

Dissertação para obtenção de Grau de Mestre em Arquitectura



“Reabilitação do Grande Hotel Guadiana”



Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes

Dissertação para obtenção de Grau de Mestre em Arquitectura

Grau de Mestre em Arquitectura conferido pelo Instituto Superior Manuel
Teixeira Gomes

Tema: “Reabilitação do Grande Hotel Guadiana”

Caso estudo: “Grande Hotel Guadiana em Vila Real S. António”

António José Varela Gordinho
nº 20091302

Orientador: Prof. Doutor Guilherme Quintino

Setembro de 2014

ANTÓNIO JOSÉ VARELA GORDINHO

**REABILITAÇÃO DO GRANDE HOTEL GUADIANA –
GRANDE HOTEL GUADIANA EM VILA REAL DE S.
ANTÓNIO.**

Dissertação defendida em provas públicas no Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes, no dia 05/12/2014 perante o júri nomeado pelo Despacho de Nomeação nº. 13/2014, com a seguinte composição:

Presidente:

Prof. Doutor Luís Filipe Pires Conceição
(Professor Catedrático, ISMAT)

Arguente:

Prof.^a Doutora Ana Maria Moya Pellitero
(Professora Auxiliar, ISMAT)

Orientador:

Prof. Doutor Guilherme Manuel Torres Leotte
Quintino (Professor Associado, ISMAT)

Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes

Portimão

2014

Aos meus Pais,

*As casas são construídas para que se viva nelas, não para serem olhadas.
Francis Bacon*

Agradecimentos

A realização deste trabalho não seria possível sem o apoio de várias pessoas que, de uma forma mais ou menos direta, foram fundamentais para o seu desenvolvimento.

Em primeiro lugar agradeço ao orientador da dissertação, o Professor Doutor Guilherme Quintino, pelo apoio, pelos seus conselhos e pela disponibilidade ao longo de todo o trabalho.

Agradeço á Professora Doutora Clara Gonçalves, que desde o início se mostrou disponível para ajudar e fornecer dados bibliográficos importantes para o desenvolvimento do trabalho.

Agradeço ao Professor Doutor Miguel Santiago, á Professora Doutora Ana Moya, á Mestre Sílvia Maria Alves e ao Mestre Tiago Oliveira, pelo apoio, pelos seus conselhos e pela disponibilidade demonstrada para ajudar e fornecer conhecimentos no desenvolvimento do trabalho de projecto.

Á minha esposa Ana Cristina, ao meu filho Cláudio Miguel, por todo o apoio, incentivo, ajuda e motivação que me deram em todos os momentos, a sua opinião foi essencial.

Agradeço aos meus pais, (meu pai enquanto vida), José e Rosa Gordinho, pelo incentivo, motivação, orgulho e confiança depositadas.

Por último, mas não menos importante, agradeço aos colegas da turma, que me acompanharam até este momento nessa longa jornada, Alexandre Correia, André Félix, Bruno Carvalho, Francisco Domingos, Nélia Nunes, Ricardo André, Ricardo Guerreiro, Rui Aires e Susana Beja, pela companhia no estudo ao longo dos tempos, pelo apoio, motivação e disponibilidade para ajudar quando necessário.

Resumo

A reabilitação de edifícios em Portugal é vista por muitos especialistas da área como a solução para a crise actual que a indústria da construção atravessa. O parque habitacional português encontra-se saturado e degradado, sendo fundamental incentivar proprietários e investidores a reabilitar e manter os edifícios existentes.

A indústria da construção apresenta algumas debilidades que a tornam um sector pouco eficiente e com baixa produtividade quando comparada a outras áreas produtivas. É uma actividade que envolve um grande número de intervenientes e de tarefas, havendo por vezes perda de informação e falta de coordenação entre os diversos projectos.

A gestão de projectos na construção é indispensável para alcançar os objectivos estabelecidos pelo dono da obra de forma mais eficaz, no tempo e prazo estabelecidos. É fundamental implementar tecnologias e sistemas de informação de forma a normalizar os processos e reduzir as falhas existentes actualmente, aumentando a produtividade do sector.

O presente trabalho pretende não só mostrar o projecto de reabilitação de um edifício “Grande Hotel Guadiana”, mas também fornecer um sistema de informação orientado para a reabilitação de edifícios antigos, que permita uma melhor compreensão e caracterização do seu processo construtivo.

O trabalho encontra-se dividido em três capítulos, ao longo dos quais se aborda a história da cidade de Vila Real de S. António, o tema da reabilitação de edifícios, a história do edifício Grande Hotel Guadiana, para concluir apresenta-se o trabalho desenvolvido no projecto de reabilitação do edifício.

PALAVRAS-CHAVE: Vila Real de S. António, Reabilitação, Grande Hotel Guadiana

Abstract

Building rehabilitation in Portugal is seen by many experts as the solution to the current crisis that the construction industry is going through. The Portuguese housing park is saturated and degraded and it is key to incentive owners and investors to rehabilitate and maintain the existing buildings.

The construction industry reveals some weaknesses that make it a sector low on efficiency and productivity, when compared to other more productive areas. It is an area involving a large number of people and tasks and sometimes information is lost and there is lack of coordination between projects.

Project management in construction is the key to achieve the objectives more efficiently, in time and in the established deadline. It becomes fundamental to implement information systems and technology in order to standardize processes and reduce the existing flaws, thus increasing this sector's productivity.

This work intends not only to show the rehabilitation project of the "Grande Hotel Guadiana" building, but also to provide an information system, guided to rehabilitation of old buildings, that allows a better understanding and characterization of their construction process.

The work is divided into three chapters, on which we can find the history of the city of Vila Real S. António, building rehabilitation, the history of the Grande Hotel Guadiana building and finishing with the project and work to this building's rehabilitation.

KEYWORDS: Vila Real de S. António, Rehabilitation, Grande Hotel Guadiana

Índice

Agradecimentos	2
Resumo	3
Índice de figuras	7
Introdução	9
• Objectivos	11
• Metodologia	12
Parte I	13
1 – Análise histórica de Vila Real de S. António	13
1.1 – Enquadramento histórico	13
1.2 – O surgimento de uma nova cidade	15
1.3 – O edificado de Vila Real de S. António	17
2 – O fenómeno da reabilitação	20
2.1 – Conceito de reabilitação	20
2.2 – Manutenção	21
2.3 – Beneficiação	21
2.4 – Recuperação	21
3 – Níveis de reabilitação	23
3.1 – Nível 1 – reabilitação ligeira	23
3.2 – Nível 2 – reabilitação média	24
3.3 – Nível 3 – reabilitação profunda	25
3.4 – Nível 4 – reabilitação excepcional	26
4 – Principais dificuldades na reabilitação	28

Parte II	29
1 – Reabilitação, património e ambiente	29
2 – Caracter histórico/cultural, estético/social e técnico científico da reabilitação	33
Parte III	38
1 – Análise do edifício	38
1.1 – Enquadramento histórico/social	38
1.2 – Avaliação e inventariação do edifício	42
1.3 – Descrição exterior do edifício	44
1.4 – Descrição interior do edifício	48
1.5 – Cronologia	49
1.6 – Aspectos construtivos	52
2 – Proposta de reabilitação do edifício	54
Anexo	
• Desenhos Técnicos	
Bibliografia	59

Índice de figuras

Figura 1 – Mapa de Vila Real de S. António, do século XVII	13
Figura 2 – Edifício da antiga alfândega de Vila Real de S. António, foto de 2011	14
Figura 3 – Documento da constituição da “Companhia Geral das Pescarias reais do Reino do Algarve”	16
Figura 4 – Mapa ilustrativo do traçado da época iluminista, do século XVIII	18
Figura 5 – Vista aérea de Vila Real de S. António, foto de 2005	18
Figura 6 – Vista da Praça Central – Marquês de Pombal - Vila Real de S. António, foto de 2005	19
Figura 7 – Vista da Rua 1º de Maio - Vila Real de S. António, foto de 2005	19
Figura 8 – Reabilitação ligeira de interior de edifício	23
Figura 9 – Reabilitação média de edifício	24
Figura 10 – Reabilitação profunda de edifício	25
Figura 11 – Reabilitação excepcional de edifício	26
Figura 12 – Inauguração do Grande Hotel Guadiana, foto de 1926	33
Figura 13 – Grande Hotel Guadiana, foto de 2011	35
Figura 14 – Arquitecto Ernesto Korrodi, foto de 1920	38
Figura 15 – Sr. Manuel Ramirez, foto de 1920	39
Figura 16 – Avenida da Republica, antes da construção do Grande Hotel Guadiana, foto de 1920 ou anterior	40
Figura 17 – Avenida da Republica, após a construção do Grande Hotel Guadiana, foto de 1940	41
Figura 18 – Fachada posterior, foto de 2011	42
Figura 19 – Pormenor de cantaria da fachada principal, foto de 2011	43
Figura 20 – Pormenor dos azulejos da fachada principal, foto de 2011	43
Figura 21 – Grande Hotel Guadiana, foto de 2011	44
Figura 22 – Corpo central da fachada principal do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011	46
Figura 23 – Torreão de articulação entre as fachadas principal e lateral, foto de 2011	46
Figura 24 – Fachada lateral norte, do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011	47
Figura 25 – Fachada posterior a poente, do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011	47

Figura 26 – Postal antigo ilustrando o exterior e interior do Grande Hotel Guadiana, sem data	48
Figura 27 – Inauguração do Grande Hotel Guadiana, foto de 1926	49
Figura 28 – Pormenor da fachada principal do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011	52

Anexos

Desenhos Técnicos	62
<ul style="list-style-type: none"> • Localização • Implantação • Existente - piso 1 (r/c) • Existente - piso 2 (1º andar) • Existente - piso 3 (2º andar) • Existente - piso 4 (3º andar) • Alterações - piso 1 (r/c) • Alterações - piso 2 (1º andar) • Alterações - piso 3 (2º andar) • Alterações - piso 4 (3º andar) • Proposta - piso 1 (r/c) • Proposta - piso 2 (1º andar) • Proposta - piso 3 (2º andar) • Proposta - piso 4 (3º andar) • Cobertura • Corte 1 – 1’ • Corte 2 – 2’ • Corte 3 – 3’ • Corte 4 – 4’ • Corte 5 – 5’ • Corte 6 – 6’ • Alçado – Avenida da República • Alçado – Rua Conselheiro Frederico Ramirez • Alçado – Rua da Princesa 	

Introdução

Esta dissertação aborda a reabilitação urbana, tema para o qual o meio social e científico tem-se progressivamente consciencializado. Nesse sentido pretende-se elaborar um estudo, não só sobre a temática da reabilitação, mas também sobre uma análise abrangente que possa conduzir ao uso adequado de um edifício no âmbito do projecto de reabilitação a desenvolver, neste caso a reabilitação do Grande Hotel Guadiana situado na cidade de Vila Real de S. António.

