

De um edifício comercial a um renovado espaço hoteleiro

Carlos Agonia nº 525

Dissertação de Projeto de Arquitetura e Urbanismo

Escola Superior Gallaecia

Orientador: Profª Dra. Goreti Sousa

Co-Orientador: Mestre Arq. Rui Correia

Setembro 2013

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais e irmãos, por todo o apoio, compreensão e carinho que sempre demonstraram durante este longo percurso.

Ao Benito, por estar sempre presente e me incentivar, um amigo e companheiro com quem partilhei as dificuldades e me ajudou a superá-las em toda esta aventura.

Aos amigos de toda a vida, que sempre me apoiaram e acreditaram. Aos amigos que ganhei, colegas neste curso.

Aos professores Prof. Doutor Rui Brochado, Mestre Arqta. Delmira Correia, Prof. Doutor Nuno Martins, Prof^a Doutora Goreti Sousa, Eng. Machado dos Santos, Prof. Doutor David Viana, Arq. Rui Correia e Prof. Doutor Jorge Bacelar.

A todos os que participaram e aos que de alguma forma contribuíram para o desenvolvimento desta dissertação.

RESUMO

A reconversão de centros comerciais obsoletos como matéria de arquitetura é o objeto de estudo desta dissertação.

O objetivo centra-se em explorar algumas questões inerentes ao abandono destes centros comerciais, procurando conhecer a evolução da realidade destes shoppings localizados nos centros das cidades de Portugal e o problema em que se tornaram na sociedade.

Procura-se formular uma hipótese de revitalizar estes edifícios, propondo uma nova tipologia e programa.

Em consequência da mudança e evolução social e económica, aponta-se a hipótese de um programa hoteleiro como possível tipologia, mais concretamente, e em virtude da crescente procura pelo turismo de baixo custo, um hotel “low cost”.

Pretende-se obter resposta a esta problemática, através do estudo da evolução da tipologia do centro comercial, mediante uma análise de projetos de centros comerciais reconvertidos em hotéis em diferentes contextos e analisar centros comerciais passíveis de serem reconvertidos em hotel (em Braga, Guimarães e Póvoa de Varzim) fundamentados por uma recolha de inquéritos a lojistas dos espaços escolhidos.

Verifica-se, através da comparação dos dados recolhidos, que existe um crescente, mas moroso, interesse na ocupação e reabilitação deste tipo de espaços, refletindo a consciencialização da sua importância para o acompanhamento da evolução da cidade e da sociedade. Observa-se que as intervenções realizadas permitiram a reintegração dos edifícios, agora com um novo uso, na vida contemporânea, respondendo simultaneamente às necessidades locais assim como à preservação da memória simbólica do edifício.

Os dados mostram que é viável reverter um centro comercial existente num hotel e deste modo definir diretrizes para a elaboração de um projeto de arquitetura num centro comercial específico.

Palavras-chave : reconversão; centros comerciais, hotéis “low cost”.

ABSTRACT

The conversion of obsolete shopping centers as architecture matter is the study object of this thesis.

The objective focuses on exploring some issues related to the abandonment of these shopping centers, seeking to know the evolution of these mall's reality located in the Portugal city centers and the problem that they have become in society.

We propose to formulate a conjecture to revitalize these buildings, proposing a new program and typology.

As a result of the social and economic developments, we determine a hotel program as a possible typology, specifically, and because of the growing demand for low cost travel, a low cost hotel.

We intend to get an answer to this problem, by studying the shopping center typology evolution, through an analysis of the shopping centers projects converted into hotels in different contexts and analyze others that could be converted into an hotel (in Braga, Guimarães and Póvoa de Varzim) justified by a collection of surveys of the chosen spaces tenants.

Through the comparison of the collected data, we can assume that there is a growing interest, despite slow, in the occupation and rehabilitation of such areas, reflecting the awareness of its importance to keep up the city and society evolution. It can be observed that the projects interventions allowed the reinstatement of the buildings, now with a new use, in contemporary life, replying at the same time the local needs as well as the building symbolic memory preservation.

The obtained data show that it's possible to convert an existing commercial centre into a hotel and set guidelines for an architectural project development in a specific shopping center.

Keywords: conversion; shopping centers, "low cost" hotels.

ÍNDICE

0 INTRODUÇÃO	6
0.1 Objecto, objectivos, metodologia	6
1.1 Enquadramento teórico	16
1.2 Enquadramento histórico em Portugal	18
2 A RECONVERSÃO/REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS	23
2.1 Edifícios comerciais convertidos em unidades hoteleiras	25
2.2 A tipologia "Hotel Low-Cost" como solução	40
3 TIPOLOGIAS DE CENTROS COMERCIAIS	45
3.1 Nota Introdutória	45
3.2 Análise Individual	47
3.3 Análise Comparativa	62
4 CONCEPTUALIZAÇÃO DO PROJECTO DE REABILITAÇÃO E REAVITALIZAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL A INTERVIR	67
4.1 Introdução ao local de intervenção – Póvoa de Varzim	67
4.2 A história do Edifício	79
4.3 Memória Descritiva e Justificativa	82
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	96
6 BIBLIOGRAFIA	99
7 ANEXOS	104
Pareceres técnicos	
Legislação geral e específica para equipamentos hoteleiros	
8 PROJETO DE ARQUITETURA	

0 | INTRODUÇÃO

0.1 Objecto de estudo e Objectivos

A presente dissertação consiste na reabilitação de um centro comercial devoluto para equipamento hoteleiro na Póvoa de Varzim.

Pretende-se explorar este tipo de intervenção como uma possibilidade para a reintegração de uma construção obsoleta na vida contemporânea, considerando as consequências de um edifício reconvertido na sua envolvente urbana e social.

O principal objetivo é compreender o processo arquitetónico inerente a este tipo de intervenção.

O arquitecto Guillermo Tella afirma que *“Los shopping centers se multiplican, se diversifican, se complejizan y, com esse espíritu, ganan terreno en las ciudades y modifican los hábitos de consumo de los ciudadanos. El concepto de centro comercial cerrado o shopping center responde a la lógica de consumo propia de los 80 y 90 (...) que resultó de combinar las actividades de ocio y de compra en espacios cerrados”* (2009: 10).

Pretende-se também:

- . Identificar tipologias de edifícios comerciais no centro das cidades de Póvoa de Varzim, Braga e Guimarães;
- . Indicar o impacto que os centros comerciais devolutos provocam no espaço urbano;
- . Formular um conceito de reabilitação destes centros comerciais, dando-lhes nova função com carácter de hotelaria, passível de ser aplicado aos três casos de estudo;
- . Aplicação desse conceito ao “Centro Comercial Super OK” na Póvoa de Varzim.

0.2 Metodologia

Este estudo baseou-se num processo metodológico que envolveu quatro fases. Cada fase incluiu um conjunto de métodos e técnicas expostas da seguinte forma:

Fase I.

Enquadramento teórico com base numa análise documental (pesquisa, leitura crítica, redação) de diversas fontes disponíveis (livros, publicações periódicas, artigos, internet) sobre o centro comercial seguido de um segundo momento em que o objecto é abordado num contexto histórico e social em Portugal

Indicadores	Técnica/Instrumento	Fontes	Crítérios de Selecção
Centro Comercial	Análise documental	Livros, publicações periódicas	Centros Comerciais em declínio
Elementos marcantes da paisagem urbana	Análise documental Observação Fotografias	Livros, imprensa, local	Desertificação e degradação urbana, volumetria
Responsáveis pelo declínio	Análise documental Observação Entrevistas	Livros, local, 30 sujeitos, análises estatística	Arquitectura e Urbanismo, Comerciantes da zona
Elementos potenciadores de dinâmicas urbanas positivas	Análise documental Observação Entrevistas	Livros, local, 30 sujeitos,	Pólo comercial, Interação social, Comerciantes e moradores
Destacadas peças da cidade	Análise documental Fotografias	Livros, publicações periódicas, local	Desertificação e degradação urbana, volumetria

Fase II.

Procedeu-se a uma recolha de literatura onde se explora o tema da reconversão dos edifícios no âmbito da requalificação urbana.

Apresenta-se o estudo de caso realizado a dois níveis:

1º nível

Serão identificados casos de edifícios comerciais reconvertidos em hotéis “low cost”.

A análise compreende a sua inserção urbana, apresentação dos motivos da reconversão, o conceito de intervenção aplicado e a sua tipologia, através do seguinte modelo de ficha tipo:

1 | Nome do Edifício

Localização:
Arquitectos:
Ano do projecto:
Área do Projecto:

Texto descritivo da inserção urbana do edifício

Motivos da reconversão

Conceito da intervenção

Tipologia

Fig.

Fig.

Fig.

As fontes baseiam-se na recolha de informação nacional e internacional através de publicações periódicas, imprensa e artigos na internet.

2º nível

Serão identificados casos de shoppings em Portugal devolutos.

Os centros comerciais selecionados são:

- a) Centro Comercial Santo António em Guimarães
- b) Centro Comercial Sta. Cruz em Braga
- c) Centro Comercial Super OK na Póvoa de Varzim

Este estudo de multicasos baseia-se numa abordagem descritiva e analítica da preexistência, através da visita aos edifícios, levantamento fotográficos, análise de peças desenhadas de arquitetura e peças escritas como memórias descritivas, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor das respetivas cidades e tratamento qualitativo com recolha de informação através de entrevistas feitas a lojistas e outros testemunhos que possam ser considerados importantes, conforme guião de entrevista.

As questões colocadas visam sobretudo perceber os motivos que os inquiridos consideram terem sido fundamentais para a degradação do edifício, contextualizando num momento temporal assim como identificar sugestões/alternativas que sugerem para a sua revitalização.

Cada caso é abordado segundo os mesmos critérios, acompanhados de uma ficha de análise tipo, apresentada de seguida, procurando-se analisar, avaliar e compreender potencialidades inerentes a cada edifício. Deste modo caracteriza-se primeiramente a tipologia geral do centro comercial através da área, do número de lojas, de pisos, tipo de edificação, localização, entre outros elementos. De seguida descreve-se a arquitetura a nível morfológico (volumetria, materiais, desenvolvimento interior...) e a relação que estabelece com a envolvente.

De seguida faz-se uma análise da conservação do edificado para perceber o estado em que se encontra, identificando causas das patologias e possíveis soluções.

Os critérios de pesquisa serão os mesmos dos três casos de estudo.

Ficha de Inquérito Tipo

GUIÃO DE ENTREVISTA – ESTUDO DE CASOS – EDIFÍCIO COMERCIAL		Nº
Localidade:	Nome do Estabelecimento:	
Rua:	Nome do Entrevistado:	
Nome do Edifício Comercial:		

Há quantos anos está aqui estabelecido?

Qual foi o melhor período / anos de atividade?

10 anos	
5 anos	
2 anos	

Desde quando começou a sentir um declínio na ocupação do edifício?

O que terá motivado essa desocupação?

Falta de parque de estacionamento	
Surgimento de novos centros comerciais com mais atrativos (cinemas, restauração...)	
Rendas altas	
Falta de lojas de marca	
Diminuição do poder de compra	
Progressiva antiguidade do edifício	
Outra	

Acha que o próprio fecho e aspeto desolador é um dos fatores para a desertificação da área envolvente?

Sim	
Não	

Tendo sido no passado, este centro comercial, um dos pontos de atração desta zona, tem alguma ideia para o relançamento não só do edifício como da zona envolvente deste?

Sim	
Não	

Se sim:

Como se poderá dinamizar o edifício?

Nova imagem, com outro tipo de marcas	
Nova tipologia, áreas maiores, organização espacial (área de comércio, restauração, criança, lar...)	
Reabilitação do edifício para outras actividades (teatro, hotéis, actividades culturais, clínicas...)	

Sugestões:

Data: de Junho de 2012

Denominação do Centro Comercial

Localização:
Nome da Rua:
Ano de abertura:

Planta de Localização

Área bruta locável:
Número de pisos:
Número de lojas:
Tipo de edifício:
Funções do edifício:
Localização do empreendimento:
Regime de exploração das lojas:
Facilidade de estacionamento:
Infraestruturas:
Número de elevadores:
Número de escadas rolantes:
Horário de funcionamento:
Horário semanal:
Restauração / número de lugares sentados:
Cinema:
Taxa de ocupação de lojas:

A arquitetura

A relação com a envolvente

Análise de Conservação

Identificação das Causas Patológicas

Soluções das Causas Patológicas

Levantamento Fotográfico

Referências bibliográficas

Fase III .

Para atingir os objetivos previamente definidos e complementar as respostas às questões de investigação, materializou-se sobre a forma de projecto de arquitetura o conceito de reconversão aplicado ao Centro Comercial Super Ok.

Procurou-se obter alguns pareceres técnicos das especialidades de Estruturas e de Segurança Contra incêndios, os quais se apresentam em anexo, de forma a sustentar o aproveitamento máximo das infraestruturas existentes, como forma de garantir a sustentabilidade e minimizar o valor da intervenção. De um modo sucinto, manteve-se: a estrutura vertical; as fachadas em betão armado, apesar de terem sido rasgados mais vãos para o exterior; as lajes dos pisos aproveitando e maximizando o espaço ocupando pela escada rolante como entrada de luz; as coretes verticais da rede de saneamento e ventilação; assim como as infraestruturas dos incêndios (rede de abastecimento de água e splits, depósito, sirene)

0.3 Fundamentação da estruturação de conteúdos

A dissertação encontra-se organizada em cinco partes.

A fase inicial do trabalho refere-se a uma abordagem teórica, onde se pretende realizar um enquadramento no âmbito da problemática do centro comercial, segundo uma perspetiva histórica e contemporânea no território português. Pretende-se expor os fatos que levaram ao aparecimento e à grande aceitação deste tipo de edifício, nomeadamente com a entrada do país Comunidade Europeia, aumento do poder de compra e a necessidade de proliferação das grandes marcas no nosso mercado.

Numa época outrora conturbada pela situação política que imperava, privados do conforto e do consumo, os portugueses transformaram-se em aficionados dos Centros Comerciais, onde procuraram satisfazer os seus desejos e busca do prazer de consumir e de se divertirem.

No entanto, no decorrer da última década, dada a evolução da sociedade no que se refere aos hábitos de consumo, à proliferação dos centros comerciais de grande escala na periferia das cidades, estes shoppings, outrora pontos de atração dos centros urbanos, encontram-se fechados e em degradação, constituindo um problema para a decadência dos centros das cidades.

A segunda parte constitui deste modo uma explanação de carácter descritivo onde se explora a reconversão dos edifícios comerciais no âmbito da requalificação urbana.

Aborda-se especificamente o tema da unidade hoteleira como um exemplo para a ocupação destes desvirtuados edifícios. Através de alguns exemplos nacionais e internacionais, tenta-se compreender de que modo foram feitas as intervenções, a conceção aplicada, os cuidados que foram tidos.

As companhias aéreas de baixo custo têm sido um modelo de negócios com sucesso no desenvolvimento dos novos fluxos de tráfego, onde Portugal não foi exceção. A existência destes novos voos tem levado ao aparecimento de novos modelos de turismo assim como a novas formas de alojamento.

Uma vez que a hotelaria é um tema vasto, aponta-se o conceito “low cost” como uma vertente deste segmento a ser aplicada a estes edifícios. Um conceito que se distingue pelo público-alvo mais abrangente (o homem de negócios, o estudante, o turismo sénior...), pelos preços mais baixos, pela localização e por oferecer uma linguagem mais arrojada e contemporânea aliada a novos serviços que o complementam.

Numa terceira parte, de índole prática e experimental, pretende-se identificar tipologias de edifícios comerciais no centro das cidades de Guimarães, Braga e Póvoa de Varzim, realizando uma análise descritiva. Cada caso é abordado segundo os mesmos critérios, acompanhados de uma ficha, procurando-se analisar, avaliar e compreender potencialidades inerentes a cada edifício.

Os centros selecionados são o Centro Comercial Santo António em Guimarães, o Centro Comercial Sta. Cruz em Braga e o Centro Comercial Super Ok na Póvoa de Varzim.

Este estudo multi casos baseia-se numa abordagem descritiva e analítica da preexistência, através da visita aos edifícios, levantamento fotográficos, análise de memórias descritivas, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor das respetivas cidades e recolha de informação através de entrevistas feitas a lojistas.

Posteriormente, o estudo incidu na escolha do Centro Comercial Super Ok para elaborar um projeto de reconversão.

Deste modo, no quarto capítulo, refere-se à contextualização histórica do local de intervenção assim como do próprio edifício, para percebermos as condicionantes inerentes e a importância do mesmo na relação com a cidade.

No quinto capítulo apresentam-se umas notas conclusivas para culminar num último capítulo, na materialização deste conceito aplicado sob a forma de projeto de arquitetura, constituído por um projeto base e um projeto de execução com todas as peças desenhadas e escritas inerentes.

1.1 Enquadramento teórico

A realização deste trabalho passa inicialmente por uma abordagem teórica, onde se pretende realizar um enquadramento no âmbito da problemática do centro comercial entre os anos 80 e 90.

"Shopping: is arguably the last remaining form of public activity. Through a battery of increasingly predatory forms, shopping has infiltrated, colonized, and even replaced, almost every aspect of urban life. Town centers, suburbs, streets, and now airports, train station, museums, hospitals, schools, the internet, and the military are shaped by the mechanisms and spaces of shopping. The voracity by which shopping purses the public has, in effect, made it one of the principal - if only - modes by which we experience the city" (Rem Koolhaas, 2001:1).

O shopping, como refere o arquiteto Rem Koolhaas, encontra-se presente nos nossos mais variados momentos diários. É produto de uma alteração dos elementos da vida urbana por parte do efeito do shopping na cidade e na arquitetura, resultado dos hábitos e necessidades da vida contemporânea, cada vez mais tecnológica, consumista e individualista.

O Centro Comercial apresenta-se como um equipamento com grande potencial de crescimento no século XXI. Esta tipologia ganhou, nas últimas décadas, um papel de destaque na cidade contemporânea e um lugar central no quotidiano dos cidadãos (Miguel Silva Graça, 2009: 32).

De acordo com o arquitecto Miguel Silva Graça *"Os centros comerciais são hoje um dos elementos mais marcantes da paisagem urbana, assim como das mais visíveis manifestações da actual sociedade de consumo. (...) Criticados por uns - que os consideram responsáveis pelo declínio dos centros das cidades e dos seu comércio tradicional ou que desconfiam do character alienante e securizado dos seus ambientes sofisticados de consumo - e apreciados por outros - que os consideram elementos potenciadores de dinâmicas urbanas positivas (...) - estes espaços constituem hoje (...) uma das mais destacadas peças da cidade contemporânea"* (Miguel Silva Graça, 2010: 1).

A grande aceitação por parte dos consumidores tornou-o num negócio rentável e, que sem controlo por parte das autarquias ou dos planos do território, facilmente proliferou. Os Centros Comerciais são elevados à condição de novos ícones da cidade, lugares de encontro, de passeio e lazer, geradores de novas paisagens urbanas. *"The ethos of consumption has penetrated every sphere of our lives. As culture, leisure, sex, politics, and even death turn into commodities, consumption increasingly constructs the way we see the world"* (Margaret Crawford, 1992:11).

No entanto, segundo o arquitecto Stefano Boeri, *"La arquitectura del shopping está seriamente desprestigiada porque se reduce a un diagrama y, además, se trata de un diagrama de lo más básico: shopping, parking, y las infraestructuras que los sirven. Esto es un diagrama de lo más simple, banal e implacable. Una de nuestras tragedias como arquitectos es que somos incapaces de manejarlos en este campo y de encontrarlo interesante"* (Stefano Boeri, 2001:162).

A grande maioria dos Centros Comerciais que conhecemos são volumes introvertidos, sem janelas, uma vez que as lojas se voltam para o interior, cobertos, fechados e climatizados, normalmente bem iluminados por uma luz zenital na área da escada rolante ou pátios interiores.

Conforme o arquiteto Gonçalo Furtado, *"vivemos num contexto pós-industrial, global e digital, caracterizado pelo consumo frenético que dita qualquer dimensão humana à transitoriedade e pela mais-valia da flexibilidade"* (Gonçalo Furtado,2010:112).

O Centro Comercial é uma atividade instável, de vida curta, vulnerável, obsoleta às alterações e dinâmica da sociedade. Este depende de fatores externos como a economia, as modas e o clima.

O espaço comercial tem que ser versátil à constante mudança de tendências da indústria têxtil, para a sua sobrevivência. O carácter cuidado e o "ar de sempre novo", sempre atual do edifício, são fundamentais para o seu sucesso, tal como a decoração e distribuição das lojas e as suas coleções (Miguel Silva Graça, 2009:24,25).

1.2 Enquadramento histórico em Portugal

A introdução das novas formas de comércio em Portugal foi tardia relativamente a outros países europeus e mundiais, ficando a dever-se este atraso à debilidade estrutural da economia, ao baixo poder de compra da população e à fraca abertura do país ao exterior durante a ditadura (José Romano, 2009:22).

Contudo, uma vez eliminadas as principais barreiras que durante anos impediram a mobilidade de ideias, pessoas e bens e ultrapassando o período instável após a Revolução de Abril de 1974, juntamente com a explosão económica dos anos 80 a 90, na febre da adesão de Portugal à Comunidade Europeia, verifica-se uma melhoria significativa na qualidade de vida e o otimismo instala-se, impulsionando o consumo e transformando decisivamente o nosso país (José Romano, 2009:22).

De acordo com a análise efetuada pelo Observatório do Comércio, coordenado por Herculano Cachinho (2000), desde o seu aparecimento ao momento atual, é possível distinguir três fases distintas na evolução dos centros comerciais em Portugal, quer em função da dimensão, dos padrões de localização, da gestão comercial, do número de aberturas, entre outros, balizados segundo o estudo da seguinte forma:

- *Primeira Fase: entre 1970 e 1979, os empreendimentos caracterizam-se, sobretudo, pela pequena dimensão (em média 38 lojas e 2 209m² de área bruta locável), a ausência de planeamento do mix comercial e de unidade de gestão, e pela localização preferencial nas áreas mais centrais das cidades;*
- *Segunda Fase: entre 1980 e 1989 e é, essencialmente, marcada pela diversificação dos formatos e das localizações, o aumento extraordinário do número de aberturas anuais (em média 36.9 contrapondo aos 4.8 do anterior período), a redução da dimensão média dos projectos em termos de área comercial (2 060m²) e o aparecimento dos primeiros empreendimentos de influência regional nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto;*
- *Terceira fase: desenvolve-se nos anos noventa, e distingue-se da anterior, fundamentalmente, pelo aumento do tamanho médio das unidades em termos de superfície (4 212 m²) e a redução em número de lojas (37), a difusão territorial dos empreendimentos de média e grande dimensão, o crescimento do interesse pelo sector dos grandes grupos económicos da distribuição e do imobiliário comercial e ainda por uma verdadeira revolução ao nível do design de interiores e da arquitectura dos projectos."*

Assim, os primeiros Centros Comerciais em Portugal não passavam, na sua maioria, de galerias de lojas, de pequenos retalhistas que se aglomeravam num determinado local, normalmente associados a um supermercado.

Inicialmente surgem do interesse de proprietários imobiliários ou de empresas de construção, que visam rentabilizar espaços devolutos na cidade, criando centros comerciais com pequenas lojas, de cerca de 30m², de forma a necessitarem apenas de um funcionário, associadas a situações de trabalho precário e de exploração familiar - a mãe reformada, uma situação de primeiro emprego do irmão ou do primo, etc.

É curioso constatar que alguns destes espaços devolutos tinham sido outrora cinemas locais. Com o desenvolvimento da cinematografia e das videocassetes, o Cinema local e o Cine-Teatro, com apenas uma sala com capacidade para 600/800 lugares, começaram a perder o interesse. A manutenção, o aluguer e a exibição da película tornava-se dispendiosa à medida que o fluxo de utentes ia diminuindo. Em alguns casos, optaram pela exibição de filmes pornográficos. À medida que os Shoppings na periferia das cidades se iam desenvolvendo, iam também associando-se às grandes importadoras de filmes, criando várias salas mais pequenas, ao invés da grande sala de cinema, disponibilizando maior variedade de filmes e de horários, ao mesmo tempo que reduzia os custos de manutenção. Deste modo, estas estruturas foram aproveitadas para a criação de centros comerciais. Exemplo disso são o Cinema PóvoaCine transformado no Centro Comercial Super Ok e o Cinema AVC de Vila do Conde transformado em Galeria Comercial.

De acordo com os estudos do Observatório do Comércio, em finais de 1999 quase 10% dos centros comerciais resultavam de adaptações de edifícios pré-existentes (Herculano Cachinho,2000:22).

De acordo com Herculano Cachinho, os centros comerciais são manifestações permanentes da paisagem urbana capazes de *"(...) criar no seio das urbanizações mais recentes alguns focos de centralidade, onde (...) a população residente se pode abastecer, distrair e conviver, funcionando nesta perspectiva também como autênticos pólos de vida social; participar de forma decisiva na renovação do centro das cidades (...) desempenhando o papel de verdadeiras locomotivas; e por*

último introduzir na cidade novos espaços de modernidade, tanto do ponto de vista urbanístico como comercial" (Herculano Cachinho,2000:2).

Todavia, a sua posição privilegiada de inserção na malha urbana e coexistência com outras funções, possibilitou explorar nichos de mercado mais específicos, vulgarmente chamados de "prestígio" ou "de luxo".

Do ponto de vista arquitetónico, observa-se uma tendência para que os projetos do início dos anos 80, sejam mais evoluídos a nível programático (lojas maiores e mais diversificadas) e concebidos de raiz com o intuito de albergarem especificamente a função comercial. São centros formados geralmente por dois pisos com desenho de distribuição espacial cuidado e equilibrado entre as áreas comuns e os espaços comerciais, com amplos corredores, boa luminosidade quase sempre através de uma entrada de luz zenital central e mediante a introdução de áreas propícias ao convívio e lazer.

