo de Leitores, Rio de Mouro, pp. 229- 301

BRITO HENRIQUES, Eduardo (2003) "*Cultura e Território, Das Políticas às Intervenções*" Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa.

Câmara Municipal de Faro, (2011) "*Área de Reabilitação Urbana Bairro Ribeirinho*" Faro, Divisão de Regeneração Urbana,| Departamento de Urbanismo, arquivo: 04 https://cms.cm-faro.pt//upload_files/client_id_1/website_id_1/Urbanismo/Regeneracao_Urbana/Atual/ARU%20Bairro%20Ribeirinho.pdfin

CANIGGIA, Gianfranco, Gianluigi Maffei (1997), "*Ragionamenti di tipologia. Operatività della tipologia processuale in architettura*", Frienze, Alinea Editrice.

CÁVEM, Mara (2007) "*Centros históricos contemporâneos. Mudanças de perspectiva na gestão*" Lisboa e Bruxelas, Dissertação de Mestrado em Geografia Humana, Planeamento Regional e Local, Lisboa: Universidade de Lisboa, Faculdade de Letras, Departamento de Geografia

CERQUEIRA, Hugo Philippe Herrenschmidt da Nazareth Fernandes (2009), "*Contributos para uma Hermenêutica da tradição no Modernismo Português – António Varela e o legado do invisível. Composição, Traçado e Simbólica de um Arquiteto à sombra de gigantes (1930-1940),* Tese de Doutoramento, Lisboa, Departamento de Arquitetura, Urbanismo, Geografia e Artes Plásticas, ULHT

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (2006), "*Plano Regional de Ordenamento do Território*", Sumário Executivo, Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

CONSIGLIERI, Vitor (2000), *"As significações da Arquitetura – 1920-1990"* Lisboa, Editorial Estampa

COSTA, Alexandre Alves (2003) "Cumplicidades", Jornal dos Arquitetos, Lisboa, Ordem dos Arquitetos, ISSN 0870-1504 – nº 213, pp 42-43

COSTA, Heloísa S. M. (2000), "*Desenvolvimento urbano sustentável: uma contradição de termos?*" Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Recife, n. 2, pp 55-71

DGOTDU - Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (2005) "*Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território"*, Lisboa.

EDWARDS, Brian (2004), "*Guia básico de la sostenabilidad"* Barcelona, Gustavo Gili

Estatísticas Oficiais (2013), "*Anuário Estatístico da Região Algarve 2012"*, Instituto Nacional de Estatística, I.P.

FEIL, Alexandre André, Dusan Schreiber (2017) "*Sustentabilidade e desenvolvimento sustentável: desvendando as sobreposições e alcances de seus significados*", Cad.EBAPE. BR, v.14, nº3, Artigo 7, 667-68/681-68

Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades (maio de 2008) *"Portugal Política de Cidades POLIS XXI 2007-2013"*, Ministério do Ambiente, do Território e do Desenvolvimento Regional

GOITIA, Fernando Chueca (1996), "*Breve História do Urbanismo*", Lisboa, Presença

INE (2011) "*Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Algarve -XV recenseamento geral da população, V recenseamento geral da habitação*", Lisboa, Instituto Nacional de Estatística, I.P.

KATO, Cristiano Arns (2007), "*Arquitetura e Sustentabilidade: Projetar com Ciência da Energia*", Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, Universidade Presbiteriana Mackenzie

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia(2010), "*Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*", Lisboa, Fundação Caloust Gulbenkian

LIMA, Gustavo Ferreira da Costa (2002), "*Educação e sustentabilidade: possibilidade e falácias de um discurso*", Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade - ANPPAS, 1, Anais Indaiatuba. In https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-7BMPV2/1/disserta__o_dianna_villela.pdf

LOPES, Flávio, Manuel Brito Correia (2004) "*Património Arquitectónico e Arqueológico. Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais*" Lisboa, Livros Horizonte.

MAIO, Rui, Tiago Miguel Ferreira, Romeu Vicente (2015) *"A morfologia dos núcleos urbanos antigos: levantamento arquitectónico e construtivo do Bairro Ribeirinho de Faro, Portugal*.", Artigo na Revista – Conservar o Património, ARP, Associação Profissional de Conservadores-Restauradores de Portugal, nº 21

MANTAS, Vasco Gil (2016)," Navegação *e Portos no Algarve Romano*", Revista Al-`ULYÀ, Loulé, Arquivo Municipal, nº16.