A reabilitação em centros históricos, não se restringe apenas a monumentos, ou centro histórico. É muito mais que isso, são ruas, casas, estátuas, jardins, praças, calçadas ...

Os grandes edifícios são livros que nos contam histórias passadas. Uma infinidade de histórias que percorrem o pulsar da sociedade a cada momento. Como documentos vivos, são marcos importantes no património cultural, tanto pela organização do espaço urbano, como pelos sistemas e materiais de construção utilizados, os valores estéticos que criam a imagem dos lugares (vilas, cidades), as relações de vizinhança e os sistemas de comunicação, e é de extrema importância valorizar o património, sem ele não há identidade cultural, presente e futura.

O contributo deste trabalho começa pela reflexão e contextualização das actuais tendências das acções de reabilitação urbana, no desenvolvimento de um modelo que permita a identificação e distinção das várias acções concorrentes. Uma vez identificados os problemas, as potencialidades, as dificuldades e as oportunidades, será possível a definição de uma estratégia com o objectivo de orientar as acções e processos de reabilitação de forma sustentável. No desenvolvimento de propostas e na definição de estratégias de reabilitação, no âmbito do projecto que se propõe elaborar, sendo que para tal é fundamental um trabalho analítico, e um diagnóstico adequado á escala da área em estudo.

Objectivos

A reabilitação do edifício do Grande Hotel Guadiana pretende devolver, à cidade de Vila Real de S. António, espaços que estão abandonados.

O objectivo deste trabalho é o estudo de como se pode devolver á cidade espaços que estejam em entropia e aproveitá-los para que sejam utilizados de forma a contribuírem para o desenvolvimento da área onde estão inseridos. A proposta passaria por introduzir no edifício a reabilitar, duas tipologias distintas, o comércio e habitação, podendo atrair mais pessoas á cidade e voltar a dignificar este edifício histórico.

Com a presente dissertação pretende-se:

- Dar uma nova imagem a este edifício e consequentemente ao seu espaço envolvente, torná-lo mais digno para quem circula á sua volta, valorizando a imagem histórica já existente.
- Reabilitar um antigo equipamento hoteleiro, reconvertendo-o num espaço comercial e essencialmente habitacional.
- Fazer com que a reabilitação reinterprete o conceito de ocupação de espaços urbanos.
- Tirar partido da, actual situação negativa para torná-la numa mais-valia.
- Criar e conjugar, novas vivências e relações espaciais interiores a par das existentes.

Metodologia

Este trabalho dividir-se-á em três fases:

- Na primeira fase foi realizada toda uma investigação de exemplos e teorias relacionadas com a temática abordada, com uma pesquisa em bibliografia especializada e pesquisa de campo;
- Na segunda fase é realizado o trabalho de campo e investigação relacionado com o local, através da observação e análise da envolvente urbana, estudo fotográfico, estudo de desenhos técnicos existentes, documentação e bibliografia sobre os temas analisados;
- Uma terceira fase corresponde á execução do projecto de reabilitação do edifício, sustentado no trabalho e análises das etapas anteriores.

Parte I

1 – Análise histórica de Vila Real de S. António

1.1 – Enquadramento histórico

Para o desenvolvimento da presente dissertação, bastante contribuíram a consulta e atenta análise das seguintes obras monográficas: Monografia do Concelho de Vila Real de S. António¹, Vila Real de S. António e o Urbanismo Iluminista² e Vila Pombalina, Vila Real de S. António³. Obras fundamentais para uma adequada perceção do enquadramento histórico da cidade e do seu edificado.

Na actualidade a cidade de Vila Real de Santo António, inserida na região do Algarve, é a sede de um município com apenas 57,53 km² de área e 19 156 habitantes⁴. O município subdivide-se em 3 freguesias, Vila Nova de Cacela situada a ocidente, Monte Gordo e Vila real de Santo António situados a oriente.



Figura 1 – Mapa de Vila Real de S. António, do século XVIII

¹- Oliveira, Ataíde. Vila Real de S. António: **Monografia do Concelho de Vila Real de S. António**. Editora Algarve em Foco, Outubro 1999

²- Fidalgo, Dr^a Andreia; Grilo, Dr^a Márcia Luísa; Santos, Dr^o Marco Sousa. Vila Real de S. António: **Vila Real de S. António e o Urbanismo Iluminista**. Edição Camara Municipal de Vila Real de S. António, Junho 2010

³- Figueiras, Rui. Vila Real de S. António: **Vila Pombalina, Vila Real de S. António**. Edição Camara Municipal de Vila Real de S. António, Maio 1999

⁴- Dados do Instituto Nacional de Estatística, referentes ao censo de 2011

O percurso histórico peninsular pautou-se por problemas políticos entre Portugal e Espanha, a fronteira natural entre o extremo sudeste português e o extremo sudoeste espanhol estabeleceu-se há muitos séculos pelo rio Guadiana, e Castro Marim era a única cidade portuguesa na zona que protegia e defendia o território dos vizinhos espanhóis.

A 30 de Dezembro de 1773 é assinada uma carta régia que anunciava a criação de uma nova cidade no extremo algarvio promovendo assim a tão necessária fonte de protecção e demarcação nacional, de afirmação fronteiriça e de soberania. A cidade de Vila Real de Santo António seria edificada num povoado de pescadores já existente conhecido como *Santo António da Arenilha* para além da exploração das potencialidades económicas (indústria do pescado e sua salga), houve a intenção de criar um núcleo de desenvolvimento da região.

Definiu-se assim um projecto urbano abrangente com edifícios fabris, militares, alfandega, instituições civis e religiosas que caracterizaram a coerente estrutura do núcleo pombalino de Vila Real de S. António.



Figura 2 – Edifício da antiga Alfandega de Vila Real de S. António, foto de 2011

1.2 –O surgimento de uma nova cidade

A região Algarvia era desregulada e sem enquadramento comparativamente com o restante território português, tornando a mesma frágil perante as ameaças estrangeiras, maioritariamente espanholas e inglesas, permitindo saques às matérias-primas da zona.

Portugal encontrava-se estagnado, a actividade comercial e cultural estava em iminente regressão. É durante o reinado de D. José que, para contrariar tal situação, o primeiro-ministro Marquês de Pombal escolheu o Algarve para promover a tão aguardada reforma, sendo esta zona de grande importância geoestratégica para o território português. Portugal através destes planos de desenvolvimento da zona consolidou sua soberania neste território perante Espanha.

Era abundante o pescado, principalmente a sardinha na Baía de Monte Gordo, local ideal para se instalarem unidades industriais de pesca, transformação e exportação que até à data tinham sido exploradas por industriais das regiões andaluza e catalã, recorrendo a técnicas avançadas e altamente organizadas para a altura. Face a esta problemática é criada a Companhia Geral das Pescarias Reais do Reino do Algarve com o intuito de fomentar a actividade pesqueira.

O restante território português, passa após a nacionalização das Pescarias do Algarve, a ser o

consumidor de todo o pescado oriundo da região algarvia, sendo proibida a importação de pescado que não fosse português e o mesmo impedindo de ser exportado para Espanha. Para tal são promovidas facilidades de negócio para comerciantes e navegadores do Porto e de Lisboa para que se instalassem na região explorando a pesca e manufactura de conserva e salga da sardinha. Criaram-se várias sociedades para a pesca da sardinha unindo-se estas à Companhia das Pescarias Reais do Algarve, tornando-se o monopólio da indústria pesqueira.

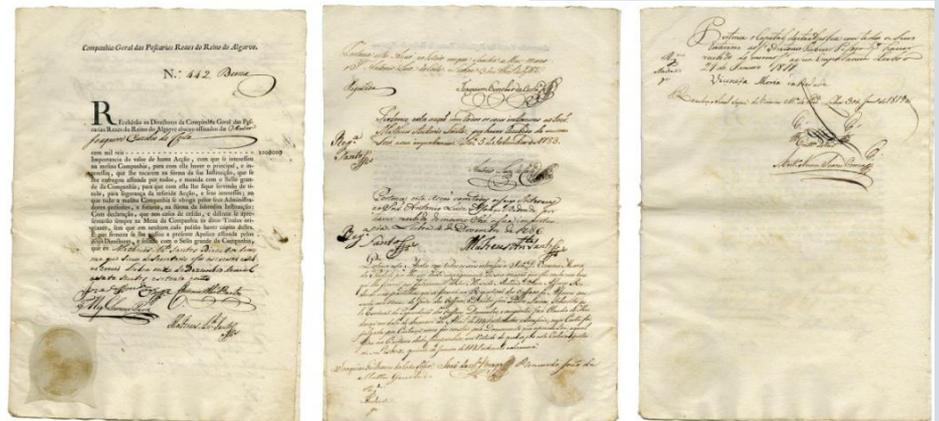


Figura 3 – Documento da constituição da “Figura Companhia Geral das Pescarias Reais do Reino do Algarve”

1.3 – Oedificado de Vila Real de Santo António

No Século XVIII, era imperativo a edificação de uma vila no local fronteiriço que visasse o controlo e desenvolvimento comercial no sector das pescas, que estimulasse assim o surgimento de uma indústria que tornaria Portugal auto-suficiente em termos de pescado.

Foi por vontade do, então, Marquês de Pombal, e pelas contingências da política face a Espanha que se inicia a marcação do plano da cidade em 2 de Março de 1774, originando assim a fundação de Vila Real de Santo António. A cidade localizada perto da foz do rio Guadiana, foi erguida num período de dois anos, segundo o padrão iluminista do século XVIII.

O processo construtivo adoptado, de forma a promover a rapidez da execução da cidade, recorreu ao uso da pré-fabricação, e standardização, técnicas utilizadas também na reconstrução de Lisboa. Em meados de Agosto desse mesmo ano que ficou concluída toda a zona destinada à Sociedade das Pescarias, quartéis e iniciava-se a Igreja.

Em finais do séc. XIX e seguintes décadas Vila Real de Santo António assiste a uma grande prosperidade, transformando-se a vila num importante centro conserveiro e piscatório, servindo também o porto da cidade para carregar o minério extraído nas minas de São Domingos.

Vila Real não é fruto de um processo de evolução e transformação efectuado ao longo do tempo, mas de uma única acção em que o tempo tem marcado o espaço em si, não por melhorias contínuas mas sim pela descaracterização crescente do plano original, do seu valor e significado.