Nesta altura, a sua implantação localiza-se sobretudo nas principais artérias da cidade, em centros de aglomerados habitacionais, tornando-se em pólos de referência e atração, como por exemplo o Via Catarina e o Brasília no Porto, o Super Ok na Póvoa de Varzim ou o Santa Cruz em Braga.

Na década de 90, cenário das mais recentes tendências no campo do urbanismo comercial e ao mesmo tempo da reabilitação urbana, é marcada pela dualidade entre a criação de novos modelos de centro comercial e a procura de soluções que concorram para a reabilitação dos centros das cidades e a viabilizem. Desta forma aparecem os Centros Comerciais de maiores dimensões, concebidos propositadamente para esse fim, onde a arquitetura, ligada sobretudo a uma imagem de modernidade, se torna mais visível. Estes Centros passaram a localizar-se sobretudo à saída das áreas residenciais periféricas, em novas urbanizações onde equipamentos e serviços são escassos.

Tendo como referência a análise efetuada pelo Observatório do Comércio em 2000, a evolução das formas comerciais tradicionais para centros comerciais de maior dimensão e maior interesse justifica-se pelas transformações ocorridas na sociedade e na economia. Os centros comerciais surgiram como o modelo capaz de fazer face a uma nova procura de espaços de consumo. O enquadramento que favoreceu, em Portugal, esta evolução, deveu-se essencialmente:

- . ao êxodo rural e ao conseqüente aumento e interesse da população e do mercado no litoral;
- . às alterações do modelo tradicional de família, diminuindo o número de pessoas no agregado familiar aumentando o isolamento social e o individualismo;
- . ao aumento do rendimento familiar e conseqüente aumento da capacidade de consumo;
- . ao desenvolvimento substancial da rede viária, transportes públicos, aumento de veículos motorizados próprios, facilitando a mobilidade e acessibilidade das pessoas a locais mais afastados das residências e locais de trabalho;
- . à escassez do estacionamento nas cidades, o que provoca o aumento da procura de locais com estacionamento próprio e em grande quantidade;
- . ao afastamento das famílias para zonas habitacionais distantes do centro das cidades, aliado ao valor imobiliário mais baixo, constituindo um fator dissuasor da deslocação ao centro com o objetivo de fazer compras;
- . ao desenvolvimento e maior dinamismo dos meios publicitários, incentivando e aumentando o desejo das pessoas acederem aos produtos;
- . à alteração dos horários de trabalho e do tempo de trabalho doméstico, havendo a necessidade de num mesmo local e em curto espaço de tempo encontrar todos os produtos que se necessita;
- . à redução do custo do condomínio por m².

Teresa Salgueiro, em 1992, refere que o sucesso destes centros comerciais na sociedade portuguesa a partir dos anos 90, se relaciona com o facto deste tipo de espaços de consumo não serem meros locais de compras, são também locais privilegiados de encontros e de lazer.

Os centros comerciais da década de 80 estão localizados em locais estratégicos dos centros das cidades, essencialmente em pontos centrais e fulcrais do centro onde o comércio de rua e serviços substituíram a habitação. Estes criam dinâmicas urbanas e sociais, daí hoje depois das dezoito horas haver ruas no centro das cidades desertas onde os moradores resistentes a este fenómeno urbano se sentem desprotegidos. Naturalmente não é apenas esta alteração de função que provocou a desertificação das cidades, pois muitos dos edifícios habitacionais dos centros híper inflacionados deram lugar a edifícios comerciais ou de serviços, deslocando os seus habitantes para o subúrbio ou bairros com uma arquitetura mais apelativa com integração de jardins, escolas, centros de saúde, etc..

Estas realidades aliadas ao surgimento de mega centros comerciais que oferecem todos esses serviços, mais atividades lúdicas, ginásios, música ao vivo, animação e promoções mais agressivas, são algumas razões da disfunção destes pequenos shoppings, causando uma lenta e moribunda atividade, onde a esperança de dias melhores no comércio asfixia o futuro dos lojistas do centro assim como dos da envolvente.

Estamos então perante a problemática de um conjunto de factos arquitetónicos aliados a uma realidade social, onde o prático e o consumo obrigam a menor esforço (parques de estacionamento) e injeção de estímulos ao consumo (lojas de marca, grandes áreas comerciais, promoções mais agressivas, etc.). Estas condições associadas a um momento desfavorável no consumo, faz com que o pequeno comerciante, principal agente dinamizador destes pequenos centros, seja o primeiro a sucumbir numa cadeia económica, levando por diversos fatores, a uma situação de lojas fechadas, espaços em mau estado e abandono das lojas, despesas outrora suportadas por vários condóminos. Estes passam a ser razão de um desleixo do centro levando a um abandono e degradação total do centro comercial.

Face a esta situação tem-se tornado habitual encontrar neste tipo de centro comercial: material vandalizado, lixo, degradação do equipamento, falta de luz e de segurança, agentes dissuasores para novos investidores e compradores, levando ao fecho dos mesmos. No estudo desta problemática deverá ser sempre salvaguardado o estudo do impacto que um edifício devoluto desta escala e cuja função era a concentração comercial, hoje é mais um objeto descontextualizado e desprovido de interesse cuja influência na paisagem urbana nada dignifica tornando-se fator relevante para uma desertificação da zona. Deste modo, advém a necessidade urgente de dinamizar estes edifícios revitalizando a zona. Sendo a sua escala pequena para a área comercial e uma remodelação avultosa, torna-se impraticável a sua atividade.

2 | A RECONVERSÃO/REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS

As cidades têm edifícios comerciais que, nos anos 80 a 90, foram os principais pontos de atração dos centros urbanos. Hoje, devido à evolução da conjuntura comercial encontram-se fechados e em degradação, tornando-se um problema para proprietários e autarquias.

Numa época em que a construção abranda a um ritmo vertiginoso, parece pertinente prever uma solução para os edifícios devolutos, cada vez mais frequentes, que, pela sua grandeza e privilegiada localização, são elementos de forte influência para a desertificação e desvirtualização dos centros urbanos. Dado este panorama, Manu Fernández, num artigo do seu blog, refere que *“Toca hablar de rehabilitación a gran escala ya a todos los niveles, de rescatar infraestructuras e mamotretos del viejo modelo, de reciclar y reutilizar la ciudad ya construída”* (Manu Fernandez, 2011:2).

Toda esta problemática de um edifício devoluto de escala considerável, localizado no centro de uma cidade em sítio privilegiado em relação a circuitos urbanos, interage com o social. Sendo a repulsa e o vandalismo as primeiras influências a tomarem conta do local seguindo-se o abandono, a insegurança e a marginalidade.

Sherban Cantacuzino em 1989 explora a reconversão de edifícios para novos usos. O arquiteto aborda as circunstâncias deste tipo de intervenção e seu desenvolvimento, lembrando que este é um processo comum até à Revolução Industrial, que permitia rentabilizar os edifícios, através da adaptação a novos usos e exigências ao longo do tempo.

Por sua vez, Francisco de Gracia, na sua obra *"Construir en lo Construido"* de 1992, aborda a questão da intervenção sobre a cidade consolidada e o seu significado, abordando a intervenção como uma ‘acção modificadora’ do tecido edificado. O autor explora várias abordagens de intervenção sobre o edificado, tentando identificar e esquematizar os processos de atuação e as metodologias de intervenção.

Dada a importância que este tipo de equipamentos têm tanto para a cidade como para a sociedade, têm vindo a surgir cada vez mais intervenções no âmbito de recuperar o núcleo rígido destes edifícios.

Os casos de estudo designados são apresentados em forma de fichas, elaboradas com dados recolhidos e disponíveis em livros periódicos e na internet. Assim, cada um contém referências técnicas do projeto, um texto explicativo do seu contexto histórico e social, uma exposição conceptual e programática e sempre que possível elementos gráficos (plantas, cortes e fotografias interiores e exteriores) a acompanhar para melhor entendimento.

A escolha teve em conta projetos integrados no espaço público, outrora com bastante relevância e agora devolutos, que foram convertidos em unidades hoteleiras, representando um novo significado e uma nova utilidade de tipologia.

2.1 Edifícios comerciais convertidos em unidades hoteleiras

1| Goli Bosi Design Hostel

Localização: Split, Croácia
Arquitetos: Studio Up / Lea Pelivan + Toma Plejic
Ano do projecto: 2010
Área do Projecto: 1360 m²

Nº de pisos: 4
Nº de estrelas: 1
Nº de quartos: 29
Área do quarto tipo: 22m²

O Goli Bosi Design Hostel, também denominado Edifício "Savo", está localizado no coração da parte antiga da cidade de Split, dentro das muralhas de um palácio romano construído no século 4 pelo imperador romano Diocleciano.

O projeto que se apresenta, foi difícil mas bastante estimulante para os seus projetistas, com bastantes condicionantes face às condições existentes, um baixo orçamento e um extenso programa. O edifício "Savo" já havia demonstrado a sua versatilidade quando, no início do século, foi transformado num centro comercial. Em 2010, por ação de uma intervenção urbana, transformou-se em cem dias num *hostel*, que, sem tocar na estrutura existente, representou uma resposta surpreendente ao ritmo e às novas necessidades da cidade.

O espaço do *hostel* foi concebido como um híbrido entre Hotel "cápsula" japonês e uma antiga loja europeia, reutiliza o espaço de um antigo armazém do séc. XIX que passou por um processo de remodelação no séc. XX e se transformou numa loja de departamentos.



Fig. 1 - Vista frontal do Hostel



Fig. 3 - Gaveto do Hostel



Fig. 2 – Varanda

Fonte: Robert Les, (2010)
<http://www.archdaily.com/185306/hostel-golly%C2%B1bossy-studio-up/>
[16 de outubro de 2012].

O processo de modernização foi realizado de uma forma clara e simples: os arquitetos planejaram espaços modulares brancos. Estes quartos-cápsulas encaixam-se uns nos outros num padrão mais ou menos regular, com a exceção do último andar, onde se destaca a forma do edifício existente, preenchendo todos os espaços do antigo centro comercial.

Com uma arquitetura ousada aliada a um design arrojado, ganhou rapidamente reconhecimento internacional.

Curiosamente, começamos desde logo a conhecer a cidade em que estamos alojados, uma vez que a história da cidade de Split está escrita sobre as paredes. Assim, o *hostel* está na cidade e a cidade está também no *hostel*.

Este projeto apresenta um caráter de metrópole urbana, assim como estabelece a continuidade do domínio público dentro de centro histórico.

A cor amarela, bem expressa em todo o interior dos espaços, é uma alusão ao enxofre, substância que tornou Split numa cidade famosa pelos seus banhos sulfurosos em tempos antigos.

O piso térreo contém um café e um pequeno anfiteatro, enquanto cada andar dispõe de espaços comuns, sempre caracterizados pelo uso de amarelo, que tornam numa extensão do espaço público no interior.



Fig. 4 - Corredor público



Fig. 5 - Caixa de Escadas



Fig. 6 - Corredor de acesso aos quartos

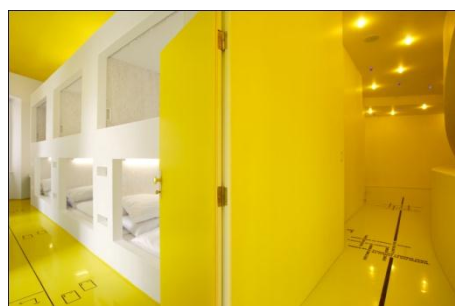


Fig. 7 - Vista interior dos Quarto

Fonte: Robert Les, (2010)
<http://www.archdaily.com/185306/hostel-golly%C2%B1bossy-studio-up/>
[16 de outubro de 2012].

O sistema de distribuição interior composto pelas comunicações públicas, nomeadamente as escadas rolantes, elevador panorâmico e escadas, foram mantidos, e os espaços comerciais foram divididos por um sistema de paredes que em espaços contêm tudo o que for necessário, desde, camas, lavatórios, chuveiros e quartos de banho.

O hotel é composto, no total, por vinte e nove quartos. Eles variam entre: duas suites no piso superior; dois dos três pisos apresentam quartos imersos em claridade para três ou quatro pessoas e no último andar distribuem-se suites com terraços. As suites do piso superior têm vista para um tipo dormitório, com cerca de oito espaços de cama, contendo cada um chuveiro próprio, secador de cabelo, toalhas e lençóis. As áreas comuns estão espalhadas ao longo do *hostel*, existindo uma pequena sala de projeção de cinema e um espaço de estar com uma praça.

O *Hostel Goli e Bosi* apresenta uma mistura entre o antigo conceito de alojamento com a ousadia e irreverência da arquitetura e design modernos. É um projeto coerente, que demonstra um grande respeito com o edifício histórico e, simultaneamente uma forte personalidade metropolitana (Russo, 2012:110).



Fig. 8 – Vista interior dos quartos



Fig. 9 – sala reuniões



Fig. 10 - Restaurante

Fonte: Robert Les, (2010)
<http://www.archdaily.com/185306/hostel-golly%C2%B1bossy-studio-up/> [16 de outubro de 2012].

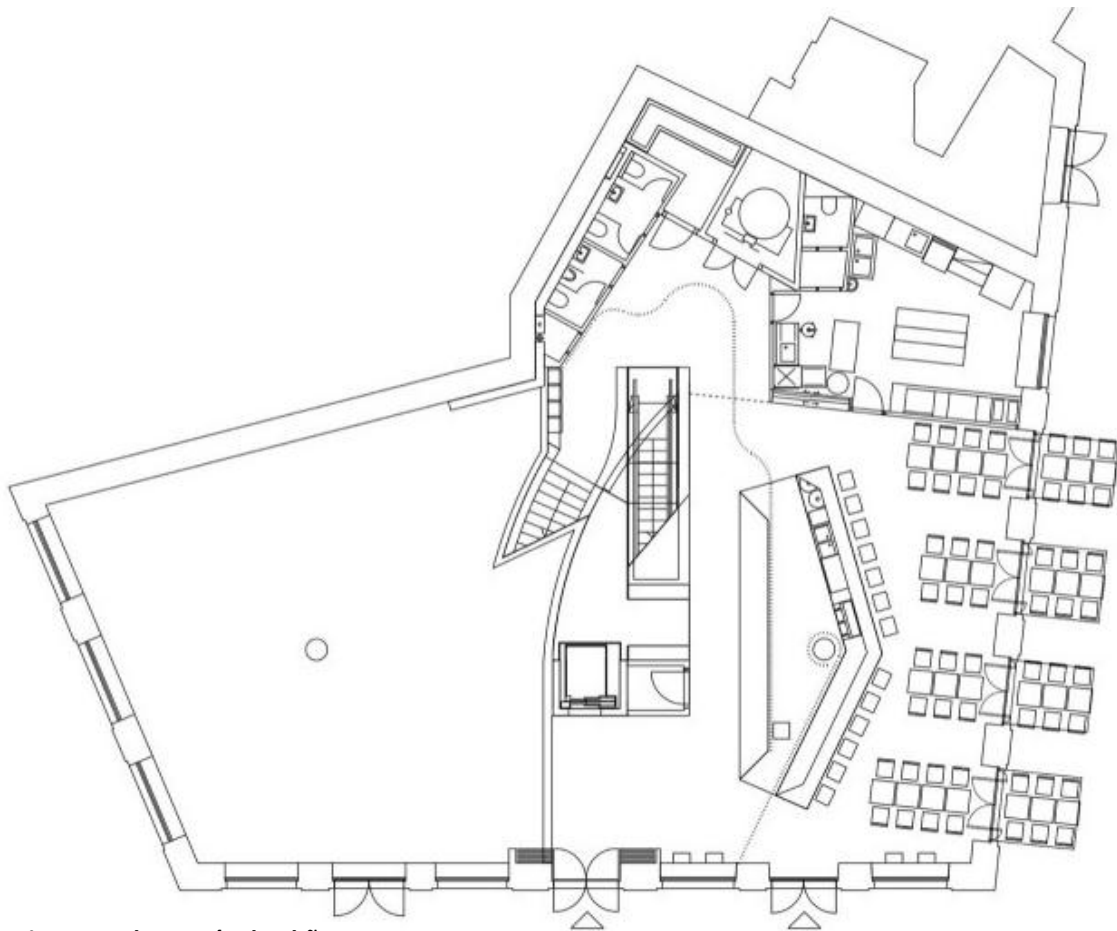


Fig. 11 – Planta Rés-do-chão

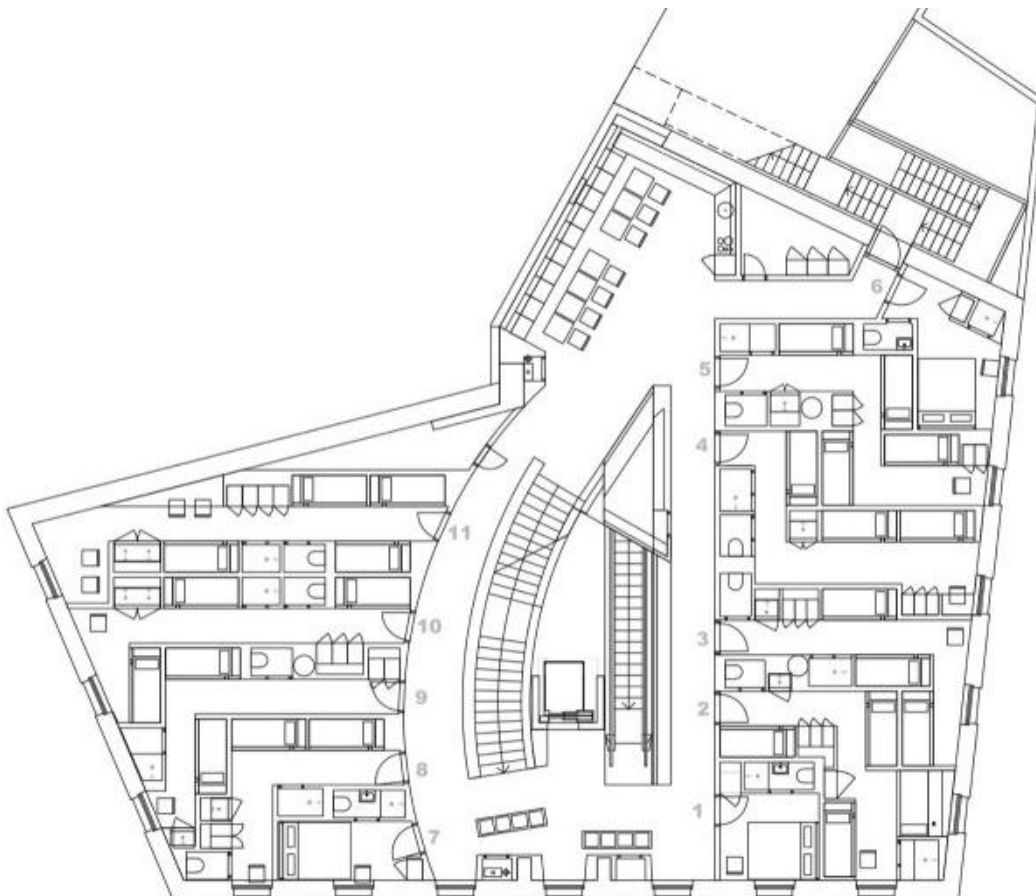


Fig. 12 – Planta Piso 1

Fonte: Robert Les, (2010) <http://www.archdaily.com/185306/hostel-golly%C2%B1bossy-studio-up/> [16 de outubro de 2012].

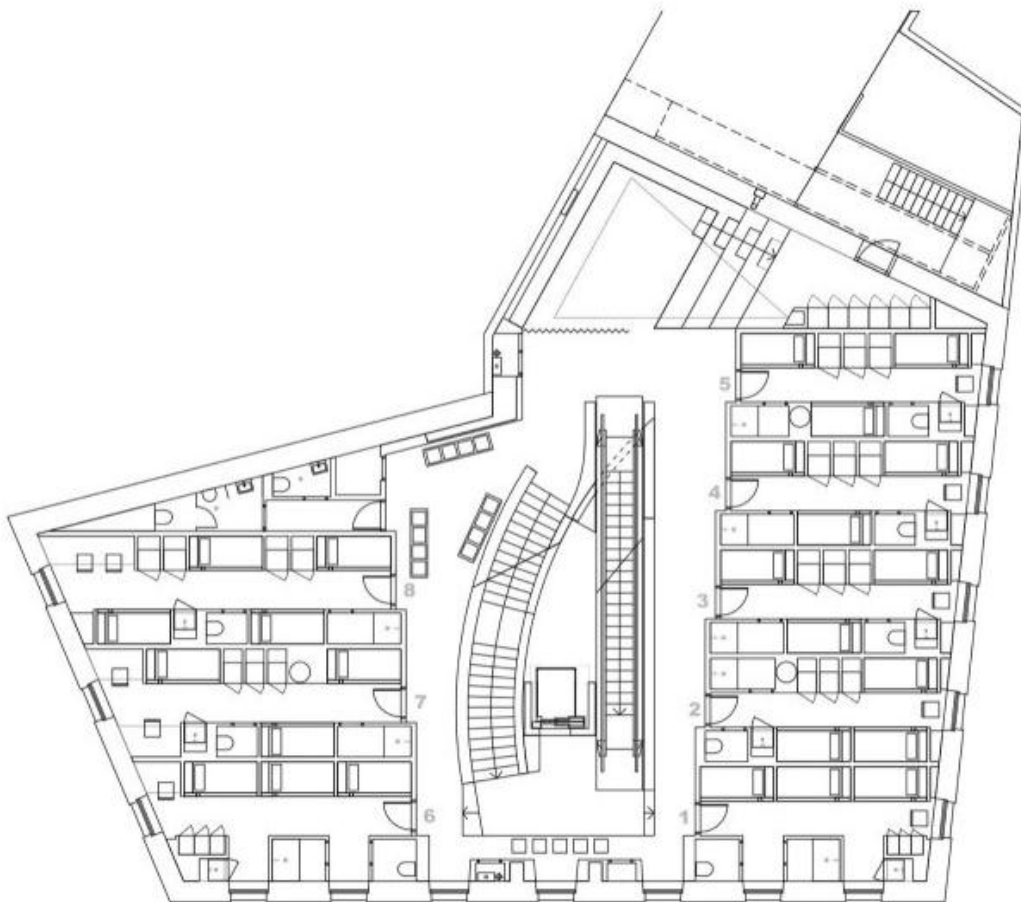


Fig. 13 – Planta Piso 2

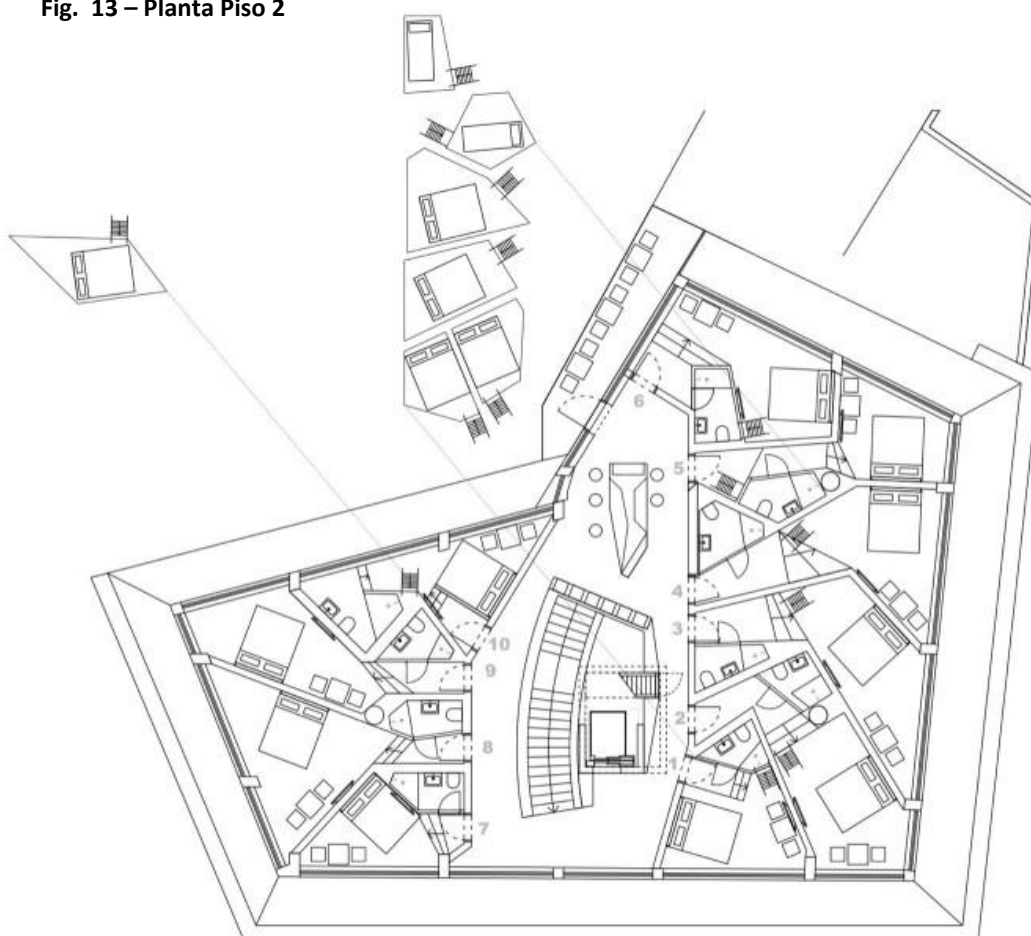


Fig. 14 – Planta Piso 3

Fonte: Robert Les, (2010) <http://www.archdaily.com/185306/hostel-golly%C2%B1bossy-studio-up/> [16 de outubro de 2012].