MATEUS, Diogo (2012) *"Notas de apoio sobre Reabilitação Urbana"*, Lisboa APROURB-Associação Profissional dos Urbanistas Portugueses

NEGRI, Vanessa (2019) "*Sustentabilidade e Arquitetura: qual a relação entre elas*", artigo publicado em REFERÊNCIA ARQUITETURA – Estratégias Bioclimáticas e Sustentáveis, https://refarq.com/2019/02/22/sustentabilidade-e-arquitetura-qual-a-relacao-entre-elas/

PAIVA, José Vasconcelos, Aguiar, José, Pinho, Ana (2006) "*Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*" Instituto Nacional de Habitação, LNEC.

PAIVA, José Vasconcelos (2009) "*O LNEC e a Reabilitação Urbana e dos Edificios*" Disponivel em:http://repositorio.lnec.pt:8080/jspui/bitstream/123456789/16534/2/PATORREB2009_Palestra.pdf

PANERAI, Philippe (2006) "*Análise Urbana*", Brasília, Editora Universidade de Brasília

PEDRO, João Branco, António Vilhena, José Vasconcelos de Paiva (2011) "*Método de avaliação das necessidades de reabilitação. Desenvolvimento e aplicação experimental*", Lisboa, artigo, LNEC.

PERDIGÃO, Ana Kláudia de Almeida Viana (2009) "*Considerações sobre o tipo e seu uso em projetos de arquitetura*", Revista Arquitextos, em https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.114/14

PINTO, Conceição (1997) "*A Câmara Municipal de Faro Protege o Património*", Câmara Municipal de Faro GGRPH.

PORTAS, Nuno, Álvaro Domingos, João Cabral (2003) "*Políticas urbanas: tendências e oportunidades*", Lisboa, Fundação Caloust Gulbenkian

PORTAS, Nuno (1985) "*Notas sobre a Intervenção na Cidade Existente*", Sociedade e Território, Ano 1, n.º 2, Lisboa, pp. 8-13.

PRIMO, Judite (1999) "*Museologia e Património: Documentos Fundamentais – Organização e Apresentação*" Cadernos de Sociomuseologia, nº 15, Lisboa ULHT

RODRIGUES, Tânia Alexandra Cabecinha (2010), "*Faro na época Moderna: do urbanismo à arquitetura*", Tese de Mestrado em História da Arte Portuguesa, Faro, Universidade do Algarve

ROGERS, Richard, Philip Gumuchdjian (2001), "*Cidades para um Pequeno Planeta*", Barcelona, Gustavo Gilli

ROSSI, Aldo (2018), "*Arquitetura da Cidade*", Arquitetura e Urbanismo 14, Edições 70

SALAT, S. (2011b), *"Scale Hierarchy, Urban Typologies and Energy"*, Nacional Congress on Energy and Spatial Planing, Delft

TOURINHO, Helena Lucia Zagury (2014), "*Tipologia Urbana: Sobre a derivação de um conceito da Arquitetura do Edificio para o Urbanismo*", R.B. Estudos Urbanos e Regionais, V.16, N.1, p141-151

VALENTE, Teresa (2016), *"Áreas de Reabilitação Urbana de Faro – Balanço e perspetivas"*, Sessão de esclarecimento – Icentivos à Reabilitação Urbana - Câmara Municipal de Faro em: http://cms.cm-faro.pt//upload_files/client_id_1/website_id_1/Reabilitacao%20Urbana/apresentacao_2.pdf

VILLELA, Diana Santiago (2007), "*A Sustentabilidade na Formação Atual do Arquiteto e Urbanista*", Dissertação de Mestrado, Minas Gerais, Universidade de Arquitetura e Urbanismo

***Sites* consultados na WEB**

http://revista.arp.org.pt

http://proteuseducacaopatrimonial.blogspot.com/2013/07/conceitos-centro-historico-nucleo.html

http://www.construir.pt/2008/09/12/o-cais-de-aires-mateus/

http://www.cm-faro.pt/menu/78/faro-na-historia.aspx