Vila Real, enquanto cidade nova, não foi pensada como uma cidade de múltiplas funcionalidades, mas sim direccionada para a actividade da pesca e salga do pescado, tendo subjacente um programa arquitectónico pragmático e único, assente num esquema em linha de produção: A pesca, o cais, empresas, salga e operários.

Vila Real de Santo António permite hoje vivenciar os ideais urbanísticos do iluminismo, pela vontade do então Marquês de Pombal, protegendo a memória da sua arquitectura e do seu traçado. Mantém assim os seus elementos principais, permitindo a percepção espacial do espaço, tanto na Praça do Marquês como nos torreões a sul e norte, pontos de referência para quem vive o espaço e o utiliza, promovendo uma escala humana necessária.

Actualmente os tempos são outros, mas o núcleo pombalino continua a ser único, e o seu valor cultural inquestionável. No património urbanístico encontra-se o seu principal activo económico. Os quarteirões, de volumes uniformes e constantes, são distribuídos de forma

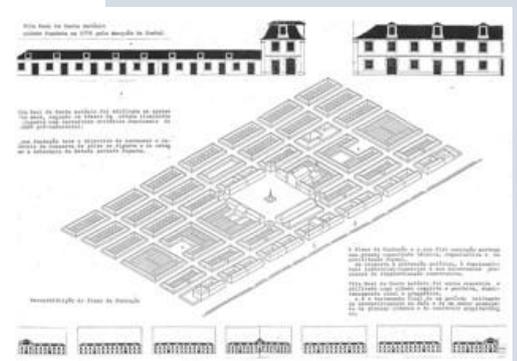


Figura 4 – Mapa ilustrativo do traçado da época iluminista, do século XVIII



Figura 5 – Vista aérea de Vila Real de S. António, foto de 2005

homogénea e ortogonal, as vias estrutura o espaço encaminhando-nos para os quarteirões, para a praça etc. Transversalmente o seu limite orienta-se e é definido pelo rio Guadiana.

Seja como for, tomou-se consciência que o núcleo representa um verdadeiro acontecimento urbanístico, decorrente de um momento histórico específico, em que o seu principal valor é o todo, é o conjunto em si mesmo e não as partes deste. Constata-se, contudo, que o núcleo já sofreu uma grande descaracterização e perda de legibilidade, estando assim estrategicamente orientado para a leitura do projecto original, pelo que, a preservação e recuperação devem ser os objectivos principais.



Figura 6 – Vista da Praça Central – Marquês de Pombal – Vila Real de S. António, foto de 2005



Figura 7 – Vista da Rua 1º Maio – Vila Real S. António, foto de 2005

2 – O fenómeno da reabilitação

2.1 – Conceitode reabilitação

O termo reabilitação designa toda a série de ações empreendidas com vista à recuperação e beneficiação de um edifício, tornando-o apto para o seu uso actual. De uma forma geral, reabilitar consiste em reequacionar uma realidade. O seu objetivo fundamental consiste em resolver as deficiências físicas e as anomalias construtivas, ambientais e funcionais acumuladas ao longo dos anos. Ao mesmo tempo procura-se uma modernização e uma beneficiação geral do imóvel sobre o qual incide, melhorando o seu desempenho funcional através da atualização das suas instalações e equipamentos e organização dos espaços existentes.

Para definir o grau de reabilitação de um determinado espaço ou edifício deveremos, antes de mais, atender aos estudos tipológicos do tecido urbano e dos seus edifícios, de forma a entenderem-se as diversas características de ordem física, histórica, sociocultural, etc..., e actuando depois, devidamente informados, no respeito por essas características ou singularidades que importa salvaguardar, nas diversas escalas de intervenção.

2.2 – Manutenção

As ações de manutenção têm o objetivo de manter a qualidade inicial do edifício de forma a fazer face aos agentes de degradação. De acordo com a norma portuguesa NP EN 13306 de 2007⁵ a manutenção define-se como a combinação de todas as ações técnicas, administrativas e de gestão, durante o ciclo de vida de um bem, destinadas a mantê-lo ou repô-lo num estado em que ele possa desempenhar a função requerida.

2.3 – Beneficiação

O termo beneficiação destina-se a identificar as intervenções em edifícios que têm o objetivo de elevar o nível de qualidade acima do seu valor inicial.

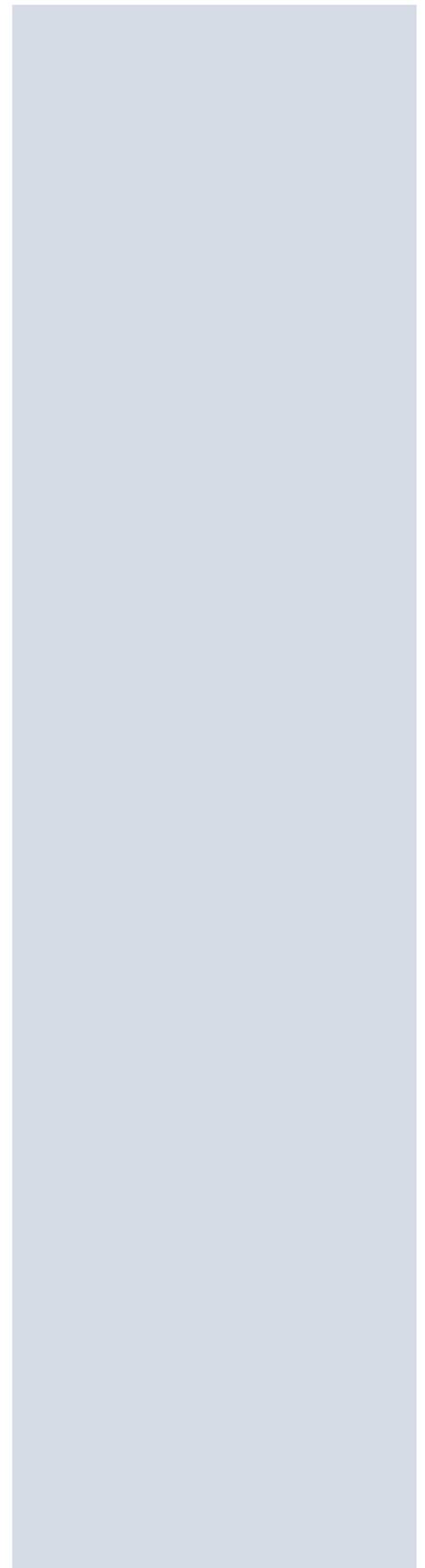
2.4 – Recuperação

O termo “recuperação” é habitualmente utilizado para referir ações de reabilitação quando o edifício se encontra próximo do limite de não utilização. As operações de recuperação são habitualmente diferenciadas em remodelação, revitalização e restauro.

A remodelação implica uma alteração funcional do edifício, recorrendo à utilização de materiais e soluções novas.

⁵ - Norma Portuguesa – European Standard nº 13306, de Fevereiro de 2007

No caso da revitalização, situada entre a remodelação e o restauro, para além de restituir a funcionalidade do edifício, aplicam-se soluções que permitem uma forma de uso diferente da original. O restauro é habitualmente utilizado em edifícios com valor histórico ou arqueológico, quando o objetivo das intervenções é recuperar a funcionalidade própria da época em que foram construídos, ou seja, repor o nível inicial de qualidade. Esta é a grande diferença entre o restauro e a reabilitação, que tem o objetivo de alcançar um nível de qualidade superior ao original.



3 – Níveis de reabilitação

Assim, e independentemente do grau de protecção que o edifício ou espaço a reabilitar possua, consideramos quatro níveis de reabilitação, de acordo com o disposto no “Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais”⁶.

3.1 – Nível 1 – Reabilitação ligeira

Compreenderá basicamente a execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos – fundamentalmente nas casas de banhos e cozinhas, tais como:

- a melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação e exaustão;
- a limpeza e reparação geral das coberturas;
- a reparação de pontuais anomalias nos rebocos;
- a reparação de caixilharias existentes;
- a beneficiação geral das instalações elétricas e de iluminação artificial existente

Nestas acções de reabilitação ligeira, actua-se sobre edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado satisfatório ou razoável.

⁶ - I vol. – de José Aguiar, António Reis Cabrita e João Appleton, publicado pelo L.N.E.C. – a páginas 122 / 127:



Figura 8 – Reabilitação ligeira de interior de edifício

Geralmente não é preciso reparar elementos estruturais ou proceder a uma substituição/transformação de soluções construtivas e espaços existentes.

Em termos económicos deve-se prever que o custo final destas operações não ultrapasse, aproximadamente, 1/3 do custo de um edifício novo de características semelhantes.

3.2 – Nível2 – Reabilitação média

Além dos trabalhos apontados para a reabilitação ligeira pode incluir-se ainda:

- a reparação ou substituição parcial de elementos de carpintaria (das caixilharias, dos elementos das escadas, ou de soalhos ou de tectos);
- a reparação e eventual reforço de alguns elementos estruturais, geralmente das lajes dos pisos e das estruturas de cobertura;
- a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores e na cobertura;
- a introdução de nova instalação eléctrica;
- a realização de ligeiras alterações nas formas existentes de organização do espaço;
- a melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral;

Em termos económicos, o custo final destas operações não deverão ultrapassar o limite de,



Figura 9 – Reabilitação média em edifício

aproximadamente, 1/2 do custo de um edifício novo de características semelhantes.

3.3 – Nível3 – Reabilitação profunda

Para além dos trabalhos descritos anteriormente este tipo de intervenção compreende ainda, de uma forma geral:

- a necessidade de desenvolver profundas alterações na distribuição e organização interior dos espaços nos edifícios, podendo proceder-se ao aumento ou diminuição da compartimentação através de alterações tipológicas;
- poderá ser necessária a introdução ou adaptação de espaços para criar instalações e equipamentos em falta, como seja a introdução de instalações sanitárias, reorganização funcional dos espaços, etc.

Este tipo de alterações implica demolições e reconstruções significativas, que poderão obrigar:

- a substituição parcial, ou mesmo total, de lajes de pisos e paredes divisórias;
- a resolução de problemas estruturais
- a beneficiação e reestruturação do sistema de circulações verticais e horizontais;
- a substituição generalizada dos elementos de carpintaria;
- a execução de novos revestimentos;



Figura 10 – Reabilitação profunda em edifício

A profundidade dos trabalhos justifica a aplicação comedida de novos materiais e soluções construtivas, que se devem evitar, assim como a satisfação de exigências funcionais mais profundas.