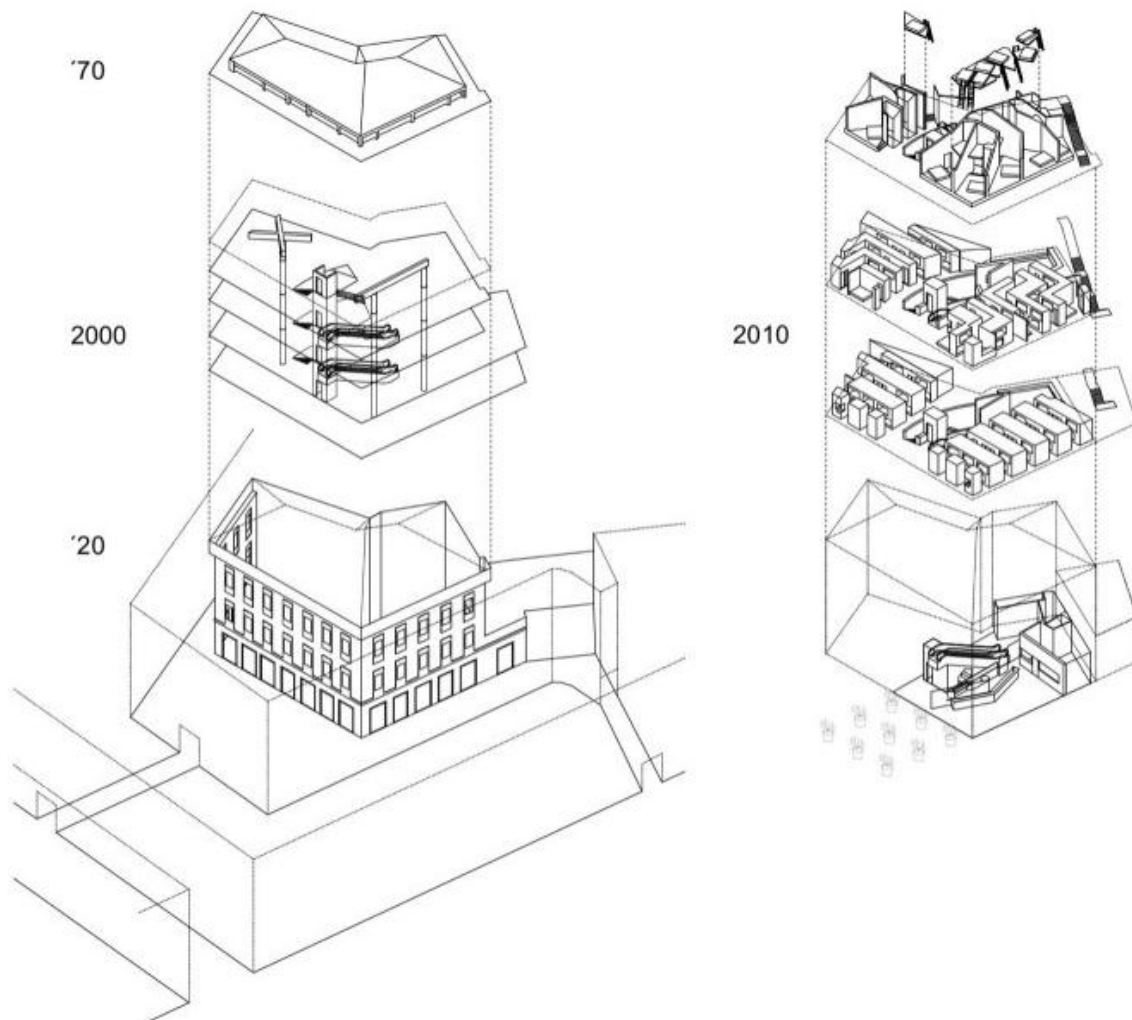


Fig. 15 – Axonometria Extrudida

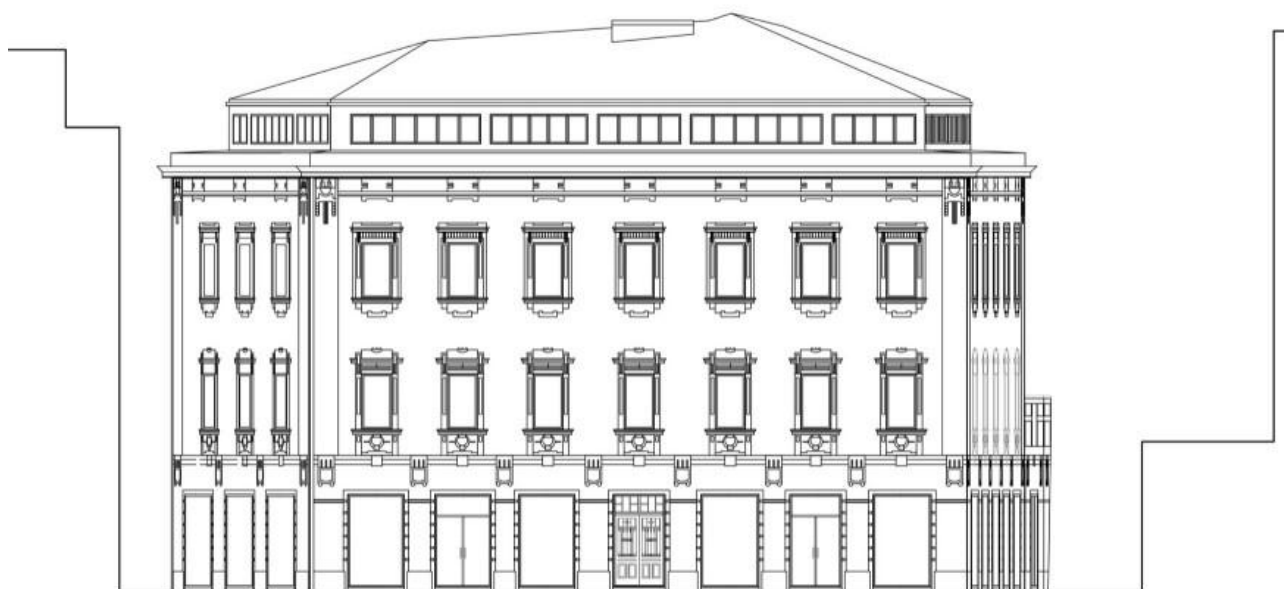


Fig. 16 - Alçado

Fonte: Robert Les, (2010) <http://www.archdaily.com/185306/hostel-golly%C2%B1bossy-studio-up/> [16 de outubro de 2012].

2 | Les Lazaristes Hotel

Localização: Stavroupoli Thessaloniki, Grécia
Arquitectos: P. Makridis & Associates S.A.
Ano do projecto: 2005
Área do Projecto: 4575 m²

Nº de pisos: 5
Nº de estrelas: 5
Nº de quartos: 74
Área do quarto tipo: 30m²

O projeto consiste na conversão de um armazém de tabaco num hotel de luxo. O edifício está localizado em Stavroupoli (oeste de Thessaloniki). A nível estrutural foi reforçado com vista à sua nova função.

Os objetivos principais do projeto baseiam-se no melhor aproveitamento do edifício existente, de modo a combinar o número máximo de quartos e uma eficiente relação de espaços públicos e serviços, de forma a oferecer elevados padrões de qualidade, para abrir determinadas funções hoteleiras para o público geral e integrar o total de áreas abertas para as funções do hotel.

Os dois pisos mais baixos acomodam todos os espaços públicos do hotel, que se estendem para as áreas adjacentes vazias, enquanto nos cinco níveis superiores se localizam os quartos do hotel. No sexto piso situa-se o salão de baile.

O desenho das fachadas respeita a configuração vertical e o ritmo do edifício existente, mas ao mesmo tempo dá-lhe um carácter contemporâneo, através da adição de novos elementos, como as estruturas metálicas. As palas metálicas ou grelhas asseguram a proteção e

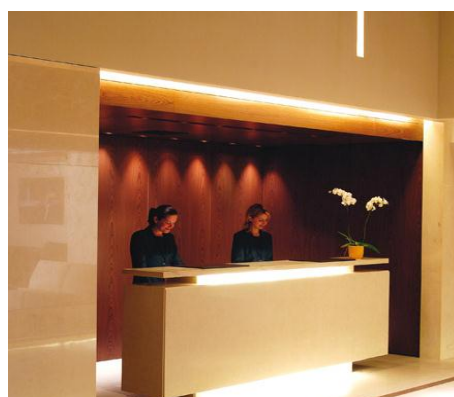


Fig. 17 - Recepção



Fig. 18 - Lobby



Fig. 19 – Varandas exteriores

Fonte: P. Makridis & Associates S.A., (2005)
<http://www.architravel.com/architravel/building/conversion-of-tobacco-warehouse-into-a-luxury-boutique-hotel/> [16 de outubro de 2012].

sombreamento de todas as portas e janelas, assim como a sinalização da entrada principal do hotel.

A determinados quartos de hotel foram acrescentadas varandas metálicas, enquanto o terraço do quinto piso é convertido numa varanda coberta com colunas de metal e uma estrutura de telhado revestida a cobre.

O desenho do espaço interior combina mármore bege escuro envernizado com madeira de nogueira para as áreas públicas e madeira de carvalho com uma combinação de tecidos que seguem um esquema de cores diferentes para cada um dos pisos de quartos de hotel.



Fig. 20 – Antes e Depois da reconversão da Fachada



Fig. 21 – Antes e Depois da reconversão da Fachada

Fonte: P. Makridis & Associates S.A., (2005) <http://www.architravel.com/architravel/building/conversion-of-tobacco-warehouse-into-a-luxury-boutique-hotel/> [16 de outubro de 2012].

3 | Hotel Zetter

Localização: Clerkenwell, Londres
Arquitectos: Chetwood Associates
Ano do projecto: 2004
Área do Projecto: 790 m²

Nº de pisos: 5
Nº de estrelas: 4
Nº de quartos: 59
Área do quarto tipo: 22m²

"Light and water: hidden treasures revealed in a London hotel"

Chetwood Associates

O Hotel Zetter ocupa um antigo e remodelado Armazém Vitoriano, num recôndito espaço urbano no coração de Clerkenwell, em Londres. A ideia foi criar um hotel que pretendia ligar espaços sociais e privados em todos os pisos, evitando os corredores labirínticos associados aos tradicionais projetos de hotéis.

O conceito arquitetónico foi desenvolvido em torno de um átrio de cinco pisos, semielíptico, com os quartos a envolver o invólucro exterior do edifício. Passadiços com vista para o átrio, permitem acesso a todos os quartos, ao mesmo tempo que permitem que a luz natural e o ar penetrem profundamente no interior do edifício, reduzindo a dependência de sistemas de ventilação artificial.

O hotel explora a sua localização não apenas para atrair visitantes, mas também para fins ambientais. Um poço, perfurado abaixo do hotel, permite a interligação de uma fonte subterrânea na rede de abastecimento de águas sanitárias, na refrigeração de equipamentos, e, aliado a um

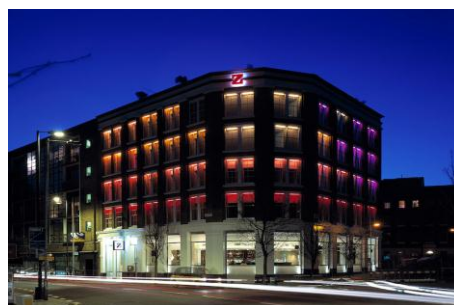


Fig. 22 – Vista exterior Geral do Hotel

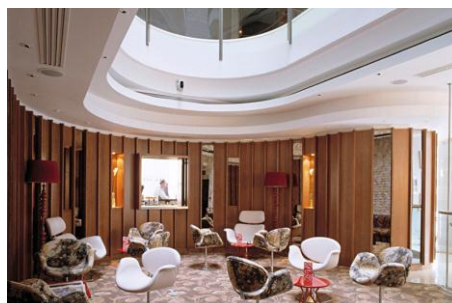


Fig. 23 - Lobby



Fig. 24 - Quarto

Fonte: Barrie Evans (2004)
<http://chetwoods.com/porolio/zetter-hotel-clerkenwell/> [16 de outubro de 2012].

sistema de filtragem e purificação permite o abastecimento de água potável.

No exterior, as janelas pré-fabricadas e persianas correspondem às originais, e as alterações mínimas no piso térreo permitem criar um restaurante de entrada, um lobby e pátio.

Seguindo as regras do Planeamento Municipal, os arquitetos acrescentaram um piso mas sem afetar a linha de cêrcea existente e toda a espiral de quartos permanece invisível ao nível da rua.

Estes espaços, repletos de luz natural através de grandes envidraçados e varandas, realçam o pavimento de madeira combinado com os módulos de cama, cabeceira, armário e gavetas.

Este inovador desenho espacial maximiza o número de quartos por piso.

O resultado é uma solução inovadora que reinventou a experiência de um hotel no interior da cidade, colocando a sustentabilidade no topo das preocupações.

"The unique combination that Chetwoods brought to the project was an acute commercial sense coupled with genuine design flair and an exemplary environmental track record. We could not be more proud of our beautiful, environmentally efficient Zetter building - it has put us on the world map .- and for this we owe huge gratitude and thanks to Chetwoods" (Chetwood, 2010:31).



Fig. 25 - Receção



Fig. 26 - Quarto



Fig. 27 - Varanda do quarto

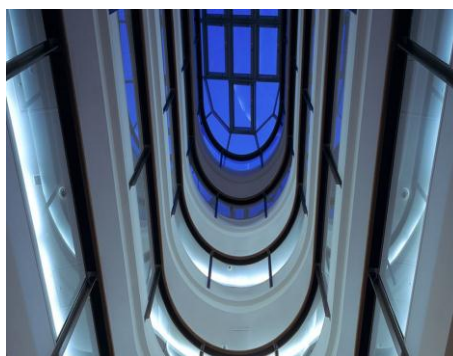


Fig. 28 - Vão da Escada

Fonte: Barrie Evans (2004)
<http://chetwoods.com/porolio/zetter-hotel-clerkenwell/> [16 de outubro de 2012].

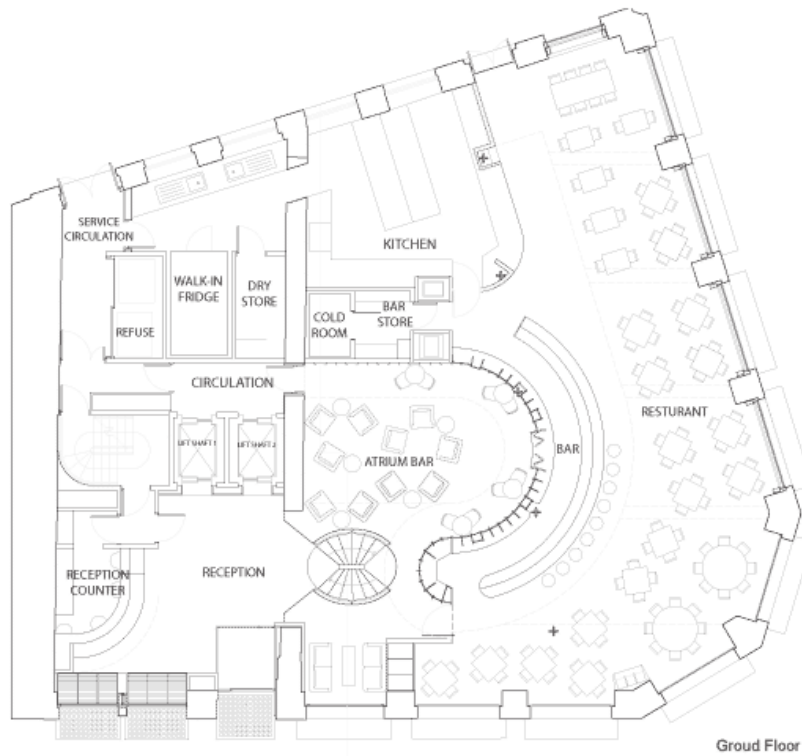


Fig. 29 - Planta Rés-do-chão

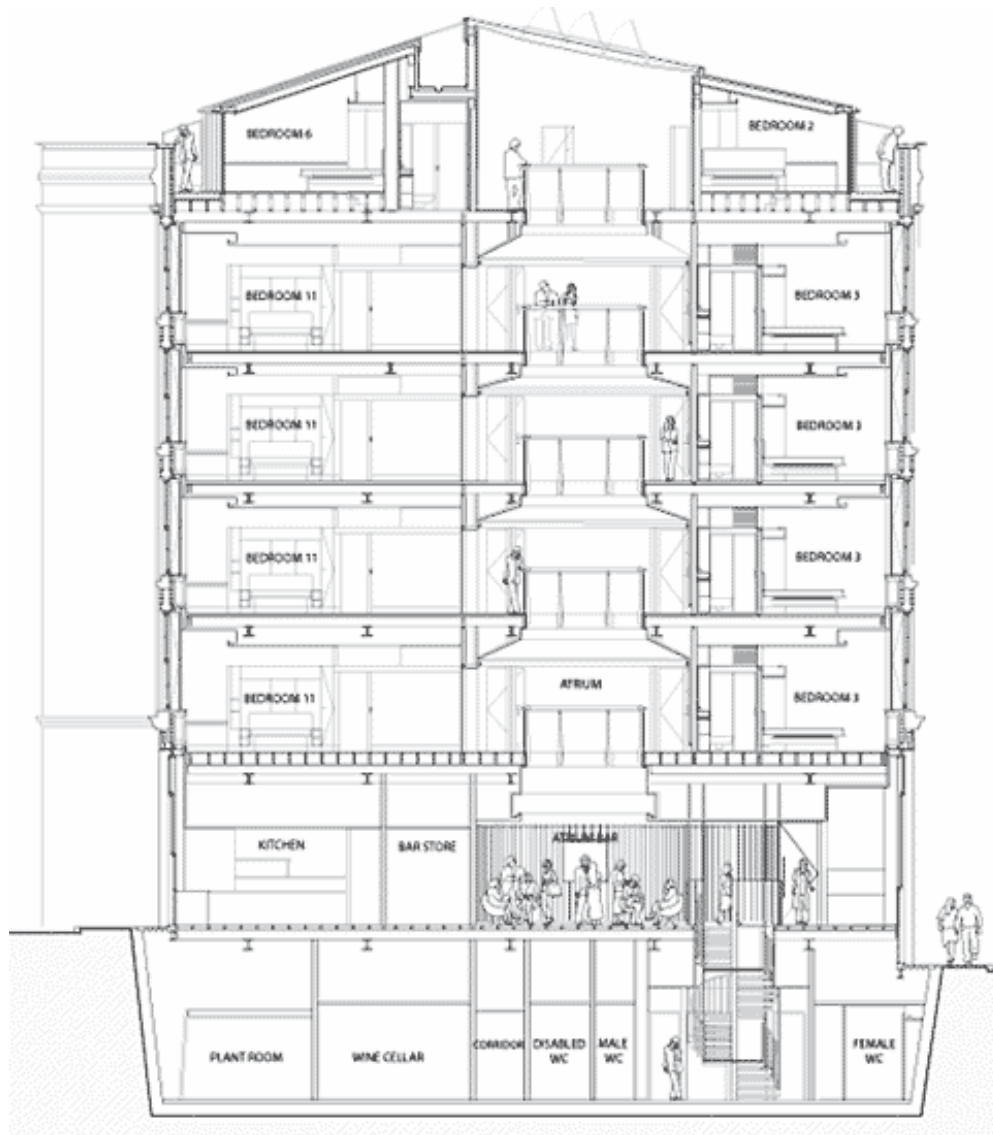


Fig. 30 - Corte

4 | Hotel B&B Porto Centro

Localização: Largo de Stº Ildefonso, Porto
Arquitectos: FA Arquitectos
Ano do projecto: 2011
Área do Projecto: 1620 m2

Nº de pisos: 5
Nº de estrelas: 2
Nº de quartos: 120
Área do quarto tipo: 20m2

Esta intervenção incidiu no edifício do antigo Café Águia D'Ouro e posteriormente sala de cinema, localizado em plena baixa da Porto.

O Café Águia de Ouro, por onde passaram ilustres figuras portuguesas como Camilo Castelo Branco, remonta a 1839 e em 1908 abre também o cinema, com o mais moderno e aperfeiçoado cinematógrafo falante. Em 1931, reabre após remodelação, ostentando a atual fachada e sustentando no seu pórtico o símbolo do seu nome.

Com a ausência cada vez maior de espectadores, em 1989, o cinema fechou e o espaço ficou abandonado, transformando-se em ruína com o passar dos anos
(http://www.cinemasdoporto.com/cinemas_Aguia.htm).

Em 2011, *“Nasceu em Outubro na baixa histórica da cidade o primeiro hotel da cadeia B&B Hotels a instalar-se em Portugal”* (Paulo Brilhante, 2011:2).

O hotel recupera um edifício mítico da cidade, com um conceito de hotel “low cost” de duas estrelas.



Fig. 31 – fachada antiga 1839

Fonte:<http://www.lucios.pt/portfolio/requalificacao/hotel-%C3%A1guia-douro> [22 de março de 2013].



Fig. 32 – fachada antiga do cinema

Fonte:Carlos Romão, 2008
<http://outra-face.blogspot.pt/2008/09/o-guia-douro.html#links> [22 de março de 2013].



Fig. 33 – sala do antigo cinema

Fonte:http://www.cinemasdoporto.com/cinemas_Aguia.htm# [22 de março de 2013].

O projeto teve como intenção inicial manter o pano da fachada principal do edificado existente intacto, datada de 1930, com todas as suas características associadas, recuperada e enfatizada por grandes janelas. Os arquitetos responsáveis pelo projeto referem, em 2013 numa apresentação breve da intervenção para o concurso do prémio nacional de reabilitação urbana, que

“...a proposta previu a demolição total das ruínas existentes com excepção da fachada principal, concentrando-se a nova edificação no meio do lote, por forma a libertar as áreas contíguas aos prédios vizinhos (norte, nascente e poente), criando áreas verdes, permeáveis, e melhorando as condições de iluminação e ventilação existentes, no que se refere aos prédios contíguos” (Memória descritiva do Concurso do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, 2012)

Filipe Azevedo, administrador da empresa construtora Lucios, recorda as dificuldades sentidas aquando a sua execução

“A contenção da fachada, os edifícios antigos e estreitos que ladeiam o hotel, o reduzido espaço do estaleiro e o facto de se tratar de uma obra em pleno centro urbano foram factores que acrescentaram significativas dificuldades à execução da obra” (arquivo de notícias www.lucios.pt).

O edifício desenvolve-se em cinco pisos acima da cota de soleira, sendo os últimos dois pisos recuados e dois pisos em cave destinados ao estacionamento e salas técnicas.



Fig. 34 – envoltente antiga

Fonte: http://www.cinemasdoporto.com/cinemas_Aguia.htm# [22 de março de 2013].



Fig. 35 – envoltente do edifício actual



Fig. 36 –átrio da entrada do hotel

Fonte: http://www.hotelbb.pt/content/default.asp?i_dcat=hotelPorto&i_dCatM=nossosHotéis&i_dContent=71E381AF-37D1-42BD-8F1F-61B32BCB7D6E [22 de março de 2013].

No piso do rés-do-chão, localizam-se o átrio, a receção, um espaço de cafetaria e zona de estar comum, soltando para os pisos superiores a distribuição de 120 quartos e uma copa por piso. A cobertura em terraço é utilizada como área técnica.

Recuperando a história do edifício, o mote para a decoração interior é o cinema, com uma decoração sóbria, numa paleta de cores neutras, reforçando a memória associada a este espaço através de grandes fotografias a preto e branco, assim como objetos recuperados dos destroços do cinema.

Segundo os arquitetos, autores do projeto, o hotel pretende sobretudo *“dinamizar o comércio local e contribuir para a valorização e revitalização da zona envolvente, em particular, da Praça da Batalha”* (Memória descritiva do Concurso do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, 2012).



Fig. 37 – quarto tipo do hotel

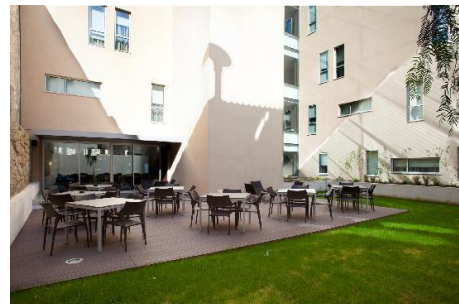


Fig. 38 – pátio exterior

Fonte: <http://www.hotelbb.pt/content/default.asp?idcat=hotelPorto&idCatM=nossosHotéis&idContent=71E381AF-37D1-42BD-8F1F-61B32BCB7D6E>
[22 de março de 2013].

QUADRO COMPARATIVO

	Goli Bosi Design Hostel	Les Lazaristes Hotel	Zetter Hotel	Hotel B&B Porto Centro
Localização	Croácia	Grécia	Inglaterra	Portugal
Ano do projeto	2010	2005	2004	2011
Área do projeto	1.360,00m ²	4.575,00m ²	790,00m ²	1.620,00m ²
Nº de pisos	4	5	5	5
Nº de estrelas	1	5	4	2
Nº de quartos	29	74	59	120
Área quarto tipo	22,00m ²	30,00m ²	22,00m ²	20,00m ²

2.2 A tipologia "Hotel Low-Cost" como solução

Perante o crescimento mundial do turismo "low cost", da facilidade de mobilidade na Europa, do aumento das companhias aéreas de baixo custo (Ryanair, Easyjet..), verifica-se que existe no mercado um grande potencial para os hotéis "low cost", com níveis de desenvolvimento e expansão internacionais, bastante elevados.

É de conhecimento comum que o futuro passa pela inovação, internacionalização e pelo fornecimento de produtos e serviços que vão de encontro às necessidades dos vários segmentos do mercado, a preços bastante competitivos. Da perspetiva do consumidor, o fator preço mais baixo, sobre um produto ou serviço, que preencha as suas necessidades, é crucial, no entanto, estão dispostos a pagar um pouco mais, se associarmos determinados aspetos como o design e a inovação.

As mudanças sociais, económicas e tecnológicas, são constantes na nossa sociedade e têm contribuído para o crescimento do turismo, assumindo, atualmente, uma importância significativa na economia mundial.

Tradicionalmente, o Lazer foi a principal motivação para o movimento turístico, contudo, tem-se desenvolvido uma tendência para a diversificação do mercado e fracionamento das férias, levando as pessoas a viajarem por períodos mais curtos e pelos mais variados motivos: turismo rural, urbano, cultural, gastronómico, negócios, praia, aventura, entre outros. Entre estes dois segmentos que mais se destacam são o turismo de negócios e o turismo de praia.

A evolução social e a aceleração do ritmo de vida da população, têm originado férias repartidas e de períodos mais reduzidos conduzindo a maior competitividade e ajuste nos preços e a uma rapidez e flexibilidade dos serviços hoteleiros, criando quartos mais pequenos, para períodos de estadia mais curtos.

Em Portugal, as condições naturais e climatéricas existentes, o grau de competitividade dos preços, o sentido de hospitalidade e a diversidade cultural, são fatores que, desde cedo, favoreceram o desenvolvimento do turismo como atividade económica.

Segundo a Direção Geral de Turismo, os portugueses que gozam férias dentro do país, procuram na sua maioria a praia, verificando-se também um aumento dos designados fins-de-semana prolongados.

O perfil de um turista “low cost” é facilmente identificável através das estatísticas das companhias aéreas deste género. Deste modo, de acordo com as estatísticas apresentadas pelo Observatório do Turismo de Lisboa em 2012 relativamente ao perfil do passageiro low-cost, 40% viaja sozinho; mais de metade dos turistas são do sexo masculino (60,8%); 57,1% possuem formação universitária ou superior; 79,5% viajam por lazer e cerca de 20% são repartidos equitativamente por motivos profissionais e visita a familiares e amigos; o chamado “City break” é o produto turístico de eleição que abarca 79,4% seguido do Sol e Mar com 19,1%; a reserva do alojamento e do voo, são feitas essencialmente online (84,7%) e num espaço de tempo, em geral (44,8%) com um a dois meses de antecedência; 67,2% não ultrapassam uma semana de estadia e cerca de 85,2% ficam em hotéis de 3 e 4 estrelas (Observatório do Turismo de Lisboa, 2012:15-18).

Mediante este quadro, apesar de uma elevada concorrência, é possível delinear algumas tendências de mercado aliadas a esta evolução do estilo de vida, expectativas e exigências dos turistas, das quais se destacam:

- . os hotéis de luxo personalizados e temáticos - incidem em aproveitamento de edifícios históricos, os design hotéis, entre outros;
- . o turismo rural;
- . a aposta na internet, evitando a dependência de agências de viagens, aproximando-se de uma maior faixa etária de clientes;
- . e o turismo “low cost”, aliados a serviços complementares como centros de negócios, desporto, feiras e congressos.

O mercado onde opera este tipo de hotel está em franco desenvolvimento em Portugal, através do crescimento das linhas aéreas “low cost” a operar no território nacional. Existe uma forte necessidade por parte destes turistas em terem acesso a uma estrutura hoteleira de baixo custo, pelo preço e conceito da estadia, conforto, segurança, higiene e originalidade que estes hotéis têm para oferecer.

Existem dois concorrentes fortes a este tipo de hotel, nomeadamente as pousadas de juventude e os denominados hotéis low profile, ou seja, básicos, sem interesse, monótonos, como por exemplo as cadeias hoteleiras Ibis e NH Hoteles, com uma rede bem implementada

no mercado e com elevada notoriedade. Manuel Proença, presidente da Hotti Hotéis numa entrevista em 2010 ao Diário Económico, "*alerta ainda para a concorrência desleal dos 'hostels' e hospedarias de uma estrela, que começam a aparecer nos centros de Lisboa e Porto e cuja regulação ainda não existe*" (Manuel Proença, 2010:1).

No entanto, o conceito é distinto e o preço tende a ser mais elevado.

O conceito deste tipo de hotel passa pela associação a outras áreas de negócio, em que o principal objetivo do turista não é o hotel, mas o destino para o qual se dirigem, tornando o hotel uma mera estrutura de apoio à estadia. Trata-se de um perfil de turista com necessidades básicas mas exigentes, não prescindindo do conforto, segurança, higiene, harmonia no espaço e criatividade, mas dispensando o supérfluo como o excesso de área.

Podemos definir algumas características destes hotéis:

- . boa localização, acessibilidade, com uma rede de transportes funcional, a um máximo de 10/15 minutos a pé;
- . acomodação média de 2 pessoas;
- . uma cama individual ou de casal com uma toalha por pessoa;
- . o serviço de limpeza (muda de cama e toalhas) não é diária durante a estadia do hospede, normalmente de 2/3 dias;
- . quartos de banho com base de chuveiro;
- . internet através de rede wireless;
- . áreas dos quartos variam entre os 20 e 30m²;
- . quartos com aquecimento central e ar condicionado.

Diferenciam-se das outras unidades hoteleiras através de:

- . preços de alojamento mais competitivos e variados mediante a procura;
- . multiculturalidade dos alojados;
- . flexibilidade horaria, encontrando-se abertos 24h;
- . plataformas online com facilidade de reserva de alojamento;
- . relação qualidade/preço muito atrativa;
- . boa acessibilidade aos pontos principais e de interesse da cidade;
- . rede de transportes públicos próximos;
- . parcerias com as companhias aéreas de "low cost";
- . marketing directo;
- . originalidade no desenho arquitetónico e tratamento da imagem.

De acordo com uma notícia publicada no Diário Económico, *"O grupo Hoti Hotéis é um dos protagonistas deste movimento que tem atraído algumas empresas do sector e também de outras áreas, como construção e imobiliário. Em parceria com a Soares da Costa, lançou a primeira unidade no Porto, junto à Circunvalação, em Outubro de 2008. O hotel tem 206 quartos e foi pioneiro no conceito "low cost design hotel" (Elisabete Soares, 2010:1).*

Embora seja um conceito ainda em fase de afirmação, têm surgido vários investimentos nesse sentido. Em 2008, é construído o Hotel Star Inn, no Porto, resultante da remodelação da antiga sede da empresa Soares da Costa. O hotel foi desenvolvido a pensar na redução de custos aliado à criação de um design jovem e dinâmico. Como explicou a ex-diretora Catarina Machado Vaz numa entrevista ao Jornal de Notícias a 23 de Setembro de 2008, *"Foi um hotel "low cost" desde a construção, em que optámos por materiais económicos e eliminámos custos supérfluos".* Com um sistema de reservas em tudo semelhante ao das companhias aéreas, em que *"Quanto maior a antecedência da reserva, e de acordo com a nossa ocupação, mais baixo será o preço".* Há apenas um único diretor para 10 funcionários, já que o serviço de quartos foi entregue a uma empresa externa e a zona de refeições funciona como uma área de serviço, em regime *self service*. *"A localização é outra das nossas vantagens. Estamos próximos do aeroporto e junto à Circunvalação, que é uma das artérias principais da cidade. Também ficamos perto do Hospital de S. João e da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.*

O conceito deste hotel, expresso na sua página online, consiste em *"Poupamos no preço para lhe oferecer a magia da cidade do Porto, com o seu património histórico, a sua dinâmica cultural, a sua velocidade nos negócios, a sua arquitectura única, a sua mítica gastronomia, os seus vinhos de excelência e a sua agitada noite. Prepare-se para olhar para a cidade do Porto de uma forma diferente... e para olhar para os hotéis "low cost" com outros olhos" (Star in, 2012).*

A empresa EasyGroup, proprietária da companhia aérea EasyJet, inaugura em 2011 no Porto, um hotel com a marca EasyHotel. Stelios Haji-Ioannou, presidente do grupo, referiu numa entrevista para o Diário de Notícias, que o conceito do easyHotel é *"ter um hotel seguro, limpo, muito consistente na decoração e com um quarto equipado com casa de banho privada"*, e, tal como nas companhias aéreas de baixo custo, o preço vai subindo consoante a procura. Uma das características do conceito é os hotéis não possuírem sala de restaurante e os quartos terem uma dimensão entre 13 e 15 metros quadrados.

O Diário de Económico, em Outubro de 2010, avançou com mais alguns exemplos:

“Evidência Hotel

O grupo Evidência tem neste momento duas unidades a funcionar em Lisboa: o Santa Catarina e o Suites Bairro Alto.

Em projecto têm duas unidades para o Porto e para Coimbra, cujos terrenos estão em negociação. Segundo Torres Filho, está previsto construir seis unidades até 2011, menos quatro que as 10 programadas inicialmente.

Águia D'Ouro

A Endutex aliou-se à B&B para a exploração do Águia D'Ouro Hotel que abre em Março no Porto. O grupo, que tem a franquia da cadeia francesa, tem mais dois projetos. Um em Lisboa, no Parque das Nações, e outro em Évora, em fase de negociação dos terrenos. O objetivo é ter oito projetos, até 2015, num investimento de 40 milhões de euros.

Av. de França

A Comporto está a iniciar a construção de uma unidade “low cost” com 54 quartos junto à estação de metro da Casa da Música, no Porto, cujo licenciamento está aprovado. O grupo quer promover outras unidades noutras cidades, mas atualmente estão a estudar um projeto semelhante, em Madrid, junto ao aeroporto de Barajas” (Elisabete Soares, 2010:2).

3 | TIPOLOGIAS DE CENTROS COMERCIAIS

3.1 | Nota Introdutória

Neste capítulo apresentam-se três casos de estudo de carácter local e centralizados.

São eles: Centro Comercial St. António em Guimarães, Centro Comercial Sta. Cruz em Braga e o Centro Comercial Super OK na Póvoa de Varzim.

A seleção destes casos de estudo incidiu no seu enquadramento geográfico no centro da cidade, a dimensão do empreendimento e o seu estado de degradação/abandono. Estes três centros comerciais têm características próprias que são entraves a uma futura intervenção, de forma que a função de comércio seja um fracasso. A primeira é a sua volumetria e escala, são edifícios grandes que para manter a mesma atividade deveriam ser remodelados, onde as áreas e circulações seriam reestruturadas, o que seria avultado para sobrecarregar condóminos que já se encontram desiludidos com a primeira experiência. Resultando em abandono e degradação de um todo. Outra razão é o valor por metro quadrado pago no início da abertura do centro e o que vale realmente agora onde o aspeto devoluto, aliado à degradação e à crise económica desvalorizou mais de 50%. Esta razão faz com que alguns lojistas tentem manter o negócio aberto mas é o adiar de um futuro pouco promissor. Também não menos importante é o fato de estes centros terem muitos proprietários onde o consenso normalmente não existe, sendo fator preponderante para um impasse quer de decisões de manutenção quer de dar uma nova funcionalidade. O que encaminha a um desenlace nada promissor.

De acordo com a Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC), define-se Centro Comercial por:

"Entende-se por Shopping Center ou Centro Comercial todo o empreendimento comercial que reúna cumulativamente os seguintes requisitos (Portaria n.º 424/85 de 5 de Julho):

- a) Possua um número mínimo de 12 estabelecimentos e uma área bruta mínima de 500 m², devendo estes na sua maior parte exercer actividades comerciais diversificadas e especializadas, de acordo com um plano previamente delineado;*
- b) Todas as lojas deverão estar instaladas num único edifício ou em edifícios contíguos interligados, devendo estes possuir zonas comuns por onde prioritariamente se fará o acesso às lojas nele implantadas.*
- c) O conjunto do empreendimento terá de possuir unidade de gestão, entendendo-se por esta implementação, direcção e coordenação dos serviços comuns técnico-comerciais, bem como a fiscalização do cumprimento de toda a regulamentação interna.*

d) O regime de funcionamento (abertura e encerramento) dos diversos estabelecimentos deverá ser comum, com excepção dos que, pela especificidade da sua actividade, se afastem do funcionamento usual das outras actividades instaladas" (Associação Portuguesa de Centros Comerciais, 2010:8).

De acordo com esta mesma Associação, os Centros Comerciais estão classificados por formato (tradicional e especializado), tipo (muito pequenos, pequenos, médios, grandes e muito grandes) e em Área Bruta Locável (ABL) em m². Os casos de estudo supra citados, incluem-se no formato tradicional do tipo muito pequeno.

Este estudo assenta na pesquisa de dados referentes a estes casos de estudo que reflitam as sensações que construções de grande escala devolutas criam aos cidadãos no centro das cidades. Enquadrando essas sensações num âmbito da problemática do centro comercial, outrora centro de atração e hoje devoluto, agente de repulsa e desertificação do centro urbano.

A pesquisa de dados será feita através de levantamento de informação gráfica e escrita sobre cada caso em estudo, produção de instrumentos disciplinares capazes de apurar conceitos e formação de critérios de análise, da problemática causada por equipamentos de grande escala devolutos.

Para tal foi realizado trabalho de campo, visitando todos os centros em estudo com a finalidade de estabelecer uma leitura direta das diferentes relações e onde a funcionalidade debilitada, volumetria e escala são elementos depressivos numa resolução de contexto comercial.

Os casos de estudo são formalmente apresentados em formato de ficha. Cada uma contém informação técnica: localização, autor do projeto, promotor, área bruta locável, entre outros, assim como um texto contendo uma descrição acerca das características arquitetónicas, programa e planta geral com alguns apontamentos genéricos fotográficos.

Esta ficha é complementada com um registo fotográfico onde são apontadas as patologias mais importantes do empreendimento e inquéritos que visam fundamentar a análise.

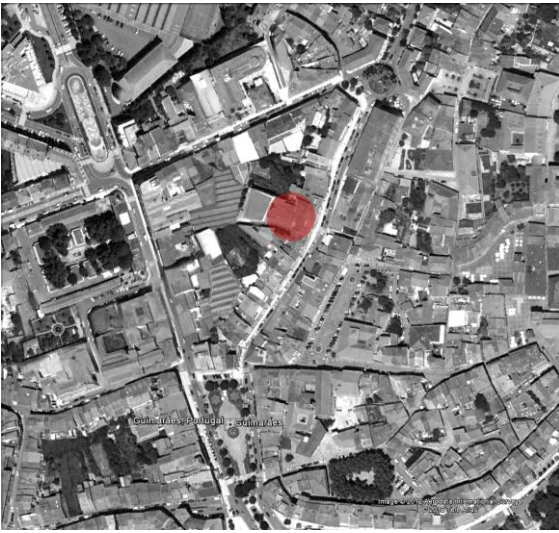
Desta forma é criada a base para o conhecimento e compreensão dos casos apresentados que serão objeto de análise, comparação e conclusões.

3.2 | Análise Individual

Centro Comercial Santo António

Localização: Guimarães
Nome da Rua: Rua de Santo António
Ano de abertura: 1993

Planta de Localização



Área bruta locável: 2000m²

Número de pisos: 2

Número de lojas: 48

Tipo de edifício: construído de raiz

Funções do edifício: comercial + escritórios + habitacional

Localização do empreendimento: centro da cidade

Regime de exploração das lojas: aluguer ou exploração

Facilidade de estacionamento: parque de estacionamento privativo, coberto e pago

Infraestruturas: ar condicionado / sistema de videovigilância

Número de elevadores: 0

Número de escadas rolantes: 0

Horário de funcionamento: das 10h às 19h

Horário semanal: todos os dias

Restauração / número de lugares sentados: não possui

Cinema: 3 salas de cinema

Taxa de ocupação de lojas: 20%

A arquitetura

O centro comercial localiza-se numa artéria bem central que deriva do Largo do Toural, na Rua Santo António.

Este centro comercial integra-se num edifício de habitação e serviços, ocupando o rés-do-chão e o primeiro andar.

A sua intenção de galeria comercial coberta assume-se claramente.

O desenvolvimento planimétrico assemelha-se ao desenho de ruas com "comércio" de ambos os lados, reforçado pelo acabamento em mosaico cerâmico a imitar calçada e as guias a imitar basalto. O alçado das lojas, apesar de interiores, remetem-nos para um conceito de loja de rua, com a base, as colunas e a platibanda bem marcadas.

O edifício possui, como refere a memória descritiva do projeto, *"...percursos interiores que agora se querem revitalizar (...) Esses percursos apenas tem acesso pela outra rua, existindo uma possibilidade de ligação a esta rua, através deste terreno, solução essa que a proposta contempla."*

A fachada recuperada e em bom estado de conservação, acompanhou a requalificação da rua, que consistiu no aumento dos passeios e conseqüente diminuição dos lugares de estacionamento.

No entanto, esta atitude não acompanhou o interior do centro comercial, em que se denota claramente sinais de abandono, com lojas vazias e pouco movimento.

A relação com a envolvente

A entrada para o Centro Comercial estabelece uma relação bastante direta com a rua. O recuo da mesma e uma cota uniforme com o passeio convida o transeunte a entrar. O próprio pavimento em cerâmico imita a calçada do passeio.

O edifício, como seria de esperar em um programa deste género, não se impõe na linguagem e ambiente da envolvente, convive e dialoga de uma forma muito ténue e pacífica, passando mesmo despercebida. A sua função é mais de uma galeria comercial, de passagem e comunicação entre a Rua Santo António e a Rua de Gil Vicente. O desenho do alçado assume uma linguagem de habitação ou de comércio em tudo semelhante aos edifícios contíguos.

"...construído com uma linguagem que se relaciona com as pré-existentes, na modulação e ritmo de vãos, não esquecendo as devidas diferenças temporais" (Memória Descritiva do Projeto).

Análise de Conservação

A fachada principal do edifício sofreu uma intervenção, apresentando bom aspecto devido a nova pintura e conservação das guardas e caixilharias.

Foi-lhe retirado o nome do Centro Comercial, consequência do abandono por parte dos lojistas, preparando-se o Centro comercial para uma futura desativação (ver fig. 31).

No interior do edifício, no corredor da entrada principal na Rua de Santo António, verifica-se um ambiente intimidatório devido ao elevado número de lojas devolutas e à reduzida iluminação.

O material de acabamento usado apresenta-se em bom estado de conservação aparente, como o granito das paredes, o latão das colunas e a calçada portuguesa do pavimento (ver fig. 32).

No corredor da entrada principal visto da entrada secundária, (traseiras), é idêntico à entrada: lojas devolutas, materiais nobres, pouca iluminação. Por consequência a vontade de clientes entrarem ou dos comerciantes investirem torna-se reduzida. (ver fig. 33)

As escadas de acesso aos pisos superiores encontram-se encerradas com placas de contraplacado para impedir o acesso devido ao avançado estado devoluto do piso superior (ver fig. 35).

Identificação das Causas Patológicas

Cerca de 90% das zonas comuns deste edifício comercial apresentam um aspecto limpo, apesar de estar parcialmente devoluto.

Tectos vandalizados, montras de lojas tapadas e com lixo, acentuam o aspecto degradado e dessa forma não tornam o espaço aprazível e acolhedor para novos espaços.

Soluções das Causas Patológicas

De forma a solucionar o aspecto devoluto do edifício será necessário uma reparação dos tectos, revisão da iluminação, limpeza das montras e uniformização do material de revestimentos das montras para causar menos impacto visual aos utentes.

Levantamento Fotográfico



Fig. 39 - Fachada Principal



Fig. 40 - Corredor interior



Fig. 41 - Corredor interior de acesso às lojas

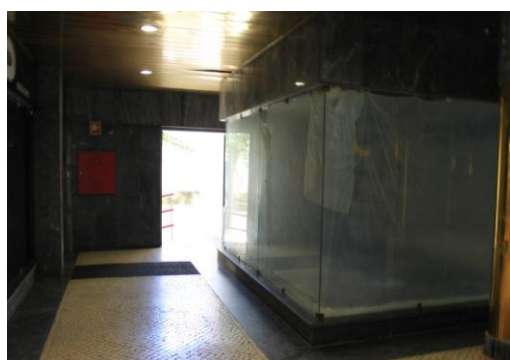


Fig. 42 - Hall de entrada/saída

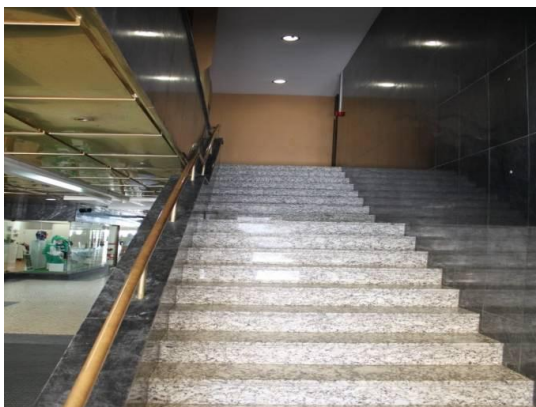


Fig. 43 - Escadas de acesso ao Piso superior

Referências bibliográficas

- . Memória Descritiva do Projeto de 7 de Abril de 1986, disponibilizada pela Câmara Municipal de Guimarães
- . Peças desenhadas do Aditamento ao Projeto de Licenciamento datado de 17 de Outubro de 2001, disponibilizada pela Câmara Municipal de Guimarães
- . Fonte fotográfica: Carlos Agonia, 5 de Novembro 2012

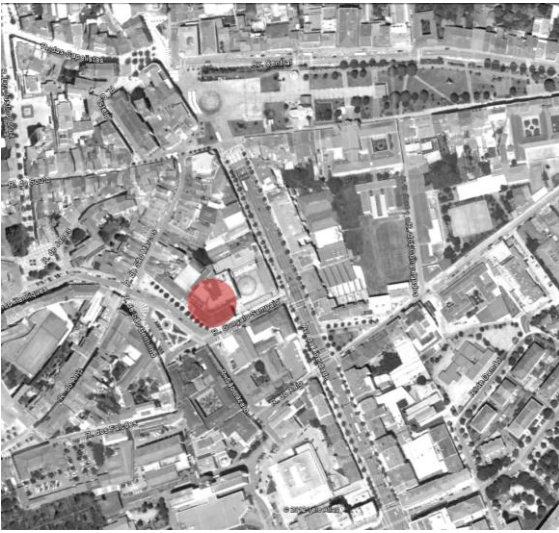
Centro Comercial Santa Cruz

Localização: Braga

Nome da Rua: Largo Carlos Amarante

Ano de abertura: 1987

Planta de Localização



Área bruta locável: 9900m²

Número de pisos: 9

Número de lojas: 100

Tipo de edifício: construído de raiz

Funções do edifício: comercial

Localização do empreendimento: centro da cidade

Regime de exploração das lojas: aluguer ou exploração

Facilidade de estacionamento: não há estacionamento próximo

Infraestruturas: ar condicionado / sistema de videovigilância

Número de elevadores: 2

Número de escadas rolantes: 0

Horário de funcionamento: das 10h às 19h

Horário semanal: segunda a sábado

Restauração / número de lugares sentados: não possui

Cinema: não tem

Taxa de ocupação de lojas: 30%

A arquitetura

Localizado no centro de Braga, num dos gavetos do Largo Carlos Amarante, confrontando a Igreja de São Marcos e a Igreja Santa Cruz e contíguo ao Theatro Circo, apresenta-se com uma escala que conforma e delimita a praça. Outrora Convento dos Remédios e depois central de autocarros, este centro comercial está hoje degradado.

A arquitetura assenta num volume que no rés-do-chão recua e faz o gaveto em curva de forma a não se tornar agressivo ao transeunte, e é encimado por um volume que avança ligeiramente sobre a rua, com um alçado bastante mais envidraçado através de um reticulado de caixilharias em madeira.

O seu interior funciona como um espaço único com um elevado pé direito central e grande luminosidade proporcionada pelas claraboias. No entanto, as galerias que não comunicam diretamente com este espaço central são desprovidas de luz natural e, aliadas à pouca largura e fraca iluminação, tornam-se espaços desagradáveis.

A nível de acabamentos e desenho do espaço interior, é um edifício desprovido de adornos e ornamentação característicos de um shopping comercial.

A relação com a envolvente

Pela necessidade de introduzir uma linguagem urbana e pela importância que assume a sua posição no desenho da praça, foi dada especial atenção ao tratamento do gaveto e do alçado, evitando claramente os alçados cegos voltados para rua.

É um edifício sóbrio que limita-se a estabelecer a continuidade com os edifícios contíguos e a forma do quarteirão. Esta sobriedade é dada pela fachada de betão pintado de branco e simplicidade do desenho das caixilharias em madeira.

Análise de Conservação

A fachada principal está coberta por um toldo nos pisos superiores, para de alguma forma, atenuar a visibilidade do edifício degradado e não causar um impacto desfavorável à Cidade (ver fig. 36).

É notório o avançado estado de degradação das caixilharias em madeira, por erosão do tempo, humidade e falta de manutenção, ficando a madeira exposta às intempéries e apodrecendo.

A tinta da parede deteriorou-se devido às condições climáticas variáveis, deixando o seu papel principal, que seria de protecção ao material subjacente, cumprir o seu objectivo.

Na zona inferior ocorre a descarnação do revestimento e aparecimento de manchas devidos, possivelmente, a infiltrações de água.

Quando a água se evapora, esses sais cristalizam, constituindo as denominadas eflorescências (ver fig. 38).

Na entrada principal do edifício existem alguns degraus desgastados ou com falhas de material, talvez por mau assentamento do material (ver fig. 39).

Num dos vários corredores existentes, constata-se uma iluminação insuficiente, causando um ambiente intimidatório aos utentes do edifício (ver fig. 40).

Na rampa do corredor de acesso verifica-se uma má manutenção do material do pavimento, assim como da pintura interior (ver fig. 41).

Através do centro do edifício comercial verifica-se que a distribuição do mesmo é efectuada na vertical.

Devido ao avançado estado de degradação e abandono os pisos superiores estão vazios e apenas 30% tem atividade apenas no rés-do-chão (ver fig. 37).

Identificação das Causas Patológicas

Apenas o rés-do-chão está a ser utilizado, por consequência apenas esta zona é limpa. Nos andares superiores não existe qualquer tipo de movimento, nem limpeza, nem manutenção, está ao abandono, ficando cada vez mais devoluto.

Soluções das Causas Patológicas

De forma a solucionar o aspecto devoluto do edifício será necessário uma limpeza e manutenção interior, nos andares superiores de forma a criar um espaço agradável para os utentes.