Em termos económicos, estas intervenções poderão aproximar-se muito facilmente, do custo provável de uma edificação nova de características e áreas semelhantes.

3.4 – Nível4 – Reabilitação excepcional

Operação de natureza muito excepcional, que poderá obrigar:

- ao recurso pontual a técnicas de restauro para intervenções na envolvente do edifício, ou mesmo partes do seu interior, quando o valor patrimonial do imóvel o justifique;
- a total reconstrução do edifício, fundamentalmente pelo valor do seu contributo para a imagem urbana do lugar, pode incluir a modernização parcial de algumas partes da construção, instalações e equipamentos;
- a reabilitação dos edifícios para padrões elevados e muito superiores aos pré-existentes;

Em termos de custos, este tipo de intervenção aproxima-se, ou mesmo ultrapassa significativamente o custo de uma nova edificação

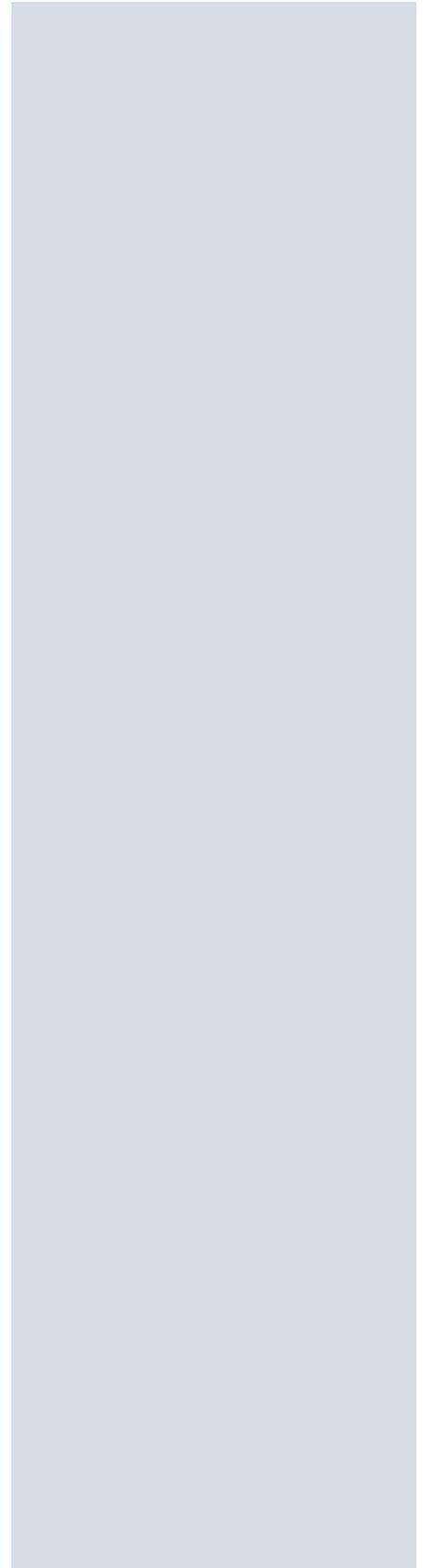


Figura 11 – Reabilitação excepcional em edifício

com características e áreas semelhantes.

Este tipo de intervenção deve ser ponderado em função do uso potencial do edifício, do seu valor intrínseco enquanto património e objecto arquitectónico possuidor, ou não, de valores de acompanhamento e participação no conjunto edificado adjacente ou próximo. Se estes factores não forem suficientemente importantes ou claros, será de ponderar seriamente a substituição da construção antiga por uma nova edificação.

Esta nova edificação será feita segundo o saber actual e com arquitectura contemporânea, ou não, face aos valores culturais do lugar e do seu contexto.



4 – Principais dificuldades na reabilitação

Os projetos de reabilitação de edifícios podem encontrar alguns obstáculos à sua execução. Todos os projetos são diferentes e nunca são realizados duas vezes nas mesmas condições. Os locais são diferentes, assim como os intervenientes no projeto.

Como principais dificuldades/obstáculos associados à reabilitação de edifícios destacam-se:

- A viabilidade económica, dependente da escala da intervenção;
- A ocupação, ou não, durante a reabilitação;
- Incentivos fiscais e financeiros desadequados;
- A falta de registo dos materiais, dos processos construtivos e de outras intervenções realizadas no edifício;
- A falta de mão-de-obra especializada e de empresas orientadas para o setor da reabilitação, originando intervenções de fraca qualidade;
- Assegurar em pleno a generalidade das exigências garantidas em obra nova;
- Falta de materiais utilizados na construção original;
- Inexistência de uma regulamentação orientada para a reabilitação de edifícios;
- Dificuldade em assegurar as aproximações às exigências, ao nível de conforto, qualidade e salubridade comparativamente a obra nova.

Parte II

1 – Reabilitação, Património e Ambiente

“Nos últimos anos organismos internacionais, como o ICOMOS⁷, tem desenvolvido um conjunto de debates e recomendações que incidem igualmente sobre vertentes do património em risco. Assim, a protecção do património natural, do património cultural intangível, as expressões culturais e a beleza dos locais e territórios em perigo são vertentes que têm igualmente sido tidas em conta nos documentos da UNESCO⁸. As vertentes incidentes sobre as políticas culturais, autenticidade, o espírito do lugar e o papel da arquitectura contemporânea nas intervenções no património foram abordagens realizadas desde 1982, sendo estas últimas de debate recente e com necessidade actual de nova ponderação. A utilização da arquitectura contemporânea, por determinados agentes, para obter índices mais elevados de construção ou aumento da altura dos edifícios foi prática nos últimos anos em algumas cidades (especulação imobiliária) e tem sido apontado como um dos factores que terá provocado danos irreversíveis no Património ou

⁷ - International Council on Monuments and Sites

⁸ - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

na sua envolvimento, cuja necessidade de discussão internacional permanece.”⁹

A arquitectura contemporânea tem sido utilizada de forma abusiva para obter um aumento de construção deixando cair no vazio as referências da cidade, destruindo-se património em favor de grandes construções que descaracterizam as cidades. Esquece-se as relações de vizinhança, os espaços públicos, a identidade e tradição de várias gerações.

Com a construção descontrolada e sem planeamento, foram-se disseminando manchas verdes, que por si só constituíam um dos pilares das cidades, não só e apenas em termos ambientais e paisagísticos, mas igualmente das relações socioculturais.

A ausência desse planeamento etodo impacto causado ao nível da morfologia dos solos, as alterações dos cursos de água, entre outros, provocam uma vulnerabilidade acrescida em determinadas regiões, sujeitando-as a uma serie de desastres naturais sobejamente conhecidos por todos.

Deveremos então, todos nós, membros de uma sociedade preocupada e interessada, a exigir e a pressionar para a implementação de

⁹ - Tavares, Alice; Costa, Aníbal; Varum, Humberto. Aveiro: **Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios – Guia de Intervenção**. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro. Editora Inovadomus, Junho 2011, pág. 12 - 13

regulamentos tidos como adequados para a proteção de áreas, ambientais e patrimoniais, tendo como objectivo a rectificação e a valorização deste património, agora e num futuro próximo.

É imperativo proteger os conjuntos históricos das nossas cidades, os quais constituem a identidade das comunidades, das suas tradições e do seu património.

Presentemente, e cada vez mais, esta é uma realidade que não pode ser ignorada, mesmo no âmbito económico, como no caso do turismo urbano, actividade que tem vindo a ter um crescimento muito significativo, com o impacto que se conhece nas economias locais e regionais.

As cidades têm de evoluir, têm de crescer. É incontornável, no entanto, que esse crescimento não pode fundamentar-se em interesses económicos e na especulação imobiliária, desrespeitando a identidade dos locais, renegando o património e destruindo o ambiente.

O sítio histórico, estratificado na malha urbana existente deve ser respeitada e reabilitada, por forma a manter a sua originalidade e identidade. Não deve ser desmantelada ou demolida, deve sim ser preservada.

“As parcerias público-privadas são apontadas pelo ICOMOS¹⁰ como uma das estratégias para garantir o sucesso das

¹⁰- International Council on Monuments and Sites

intervenções em territórios urbanos. Podendo eventualmente ser estas, ou as organizações nacionais e ainda internacionais não-governamentais a participar, desenvolver ou disseminar as ferramentas e boas práticas entretanto avaliadas noutros locais e que possam ser adaptadas a outras realidades. Considera ainda que todos os níveis de agentes de poder devem estar conscientes da sua responsabilidade e do contributo que lhes cabe na definição, desenvolvimento, implementação e avaliação das políticas de reabilitação dos centros históricos. A coordenação institucional e sectorial deve igualmente ser assumida neste processo por estes agentes.”¹¹

¹¹ - Tavares, Alice; Costa, Anibal; Varum, Humberto. Aveiro: **Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios – Guia de Intervenção**. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro. Editora Inovadomus, Junho 2011, pág. 15

2 – O carácter histórico/cultural, estético/social e técnico/científico da reabilitação

As intervenções qualificadas no património arquitetónico promovem o bem-estar estético ou social, enaltecem o carácter histórico ou cultural e elevam a condição técnica ou científica das comunidades.

“Seria importante que o homem pudesse usufruir das riquezas do passado e do presente, que tivesse tempo para voltar às origens através do seu património cultural, natural, político, social, económico, técnico e institucional. A ética da salvaguarda preconiza justamente esta respiração, e é por este motivo que, longe de se opor ao progresso, a salvaguarda constitui actualmente a condição sine qua non da retoma de um progresso autêntico.”¹²

O tempo, cada vez mais acelerado em que os cidadãos e as comunidades não encontram espaço para a reflexão, promove por vezes o estado volátil da cultura. Com refere José Saramago “vivemos numa ditadura financeira, que nos conduz à negação da vida social do bem-estar colectivo em harmonia com a diversidade cultural inter-relacionada por um espírito universalista que busca o bem-estar físico e

¹²- In LACROIX, Michel, O Princípio de Noé ou a Ética da Salvaguarda, Instituto Piaget, Lisboa, 1997, pág. 62-63



Figura 12 – Inauguração do Grande Hotel Guadiana, foto de 1926

espiritual do homem”¹³. O mundo financeiro justifica as suas acções na procura de um progresso material cada vez mais dependente do consumo que apenas beneficia uma minoria, de identidade ocidental, enquanto dois terços do mundo vive no limiar da pobreza assistindo à delapidação do seu património.