No exterior as caixilharias teriam que ser substituídas por novas, a fachada recuperada e pintada e os vidros limpos e os partidos substituídos.

Fotos do Centro Comercial



Fig. 44- Fachada



Fig. 45 - Espaço Central



Fig. 46 – Fachada lateral



Fig. 47 - Acesso ao interior



Fig. 48 - Corredor de acesso às lojas

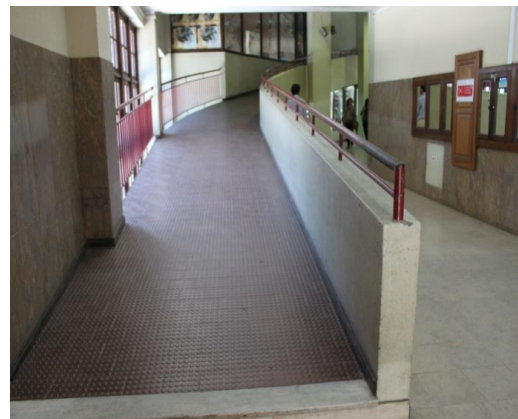


Fig. 49 - Rampa interior

Referências bibliográficas

. Fonte fotográfica: Carlos Agonia, 6 de Novembro 2012

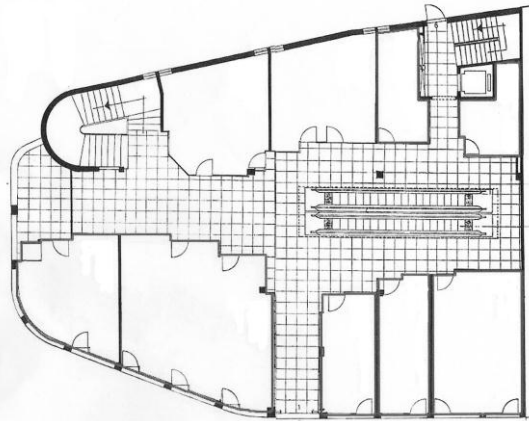
Centro Comercial Super Ok

Localização: Póvoa de Varzim
Nome da Rua: Largo Dr. David Alves
Ano de abertura:

Planta de Localização



Planta do Edifício Comercial



Área bruta locável: 550,00m²

Número de pisos: 4

Número de lojas: 76

Tipo de edifício: construído de raiz

Funções do edifício: comercial

Localização do empreendimento: centro da cidade

Regime de exploração das lojas: sistema misto

Facilidade de estacionamento: sem estacionamento próprio

Infraestruturas: ar condicionado / sistema de videovigilância

Número de elevadores: 1

Número de escadas rolantes: 1

Horário de funcionamento: encerrado

Horário semanal: encerrado

Restauração / número de lugares sentados: não possui

Cinema: não tem

Taxa de ocupação de lojas: 4%

A arquitetura

O centro Comercial Super Ok está localizado no Largo Dr. David Alves, na Póvoa de Varzim. Noutro tempo neste mesmo lugar, existiu o majestoso Café Chinês, o maior café de praia da Póvoa em 1886. Com o desabrochar da indústria cinematográfica em 1938, o Café Chinês foi demolido para dar lugar ao Póvoa-Cine, uma sala de cinema. No final dos anos oitenta o Póvoa-Cine, já estaria em declínio, sendo substituído pela galeria comercial Super-Ok, existente até hoje.

De aspecto bruto e austero o edifício comercial apresenta uma característica comum na arquitetura dos centros comerciais, fechado para o exterior e aberto para todo o seu interior, através de lojas envidraçadas e claraboia central para entrar luz natural em todo o edifício.

A fachada revestida a granito negro encontra-se em estado de degradação, sugerindo um aspeto devoluto ao edifício, assim como, o reclame do centro comercial que com o passar dos anos e por falta de manutenção caíram algumas peças.

Apenas no rés-do-chão e no piso superior a este, os espaços comerciais tem visibilidade para o exterior, através de envidraçados ao longo da fachada. Apesar de poderem funcionar de forma independente, pois possuem entrada direta pelo exterior do edifício no rés-do-chão.

O interior do centro é iluminado por uma claraboia central, onde o acesso entre pisos é efetuado por escadas rolantes ou elevador. Todo o seu interior está em bom estado de conservação e limpo, apesar de só 4% das lojas estarem a ser ocupadas.

Os materiais mantêm-se nobres, granito rosa e negro, espelho gris gravado e vários painéis decorativos em granito alusivos à Póvoa de Varzim ilustram as paredes, conferindo-lhe um agradável aspeto visual.

Em questões de equipamentos, todo o centro comercial é provido de ar condicionado, som, e câmaras de vigilância.

A relação com a envolvente

O centro comercial está situado no culminar de uma das ruas comerciais mais importantes da Póvoa de Varzim, a Rua da Junqueira, conferindo-lhe uma notoriedade evidente a todo o seu volume fechado, frio e um pouco bruto, devido ao revestimento da fachada em granito negro e seu volume retangular fechado e sombrio.

Para aceder ao interior do centro existe duas possibilidades: uma, considerada a principal, devido a ser localizada na frente virada para o Largo e ter visibilidade para a Rua da Junqueira e a outra, na lateral, possibilitando um acesso direto ao centro do edifício.

Análise de Conservação

A fachada principal do edifício comercial apresenta-se em avançado estado de degradação.

O revestimento em placas de granito está a ceder em algumas zonas, aumentando o risco de queda. Existem algumas manchas devido à franca exposição do reclame às condições climatéricas, não possuindo qualquer tipo de proteção, os detritos deste desgaste escorrem pela parede traduzindo-se nas manchas.

O reclame com o nome do edifício comercial caiu parcialmente por falta de manutenção (ver fig. 42).

No interior do edifício verifica-se que possui bons acabamentos, tais como: granito rosa e negro, painéis decorativos em granito, espelhos de bronze gravados, conservando-se estes, em excelente estado (ver fig. 43).

O tecto em alumínio polido apresenta-se em mau estado, necessitando de ser substituído (ver fig. 44).

Em todas as lojas e pisos existe ar condicionado, demonstrando uma preocupação com o bem-estar dos utentes.

O edifício encontra-se devoluto nos pisos superiores, das 76 lojas existem apenas 3 em atividade e situam-se no rés-do-chão.

Tal como referido anteriormente, todo o interior apresenta bom estado de conservação, necessitando apenas o tecto em alumínio polido ser substituído (ver fig. 45).

A escada rolante de acesso aos pisos superiores apresenta-se em excelente estado, assim como, o sistema de vigilância, painéis artísticos decorativos e ar condicionado.

A clarabóia apesar de estar em bom estado necessita de manutenção. É de salientar os materiais nobres e a preocupação permanente em manter o espaço limpo e cuidado ao longo dos anos, apesar do seu estado devoluto (ver fig. 46).

Na cobertura em terraço existem humidades que formam grandes manchas e permitem o desenvolvimento de espécies vegetais, existindo a necessidade de manutenção e substituição da impermeabilização existente. Na platibanda o capeamento encontra-se degradado.

Os aparelhos de ar condicionado, por falta de uso precisam de manutenção (ver fig. 47).

Identificação das Causas Patológicas

Apenas o rés-do-chão está a ser utilizado, estando em actividade 3 lojas. Apesar de serem autónomas, possibilitando o seu acesso pelo exterior, o interior do edifício encontra-se devoluto mas em bom estado de conservação. O equipamento interior: escadas rolantes, elevador, ar condicionado, som, sistema de vigilância, entre outros, encontra-se todo a funcionar em pleno.

A fachada exterior do edifício, cobertura e claraboia, apresenta maior estado de degradação, devido às condições climáticas, falta de limpeza e manutenção, encontrando-se falhas no reclame do centro comercial consequência da queda do mesmo, manchas no granito devido à argamassa de assentamento e a impermeabilização da cobertura degradada devido à exposição solar.

Soluções das Causas Patológicas

No interior do edifício comercial pouco há a fazer, visto ele se apresentar em bom estado de conservação, quer a nível de limpeza, manutenção e materiais.

No seu exterior o caso é bem diferente, o reclame necessita de ser substituído por um novo, ou recuperado e inserido as peças que falta.

O material de acabamento em granito negro necessita de uma limpeza e substituição de placas em falta.

A cobertura em terraço devido à sua exposição e constituição necessita de ser reparada a impermeabilização, tornando-se mais eficaz ser substituída por uma nova, assim como os aparelhos de ar condicionado, apesar de estarem a funcionar, precisarem de manutenção.

Fotos do Centro Comercial



Fig. 50 - Fachada



Fig. 51 – Escadas rolantes



Fig. 52 – Corredor de acesso às lojas



Fig. 53 – Escadas rolantes



Fig. 54 – Piso Superior, painéis



Fig. 55 - Cobertura

Referências bibliográficas

. Fonte fotográfica: Carlos Agonia, 4 de Novembro 2012

QUADRO COMPARATIVO

	Centro Comercial Santo António	Centro Comercial Santa Cruz	Centro Comercial Super OK
Localização	Guimarães	Braga	Póvoa de Varzim
Ano de abertura	1993	1987	1990
Área bruta locável	2.000m ²	9.900m ²	550m ²
Nº de pisos	2	9	4
Nº de lojas	48	100	76
Tipo de edifício	Construído de raiz	Construído de raiz	Construído de raiz
Funções do edifício	Comercial Escritórios Habitacional	Comercial	Comercial
Localização do edifício	Centro da cidade	Centro da cidade	Centro da cidade
Distância ao aeroporto	60km	56km	27km
Tempo de viagem (aprox.)	00h57m	00h51m	00h26m
Regime de exploração	Aluguer Exploração	Aluguer Exploração	Sistema misto
Estacionamento	Privado/coberto/pago	Não tem	Não tem
Infraestruturas	Ar condicionado Videovigilância	Ar condicionado Videovigilância	Ar condicionado Videovigilância
Nº de elevadores	0	2	1
Nº de escadas rolantes	0	0	1
Horário funcionamento	Das 10h às 19h	Das 10h às 19h	Encerrado
Horário semanal	Todos os dias	Segunda a sábado	Encerrado
Restauração	Não possui	Não possui	Não possui
Cinema	3 Salas cinemas	Não possui	Não possui
Taxa de ocupação das lojas	20%	30%	4%

3.3 | Análise Comparativa

Forma e Tipologia

Fazendo uma análise formal e tipológica dos casos de estudo apresentados, é evidente a adoção de um modelo de shopping comum a todos. Este modelo caracteriza-se por se inserirem no centro da cidade, integrados na malha urbana, resultado da ocupação/transformação de um edifício pré existente já com alguma importância no contexto urbano. Surgem com volumetria robusta, marcada sobretudo pelo uso do betão armado, em que grande parte das suas fachadas não possui aberturas para o exterior. Denota-se, pelo estado degradado em que se encontram, que houve uma má política de adaptação à contemporaneidade. Apesar de no caso do Shopping Super OK existir a tentativa de adoção de uma imagem atrativa através do uso de materiais nobres, acabamentos interiores cuidados, com boa iluminação zenital e pormenores decorativos, essa imagem não é transmitida para o exterior, para o transeunte.

A localização e os pontos de acesso são definidos pela estratégia do mercado, lugares de grande visibilidade e passagem, no caso do Shopping Santa Cruz e do Super Ok em gavetos das principais ruas da cidade. A nível interior caracterizam-se por possuírem uma zona central com pé direito duplo ou triplo iluminado por uma grande claraboia, sobre o qual se desenvolvem os acessos horizontais, corredores angulosos que orientam o movimento sempre contra as frentes das lojas. São espaços, do ponto de vista arquitetónico, considerados pouco interessantes.

O Centro Comercial Santo António é, dos três edifícios em análise, o único que tem um parque de estacionamento. No entanto, uma vez que se paga o estacionamento torna-se redutor no interesse que pretende visar, o shopping. Uma vez que está dotado de uma valência tão importante, poder-se-ia equacionar e/ou renegociar a forma de pagamento. Contudo, de um modo geral ficam todos dependentes do estacionamento público urbano.

Importa também referir a proximidade que os três casos têm em relação ao aeroporto mais próximo no qual funcionam companhias aéreas “low cost”, Aeroporto Francisco Sá Carneiro, localizando-se num raio máximo de 60km, a menos de uma hora de viagem em automóvel.

Programa

Observando as fichas de análise, entendemos que, programaticamente, os Centros Comerciais em estudo são semelhantes: lojas meramente comerciais e de serviços, em que o seu número difere de acordo com a sua Área Bruta Locável e com a sua localização: o Shopping Santa Cruz tem maior quantidade de lojas dada a sua importância auferida no desenho da praça e proximidade a edifícios emblemáticos numa cidade de distrito, ao invés do Super Ok e do Santo António que têm o índice de lojas proporcional à capacidade de cidade.

É comum aos casos em estudo, alguns aspetos programáticos que, inevitavelmente fomentaram a diminuição do índice de atratividade destes empreendimentos: a ausência de lojas-âncora, a não aposta em determinados serviços de lazer como a restauração, que potencia o encontro entre as pessoas e novas formas de passar o tempo sem ser a comprar e independentes de fatores climatéricos, e, como já referido, um sistema de estacionamento de proximidade.

Enquadramento Urbano

Como já referido anteriormente, estes Centros Comerciais localizam-se em centros urbanos, posicionando-se junto de vias e praças com grande importância. O acesso pedonal torna-se um fator determinante para estes Centros, uma vez que, desprovidos de parques de estacionamento integrados no seu volume ou nas imediações, carecem de um diálogo constante com o comum habitante que deambula pela cidade e/ou os turistas que por ela passeiam. No entanto, é notório, com a análise e os inquéritos efetuados, que existe uma contradição, uma vez que estes Centros já não são considerados pólos de atração. Mantiveram este carácter dinamizador enquanto considerados novidade, mas rapidamente entraram em desuso e tornaram-se obsoletos no espaço urbano. A sua implantação privilegiada não antevia este desfecho. Contudo, uma arquitetura de linhas sóbrias, alçados pouco abertos para o exterior, um desenho interior pobre e pouco aliciante, contribuíram para a falta de interesse do utente. Como refere Sampaio de Matos,

"Um centro comercial é antes de mais um produto para vender. A base de tudo tem de estar nesta ideia, e há que programá-lo para tal. Depois dessa base definida é que pode entrar o arquitecto. No caso do projecto de um centro comercial há que ter em conta, por exemplo, a profundidade da loja versus a sua frente. Essa relação é muito importante e não pode ser de qualquer maneira. É claro que pode limitar a arquitectura, mas os arquitectos ainda têm muito para fazer. É preciso ter em atenção à finalidade do edifício. Há muitos casos de excelentes edifícios que depois não resultam comercialmente" (José Romano, 2009:37).

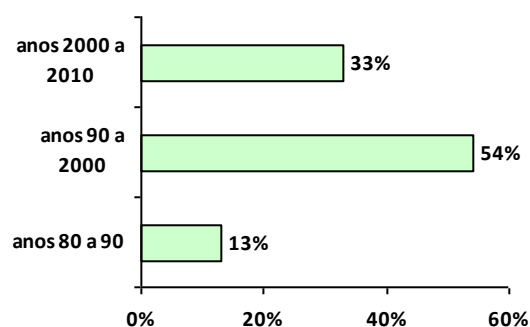
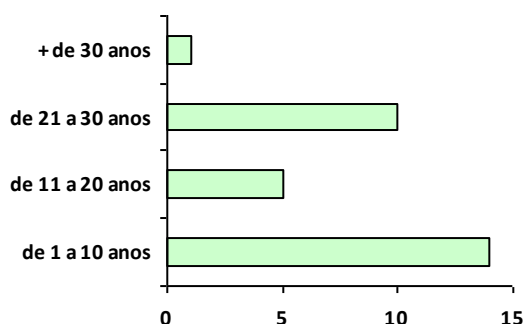
Inquéritos

O inquérito teve como objetivo a obtenção de dados que ajudaram a concluir quais os motivos que os lojistas consideraram para a decadência e abandono progressivo dos centros comerciais localizados núcleos urbanos.

Os dados foram retirados dos inquéritos, realizados entre os dias 12 e 14 de Junho de 2012, a um universo de 30 lojistas dos três casos de estudo, estabelecidos há mais de quatro anos. A faixa etária e o sexo não foram elementos relevantes a este tipo de estudo.

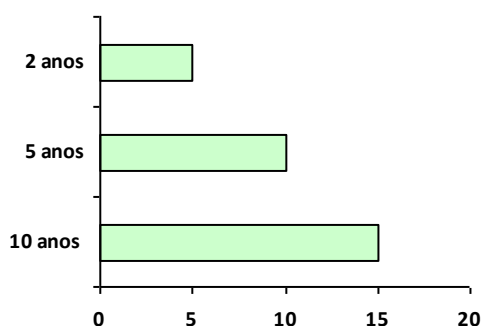
As inquisições foram entregues pessoalmente, num formato de perguntas com opção múltipla como podemos observar no inquérito tipo apresentado em anexo. Revelou ser um método rápido e eficaz que permitiu obter um pensamento dos lojistas face aos centros comerciais em particular.

As três primeiras questões procuraram contextualizar o tempo em que os inquiridos estavam estabelecidos no centro comercial ao mesmo tempo que se relacionava com o melhor período de funcionamento.



questão 1 – Há quantos anos está aqui estabelecido?

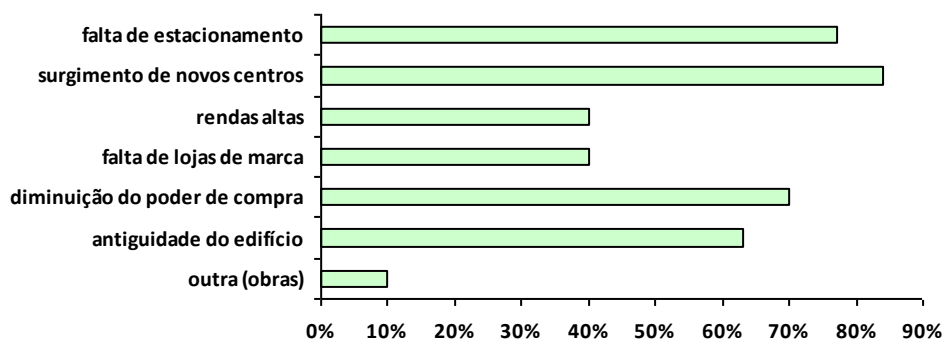
questão 2 – qual o melhor período de atividade?



questão 3 – Desde quando começou a sentir um declínio na ocupação do edifício?

Conclui-se que o melhor período de atividade foram na década de 90 (54%) e que a partir de sensivelmente 2002 (50%) os centros comerciais foram progressivamente sendo desocupados, o que corresponde à altura em que surgem os grandes pólos comerciais na periferia das cidades, como referido anteriormente.

Quando questionados sobre os possíveis motivos dessa desocupação, as múltiplas hipóteses apresentadas foram bastante incisivas, em que se destacaram a falta de estacionamento com 84% e o surgimento dos novos centros comerciais com 77%. De salientar que a diminuição do poder de compra foi, para os inquiridos, um fator bastante importante com 70% aliado à falta de investimento na modernização e manutenção do edifício.



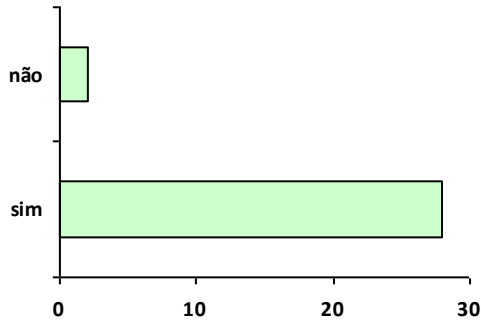
questão 4 – O que terá motivado essa desocupação?

Colocada a questão sobre se o fecho das lojas e o aspeto desolador que esse fator transmitia seria determinante para a desertificação da envolvente, quase a totalidade dos inquiridos (28) respondeu que sim.

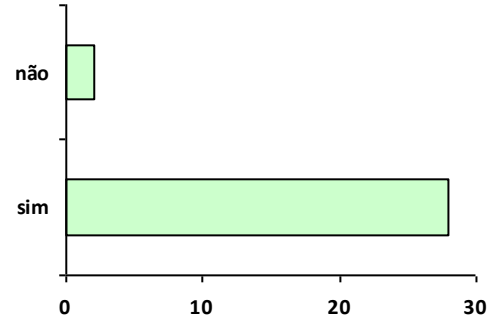
Por fim, na última pergunta, quando questionados sobre se teriam alguma ideia para relançar e dinamizar este ponto de atração, a resposta foi unânime, 100% responderam sim e apontaram as suas escolhas nas três hipóteses dadas.

Dos inquiridos, 87% consideram que a reabilitação do edifício para um outro programa ou atividade seria a opção ideal. Outra solução, com 50% de opiniões, recai sobre atribuir uma nova tipologia, com áreas maiores, outra organização espacial, com áreas de restauração entre outras.

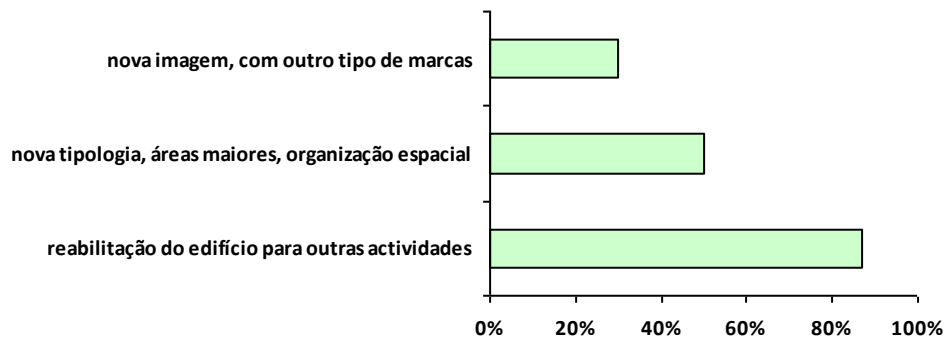
Constatou-se que nas sugestões foram sendo feitas referências à falta de estacionamento.



questão 5 – Acha que o próprio fecho e aspeto desolador é fator para a desertificação da área envolvente?



questão 6 – Tendo sido no passado este centro comercial um dos pontos de atração desta zona, tem alguma ideia para o relançamento não só do edifício como a zona envolvente deste?



questão 7 – Como se poderá dinamizar o edifício?

Estas entrevistas revelam-nos que a renovação destes Centros melhorando a imagem é um meio necessário para voltar trazer a novidade. E reforçando a ideia referida na segunda parte do trabalho, a reconversão destes espaços com uma outra finalidade é também um elemento referido pelo utilizador, capaz de transcender os limites do próprio edificado, recuperando, dinamizando e revitalizando o centro da cidade.

4| CONCEPTUALIZAÇÃO DO PROJECTO DE REABILITAÇÃO E REAVITALIZAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL A INTERVIR

4.1| Introdução ao local de intervenção – Póvoa de Varzim

Dos três casos de estudo apresentados, a decisão para a elaboração de um projeto de arquitetura, recaiu sobre o Centro Comercial Super OK, na Póvoa de Varzim. A escolha baseou-se na facilidade de visita local; contato com alguns elementos da equipa de projeto responsável; na aquisição de material nomeadamente plantas, cortes e alçados; na dimensão mais contida do edificado; na maior facilidade de acesso ao metro, com ligação direta ao aeroporto e à cidade de distrito, e também pelo elevado nível de conhecimento e proximidade que se detém sobre o mesmo, por se localizar na mesma cidade de residência.

Enquadramento histórico

Em Portugal vários aglomerados têm atualmente o nome de “Póvoa”. As Povoas eram, segundo Sérgio Carvalho, *“a verdadeira origem de futuras povoações que durante a Idade Média apareciam nas imediações de núcleos urbanos consolidados ou junto dos grandes eixos viários, desempenhando uma atividade agrícola ou piscatória”* (Carvalho, 1989:25).

Nos princípios do séc. XIV D. Dinis concede o primeiro foral à Póvoa Nova de Varazim.

“No princípio...era a terra de VARAZIM, ignoto Senhor que a possuiu em tempo não menos ignoto mas com certeza posterior à romanização e lhe deu o nome” (Amorim, 2001: 4).

Este núcleo piscatório medieval era composto por dois povoados distintos:

- Varzim de Susão, localizado mais a norte, herdeiro da Villa Euracini;
- Varzim de Jusão, localizado mais a sul e o mais importante, com vocação marítima e ligação direta ao porto de mar.

Contudo neste território, alguns achados arqueológicos informam-nos, da presença e da ação do homem na antiguidade. Todavia o documento identificador do nosso território – Villa Euracini – é datado de 953 e pertencente ao cartulário da Colegiada de Guimarães.

A Vila situa-se no século XVI onde, hoje, existe o bairro da Matriz e estava ligada ao mar pela calçada, rua que assume particular importância, mantendo-se este traçado até aos nossos dias, a Rua da Junqueira.

“Entre uma pequena enseada, provavelmente apenas um pouco melhor do que tantas outras ao longo da costa, e uma colina que mal avultaria na planura que caracteriza a região – onde hoje se ergue a igreja matriz da cidade – foi-se desenvolvendo este centro piscatório com a pobreza característica dos aglomerados deste tipo” (Campos Matos, 1976:167).

Durante séculos de fortes relações com o mar, em que o aglomerado se mantém, de certa forma, afastado da linha costeira, no início do século XVIII o núcleo urbano, seguindo as tendências do século anterior, começa a aproximar-se lentamente da faixa marítima. Por ação do Corregedor Almada, ganhou configuração de burgo urbano, deixando para trás o velho burgo de pescadores e ganhando importante zona de turismo e das mais concorridas praias de Portugal.



Fig. 56 - Planta de ocupação da Póvoa de Varzim no séc. XVI

Fonte: Plano de Urbanização – Evolução da Forma Urbana, *A Póvoa de Varzim no séc. XVI – Uma comunidade emancipada com o mar como horizonte de desenvolvimento*, Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, Centro de Estudos da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Dezembro de 1994



Fig. 57 - Planta de ocupação da Póvoa de Varzim do séc. XIX-XX

Fonte: Plano de Urbanização – Evolução da Forma Urbana, *A Póvoa de Varzim no virar do século XIX-XX – uma urbe equipada e desperta para a sua vocação balnear*, Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, Centro de Estudos da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Dezembro de 1994



Fig. 58 - Planta de ocupação da Póvoa de Varzim do séc. XX

Fonte: Plano de Urbanização – Evolução da Forma Urbana, *A Póvoa nos meados do séc. XX – o equilíbrio estrutural de uma capital de concelho, importante estância turístico-balnear e centro piscatório*, Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, Centro de Estudos da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Dezembro de 1994

Como refere José Carlos Proença Santos *“A maior parte das cidades, também esta sofreu, ao longo do tempo, alterações no comportamento do seu desenvolvimento. A partir da década de 60, com o advento dos problemas sociais relacionados com a carência de habitação, surgem as primeiras implantações de edifícios que parecem obedecer a alguns dos postulados provenientes da Carta de Atenas; no entanto, é especialmente a partir do início da década de 80 que o princípio, defendido pelo Urbanismo Moderno, vão ser utilizados na especulação fundiária e, na sequência de múltiplas intervenções, levam à rutura com a homogeneidade e a escala pré-existentes e à desfiguração da cidade”* (José Santos, 2006: 23).

A Póvoa do tradicional de baixo casario mantém-se, mas a zona da beira-mar quis ver mais longe e deixou-se seduzir pela construção em altura. Este rápido crescimento urbano não desfigurou o poveiro, altivo, orgulhoso dos pergaminhos milenares da sua terra que, alicerçando-se na pesca, soube crescer e diversificar as atividades económicas. No século XVIII descobriu uma nova forma rendimento: *“o Turismo, que a par com a pesca e os serviços, com destaque para o comércio, é o sustentáculo económico da cidade de hoje.”* (Carta Educativa, 2007: 19)

Torna-se curioso notar que a zona litoral a norte da Póvoa, sendo mais tardiamente povoada, é a que, atualmente, apresenta a maior densidade populacional do concelho.

Campos Matos em 1976 manifesta que, é possível distinguir dois períodos característicos da evolução da estética urbana contemporânea da Póvoa de Varzim, a que se situa entre a elaboração do primeiro plano de urbanização da vila em 1947 e o segundo período a partir de 1965, data da construção do primeiro edifício de propriedade por andares.

Durante esse primeiro período, o crescimento da cidade sucede naturalmente, de um aglomerado balnear e de algumas atividades industriais. Os proprietários com posses constroem neste período pequenos prédios de rendimento, na sua maioria de três ou quatro pisos, com uma habitação por piso ou raramente esquerdo-direito, conforme a largura do lote.

O segundo período é marcado por uma nova particularidade, o aparecimento da chamada propriedade horizontal ou propriedade por andares, cujo decreto foi publicado em Outubro de 1955. A partir daqui, todas as regras, regulamentos e planos se ultrapassaram sem dificuldades, começando a surgir edifícios que hoje assinalam a cidade a quilómetros de distância. Essas mesmas construções de grande desenvolvimento em altura, invadiram a cidade, alterando drasticamente o perfil urbano tradicional da cidade.

“A abordagem do território poveiro numa lógica de desenvolvimento integrado, terá que ter em linha de conta a diversidade paisagística e social do concelho, marcada, notoriamente, pela convivência e continuidade entre espaços mais urbanos e litorais e espaços mais marcados pela interioridade e ruralidade. Podemos observar que a rede urbana do concelho se encontra estruturada por uma malha de áreas urbanas espalhadas por todo o território concelho” (Carta Educativa, 2007: 21).

Este sistema urbano afirma-se nomeadamente num núcleo urbano fortemente povoado e dinâmico em termos económicos e sociais, a cidade da Póvoa de Varzim, e num conjunto de freguesias imediatamente adjacentes à cidade, Argivai, Beiriz e Aver-o-Mar.

De uma maneira geral, a Póvoa de Varzim deve a sua vida económica e social a dois sectores de atividade: Pesca e Serviços. Foram eles que definiram o seu tecido urbano com dois tipos de habitantes: os da rua, em geral pescadores, e os da vila, que se dedicavam aos serviços.



Fig. 59 - Planta de ocupação da Póvoa de Varzim na atualidade

Fonte: Plano de Urbanização da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, 2010

“Ao longo dos tempos, a Póvoa foi ganhando alma, através do nobre trabalho que é a pesca, das suas praias bastante concorridas, das suas devotas tradições religiosas e das suas gentes humildes e hospitaleiras. De uma pequena villa romana, a Póvoa de Varzim surge em pleno século XXI como uma cidade emancipada, com os olhos postos no futuro” (Cláudia Lemos, 2004 : 24).

Surgimento da Rua da Junqueira – uma das principais artérias da cidade

Situada no centro da cidade, a Rua da Junqueira é uma das mais antigas ruas da Póvoa de Varzim. É pela primeira vez referida em 1694 e denominava-se Rua de São Roque da Junqueira e foi conhecida por Rua da Junqueira ou Rua Nova da Junqueira até 1860. No entanto, o lugar Junqueira é mais antigo, aquando da sua remodelação, foram encontrados artefactos que datam da época romana, considerada parte da Villa Euracini.

“No fim desta calçada da parte do mar está um terreiro em que se acha o Pelourinho, e d' aqui principiam a rua da Ponte, que continuando com este nome até o areal da praia dá no meio da sua extensão princípio à rua Nova da Junqueira a qual se comunica com as suas ruas d' Areosa e Senra, e por esta com o arrabalde da Vila velha” (Leal, 1758: 310).

Como refere João Baptista de Lima em 2008, o nome da rua surge pela abundância de juncos, formando naquela rua um juncal. Existiam ribeiros na zona, como se verifica com os restos de uma velha ponte entre o Casino e o Grande Hotel no Passeio Alegre, hoje visíveis ao público. Ali chegava o antigo regato da Silveira e o Esteiro que, antes de ser canalizado, alastrar-se-ia pela Praça da República e Junqueira.

No século XVIII, a zona em volta da Fortaleza de Nossa Senhora da Conceição, denominada de Ribeira, tornou-se o centro de comércio e salga de pescado, proliferando nesta zona os edifícios de armazéns. Na Rua Nova da Junqueira, negociantes de peixe, pescadores, vendedores e banhistas começaram a incutir animação nesta rua, tornando-a uma das mais importantes da Cidade (Amorim, 2004: 4).

No século XIX, a Rua da Junqueira tornou-se eminentemente comercial, convertendo-se num lugar onde todos os produtos poderiam ser achados, por essa razão passou a ser frequentada pela burguesia comercial e vista como uma sala de visitas para as pessoas exteriores à Cidade.

A rua está desde 2005 organizada pela Associação de Comércio ao Ar Livre que agrega comerciantes desta artéria e de adjacentes, preenchendo um total de 900 metros de rua pedonal.

De facto ela é essencialmente ritmada pela presença dos estabelecimentos comerciais, é certo que um dos percursos que as pessoas utilizam decorre do facto de procurarem satisfazer a necessidade de adquirir.

“A Rua possui uma dinâmica muito forte, sugerida pela constância das montras, também da sua variedade, mas sobretudo pelas suas relações de escala, do ritmo, da expressão dos seus elementos formais e visuais, da continuidade e da subtileza do seu espaço, e do seu espaço estratégico na consolidação do tecido urbano. A Rua possui carácter, personalidade, identidades que a tornam única no contexto das cidades. Primeiro cativa, depois ensina, por fim confiante, leva-nos à cidade, pela mão” (Bianchi, 2001: 37).



Fig. 61 - Vista da Rua da Junqueira de 1912



Fig. 62 - Largo de S. Roque no final do século XIX

Fonte: Jorge Barbosa, Póvoa de Varzim (1975)

4.2| A história do Edifício

Noutro tempo, neste mesmo lote, existiu o majestoso Café Chinez, o maior café de praia da Póvoa de Varzim, edificado em 1882.

Para de certa forma entendermos a importância que este local tinha, o cronista José de Azevedo recorda que na separata do “Guia das Praias de Portugal” de 1905, referia-se à Póvoa desta forma:

"A Póvoa de Varzim, à primeira vista parece ser o 'Café Chinez'. Ao penetrar-se naqueles muros de xarão e lacas, com as baforadas do tabaco e a tagarelice das pratas recebe-se a impressão de que se o 'Chinez' acabasse, acabaria o mundo para a Póvoa. Um mandarim fecha o 'Chinez, isto é acaba com 'Chinez' pelo menos durante o seu mandarinato, e o mundo poveiro continua a existir, a passar de perfeita saúde, a gozar os seus rendimentos, habitado como bom planeta, requestado que nem a herdeira rica ou emprego público" (Azevedo,2010).

Este majestoso Café, com um interior em estilo oriental, decorado com grandes espelhos, estátuas e quadros chineses, também funcionou como Casino, elevando a estância balnear da cidade ao topo da classificação turística.



Fig. 63 - Café Chinez - vista exterior



Fig. 64 - Café Chinez - vista interior 1



Fig. 65 - Café Chinez – salão de jogos



Fig. 66 - Café Chinez – coreto dos concertos

PÓVOA DE VARZIM - (Portugal) - Centro das comemorações do Café Chinez.

O mesmo Guia descrevia o Café Chinês com "*Salões magníficos, aristocratas, onde a harmonia dos sons se casam com a incandescência dos lumes e as nuances dos adornos que prendem ao reflexo dos cristais*".

Para além do jogo, o Café Chinês, durante os meses de Verão, era palco de atrações musicais, saraus de dança e de poesia, para além de espetáculos de magia e de circo. Era ainda local obrigatório para encontro social ao final da tarde.

Com a regularização da lei do jogo, que levou ao encerramento de vários botequins e a construção de um único edifício para o jogo, o Casino da Póvoa inaugurado em 1934, aliado ao desabrochar da indústria cinematográfica em 1938, o Café Chinês foi demolido para dar lugar a uma sala de cinema, o Póvoa-Cine.

Este novo edifício, projetado pelos arquitetos Fernandes de Sá e Rogério Viana, tornou-se também carismático pois era frequentado por inúmeras celebridades da época, nomeadamente o escritor português José Régio

Era um cinema com capacidade para 600 lugares, constituído por plateia, primeiro e segundo balcão e camarotes, e com a possibilidade de projeção em CinemaScope¹.



Fig. 67 - Póvoa-Cine – vista exterior

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=552839&page=2>, cd-Rom Pedacos de um Século Poveiro, (1975)



Fig. 68 - Centro Comercial Super OK vista exterior

Fonte: Carlos agonia, 4 de Novembro 2012

¹ Tecnologia de filmagem e projeção através de lentes anamórficas, utilizada para a gravação de filmes em widescreen, marcando o início do formato moderno tanto para a filmagem como para a exibição de filmes.

Durante 51 anos, o Cinema Póvoa-Cine, funcionando sempre com iniciativa independente em matéria de exibição, foi alimentando emoções dos poveiros.

No final dos anos oitenta o Póvoa-Cine, já estaria em declínio, sendo substituído pela galeria comercial Super-Ok, existente até hoje.

De aspeto bruto e austero o edifício comercial apresenta uma característica comum na arquitetura dos centros comerciais, fechado para o exterior e aberto para todo o seu interior, através de lojas envidraçadas e claraboia central para entrar luz natural em todo o edifício.

4.3 | Memória Descritiva e Justificativa

O suporte físico da intervenção dispõe de uma área implantação de 550,00m² sito no Largo Dr. David Alves, concelho de Póvoa de Varzim. Situado numa zona vincadamente habitacional e comercial, dotada de evidente tranquilidade e estruturada por arruamentos pedonais, estrategicamente posicionado no culminar de uma das mais importantes artérias da cidade, a Rua da Junqueira, e no enfiamento visual da Rua da Alegria, uma rua também pedonal marcada por alinhamento de árvores que lhe confere não apenas conforto visual mas bem-estar físico a quem utiliza o espaço publico ou dele usufrui a partir do espaço privado.

O Projeto de Arquitetura que se apresenta tem por objetivo o desenho de um Hotel que valorize a vertente “low cost”, aproveitando o máximo possível do núcleo estrutural do edificado existente.

À semelhança das intervenções do Goli Bosi Desig Hotel na Croácia, do Zetter hotel em Londres e do B&B Hotel no Porto, pretende-se revigorar a imagem de um edifício, outrora uma referência da cidade, atribuindo-lhe valências que, com as últimas intervenções se foram perdendo.

Num conceito mais abrangente, a proposta visa “abrir” o edifício para a cidade, criando ambiências onde a presença da luz natural seja mais franca, valorizando a transparência como instrumento de uma intensa interação entre o interior e o exterior, prolongando efeitos visuais e vivenciais. Trata-se de procurar incrementar soluções de desenho que assegurem o conforto e dinamizem uma área da cidade em decrescendo.

Não se pretende desenhar um edifício de raiz, mas, numa lógica de sustentabilidade, e como também foi abordado nos hotéis referenciados nos casos de estudo, reformular o exterior com uma plasticidade contemporânea e espaços interiores desenhados para um novo programa que interessa aos destinatários, obedecendo no entanto, às condicionantes impostas pelos principais parâmetros urbanísticos e pela função de Hotel a que agora se destina.

O programa que se propõe teve como base a análise elaborada nos casos de estudo, que permitiu destrinçar um esquema de funcionamento comum, adaptado às necessidades locais

do local de intervenção, valorizando o espaço urbano revitalizando-o e dando habitabilidade aos centros urbanos.

O Hotel é dotado de três frentes de rua e constituído por quatro pisos acima do solo e um piso abaixo do mesmo.

A entrada principal é feita pela fachada norte, através da Rua da Alegria, evidenciada pelo recuo feito na fachada como que convidando o utente a participar no seu interior, protegendo simultaneamente o seu acesso.

As linhas sinuosas que caracterizam o perímetro do edifício servem de mote ao desenho interior.

Entra-se por um espaço único de recebimento e distribuição, de onde temos acesso às instalações sanitárias comuns, a um espaço de estar, à sala de pequenos-almoços e aos acessos verticais comuns.

De um modo idêntico ao projetado no Hotel Zetter, o átrio é vincadamente iluminado e marcado por um pé direito triplo desenhado por passadiços de linhas sinuosas, encimado por uma claraboia, que permitem a entrada de luz natural e favorecem a ventilação do edifício.

Neste piso funcionam igualmente áreas de serviço interno do Hotel, posicionadas de modo a não interferirem nem prejudicarem as frentes de rua mais importantes. Fazem parte deste núcleo, a receção, o maleiro, um gabinete administrativo com uma sala de reuniões, um espaço de arrumos, o compartimento dos lixos com acesso independente para a rua, a cozinha e os acessos verticais privados.

No gaveto do edifício, voltado para o Largo Dr. David Alves, reserva-se um espaço amplo de bar, quiosque e sala de pequenos espetáculos, recriando o conceito perdido do “Café Chinez”. Este bar, todo envidraçado, dotado de cota mais elevada face ao largo, permite que os seus panos envidraçados se abram, prolongando o convívio interior para o exterior, funcionado como um palco.

Este mesmo princípio é aplicado à sala de pequenos-almoços, que apresenta-se totalmente aberta para a rua da Alegria, que, através do recuo da fachada, possibilita a criação de uma esplanada, tornando-se um prolongamento da rua e oferecendo um cenário agradável para um espaço de estar e de refeições.

Pela escada ou elevador, situados à entrada, acompanhada por uma claraboia, chega-se ao piso -1 onde se desenvolve um pequeno equipamento de saúde e bem-estar pensado para a cidade. Foi desenhado um espaço de spa constituído por uma piscina, jacuzzi, uma sala de

repouso com banho turco e sauna, três salas terapêuticas (destinadas a diferentes usos como massagens, tratamentos de recuperação e reabilitação, tratamento holísticos), balneários femininos e masculinos, com a particularidade de, cada um deles, possuírem um balneário infantil. Neste piso localizam-se também serviços do hotel, nomeadamente os vestiários femininos e masculinos dos funcionários, espaço de arrecadação, arrumos e área técnica destinada aos diferentes equipamentos.

Nos restantes pisos (primeiro, segundo e terceiro) desenvolve-se a área íntima do hotel onde se localizam os quartos. No total são 30 quartos duplos, 9 quartos com cama de casal e 3 quartos duplos preparados para pessoas com mobilidade condicionada. Todos os quartos são dotados de quarto de banho privativo. Todos os pisos são munidos de uma área de copa para os serviços de manutenção dos quartos, funcionando como uma coluna de serviços independente com monta-cargas próprio.

Na cobertura, assim como projetado para o Hotel B&B no Porto, reservou-se o espaço para os equipamentos e infraestruturas necessárias para o bom funcionamento do edifício, tendo o cuidado de, junto às platibandas perimetrais, criar uma faixa verde onde podem ser colocadas vegetação de pequeno porte, de modo enaltecer o tratamento do chamado 5º alçado e, de certo modo, obstruir a visão desses equipamentos.

Quadro resumo da proposta

Póvoa Hotel

Localização	Póvoa de varzim, Portugal
Ano do projeto	2013
Área do projeto	550,00m2
Nº de pisos	5
Nº de estrelas	4
Nº de quartos	42
Área quarto tipo	21,00m2

	Piso -1	Piso 0	Piso 1	Piso 2	Piso 3	Totais
Área útil	507m2	500m2	444m2	437m2	437m2	2.325m2
Área de circulação	117m2	146m2	90m2	83m2	83m2	519m2
Área privativa	-	-	287m2	287m2	287m2	861m2
Área serviços	70m2	148m2	67m2	67m2	67m2	419m2
Área pública	320m2	206m2	-	-	-	526m2
Nº de quartos duplos	-	-	10	10	10	30
Nº de quartos simples	-	-	3	3	3	9
Nº de quartos mobilidade condicionada	-	-	1	1	1	3

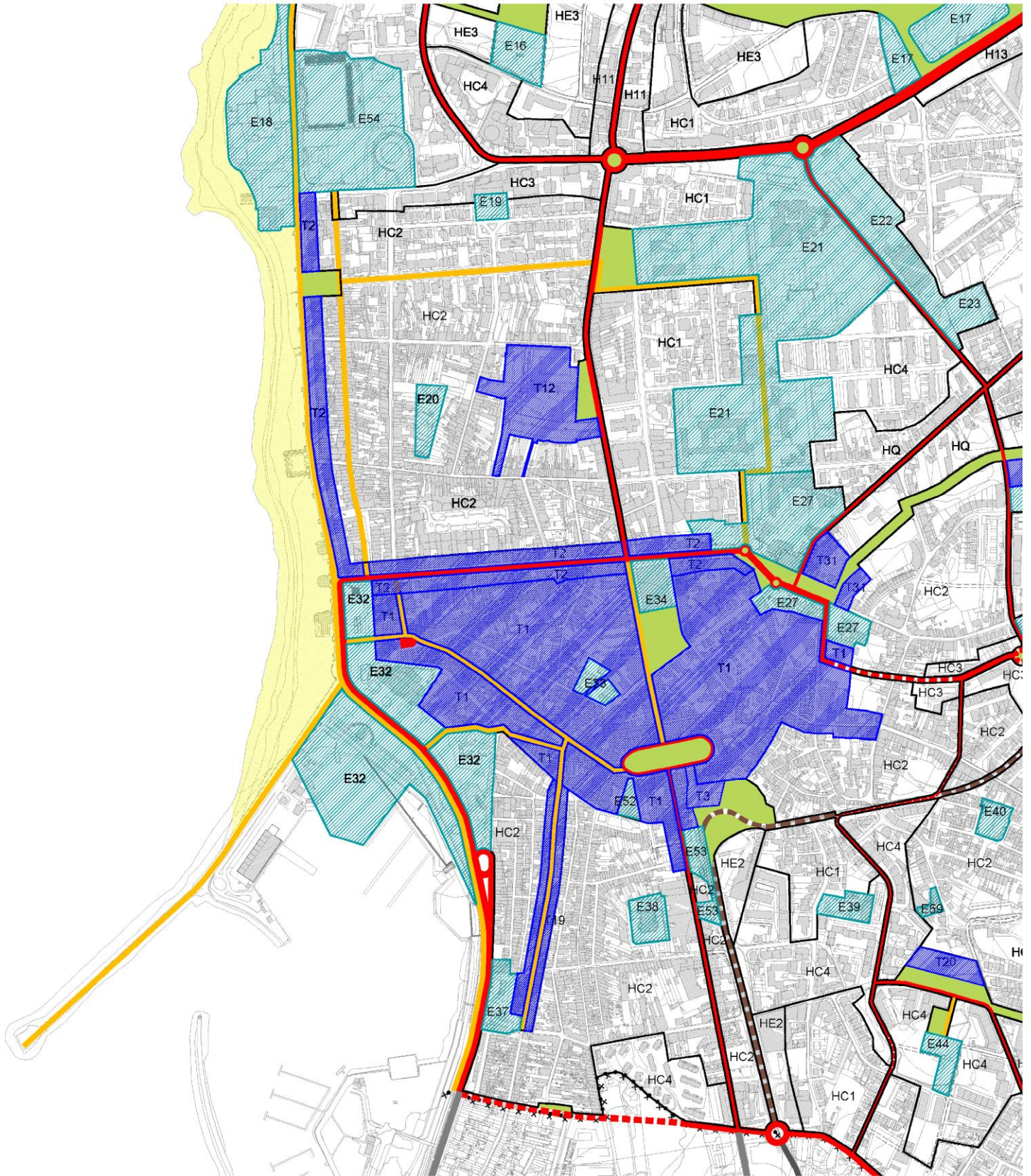
Enquadramento da área de intervenção no sistema de planeamento municipal . Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim

De acordo com a Planta de Zonamento do Plano de Urbanização, o suporte físico da intervenção insere-se na Área Central identificada como T1, onde se concentram as referências patrimoniais e as funções terciárias. Deste modo, deve ser respeitada e valorizada a morfologia urbana, a estrutura do espaço público, quanto à dimensão dos lotes e linguagem da edificação. De acordo com o art. 42º, a construção e a alteração dos edifícios deve manter uma equilibrada mistura funcional, com o nível do rés-do-chão predominantemente afeto a funções terciárias.

Pela análise da Planta de Condicionantes e da Planta de Orientação Executória, verifica-se que o terreno se insere numa área sem qualquer tipo de identificação não caindo sobre o edifício nenhuma classificação de interesse patrimonial.

Observando a Planta do Património, atestamos que a área de intervenção se insere num conjunto com interesse patrimonial, que, de acordo com o artigo 8º, a única condicionante para este tipo de conjunto é que *“Todas as intervenções nestes locais devem preservar a configuração do espaço público, o parcelamento, os alinhamento e cêrcea da edificação existente.”*

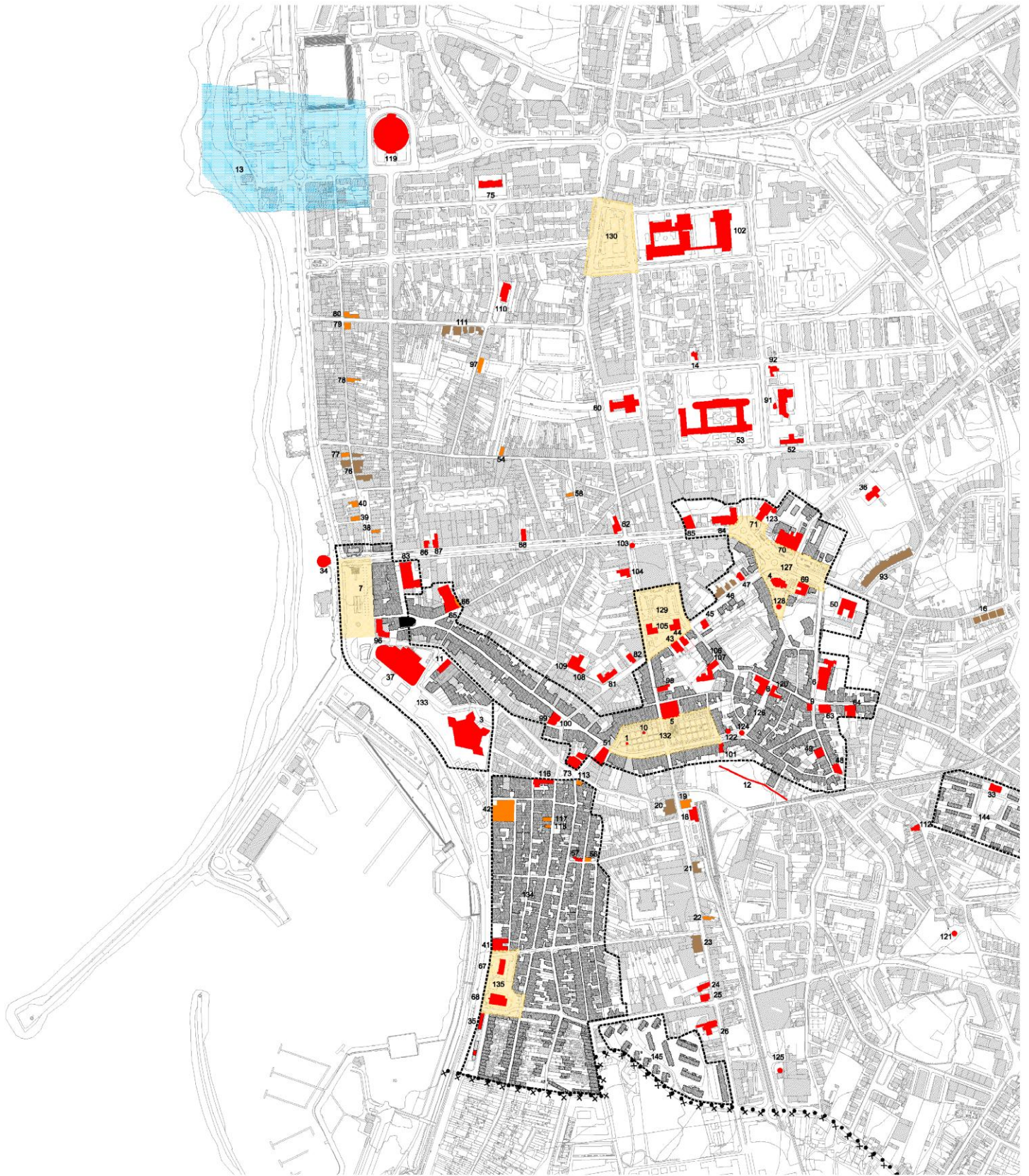
A solução arquitetónica proposta possui qualidade estética intrínseca capaz de contribuir para a valorização da imagem urbana ficando salvaguardada a qualidade urbanística e arquitetónica do conjunto.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| <p>ESTRUTURA VIÁRIA</p> <ul style="list-style-type: none"> --- limite do PUPV --- limite área urbana --- rede coletora --- rede distr. principal --- rede distr. secundária --- outras vias --- rede pedonal --- metro de superfície --- percurso equestre/bicicletas | <p>ESTRUTURA ECOLÓGICA</p> <p>zonas verdes urbanas</p> <ul style="list-style-type: none"> V1 parque da cidade V2 verde urbano de Argival percurso verde pedonais aqueduto de Vila do Conde verde de protecção à A28 <p>solo rural</p> <ul style="list-style-type: none"> orla costeira | <p>zonas de actividades</p> <ul style="list-style-type: none"> AE de expansão AC a conservar e consolidar Tn zonas terciárias En zonas de equipamentos | <p>zonas habitacionais</p> <ul style="list-style-type: none"> HEn de expansão tipificada HCn a conservar e consolidar HQ a qualificar Hn não tipificada <p>relocalização das linhas de alta tensão</p> |
|--|--|--|--|



escala 1/10000



- limite do perímetro urbano bandas edificadas com interesse patrimonial
- edificações com interesse patrimonial: fachadas
- global
- espaços livres com interesse patrimonial
- elementos pontuais com interesse patrimonial
- área de protecção arqueológica



Inserção urbana e paisagística da edificação e articulação com o edificado existente e o espaço público envolvente

As ruas, com uma topografia quase plana, tem por cenário imediato o largo com pavimento em lajeado de granito e as ruas contíguas num desenho reticulado composto por microcubo de calcário com guias de granito, assim como a presença de árvores de porte pequeno na Rua da Alegria que naturalizam o espaço público, filtrando um pouco a leitura da linguagem heterogénea dos alçados que se distribuem de um lado e outro ao longo do percurso.