Os modelos de desenvolvimento em curso no dito primeiro mundo esgotam-se e caminham rapidamente para um abismo. O património da humanidade será o próprio homem, o seu meio e as suas acções enquanto resultado de um conjunto de ideias que conduzirão ao seu bem-estar, em sintonia com o seu espaço físico, e os seus valores ético/morais.

A estética e a ética fundir-se-ão num só bem imaterial e dele resultará uma identidade, um bem patrimonial definido, apreciado e estimado pela comunidade.

O património arquitectónico será assim aquele por quem se tem estima e não apenas por ser detentor de uma qualquer classificação de carácter jurídico. Por vezes, por muito anónimo que aparente ser, será nele que residirá a génese da obra maior.

O homem anónimo entendido enquanto comunidade estará nos grandes momentos enquanto movimentos culturais da história e da ciência, no avanço civilizacional. Por isso não

¹³ - Publico, Revista de imprensa: Destaque do Publico
pág. 13, 28 de Outubro de 2009

podemos desprezar as nossas cidades tradicionais, os seus espaços públicos, os edifícios maiores, e menores, onde decorrem todas as acções inerentes à vida urbana. É certo que o património gera conflitos, levanta problemas diversos, desde a sua adequação a novas realidades mobilizadoras da vida moderna até à sua própria caducidade por envelhecimento, etc. todavia, o conflito implicará reflexão e não destruição gratuita.

A sua substituição poderá ser inclusivamente a solução, contudo a alternativa deverá corresponder a uma elevada condição, cuja nova expressão formal e de uso deverá adequar-se às expectativas de uma comunidade, as cidades não resistem à indiferença dos cidadãos. A partilha em discussão pública, das acções que modificam as cidades é premente para que todos mantenham a estima pelos lugares que habitam.

A discussão em redor das questões do património não são pertença de uma elite ou de um grupo instalado transitoriamente no poder, antes se espera que estes promovam a sua partilha de modo a consolidar os valores sócio culturais cujo objectivo reverterá em favor do bem-estar da comunidade, e deve ser esta a expressar as suas convicções para se tornarem em verdadeiras opções de desenvolvimento sustentado. Ou seja, a contenção da degradação das cidades tradicionais em geral e do conjunto de edifícios com valor patrimonial em particular só



Figura 13 – Grande Hotel Guadiana, foto de 2011

serão susceptíveis de ocorrer se o cidadão comum, a comunidade se rever na sua conservação, restauro, reabilitação e/ou ampliação. E considerar um importante legado para as gerações futuras.

O património terá de ser também entendido como um bem não estático, ou exclusivamente museológico, mas também a necessidade de definir e discutir publicamente as intenções, os projectos para se chegar a uma ética de intervenção, clara, objectiva e que se enquadre num desígnio cultural para um determinado lugar ou para um “objecto arquitectónico”.

As intervenções consideradas de referência pela comunidade científica e estimadas pelos cidadãos estão identificadas, e surgiram praticamente no período do pós-guerra, onde estas questões se colocaram com toda a pertinência e elevado sentido cultural. Surgiram cartas internacionais como a de Atenas¹⁴, de Veneza¹⁵, de Roma¹⁶, de Paris¹⁷, de Copenhaga¹⁸ e Cracóvia¹⁹, e a UNESCO²⁰ tornaram-se na luz de todos nós. Por isso as intervenções em património não são mais um acto isolado de um qualquer técnico, muito pelo contrário, hoje a sustentabilidade de uma intervenção dependerá do trabalho indispensável de varias áreas do saber, que no seu todo,

¹⁴ - Carta de Atenas, restauro de monumentos, Outubro de 1931

¹⁵ - Carta de Veneza, conservação e restauro dos monumentos e dos sítios, Maio de 1964

¹⁶ - Carta de Roma, carta do restauro, Abril de 1972

¹⁷ - Carta de Paris, protecção do património mundial, cultural e natural, Novembro de 1972

¹⁸ - Carta de Copenhaga, conservação e restauro, Setembro de 1984

¹⁹ - Carta de Cracóvia, conservação e restauro do património construído, Outubro de 2000

²⁰ - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

concorrem para o êxito da conservação, restauro e reabilitação do imóvel intervencionado.

A condução do projecto geral de arquitectura e a coordenação das diferentes espacialidades técnico/científicas tem sido comumente aceite, ser da competência dos arquitectos. E por isso se espera destes um alto desempenho, que passará sobretudo pela sua capacidade em promoverem a discussão teórica das linhas do projecto a par das opções técnico/científico a aplicar.

A adequada conservação ou adaptação do património arquitetónico a novas necessidades levará cada vez mais a aproximação dos cidadãos aos valores e à estima da sua cultura. O desenvolvimento das sociedades modernas que optaram pela grande concentração humana e que desde os anos 60 do século XX não param de crescer promovendo a suburbanidade desqualificada, sem as referências sócio culturais devem ser postas em causa. E, em alternativa, dever-se-á de novo ponderar como se deverá processar o regresso à cidade tradicional, sem a corromper ou torná-la numa fortaleza intocável.

Em resumo, o património como o entendemos, ou seja, gerido e estimado enquanto bem colectivo, promoverá a cidadania.

Parte III

1 – Análise do edifício

1.1 – Enquadramento histórico/social

Sobre este edifício, Grande Hotel Guadiana, não existe qualquer obra monográfica, ou ainda quaisquer artigos, que possam com a exactidão que se pretende, basear um adequado enquadramento histórico/social do edifício. Peso embora esse facto, uma reunião informal junto dos técnicos da SGU²¹ da autarquia de Vila Real de S. António, que teve lugar nestes serviços no dia 14 de Março de 2014, permitiu baseado nesses testemunhos desenvolver essa descrição.

O final do primeiro quartel do século XX fica marcado, em Vila Real de S. António, pela construção de Hotel Guadiana, um edifício inovador, do ponto de vista espacial e estilístico. Localizado na frente ribeirinha definida pela margem esquerda do Rio Guadiana, a sua construção data-se entre 1918-1921, sobre desenho do arquitecto Ernesto Korrodi.

A arquitectura algarvia, neste período, resulta principalmente da iniciativa privada de comerciantes, industriais e burgueses endinheirados, que procuram na capital os mais conceituados arquitectos, como forma de

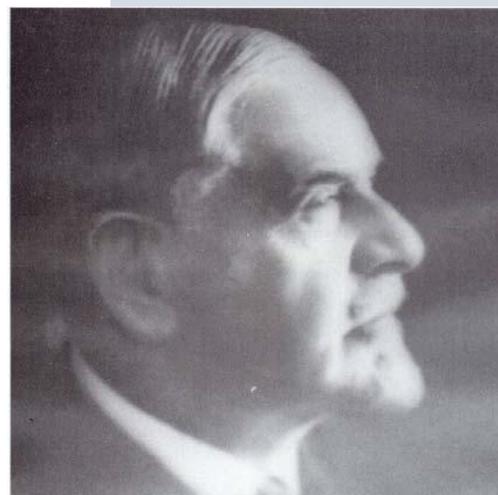


Figura 14 – Arquitecto Ernesto Korrodi, foto de 1920

²¹- Sociedade de Gestão Urbana da Câmara de Vila Real de S. António

afirmação e ostentação pessoal. O desenvolvimento da indústria conserveira, no princípio do século, marca uma época de excepcional importância para Vila Real de Santo António. A construção do Hotel Guadiana deve-se a Manuel Ramirez, proeminente industrial conserveiro, cuja prosperidade nos negócios conserveiros, é acompanhada por importantes investimentos em áreas como o imobiliário e o turismo.

O Hotel Guadiana também chamado de Grande Hotel Guadiana, assinala a vontade de uma “nova arquitectura”, assumida como paradigma de modernidade e cosmopolitismo que rompe com a “monotonia harmoniosa” da envolvente urbana e as regras da traça pombalina que até ali vinham sendo seguidas. Cronologicamente inscreve-se no primeiro período novecentista, que se estende até à emergência das artes decorativas e do modernismo. Mais inserido num estilo eclético, é caracterizado pela mistura de vários estilos arquitectónicos do passado introduzido num mesmo edifício.

O Hotel Guadiana é projectado de acordo com o modelo eclético afrancesado, ao gosto da época, de elegante riqueza decorativa, com traços entre a estética Arte Nova e composição clássica. O seu arquitecto, o suíço naturalizado português Ernesto Korrodi (1870-1944), autor de mais de 400 projectos, entre os quais se destaca o



Figura 15 – Sr. Manuel Ramirez, foto de 1920

restauro do Castelo de Leiria, do qual foi nomeado director de obras em 1921. Duplamente agraciado com o prémio Valmor, com os edifícios na Av. Fontes Pereira de Melo, n.º 30 (1910) e na Rua Viriato (1917), ambos na cidade de Lisboa, revela-se um profissional polifacetado, interessando-se pelo restauro dos monumentos ou pelo estudo do património histórico-arqueológico português. No início dos anos 20 desempenha o cargo de arquitecto no Banco Nacional Ultramarino e no Banco de Portugal, ao serviço do qual desenha a sua obra mais monumental, o Banco de Portugal de Viseu. Em Vila Real de Santo António é autor do projecto de remodelação do Torreão NE na Praça Marquês de Pombal para agência do Banco Nacional Ultramarino. É no desempenho desta função que inscreverá obras por todo o País, estabelecendo contacto com uma clientela variada, ao serviço da qual projecta obras tão diversas como palacetes, casas de habitação, prédios de rendimento ou obras de arquitectura religiosa.

O Hotel Guadiana insere-se numa esquina da malha geométrica de VRSA, na zona de Baixa-mar da cidade, num meio quarteirão pombalino com 240x50 palmos, de acordo com sistema métrico da época, confinado a norte pela Rua do Conselheiro Frederico Ramirez, a oeste pela Rua da Princesa e a este pela Avenida da República, umas das principais artérias da cidade. A sua



Figura 16 – Avenida da Republica, antes da construção do Grande Hotel Guadiana, foto de 1920 ou anterior

construção implicou a demolição do edifício existente, destinado, segundo o plano original de Marquês de Pombal de 1774, a sede das Sociedades de Pesca Pombalinas. O edifício destaca-se como objecto arquitectónico, com os seus 4 pisos e sótão com mansardas a configurarem um elemento dissonante no conjunto pombalino, desvirtuando a sua fachada de aparato composta por edifícios de 2 pisos com sótão e trapeira.

O edifício enquadra-se num tipo de arquitectura pública de carácter monumental. Os alçados principais são unidos numa esquina semi-circular, que visualmente funciona como torreão. Integra séries de vãos com arco redondo ao longo das fachadas (ao modo oitocentista) mas também corpos salientes, plasticamente curvilíneos, emergentes sobre o piso térreo, com a marcação vertical de ritmos. A unidade estilística é baseada na repetição de elementos, nas várias fachadas. A sua sobriedade é quebrada pela introdução de pormenores decorativos, que se procuram adequar à sua estrutura compositiva, adoptando uma linguagem depurada, revelada no desenho dos pormenores arquitectónicos, como a cuidada ornamentação ou o elegante trabalho em ferro forjado das guardas.



Figura 17 – Avenida da Republica, após a construção do Grande Hotel Guadiana, foto de 1940

1.2 – Avaliação e inventariação do edifício

Perante a existência de anomalias e patologias, o estabelecimento do diagnóstico seria uma tarefa fundamental no processo de reabilitação do edifício, tendente á sua correcção. No entanto as lacunas de informação são cruciais na dificuldade de estabelecimento de um diagnóstico concreto do edifício a reabilitar, O Grande Hotel Guadiana.

Sobre este edifício, especificamente, parece não haver qualquer obra monográfica, ou qualquer informação nesse sentido, e quando se faz uma busca temática em bibliotecas ou pesquisas electrónicas, não aparece qualquer referência direta ao edifício, concretamente encontra-se na página digital do IGESPAR²², dando a indicação da cronologia do processo de classificação do edifício a imóvel de interesse municipal.

Nestas circunstâncias, um diagnóstico é muitas vezes feito por aproximações sucessivas e a recolha de informação é uma tarefa básica a desenvolver desde o início do processo, assim como a observação in-situ para uma definição da situação concreta existente.

Na recolha de informação junto da SGU²³ da autarquia de Vila Real de S. António, apresenta-se como único documento histórico existente do imóvel, o projecto de arquitectura, da autoria do



Figura 18 – Fachada posterior, foto de 2011

²²- Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico

²³- Sociedade de Gestão Urbana da Câmara de Vila Real de S. António

arquitectosuíço Ernesto Korrodi, à data da sua construção 1918-1921.

Da observação in situ, realizada apenas pelo exterior, uma vez que não é possível o acesso ao interior, observa-se que as alvenarias se encontram em bom estado de conservação, carecendo apenas da reparação de pequenas fissuras e uma novo tratamento de pintura. As cantarias também elas se apresentam em bom estado de conservação, bastando para tal uma limpeza, para as deixar num agradável estado de apresentação. Já no que respeita às caixilharias, e por serem em madeira, o seu estado de conservação não é propriamente o melhor e mais agradável, sendo que algumas delas possam ser recuperáveis, outras tantas, senão na sua maioria, terão de ser totalmente substituídas por novas. A cobertura, em telha marselha, pela proximidade do rio e do mar, pelos anos de abandono a que o edifício foi sujeito, por incrível que nos possa parecer apresenta-se, exteriormente, em bom estado de conservação.

Nesse âmbito poder-se-á concluir que, maioritariamente, no domínio da reabilitação as soluções a adoptar, poderão decidir-se muitas vezes, no próprio local da obra, à medida que as situações forem surgindo. Há portanto, que pensar na reabilitação de uma forma global mas definir estratégias de intervenção local.

A existência de um projecto detalhado é



Figura 19 – Pormenor de cantaria da fachada principal, foto de 2011



Figura 20 – Pormenor de azulejos da fachada principal, foto de 2011

imperativo bem como o acompanhamento dos trabalhos in situ por técnicos qualificados para o efeito (projectistas, etc.) de forma a controlar a adequabilidade da solução e equacionar a necessidade de intervenções complementares.

1.3 – Descrição exterior do edifício

O edifício é composto por planta rectangular simples, desenvolvida em torno de um pátio rectangular interno. Volume único, com elemento torreado no topo nordeste. Cobertura diferenciada em telhado de três águas, revestida a telha, com carácter amansardado sobre a ala este e norte do edifício, e em terraço, para oeste, com carácter assumidamente funcional (uma vez que as zonas de serviço do Hotel se situavam à época da sua construção no sótão). Fachada com 3 pisos com sótão ritmada por trapeiras, ganhando mais um piso no torreão curvo e no extremo da fachada posterior, formando um novo torreão. Fachadas rebocadas e pintadas de branco, com soco em placagem de cantaria. Registo inferior separado por friso de pedra que percorre toda a fachada. Distribuição dos vãos em ordens alternadas entre os pisos, em ritmo regular, destacados por emolduramento com perfis alternados. Remate em cornija contínua apoiada sobre mísulas em voluta de cantaria.

Fachada principal, voltada a Este, composta



Figura 21 – Grande Hotel Guadiana, foto de 2011

por três panos distintos, sendo os dos flancos recuados e mais largos e divididos em 2 sub-panos, delimitados por pilastra, dupla no da esquerda. No sub-pano lateral esquerdo, 1º registo rasgado por 3 vãos de verga curva destacada por emolduramento, sendo o central janela. No 2º registo 3 vãos de sacada que abrem para varanda, com guarda em ferro forjada, apoiada sobre 4 pares de mísulas em voluta decoradas com folha de acanto. Vãos emoldurados por arco de volta perfeita com influência islâmica com fechos realçados em ponta de diamante. No último registo 2 vãos de peitoril emolduram um de sacada cujo varandim apoia sobre prolongamento do fecho do arco do vão inferior. Na cobertura água furtada central encimada por frontão curvo ornado com painel de azulejo com rosto feminino emoldurado por motivos vegetalistas e florais (volutas de acanto e outros). Lateralmente 2 trapeiras constituídas por janelas com moldura de cantaria em arco de volta perfeito, com desenho arte nova. Corpo central ladeado por 2 sub-panos idênticos composto por porta com verga curva, janela de peito protegida por varandim com guarda em ferro forjado, apoiado sobre mísula e janela de peito, ambas de verga recta. No sótão janela de trapeira, semelhante às restantes.

Corpo central saliente com quatro pisos, demarcado por cunhais, que marca o acesso principal por porta envidraçada com gradeamento

em ferro, ladeada por duas pequenas janelas. Trabalho cuidadoso do frontão que encima o portal. No 2º, 3º e 4º registo vãos únicos divididos em três lumes, um central maior e dois pequenos adjacentes. No primeiro registo janelas de peito protegidas por varandim com guarda em ferro forjado. Vão central com arco de volta perfeita, cujo fecho realçado serve de apoio ao varandim do vão central do registo superior. Nos registos seguintes vão central de peito com varandim e de sacada no penúltimo registo com varanda. Na cobertura água furtada central encimada por frontão curvo ornado com painel de azulejo com nome de hotel. Terceiro pano de fachada com esquema semelhante a pano da direita, apresentando apenas um vão por registo, correspondendo no 3º registo a janela de peito geminada.

Articulação da fachada principal com lateral a norte em ângulo de gaveto boleado encimada por remate em platibanda curva, piso térreo com embasamento de cantaria de aparelho isódomo, alternando fiadas salientes. Torreão com corpo semi cilíndrico rasgado por 12 vãos, 3 em cada registo. No registo inferior portas de verga recta. Primeiro registo vazado por janelas de sacada com varanda comum assente em mísulas e protegida com guarda em ferro, que acompanha a forma boleada e a acentua. Vãos flaqueados por par de coluna de capitel coríntio, com decoração vegetalista, que parecem suportar os restantes

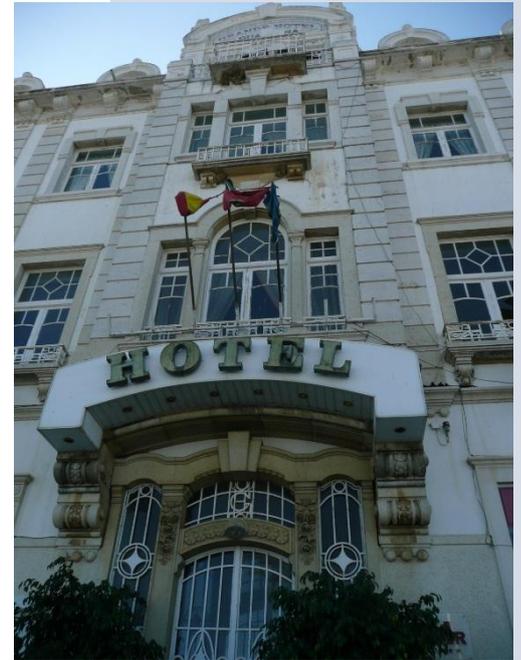


Figura 22 – Corpo central da fachada principal do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011



Figura 23 – Torreão de articulação entre as fachadas principal e lateral, foto de 2011

registos. Restantes registos animados por janelas de peito, com guarda metálica no 3º, e intercaladas por pilastras com caneluras, que se prolongam para a platibanda, no 4º.

Fachada lateral, a norte, plana com 2 panos, separados por pilastra, e 3 registos com sótão com trapeiras. Primeiro pano repetindo a distribuição de porta, janela de sacada com verga curva, no 2º registo. Segundo pano com 9 vãos distribuídos por 3 registos. No 1º registo 3 portas com perfil rectilíneo. No 2º registo janela central de sacada e laterais de peito protegidas por guarda metálica, com perfil curvo e pedra de fecho destacada. No registo superior inversão de esquema, janela central de parapeito e laterais de sacada. Água furtada central com composição semelhante à da fachada principal ladeada por 3 trapeiras.

Fachada posterior mais simples, com três panos, delimitados por pilastra e com semelhante distribuição dos vãos, com 3 e 4 registos. Esquina marcada por cunhal. Primeiro pano com 6 vãos distribuídos por 3 registos, janelas de peito e verga recta, com guarda metálica no 2º registo. Água furtada rematado por cornija, com janela tripartida. Pano central, com 9 vãos, em 3 registos, assumindo os da ponta um perfil distinto dos restantes. Cobertura em terraço e cornija interrompida a partir do pano anterior. Portão com verga curva no 1º registo, janela tripartida no 2º e janela geminada no 3º. Os restantes, a partir do 1º



Figura 24 – Fachada lateral a norte do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011



Figura 25 – Fachada posterior a poente do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011

registo, janelas de peito com verga recta. Último pano com 4 registos rasgados por 12 vãos. Vãos centrais com perfis distintos nos 3 primeiros registos, respectivamente portão com verga curva, janela de peito com verga semelhante à do piso inferior e janela de sacada no 3º registo com varanda com guarda metálica. No último registo vão de peito de verga recta, semelhante aos que no registo inferior ladeiam os vãos centrais.