Os alçados envolventes, ainda com alguns exemplos da arquitetura do séc. XIX, são marcados pelas janelas altas e estreitas em madeira com as ombreiras e padieiras em cantaria, a presença constante das sacadas com as guardas em ferro forjado, o acabamento das fachadas em azulejo, coberturas em telha de duas ou mais águas com a criação de águas furtadas, entre outras.

Tendo como base o projeto do Hotel Boutique de Luxo na Grécia, na proposta apresentada, o desenho de alçado respeita a verticalidade e o ritmo dos edifícios contíguos. Procura-se uma interpretação e analogia à construção envolvente, recorrendo a pequenos volumes em betão à vista pintado com cores variadas que se projetam sobre a rua, simulando as varandas. Contrastando com uns vãos que, colocados à face do interior, criam um jogo de avanços e recuos, uma variação cromática e de sombras, que dinamizam um alçado de hotel evitando que se torne monótono pela repetição dos quartos.

Na fachada nascente, voltada para o Largo Dr. David Alves, procurou-se recordar o desenho moderno do alçado do cinema Povoá Cine, em que a verticalidade dos vitrais é agora substituída por uns elementos em betão à vista. Recupera-se a ideia da linha de pala que marcava a fachada sul e culminava na fachada nascente, mas, invertida para a fachada norte, uma vez que pretende-se é enfatizar o movimento em direção à rua dos cafés e consequentemente à entrada do hotel.



Fig. 69 – Alçado Nascente do Póvoa Cine

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=552839&page=2>, cd-Rom Pedacos de um Século Poveiro, (1975)

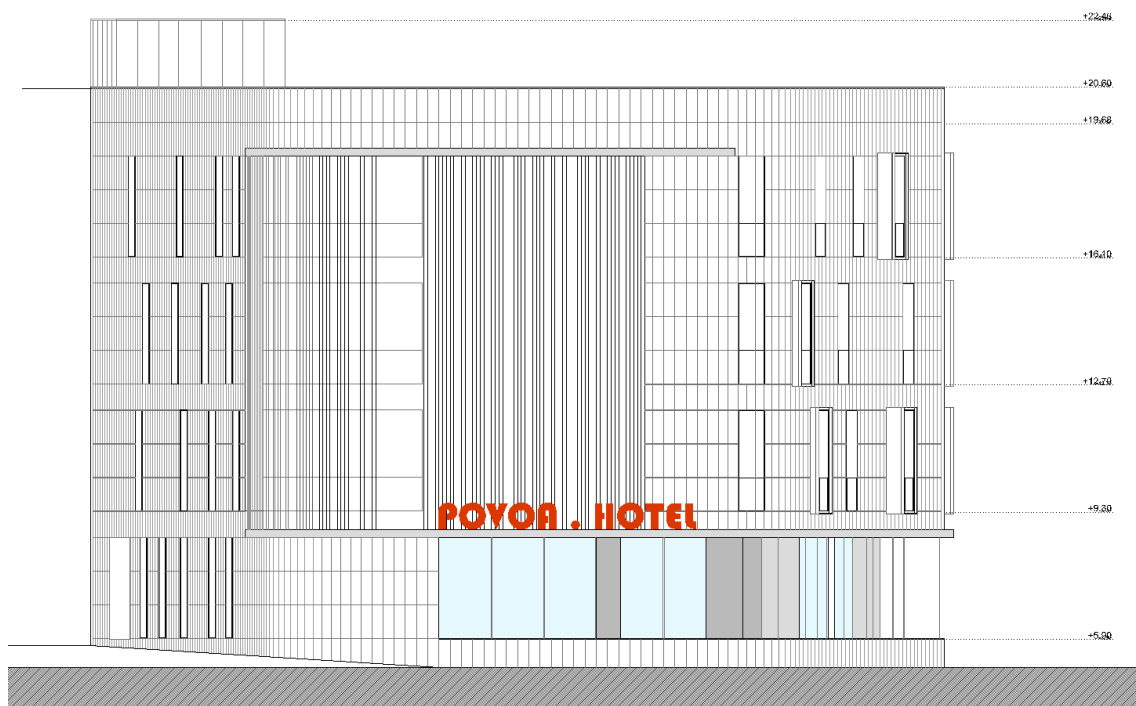


Fig. 70 – Alçado Nascente Proposto para o Hotel

O edifício proposto segue o espírito do lugar, assumindo a volumetria dominante.

Entretanto, no interior pretende-se valorizar a relação visual entre os espaços interiores e o exterior, mas que dão continuidade no espaço privado à intenção visível no espaço público de fazer coexistir a artificialidade dos elementos construtivos com o elemento humano. Neste sentido, a opção enfatizada pela transparência e pela apropriação da luz natural é dada pelos rasgados envidraçados e, sempre que possível, amplas claraboias.

Dados numéricos gerais

O Projeto de Arquitetura propõe a materialização de uma unidade hoteleira de 4 estrelas, Área de Implantação de 550,00 m² ocupando a totalidade da área do lote, com uma cêrcea de 14,50m acima da cota de soleira, com 4 pisos acima do solo destinado a áreas sociais, serviços e quartos, e uma cave destinada a um Spa, áreas técnicas e de arrumos.

Adequação da edificação à utilização pretendida

O edifício que se propõe, utilizando uma volumetria semelhante nos seus contornos gerais ao edifício existente e a nível de cêrceas aos edifícios envolventes, foi desenhado com vista a responder eficientemente, quer no plano da organização funcional, quer no dimensionamento dos espaços, quer na relação que estes estabelecem com o espaço público exterior, a um programa próprio de um Hotel.

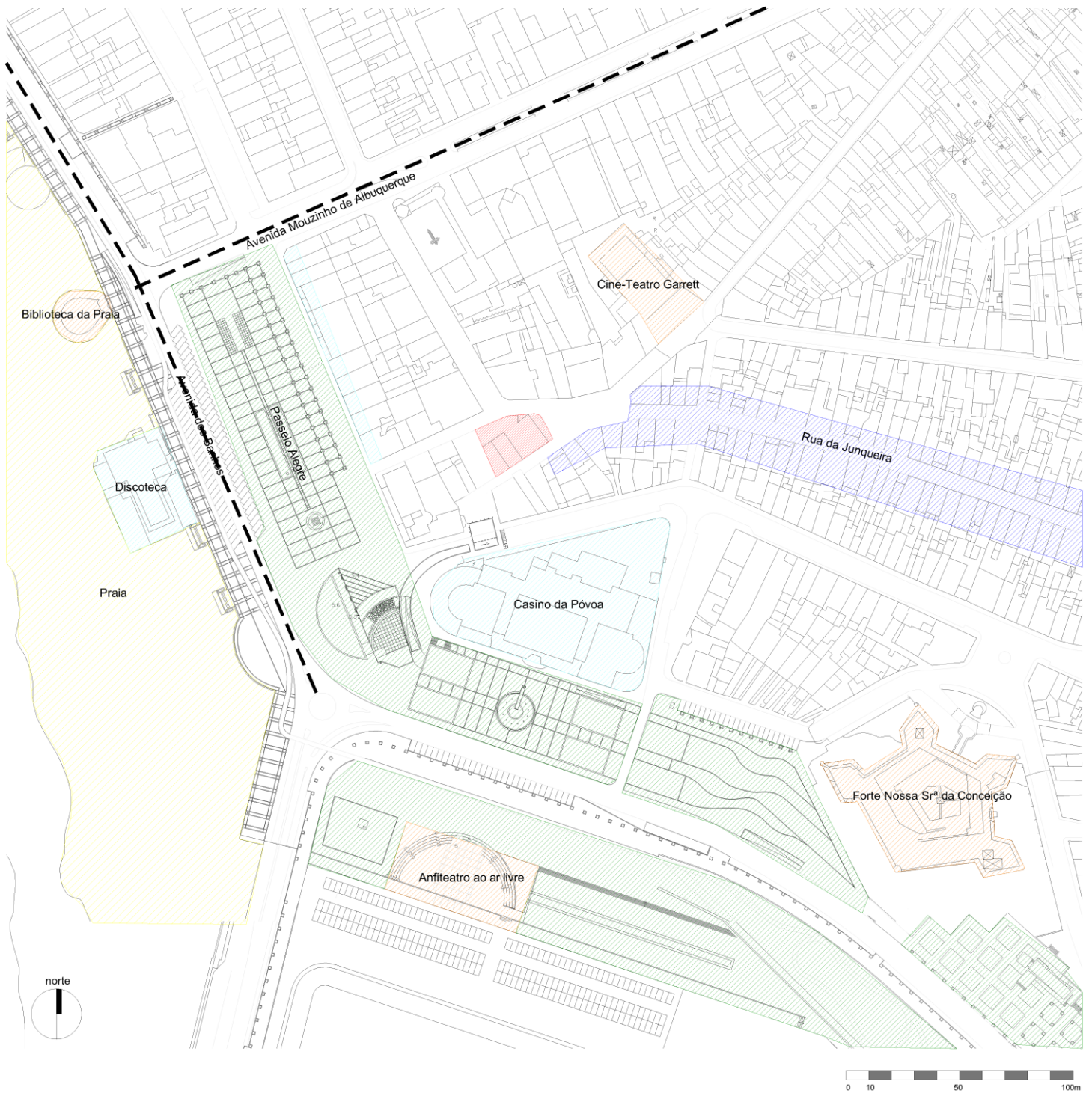
Este tipo de equipamento fica favorecido uma vez que o terreno onde se implanta localiza-se numa posição privilegiada na cidade, passo a descrever:

- . a nível comercial posiciona-se no início poente do eixo mais importante, a rua da Junqueira;
- . a nível viário encontra-se a 100metros de duas principais vias estruturantes, a Avenida dos Banhos e a Avenida Mouzinho de Albuquerque, tendo esta última parque de estacionamento subterrâneo em toda a sua extensão;
- . a nível lúdico e lazer, inscreve-se numa área onde se localiza o Casino da Póvoa, o Passeio Alegre, um parque infantil, um espaço de espetáculos ao ar livre, assim como bares e discotecas;
- . a nível cultural situa-se a 70m do futuro Cine-Teatro Garrett ; a 200m da Biblioteca da Praia e a 200m da Fortaleza da Nossa Sr^a da Conceição.

Uma vez que se trata de uma reconstrução, procurou-se também um programa que melhor se adaptasse ao uso que o edifício tinha anteriormente, de um Centro Comercial. Deste modo, a estrutura pensada para a divisão das lojas, facilmente se adapta à estrutura de quartos de hotel.

Assim como algum tipo de infraestruturas, como sistema ativo e passivo de deteção de incêndios, podem ser facilmente adaptados.

Na sua materialização ter-se-á por objetivo garantir o bom comportamento dos materiais de acabamento dos exteriores à ação dos agentes atmosféricos, ao mesmo tempo que se procurará assegurar o conforto no interior valorizando antes de mais a componente passiva da Arquitetura, o que passa por adequar o desenho das opacidades e das transparências e respetivas proteções solares à especificidade climática do local.



LEGENDA

Vias estruturantes principais - Avenida dos Banhos e Avenida Mouzinho de Albuquerque	
Terreno da intervenção	
Áreas comerciais	
Espaços Lúdicos	
Espaços Lazer	
Espaços Culturais	
Areal da Praia	

5 | CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com este estudo e proposta, pretendeu-se expor um olhar mais atento para a realidade atual das cidades, em que são cada vez mais os edifícios, outrora pontos de atração, devolutos. Procurou-se levantar questões que têm vindo a ser debatidas dentro do campo da arquitetura, sobre o reaproveitamento destas estruturas atribuindo-lhes novas valências, focalizando o estudo para o Centro Comercial inserido na malha urbana.

Como já referido anteriormente, na primeira parte do trabalho, de base mais teórica, apresentou-se o desenvolvimento histórico do centro comercial em Portugal. Num contexto geral, o papel da arquitetura e os grandes espaços fechados para o comércio representaram a materialização das necessidades e as vontades do mercado, associando-se ainda à transformação da sociedade consumista. Abordaram-se vários temas relacionados com o Centro Comercial enquanto elemento urbano e arquitetónico e a forma como a sua função entrou em declínio.

Na segunda parte, expôs-se uma possível solução para a requalificação destes equipamentos, atribuindo-lhes uma nova função. A análise formal e conceptual através de fichas de exemplos internacionais de edifícios permitiu formular um conceito de reabilitação passível de ser aplicado aos três casos de estudo que identificaríamos a seguir.

Apercebemo-nos que a função Hotel é uma valência capaz de responder eficazmente a este problema, uma vez que existe um aproveitamento das infraestruturas, mas sobretudo gozam da privilegiada localização que os Centros Comerciais tinham no núcleo urbano. Este tipo de programa possui a capacidade de ser um elemento catalisador, num centro de cidade que se pretendia revitalizar.

Sendo este um equipamento que, apesar da crise, continua a crescer, embora em número e escala mais reduzidas, aponta-se a possibilidade do conceito do hotel “low cost”, que dadas as conjeturas atuais da sociedade, será o conceito que melhor se adapta pois, entre outras razões, abrange um público mais vasto, podendo estar relacionado não apenas com o turismo mas também com negócios e educação, permitindo que a sua taxa de ocupação seja mais estável durante o ano.

Na terceira parte, orientou-se o estudo para a identificação de três tipologias específicas de centros comerciais devolutos dentro da cidade: o Centro Comercial Santo António em Guimarães, o Centro Comercial Santa Cruz em Braga e o Centro Comercial Super Ok na Póvoa de Varzim. Através da análise comparativa dos três casos de estudo, confrontando com os inquéritos efetuados, foi possível constatar que os problemas que levaram ao seu desuso são semelhantes: o surgimento de novos centros comerciais fora da cidade, a falta de estacionamento no centro urbano aliado à diminuição do poder de compra.

Conseguimo-nos também aperceber que estes fatores levaram ao contínuo abandono dos lojistas e tornaram os edifícios obsoletos.

Desta forma, num quarto capítulo, pelas razões já mencionadas, salientou-se um dos casos de estudo, o Centro Comercial Super Ok na Póvoa de Varzim, que serviu de base experimental para a aplicação do conceito de reconversão em Hotel.

Com a observação individual do edifício a diferentes níveis através da análise histórica da cidade e do próprio edifício e da sua relação com a envolvente, deparamo-nos com a real importância que o edifício tinha na urbe. Gozava de um carácter histórico muito importante pois tinha sido inicialmente um Café/ Casa de Jogos e posteriormente um Cinema, ou seja, uma peça central e fundamental para o dinamismo daquela zona.

Concluída a investigação teórica verifica-se que relativamente ao primeiro objetivo se podem classificar os centros comerciais em função do formato, tamanho, distribuição espacial e enquadramento urbano. Podendo, no caso dos estudados durante este trabalho, classificar-se os mesmos nos seguintes tipos:

- . formato tradicional, pois incluem lojas de retalho indiferenciado, integradas num empreendimento fechado;
- . tamanho pequeno, com dimensão compreendida entre os 500,00m² e os 10.000m² de área bruta locável;
- . a distribuição desenvolve-se ao longo de corredores que ladeiam um átrio com pé direito duplo ou triplo, marcado por uma claraboia;
- . urbanos, localizando-se no centro da cidade em locais com grande visibilidade.

Também no que diz respeito à avaliação do impacto dos centros comerciais abandonados nos centros da cidade se conclui que provocam uma imagem de degradação e abandono, tornando a sua envolvente próxima cada vez menos interessante e dinâmica, desvitalizando-a. Propõe-se que a reformulação do conceito de reabilitação, no caso concreto destes imóveis tenha em

atenção a necessidade de aproveitar o máximo possível a estrutura e as infraestruturas existentes atribuindo uma nova função que se coadune. O novo programa terá de responder eficazmente não apenas ao seu correto funcionamento interno mas também voltar-se para o exterior, comunicando com a cidade, através de novas valências colocadas por exemplo no rés-do-chão, com amplas aberturas como se tratasse de um prolongamento virtual das ruas envolventes. O desenho dos alçados pretende-se que se integre no contexto urbano, perdendo o carácter enclausurado que tinham, mantendo um diálogo mais aberto e participativo com o centro.

Respondidos os três objetivos iniciais do trabalho, passou-se ao último objetivo que consistiu em aplicar todos estes conceitos e as propostas acima enunciadas num projeto de reabilitação do Centro Comercial Super Ok, partindo da proposta de reconversão do mesmo em Hotel “low cost”.

A solução apresenta-se bastante coesa e detalhada: o programa escolhido, aliado com um esquema funcional simples assim como as relações criadas com envolvente e as condicionantes e história do próprio edifício, conduzem a um modelo capaz de potenciar novamente o centro urbano, mantendo a memória de edifícios que possuíram importância na cidade. Simultaneamente, é um modelo capaz de se tornar num novo ícone, reflexo de uma sociedade cujos hábitos consumistas estão alterados. É o resultado de uma evolução necessária e natural, que se espera que prospere para enriquecer novamente o núcleo urbano.

Contudo, pretende-se que não seja um modelo estanque, mas que este tipo de programa e a sua tipologia apresentar-se-ão como elementos em aberto, disponíveis para novos estudos e investigação, sempre com o objetivo de fazer cidade e contribuir, cada vez mais e melhor, para o desenvolvimento do espaço público.

6 | BIBLIOGRAFIA

6.1 Centros Comerciais

Associação Portuguesa de Centros comerciais (2010). *Centros comerciais – anuário Portugal 2010*, Lisboa

Boeri, Stefano (2001). *Mutaciones*, Barcelona, Actar, p. 162

Cachinho, Herculano (2000). *Centros Comerciais em Portugal: conceito, tipologias e dinâmicas de evolução*, Lisboa, Observatório do Comercio, p.2,35

Cantacuzino, Sherban (1989). *Re-architecture : old buildings-new uses*, Londres, Thames and Hudson

Crawford, Margaret *El Mundo en un centro comercial*, in: Sorkin, Michael (2004). *Variaciones sobre un parque temático: la nueva ciudad americana y el fin del espacio publico*, trad. Maurici Pla, Barcelona, GG, p.23

Fernández, Manu (2011). *Reconversión urbana: y si ahora es el momento?*, Sevilha, La Ciudad Viva nº5, pp.34-35

Furtado, Gonçalo, *Transitoriedade, Flexibilidade e Mobilidade...*, in Baptista, Luís Santiago (2010). *Arq./a nº 77*, Janeiro/Fevereiro, p.112

Graça, Miguel Silva (2009). *Shopping (&) Center: Sobre o Consumo, a Cidade e os Centros Comerciais em Portugal e na Europa* in José Romano (ed.), *A21*, Novembro/Dezembro, pp.24-33

Graça, Miguel Silva (2010). *Shopping (&) Center: Sobre o Consumo, a Cidade e os Centros Comerciais em Portugal e na Europa*, Instituto de Urbanística da Universidade de Valladolid, Tese de Doutoramento

Gracia, Francisco de (1992). *Construir en lo construido : la arquitectura como modificación*, Guipúscoa, Editorial Nerea

Koolhaas, Rem (2001). *Project on the City II: The Harvard Guide to Shopping*, Köln. Taschen

Romano, José (2009). *Centros Comerciais*, Lisboa, A21 nº8, p.22

Salgueiro, Teresa Barata (1989). *Novas formas de comércio*, Lisboa, Finisterra, pp.151-160, 210

Salgueiro, Teresa Barata (1996). *Do comércio à distribuição: roteiro de uma mudança*, Oeiras, Celta, pp.230-231

6.2 Hotéis “low cost”

Brilhante, Paulo (2011). *Hotel B&B Porto Centro: muito charme ao melhor preço*, in www.escape.expresso.pt, <http://escape.expresso.sapo.pt/boa-cama/escolha-escape/hotel-bb-porto-centro-muito-charme-ao-melhor-preco-2156298>, [20 de Junho de 2013]

Cândido, Indio; Vieira, Elenara Viera (2003). *Gestão de hotéis: Técnicas, operações e serviços*, Caxias do Sul, Educus, p.12

Chetwood, Laurie (2010). *Colorcoat Seminar – Beyond Part L*, Londres, Seminário Chetwoods architects

FA Arquitetos (2012), *Memória descritiva do Concurso do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2013*, Porto, Vida Imobiliária

Ferreira, Nídia (2008). *Hotel “low cost” já espera clientes*, Jornal de Notícias, 23 de Outubro http://www.jn.pt/Common/print.aspx?content_id=1032710 [8 de Novembro de 2012]

Haji-loanou, Stellios (2007). *Easy Group quer quatro hotéis “low cost” até 2010*, Diário de Notícias, 27 de Outubro

Machado Vaz, Catarina (2008), *Hotel “low cost” já espera clientes*, Jornal de Notícias, 23 de Outubro

Matias, Leonor (2007). *Easy Group quer quatro hotéis “low cost” até 2010*, Diário de Notícias, 27 de Outubro, http://www.dn.pt/Inicio/interior.aspx?content_id=987728 [8 de Novembro de 2012]

Observatório do Turismo de Lisboa (2012). *Perfil do passageiro low-cost – verão 2012*, Lisboa, pp-15-18

Proença, Manuel (2010), *Hotéis “low cost” invadem Lisboa e Porto*, Diário Económico, 01 de Outubro

Russo, Federica (2012). *Croatia – Hostel Golly Bossy*, Compasses, architecture and design – Emerging Countries nº17, Dubai, Next Media FZ LCC, pp. 110-115

Soares, Elisabete (2010). *Hotéis “low cost” invadem Lisboa e Porto*, Diário Económico, 01 de Outubro, <http://economico.sapo.pt/noticias/nprint/100368.html> [8 de Novembro de 2012]

Tavares, André; Martins, Iva (2013). *Arquitectura “low cost” – como reconstruir uma cidade na hora do sono*, Casal de Cambra, Jornal Arquitectos nº246, pp.4-15

6.3 Póvoa de Varzim

Alveirinho, Dias (1997). *Evolução da linha de costa, em Portugal, desde o último máximo glaciário até à actualidade: síntese dos conhecimentos*, Lisboa, Associação Portuguesa Estudos do Quaternário, p. 53-66

Amorim, Manuel (2001). *Roteiro Turístico da Póvoa de Varzim*, Leça do Balio, Infotur p.4.