1.4 – Descrição interior do edifício

A descrição do interior é feita com base na análise das plantas originais. A planta organiza-se em volta de um pátio central, que permite a iluminação e ventilação dos dois corpos de escadas e das zonas de circulação a oeste. Um dos corpos de escadas destinava-se a hóspedes e o outro de serviço, ao acesso dos empregados. A iluminação e ventilação junto da fachada a sul são asseguradas por um saguão e por espécie de óculo recortado na empena cega a sul.

No piso da entrada localizavam-se os principais serviços de atendimento ao público, recepção, restaurante, sala de visitas, galeria de piano e galeria de pintura, bar e cozinha, segundo programa da época. As paredes da entrada são revestidas até metade por lambrim de azulejos. O segundo andar era composto por 11 quartos com uma cama, 6 quartos com cama de casado e 4



Figura 26 – Postal antigo ilustrando o exterior e interior do Grande Hotel Guadiana, sem data

quartos com duas camas perfazendo um total de 31 camas. A maioria dos quartos possuía *toilette*, um dos quais com a possibilidade de ser equipado também com banho, a partir de um jogo de portas, que se fechavam para o corredor e se abriam para o quarto. Neste piso funcionavam ainda duas retretes para homens, 1 *dito* para senhora e 4 casas de banho. No sótão funcionavam alguns serviços, a lavandaria, a zona de costura, a rouparia, os aposentos para 6 a 8 criadas e a habitação do gerente. Destinados a hóspedes podiam ser contabilizados neste piso 6 camas para 10 pessoas mais 4 “quartos eventuais” que permitiriam albergar 4 pessoas. Estes aposentos apresentam um carácter mais simples e dimensões mais reduzidas servidos por uma única casa de banho.

1.5 – Cronologia

No âmbito da reunião, anteriormente referida no ponto 1.1, deste mesmo capítulo, permitiu com alguma exactidão elaborar a cronologia do Grande Hotel Guadiana.

A data de construção insere-se no período da primeira guerra mundial. A inauguração oficial data do ano de 1926, segundo testemunho de jornal da época, com a pompa e circunstância que estaria reservada ao primeiro hotel a sul do rio Tejo.



Figura 27 – Inauguração do Grande Hotel Guadiana, foto de 1926

Encerra por volta dos anos 40. Em 1946 continua encerrado. O proprietário era à data Emílio Garcia Ramirez que em carta endereçada à Câmara Municipal de Vila Real de Santa António, conforme atesta acta da reunião camarária de 7 de Outubro de 1946, culpabiliza as “entidades oficiais” pela morosidade da reabertura do Hotel.

Em 1947 a Câmara Municipal toma a iniciativa da sua reactivação, procurando o apoio do então Secretariado Nacional de Informação Cultura Popular e Turismo.

Em 1948 é requerido pelos herdeiros de Manuel Ramirez, à Câmara Municipal, um alvará sanitário para funcionamento do Hotel.

Em 1957 é aprovado pela 1ª repartição do SNI um ante-projecto de remodelação da autoria do arquitecto Alberto Centeno.

Em 1967 é aprovado pelo Comissariado do Turismo um “projecto de modificações” da autoria do arquitecto Diogo de Mello, que implicava a remodelação profunda da parte estrutural e arquitectónica e a criação de mais um piso. As obras previstas não foram efectuadas.

Em 1986 o arquitecto Lopes da Costa apresenta projecto para adaptar o Hotel a Residencial, com a classificação de 3 estrelas. A dimensão das instalações sanitárias privativas é revista assim como a área de alguns quartos, diminuindo a sua capacidade de alojamento, de 50 para 37 quartos (número de camas previstas é

de 70, mais 9 suplementares). Descreve, na memória descritiva que anexa ao projecto, o estado de conservação do edifício e as obras de recuperação necessárias ao nível das fachada principal e posterior, estores, portas, janelas e caixilharia de madeira, paredes de reboco, cantaria, e coberturas e sótão que se apresentam à data sem condições de estanquidade. A intervenção tem como orientação conservar o mais possível os elementos arquitectónicos e estruturais existentes, o que levou a encarar as normas com “uma certa tolerância”, nomeadamente no que diz respeito à largura dos corredores, dimensões de banheiras e área de um ou outro compartimento. As melhorias apresentadas prendem-se com a introdução de circulações verticais mecânicas, uma destinada a hóspedes e um monta-cargas de serviço assim com uma conduta de queda para roupa suja. A introdução de tectos falsos, permitiria dotar as casas de banho e corredores de proporções mais adequadas. A eliminação de certas valências, como lavandaria (serviço a realizar por empresas exteriores) e espaço de refeições para funcionários, justificava-se pela sua inserção num núcleo urbano.

Não se conhece com exactidão a data do seu encerramento que actualmente se mantém. Na Divisão de Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Vila Real de S. António deu entrada em Fevereiro de 2007 uma reclamação, a

requerer uma vistoria, de um cidadão cujo veículo havia sido atingido por um pedaço de alvenaria proveniente do Hotel Guadiana. Nessa mesma reclamação é referido tratar-se de uma situação recorrente, ocorrendo com mais frequência junto da fachada poente e norte (é referida a queda de um pedaço com cerca de 8 kg). Até à data não foi possível efectuar essa vistoria, apesar de diligências feitas nesse sentido, pela impossibilidade de notificar os proprietários do imóvel. Segundo esta entidade o processo tem seguido os trâmites legais, aguardado o seu desfecho. Na última tentativa de vistoria, mesmo á revelia dos proprietários, data de Janeiro de 2009, encontrava-se então o edifício selado pela Polícia Judiciária de Faro.

1.5 – Aspectos construtivos

A descrição construtiva do edifício baseia-se no relatório²⁴ do Arqt. Lopes da Costa após inspeção ao edifício em Março de 1986. As características construtivas descritas, uma vez que durante o período de tempo que intervala a sua construção e esta inspeção o edifício não sofreu grandes intervenções, assumem-se como sendo os originais.

Estrutura – paredes resistentes de alvenaria de pedra e núcleo de escada de serviço interior



Figura 28 – Pormenor da fachada principal do Grande Hotel Guadiana, foto de 2011

²⁴ - Documento pertencente ao espólio da Camara Municipal de Vila Real de S. António, em arquivo na SGU (Sociedade de Gestão Urbana)

em betão armado, pavimento soalhado à inglesa em madeira de Riga sobre estrutura da mesma madeira constituída por barrotes e tabiques divisórios (tábuas cruzadas) revestidas a escaiola aplicada sobre reboco fixado por fasquias às tábuas. Estrutura especialmente concebida para assegurar boa resistência sísmica.

Cobertura – constituída por asnas, madres e ripas de madeira revestida a telha tipo Marselha. As várias trapeiras existentes são revestidas lateralmente a folha de zinco bem como as caleiras existentes nos rincões e os algerozes envolventes.

Caixilharia exterior, interior e carpintarias interiores – em madeira de riga.

2 – Proposta de reabilitação do edifício

O facto de actualmente se encontrar desactivado, tem vindo a agravar o seu estado de conservação, e o ciclo sucessivo e intermitente que caracteriza o seu funcionamento e actividade, não contribuiu para a sua ascensão enquanto potencial hoteleiro para a região, pelo que urge a sua reabilitação, numa outra distinta tipologia.

A presente proposta pretende ver reconhecida a reabilitação do Hotel Guadiana, atendendo ao seu valor intrínseco como produto de uma determinada época no contexto urbano e social de Vila Real de Santo António.

A reabilitação de um bem cultural imóvel permite prestigia-lo, defendê-lo, e perpetuá-lo como testemunho material. Essa reabilitação tem por base critérios de carácter geral (histórico-cultural, estético-social e técnico-científico) e de carácter complementar (integridade, autenticidade e exemplaridade do bem).

A reabilitação do “Grande Hotel do Guadiana”, tem por objectivos, não só a preservação do imóvel como de Imóvel de Interesse Municipal, mas também observar através do lugar, e em função da envolvente, a tipologia adequada para a reabilitação do edifício, compreendendo, até que ponto a reabilitação será um meio de repovoamento e dinamização da actividade económica, e pensar a reabilitação

como um meio de revitalização da cidade.

O projeto “Reabilitação do Grande Hotel do Guadiana” desenvolve-se em torno da tipologia de habitação e comércio, sendo que a área destinada a comércio desenvolve-se apenas ao nível do piso 1 (r/c), e a habitação nos restantes pisos 2, 3 e 4 (1º, 2º e 3º andares).

Na base desta tipologia está o pressuposto de voltar a reinserir e relacionar o edifício nas memórias do lugar, relacionando-o com o espaço urbano envolvente, readquirindo o protagonismo de que era alvo nos tempos passados.

O conceito estabelecido concilia os valores patrimoniais e simbólicos do existente com as exigências atuais de conforto, estabelecendo um novo programa funcional sem perder a referência do espaço original, respeitando o carácter arquitetónico do edifício, tendo por objetivo transformar esse marco histórico num verdadeiro espaço de inspiração, dirigindo as suas atenções para a uso do comércio e da habitação.

Perante as condicionantes que se impunham, nomeadamente a condicionante imposta pela classificação do edifício, Imóvel de Interesse Municipal (IIM), que inviabiliza poder fazer qualquer alteração ao nível das fachadas, dos vãos exteriores e da cobertura, isto soma-se ao bom estado de conservação desses elementos estruturais.

Dentro deste enquadramento o projeto desenvolve-se essencialmente ao nível do interior

do edifício, conservando referências tidas como de interesse na caracterização das memórias do interior do edifício e até do seu carácter estrutural, como é o caso da manutenção do número de pisos original, da escada comum de circulação, do vazio central no seu interior e do vazio na fachada lateral direccionada a sul.

Não tendo sido previamente estipulado ou estruturado o tipo de tipologias por piso, estas surgem da progressão do processo criativo de organização espacial, interior.

Assim no decurso e desenvolvimento desse processo propõem-se as seguintes tipologias por piso:

- **Piso 1** (r/c) – 3 espaços comerciais; 1 destinados á restauração e bebidas (do tipo restaurante ou similar) e 2 destinados ao comercio em geral (loja)
- **Piso 2** (1º andar) – 3 espaços habitacionais; 2 tipologia T 3 e 1 de tipologia T 2
- **Piso 3** (2º andar) – 3 espaços habitacionais; 2 tipologia T 3 e 1 de tipologia T 2
- **Piso 4** (3º andar) – 2 espaços habitacionais; 1 tipologia T 4 e 1 de tipologia T 3

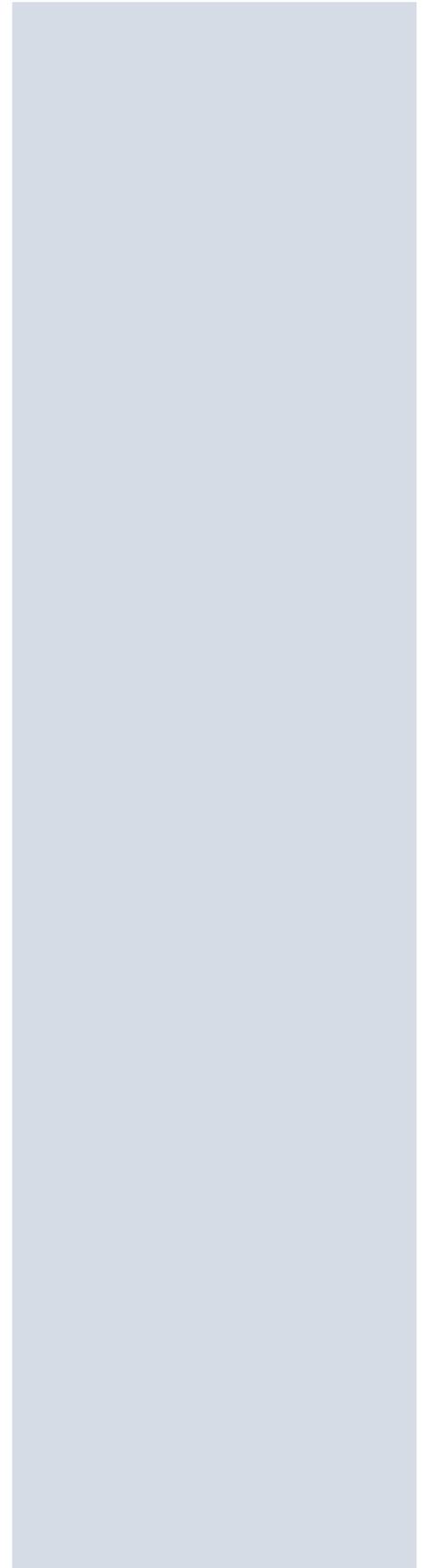
No decurso do processo de reabilitação do edifício “Grande Hotel Guadiana”, as técnicas e materiais utilizados propostos são:

- Manutenção das paredes resistentes em

alvenaria de pedra, procedendo-se apenas á sua consolidação, com os materiais originais.

- Manutenção e consolidação das lajes em estrutura de madeira e soalho, executando a sua preservação e procedendo ao isolamento térmico/acústico.
- As cantarias e rebocos exteriores apenas sofrem trabalhos de manutenção, uma vez que o seu estado de preservação é bastante razoável.
- As novas paredes divisórias entre as habitações assim como entre estas e as zonas comuns, serão executadas em panos duplos de tijolo cerâmico furado com isolamento térmico/acústico pelo interior.
- As novas paredes divisórias interiores nas habitações serão em pano duplo do tipo Pladur com isolamento térmico/acústico pelo interior. Isto em substituição das paredes existentes em tabique, e como forma de não subcarregar as lajes.
- A caixa do elevador como é exigível será em estrutura de betão armado.
- A escada interior comum, em madeira, manterá a sua forma e material original, havendo a substituição necessária dos elementos degradados.
- As caixilharias serão todas em madeira, á sua forma e material original.

- As zonas consideradas como zonas de água, que é o caso das cozinhas, instalações sanitárias, zonas de lavandaria e despensas, serão pavimentadas com recurso ao uso do mosaico cerâmico vidrado, 0.30 m x 0.30 m, com a estereotomia representada em desenho.
- As paredes destas consideradas zonas de água serão revestidas a azulejo cerâmico vidrado, 0.20 m x 0.20 m, até á altura da verga das portas interiores, sendo que a partir dai as paredes serão pintadas a tinta plástica de características impermeáveis.
- Os pavimentos dos restantes compartimentos, que não sejam considerados de zonas de águas, serão em soalho flutuante de madeira de Riga, conforme o original, assim como o rodapé também o será.



Bibliografia

AAVV. Lisboa: **Urbanidade e Património**. IGAPHE, 1998.

Abrantes, Víctor et al: **Reabilitação de Edifícios - Estudo de Comportamento e Análise Técnico-Económica das Soluções Utilizadas nas Obras de Construção e Reabilitação**. Porto: IGAPHE, 1999.

Aguiar, José; Cabrita, A.M. Reis; Appleton, João. Lisboa: **Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais - 2 Volumes**. LNEC, 2005.

Aguiar, José; Pinho, Ana; Paiva, Vasconcelos de Lisboa: **Guia Técnico de Reabilitação Habitacional**. INH/LNEC, 2006.

Appleton, João Guilherme. Lisboa: **Reabilitação de Edifícios Antigos**. Edições Orion, 2003.

Appleton, João Guilherme. Lisboa: **Reabilitação de Edifícios "Gaioleiros"**. Edições Orion, 2005.

Branco, J. Paz. Lisboa: **Revestimentos e Protecções Horizontais e Verticais em Edifícios**. E. P. Gustave Eiffel, 1993.

Cabrita, António; Aguiar, José ; Appleton, João. Lisboa: **Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto**. CML/LNEC, 1993.

Caetano, Alberto; Torrecillas, António Jiménez; Gomes, Cândido Chuva; Azeredo, Francisco Perry; Corsini, Ignacio Mendaro; Montes, José Ignacio; Navarro, José António Carbajal; Bruño, José Luís Daroca; Vilamaña, Ramón Pico; Riviera, F. Javier Lopez; Mestre, Victor; Aleixo, Sónia. Lisboa: **Reabilitação**. Edições Arquitectura Ibérica. Caleidoscópico, edição nº 5, Nov./Dez. de 2004.

Cóias, Vitor. Lisboa: **Guia Prático Para a Conservação de Imóveis**. Dom Quixote, 2004.

Cóias, Vítor. Lisboa: **Inspeção e Ensaios na Reabilitação de Edifícios**. IST Press, 2006

Cóias, Vítor; Gonçalves, Catarina Valença; Farinha, João Carlos; Oliveira, Marcos. Lisboa: **Manual de Educação em Património Arquitectónico**. GECORPA, 2006.

Cóias, Vitor. Lisboa: **Reabilitação Estrutural de Edifícios Antigos**. Argumentum, 2007.

Coignet, Jean; COIGNET, Laurent: **Restaurar una Casa Antigua**. Barcelona, Ediciones Ceac, 2006.

Carles Broto. Barcelona: **Nuevos Conceptos En Rehabilitacion**. Lisboa: EPUL - Edições e Publicações, 2006.

Costa, Lucília Verdelho da. Lisboa: **Ernesto Korrodi, 1889 – 1994 - Arquitetura, Ensino e Restauro do Património**. Edições Editorial Estampa, 1997.

Cusa, Juan de. Lisboa: **Remodelação de Casas**. Plátano, 1993.

Cusa, Juan de. Lisboa: **Renovação de Casas I**. Plátano, 1998.

Cusa, Juan de. Lisboa: **Renovação de Casas II**. Plátano, 1999.

Fidalgo, Dr^a Andreia; Grilo, Dr^a Márcia Luisa; Santos, Dr^o Marco sousa. Vila Real de S. António: **Vila Real de S. António e o Urbanismo Iluminista**. Edição Camara Municipal de Vila Real de S. António, Junho 2010.

Figueiras, Rui. Vila Real de S. António: **Vila Pombalina, Vila Real de S. António**. Edição Camara Municipal de Vila Real de S. António, Maio 1999.

Freitas, Ana Cristina; Pedreirinha, José Manuel; Graça, João Luís Carrilho da; Silva, João Gomes da; Consuegra, Guillermo Vazquez; AAPH; Créateurs, Atelier des; Siza, Alvaro; Castanheira, Carlos; Marques, Henrique; Spaceworkers; Cortesão, Inês; Franco, Arturo; Ribeiro, João Mendes; Guedes, Cristina; Arquitectos, Caiano Morgado. Lisboa: **Reabilitação**. Edições Arquitectura Ibérica. Caleidoscópio, edição n^o 36, Março de 2011.

Henriques, Fernando M. A. Lisboa: **A Conservação do Património Histórico Edificado**. LNEC, 1991.

LNEC: **1^o Encontro Sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação 2 Volumes**. Lisboa 2003.

LNEC: **3^o Encontro Sobre Conservação e Reabilitação**. Lisboa 2003.

Meireles et al. Porto: **"Ribeira Barredo: operação de renovação urbana"**, in Sociedade e Território, n.º 2. Edições Afrontamento, 1985.

Mestre, Victor; Aleixo, Sofia. Lisboa: **Reabilitação do Tempo**. Caleidoscópio, 2004.

Oliveira, Ataíde. Vila Real de S. António: **Monografia do Concelho de Vila Real de S. António**. Editora Algarve em Foco, Outubro 1999.

PEREIRA, Maria da Luz Valente **Reabilitar o Urbano ou como restituir a cidade à estima pública**. Lisboa: LNEC, 1987.

PEREIRA, P. Lisboa: **Intervenções no Património, 1995-2000**. MC/IPPAR, 1997.

Pinho, Fernando F. S., Lisboa: **Paredes de edifícios antigos em Portugal**. Lisboa: LNEC, 2000.

Portas, Nuno. Porto: "**Notas sobre a intervenção na cidade existente**", in Sociedade e Território, n.º 4. Edições Afrontamento, 1986.

Programas Urbanos e Reabilitação Urbana, Revitalização de Áreas Urbanas em Crise. Lisboa: DGDR - Direcção-Geral do Desenvolvimento Regional, 1996.

Reabilitação Urbana - Núcleos Históricos. Lisboa: CML, 1993.

Salgueiro, Teresa Barata. Porto: **A Cidade em Portugal - Uma Geografia Urbana**. Edições Afrontamento, 1992.

SIZA, Álvaro: **O Chiado - A estratégia da memória**, Granada: Delegación en Granada del Colegio de Arquitectos e Junta de Andalucía, 1994.

Tavares, Alice; Costa, Aníbal; Varum, Humberto. Aveiro: **Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios – Guia de Intervenção**. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro. Editora Inovadomus, Junho 2011.

Veiga, Rosário; Aguiar, José. Lisboa: **Revestimentos de Paredes em Edifícios Antigos**. LNEC, 2002.

Veiga, Maria do Rosário; Aguiar, José; Silva, António Santos; Carvalho, Fernanda. Lisboa: **Conservação e Renovação de Revestimentos de Paredes de Edifícios antigos**. LNEC, 2004.