Amorim, Sandra Araújo (2004). *Vencer o Mar, Ganhar a Terra: construção e ordenamento dos espaços na Póvoa pesqueira e pré-balnear*, Póvoa de Varzim, Câmara Municipal da Póvoa de Varzim

Azevedo, José (2010). *O Café da Guia*, Póvoa de Varzim, Comércio da Póvoa edição de 21 de Janeiro

Barbosa, Jorge (1975). *Toponímia da Póvoa de Varzim*, Póvoa de Varzim

Bianchi, Rui (2001). *Urbanismo Comercial em Portugal - A Necessidade de uma Nova Gestão Urbana*, Póvoa de Varzim, 3º Fórum Internacional de Urbanismo

Carneiro, Deolinda (2006). *As Procissões na Póvoa de Varzim (1900 – 1950). Volume 1*, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Dissertação de Mestrado em Estudos Locais e Regionais

Carvalho, Sérgio (1989). *Cidades Medievais Portuguesas*, Lisboa, Livros Horizonte

Gesteira, José Joaquim (1852). *Memorias Historicas da Villa da Povo de Varzim*, Porto, J.J. Gonçalves Basto Tipografia

Leal, Veiga (1758). *Noticia da Villa da Póvoa de Varzim*, Póvoa de Varzim, Anegia Editores, Boletim Cultural da Póvoa de Varzim, Volume I, 1958, p.310

Lemos, Cláudia (2004). *Análise das Susceptibilidades e Planeamento de Espaços no concelho da Póvoa de Varzim*, Guimarães, Universidade do Minho, V Congresso da Geografia Portuguesa – Portugal: Territórios e Protagonistas

Lima, João Baptista (2008). *Póvoa de Varzim - Monografia e Materiais para a sua história*, Póvoa de Varzim, Câmara Municipal da Póvoa de Varzim e Tipografia Camões

Matos, Campos (1976). *Algumas Reflexões sobre uma Cidade em crescimento: a Póvoa de Varzim*, Póvoa de Varzim, Boletim Cultural da Póvoa de Varzim, Volume XV - 2, pp. 167-183

Santos, José Carlos Proença; Sucena, Sara, (2006). *A influência da carta de Atenas na Póvoa de Varzim, três "fragmentos urbanos", três casos de estudo*, Porto, A Obra Nasce - revista de arquitectura e urbanismo da Universidade Fernando Pessoa, pp. 16-39

6.4 Documentos institucionais

Acta da Sessão Camarária da Póvoa de Varzim (1776), 5 de Junho

Carta Educativa (2007) Póvoa de Varzim, Pelouro da Educação, Março

CMB, 2001. Plano Diretor Municipal de Braga

http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/dfbb17804020e3fa91bcd15197f99830/01_RegPDM.pdf?MOD=AJPERES

CMB, 2007. Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro da cidade de Braga

http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/dfbb17804020e3fa91bcd15197f99830/01_RegPDM.pdf?MOD=AJPERES

CMB, 2011. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga

CMG, 1994. Plano Director Municipal de Guimarães

<http://mapas.cm-guimaraes.pt/websig/>

CMG, 2011. Alteração do Plano Director Municipal de Guimarães

<http://mapas.cm-guimaraes.pt/websig/>

CMPV, 2006. Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim.

<http://www.cm-pvarzim.pt/municipio/pmots/pupv>

CMPV, 2011. Alteração do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim.

<http://www.cm-pvarzim.pt/municipio/pmots/versao-final-da-proposta-de-alteracao-do-plano-de-urbanizacao-da-povoa-de-varzim-pupv>

Legislação geral e específica para equipamentos hoteleiros

<http://dre.pt/>

<http://www.oasrn.org/apoio.php?pag=tema>

Portaria nº 414/85 de 5 de Julho

<http://www.dre.pt/pdf1s%5C1985%5C07%5C15200%5C18541854.pdf>

Projecto da Rua da Junqueira (1894-1895) - Arquivo Municipal da Póvoa de Varzim

6.5 Endereços na Internet

Archdaily . *Hostel Golly Boss / Studio Up*

<http://www.archdaily.com/185306/hostel-golly%C2%B1bossy-studio-up/>

[16 de Outubro de 2012]

Architravel . *Conversion of Tobacco Warehouse into a Luxury Boutique Hotel*

<http://www.architravel.com/architravel/building/conversion-of-tobacco-warehouse-into-a-luxury-boutique-hotel/>

[16 de Outubro de 2012]

Chetwoods architects

<http://chetwoods.com/porolio/zetter-hotel-clerkenwell/>

[16 de Outubro de 2012]

Cinemas do Porto. *Cinema Águia de Ouro – história*

http://www.cinemasdoporto.com/cinemas_Aguia.htm

[16 de Outubro de 2012]

Goli Bosi Design Hotel

<http://gollybossy.com/en/home/>

[16 de Outubro de 2012]

Hotel Star Inn

<http://www.hotelstarinn.com/pt/conceito>

[8 de Novembro de 2012]

JN: Jornal de Notícias

http://www.jn.pt/paginainicial/pais/concelho.aspx?Distrito=Porto&Concelho=Porto&Option=Interior&content_id=1500121&page=-1

[8 de Novembro de 2012]

Lucios Engenharia e Construção

<http://www.lucios.pt/arquivo-noticias/lucios-conclui-2-obras-de-%E2%82%AC207m-no-porto>

[22 de Março de 2013]

Portal da Póvoa de Varzim

<http://www.povoadevarzim.com.pt/percursos2.php>

Studio Up

<http://www.studioup.hr/>

[16 de Outubro de 2012]

Vida Imobiliária

<http://www.premio.vidaimobiliaria.com/node/58>

[22 de Março de 2013]

1 | LEGISLAÇÃO

1.1 Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A

Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos:

- Açores.

1.2 Decreto-Lei n.º 228/2009 de 14 de Setembro

- Resorts e turismo rural.

1.3 Portaria n.º 358/2009 de 6 de Abril

- Piscinas. Campos de jogos, ginásios pr empreendimentos turisticos.

1.4 Portaria n.º 518/2008 de 25 de Junho

- Processo de licenciamento ou comunicação prévia.

1.5 Portaria n.º 327/2008 de 28 de Abril

- O Decreto -Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que aprovou o novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos, veio alterar de forma profunda o quadro legal que regia o processo de instalação, exploração e funcionamento desses empreendimentos. (...) Assim o determina o artigo 35.º do mencionado diploma, ao referir que os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos e os apartamentos turísticos se classificam nas categorias de 1 a 5 estrelas, atendendo à qualidade do serviço das instalações, de acordo com os requisitos a definir por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território.

Artigo 1.º

Objecto

É aprovado o sistema de classificação dos seguintes tipos de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Apartamentos turísticos.

- Artigo 3.º

Categorias

1 — Os estabelecimentos hoteleiros classificam -se nas categorias de 1 a 5 estrelas, de acordo com os requisitos constantes do anexo I à presente portaria, que dela faz parte integrante.

Artigo 5.º

Requisitos obrigatórios comuns

Os empreendimentos turísticos previstos no artigo 1.º devem possuir os seguintes equipamentos e características:

- a) Apresentar adequadas condições de higiene e limpeza, conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
- b) Insonorização de toda a maquinaria geradora de ruídos em zonas de clientes, em especial ascensores e sistemas de ar condicionado;
- c) Sistema de armazenamento de lixos quando não exista serviço público de recolha;

- d) Sistema de iluminação de segurança, de acordo com o disposto na legislação aplicável;
- e) Sistema de prevenção de riscos de incêndio de acordo com o disposto em diploma próprio;
- f) Água corrente quente e fria;
- g) Telefone ligado à rede exterior, quando estiver disponível o respectivo serviço público.

Artigo 7.º

Áreas

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

ANEXO I

Estabelecimentos hoteleiros

1.6 Portaria n.º 465/2008

- Idêntico à portaria n.º 327/2008,

REGEU - Decreto-Lei n.º 38:382

Actualizado até ao DL 290/2007, de 17 de Agosto (que alterou Artº 17º)

CAPITULO III

Disposições interiores das edificações e espaços livres

Art. 65.º

A altura mínima ou pé-direito dos andares, em edificações correntes, destinados a habitação é de 2m,80. Este valor poderá ser reduzido até ao limite de 2m,60 quando se trate de edificações isoladas ou em pequenos grupos, com o máximo de três pisos habitáveis. A altura mínima do rés-do-chão, quando destinado a estabelecimentos comerciais ou industriais, é de 3 metros.

§ único. As alturas dos andares são medidas entre o pavimento e o tecto ou as faces inferiores das vigas de tecto quando aparentes.

Art. 66.º

Os compartimentos das habitações, com excepção apenas dos casos previstos nos artigos 67.º e 68.º, não poderão ter área inferior a 9 metros quadrados. Além disso, nas habitações com menos de cinco compartimentos, um, no mínimo, deverá ter área não inferior a 12 metros quadrados, e nas habitações com cinco ou mais compartimentos haverá, pelo menos, dois com 12 metros quadrados de área.

No número de compartimentos acima referidos não se incluem os vestíbulos, retretes, casas de banho, despensas e outras divisões de função similar à de qualquer destes compartimentos.

Art. 67.º

Nas habitações com mais de quatro ou com mais de seis compartimentos, além dos excluídos nos termos do artigo anterior, poderá haver, respectivamente, um ou dois compartimentos com a área reduzida de 7m²,50.

Art. 68.º

O compartimento destinado exclusivamente a cozinha deverá ter a área mínima de 6 metros quadrados. Pode, no entanto, reduzir-se este limite a 4 metros quadrados quando o número de compartimentos, contados nos termos do artigo 66.º, for inferior a quatro.

Art. 69.º

Os compartimentos das habitações, com exclusão apenas de vestíbulos, retretes, casas de banho, despensas e outras divisões de função similar, deverão ser delineados de tal forma que o comprimento não exceda o dobro da largura e que na respectiva planta se possa inscrever, entre paredes, um círculo de diâmetro não inferior a 2 metros. Este valor poderá, contudo, baixar até 1m,60 no caso das cozinhas com área inferior a 6 metros quadrados, nos termos do artigo anterior.

Se as paredes de qualquer compartimento formarem diedros de menos de 60.º, deverão estes ser chanfrados por panos de largura não inferior a 0m,60.

Art. 70.º

A largura dos corredores das habitações não deve normalmente ser inferior a 1m,20. Poderão, todavia, autorizar-se menores larguras, não inferiores a 1 metro, no caso de habitações com o máximo de seis compartimentos, não contando os vestíbulos, retretes, casas de banho, despensas e outras divisões de função similar, e ainda no caso de corredores secundários de reduzida extensão.

Art. 71.º

Os compartimentos das habitações, com excepção de vestíbulos, corredores pouco extensos e pequenos compartimentos destinados a despensas, vestiários e arrecadação, serão sempre iluminados e ventilados por um ou mais vãos praticados nas paredes, em comunicação directa com o exterior, e cuja área, no seu conjunto, não será inferior a um décimo da área do compartimento, com o mínimo de 70 decímetros quadrados. Ressalva-se, no entanto, o disposto no artigo no artigo 87.º relativamente às retretes.

§1.º Os corredores extensos, quando não possam receber luz natural directa, deverão receber luz indirecta por meio de vãos envidraçados abertos nas paredes de compartimentos confinantes que recebam luz directa abundante.

§ 2.º Em casos especiais, justificados por características próprias da edificação no seu conjunto, poderão exceptuar-se do disposto no corpo deste artigo os compartimentos destinados a retretes e ainda a cozinhas e casas de banho em que não se utilizem combustíveis de qualquer natureza, desde que, em todos os casos, lhes seja assegurada a renovação permanente do ar à razão de, pelo menos, uma vez e meia por hora, mediante sistema de ventilação de funcionamento eficiente.

Art. 72.º

Deverá ficar assegurada a ventilação transversal do conjunto de cada habitação, em regra por meio de janelas dispostas em duas fachadas opostas.

Art. 73.º

As janelas dos compartimentos das habitações deverão ser sempre dispostas de forma que o seu afastamento de qualquer muro ou fachada fronteiros, medido perpendicularmente ao plano da janela e atendendo ao disposto no artigo 75.º, não seja inferior a metade da altura desse muro ou fachada acima do nível do pavimento do compartimento, com o mínimo de 3 metros. Além disso não deverá haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação a distância inferior a 2 metros, devendo garantir-se, em toda esta largura, o afastamento mínimo de 3 metros acima fixado.

Art. 74.º

A ocupação duradoura de logradouros, pátios ou recantos das edificações com quaisquer construções, designadamente telheiros e coberturas, e o pejamento dos mesmos locais com materiais ou volumes de qualquer natureza só podem efectuar-se com expressa autorização das câmaras municipais quando se verifique não advir daí prejuízo para o bom aspecto e condições de salubridade e segurança de todas as edificações directa ou indirectamente afectadas.

Art. 75.º

Sempre que nas fachadas sobre logradouros ou pátios haja varandas, alpendres ou quaisquer outras construções, salientes das paredes, susceptíveis de prejudicar as condições de iluminação ou ventilação, as distâncias ou dimensões mínimas fixadas no artigo 73.º serão contadas a partir dos limites extremos dessas construções.

Art. 76.º

Nos logradouros e outros espaços livres deverá haver ao longo da construção uma faixa de, pelo menos, 1 metro de largura, revestida de material impermeável ou outra disposição igualmente eficiente para proteger as paredes contra infiltrações. A área restante deverá ser ajardinada ou ter outro arranjo condigno.

Os pavimentos dos pátios e as faixas impermeáveis dos espaços livres deverão ser construídos com inclinações que assegurem rápido e completo escoamento das águas pluviais ou de lavagem para uma abertura com ralo e vedação hidráulica, que poderá ser ligada ao esgoto do prédio.

Art. 77.º

Não é permitida a construção de caves destinadas a habitação, a não ser quando resultem naturalmente das condições topográficas do terreno, devendo neste caso todos os compartimentos satisfazer às condições especificadas neste regulamento para os andares de habitação e ainda às seguintes:

	N.º	Requisitos	Pontos	☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	
3. Serviço									
Limpeza e arrumação das unidades de alojamento	77	Limpeza e arrumação diária das unidades de alojamento	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	78	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	79	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	
	80	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mude o cliente	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA	
	81	Mudança de roupa de cama pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	
	82	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura da cama, troca de toalhas, limpeza)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
Alimentação e bebidas	83	Serviço de bar associado ou não a outra área	7	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	84	Bebidas à disposição do cliente (sem serviço de bar)	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	85	Serviço de refeições 7 dias por semana	8	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
	86	Equipamento para chá e café nas unidades de alojamento	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	87	8 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	4	Opcional	Opcional	Opcional	NA	NA	
	88	16 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	8	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA	
	89	24 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	12	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
	Pequeno-almoço	90	Serviço de pequeno almoço	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
		91	Pequeno-almoço buffet ou <i>à-la-carte</i>	3	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
		92	Pequeno-almoço <i>à-la-carte</i> nas unidades de alojamento	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
Recepção/Acolhimento	93	Serviço de atendimento permanente (presencial ou automático)	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	
	94	Serviço de recepção presencial 16 horas	2 pts por cada 8 hs opcionais	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	NA	
	95	Serviço de recepção presencial 24 horas	2 pts por cada 8 hs opcionais	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
	96	Serviço de recepção bilingue (Português/Inglês)	5	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	97	Serviço de recepção multilingue (Português, Inglês, e pelo menos mais uma língua estrangeira)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	98	Porteiro (trintanário)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
	99	Serviço de Valet Parking	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
	100	Serviço de informação e reservas	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
	101	Serviço de aceitação e entrega de mensagens	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
Lavandaria e engomadoria	102	Serviço de transporte de bagagens	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
	103	Serviço de depósito de bagagens	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	104	Serviço de lavandaria e engomadoria	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA	
	105	Serviço de lavandaria e engomadoria (entregue antes das 9 e pronto no mesmo dia - excepto no fim de semana)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	
Outros	106	Videovigilância em zonas públicas e de circulação	6	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	107	Aceitação de cartões de crédito ou débito	—	Obrigatório	NA	NA	NA	NA	
	108	Aceitação de cartões de crédito e débito	2	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	109	Serviço de depósito de valores na recepção	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	110	Serviço despertar	2	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	111	Serviço de correio e telefax	2	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
	112	Venda de revistas e jornais diários	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	113	Serviço de costura	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	114	Serviço de engraxar sapatos	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	115	Serviço de transporte privativo do estabelecimento	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
	116	Serviço de babysitter a pedido	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	
4. Lazer									
Equipamentos e instalações	117	Área bruta privativa de equipamentos complementares (health club, spa, squash, etc.) por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥ 1m ² < 2,5m ² - 5pts; ≥ 2,5m ² < 5m ² - 10pts; ≥ 5m ² - 15pts	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	

	N.º	Requisitos	Pontos	☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
	37	Cofre na unidade de alojamento	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	38	Zona de estar em 50% das unidades de alojamento (4)	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional (6)	Opcional (6)
	39	Zona de trabalho em 50% das unidades de alojamento (5)	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional (6)	Opcional (6)
	40	Colchões com comprimento não inferior a 2m e largura não inferior a 1,10m para camas individuais e 1,80 para camas de casal	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	41	Cama suplementar/berço a pedido	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	42	Menu de almofadas	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	43	Interruptor geral automático	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Equipamento das salas de estar e de refeições (quando existam na UA)	44	Mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças, vidros e talheres	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
Equipamento da cozinha ou kitchenette	45	Frigorífico, micro-ondas e lava-loiça	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	46	Utensílios de cozinha	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	47	Fogão ou placa e exaustor de fumos	8	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Equipamento/Acessórios sanitários	48	Equipamento básico: espelho, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa) e suporte para toalhas	—	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA	NA
	49	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação no espelho do lavatório, caixote do lixo, saco de lavandaria e tapete ou toalha de chão	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	NA
	50	Equipamento superior: equipamento médio mais secador de cabelo e roupão	7	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	51	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	52	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita e lavatório)	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	53	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	7	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	54	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	55	Espelho de cosmética	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	56	Aquecimento de toalhas	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	57	Balança	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	58	Amenities básico: sabonete ou gel de banho	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	59	Amenities médio: amenities básico mais shampô e touca de banho	1	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA
	60	Amenities superior (escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza) a pedido	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
Sistemas de vídeo e áudio	61	TV a cores com controlo remoto na unidade de alojamento	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	62	Sistema de som na casa de banho	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	63	Música e filmes a pedido com mais de 20 opções	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	64	Acesso a mais de 20 canais de TV	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Telecomunicações	65	Meios de comunicação com o exterior acessíveis aos hóspedes (pelo menos um meio de voz: telefone ou telemóvel e um meio de escrita: fax ou correio electrónico)	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	66	Telefone no quarto com acesso directo à rede exterior	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	67	Acesso à Internet na zona comum (condicionada à disponibilidade do respectivo serviço público)	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA	NA
	68	Acesso à internet em banda larga nas zonas comuns (condicionada à disponibilidade do respectivo serviço público)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	69	Acesso à Internet nas unidades de alojamento (condicionada à disponibilidade do respectivo serviço público)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA
	70	Acesso à Internet em banda larga nas unidades de alojamento (condicionada à disponibilidade do respectivo serviço público)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	71	Sistema de registo de mensagens de voz	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Equipamentos suplementares	72	Informações sobre o período do pequeno-almoço, a hora do check-out e o período de funcionamento das instalações e equipamentos do hotel	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	73	Manual do serviço de A a Z na unidade de alojamento	2	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	74	Amenities escritório: lápis ou caneta, papel e envelopes	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	75	Amenities conforto: kit de engraxar, calçadeira e kit de costura, a pedido	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	76	Jornais diários ou informação impressa diária nas zonas comuns	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

ANEXO I

Estabelecimentos hoteleiros

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
1. Instalações								
Acessos	1	Entrada de serviço distinta da entrada para os utentes	10	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	2	Acesso privativo às unidades de alojamento	10	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	3	Elevador quando o edifício tenha mais de 3 pisos, incluindo o rés-do-chão	15	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	4	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	15	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
Zonas comuns	5	Local identificado de recepção (1) destinado ao check in, check out e informações aos hóspedes, que pode estar inserido em qualquer área de uso comum	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	6	Área ou áreas de uso comum onde possam ser prestados os serviços de refeições, pequenos-almoços ou bar	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	7	Instalações sanitárias	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	8	Área de estar equipada (mesas e sofás ou cadeiras)	10	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	9	Área bruta privativa (2) de estar, equipada, por unidade de alojamento, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥ 1m ² < 2,5m ² - 5pts; ≥ 2,5m ² < 5m ² - 10 pts; ≥ 5m ² - 15 pts	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	10	Climatização das áreas comuns com sistemas de climatização activos ou passivos que garantam o conforto térmico	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
Zonas de serviço	11	Climatização dos corredores de hóspedes com sistemas de climatização activos ou passivos que garantam o conforto térmico	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	12	Acesso vertical de serviço aos pisos de alojamento independente do acesso dos clientes	15	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	13	Cozinha, ou copa se apenas forem servidos pequenos-almoços	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	14	Zona de armazenagem	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	15	Área destinada ao pessoal composta pelo menos por instalações sanitárias e zona de vestiário	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
Unidades de alojamento (quartos ou apartamentos)	16	Climatização das unidades de alojamento com sistemas de climatização activos ou passivos que garantam o conforto térmico	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	17	50% das unidades de alojamento com sistemas de climatização activos ou passivos que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	18	100% das unidades de alojamento com sistemas de climatização activos ou passivos que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	13	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	19	100% das unidades de alojamento com instalações sanitárias privadas constituídas no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	—	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4 m ² em 50% das unidades de alojamento	5 pts por cada 4 m ² /UA, até ao máximo de 15	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	21	Fechaduras electrónicas	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Áreas (3) dos quartos	22	Percentagem da área média das unidades de alojamento que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥ 10% - 10 pts ≥ 20% - 12 pts ≥ 30% - 15 pts	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	23	Área mínima dos quartos individuais	—	9 m ²	10,5 m ²	12 m ²	14,5 m ²	17,5 m ²
Áreas (3) dos apartamentos	24	Área mínima dos quartos duplos	—	11,5 m ²	13,5 m ²	17 m ²	19,5 m ²	22,5 m ²
	25	Suites constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10 m ²	5 pts por cada 2 suites máx. 10 pts	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório 2 suites
Estacionamento	26	Área mínima com um quarto individual	—	18,5 m ²	22 m ²	25,5 m ²	30 m ²	35 m ²
	27	Apartamento em estúdio	—	15 m ²	19 m ²	21 m ²	24 m ²	27 m ²
	28	Área mínima com um quarto duplo	—	19,5 m ²	23,5 m ²	28 m ²	33 m ²	38 m ²
	29	Área mínima de cada quarto suplementar	—	9 m ²	10,5 m ²	12 m ²	14,5 m ²	17,5 m ²
Equipamento/Mobiliário	30	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	31	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	32	Garagem privativa do hotel com acesso directo à recepção	15	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	33	Possibilidade de estacionamento para autocarros	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Equipamento do quarto	34	Equipamento básico: equipamento para ocultação de luz exterior, roupeiro ou solução equivalente, cabides, cadeira ou sofá, mesas de cabeceira ou solução de apoio equivalente, luzes de cabeceira, tomada de electricidade	—	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA	NA
	35	Equipamento médio: equipamento básico mais local ou equipamento para colocar bagagens, cesto de papéis, espelho de corpo inteiro, cobertor ou edredon adicional	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA	NA
	36	Equipamento superior: equipamento médio mais interruptor de iluminação geral junto da cama, minibar e zona de estar (4) ou zona de trabalho(5)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório

- Direcção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural;
 - Direcção-Geral dos Recursos Florestais;
 - Direcção Regional de Agricultura e Pescas;
 - Administração do Porto de Sines;
 - Instituto de Infra-estruturas Rodoviárias, IP;
 - Instituto Nacional de Aviação Civil, IP;
 - REFER — Rede Ferroviária Nacional, EPE;
 - ICP — Autoridade Nacional de Comunicações;
 - Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestres, IP;
 - EP — Estradas de Portugal, EPE;
 - Administração Regional de Saúde, IP;
 - Direcção Regional de Educação;
 - Direcção Regional de Cultura;
 - Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, IP;
 - AICEP Global Parques;
 - Assembleia Municipal de Sines;
 - Câmara Municipal de Santiago do Cacém.

De acordo com o artigo 5.º da Portaria, esta CCDR promoverá a publicação deste Despacho de constituição da Comissão de Acompanhamento da Revisão do PDM de Sines em aviso no *Diário da República* e respectiva página da Internet, o qual produz efeitos a partir da data da sua publicação.

10 de Abril de 2008. — A Presidente, *Maria Leal Monteiro*.

MINISTÉRIOS DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DA ECONOMIA E DA INOVAÇÃO

Portaria n.º 465/2008

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que aprovou o novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos, veio alterar de forma profunda o quadro legal que regia o processo de instalação, exploração e funcionamento desses empreendimentos.

A alteração legislativa efectuada incidiu sobre as várias fases do processo de instalação dos empreendimentos turísticos, tendo sido particularmente inovadora no que respeita ao processo de classificação.

Não obstante se ter mantido um sistema de classificação obrigatório, este é agora mais flexível e deixa de atender especialmente aos requisitos físicos das instalações para passar a reflectir igualmente a qualidade dos serviços prestados. Assim o determina o artigo 35.º do mencionado diploma, ao referir que os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos e os apartamentos turísticos se classificam nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território.

É na sequência da mencionada disposição legal que se torna agora necessário estabelecer os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento daqueles empreendimentos turísticos para que, mediante o seu cumprimento, possam ser classificados numa das categorias previstas.

Assim: Ao abrigo do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 39/2007, de 7 de Março, manda o Governo pelo Secretário de Estado do Turismo e pelo Secretário de Estado do Ordenamento do Território, o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

É aprovado o sistema de classificação dos seguintes tipos de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Apartamentos turísticos.

Artigo 2.º

Classificação Os empreendimentos turísticos referidos no artigo anterior são classificados na respectiva tipologia e grupo, nas categorias de uma a cinco estrelas, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, e em função do cumprimento dos requisitos previstos na presente portaria.

Artigo 3.º

Categorias

1 — Os estabelecimentos hoteleiros classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, de acordo com os requisitos constantes do anexo I à presente portaria, que dela faz parte integrante.

2 — Os aldeamentos turísticos e os apartamentos turísticos classificam-se nas categorias de três a cinco estrelas, de acordo com os requisitos constantes, respectivamente, dos anexos II e III à presente portaria, que dela fazem parte integrante.

Artigo 4.º

Sistema de classificação

1 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto no artigo seguinte, são fixados requisitos mínimos obrigatórios para cada categoria e requisitos opcionais.

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

3 — A atribuição de uma categoria pressupõe o cumprimento dos requisitos obrigatórios, bem como a obtenção da pontuação em requisitos opcionais fixada para a mesma.

4 — Após a atribuição da classificação do empreendimento turístico resultante da auditoria realizada nos termos do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, podem ser alterados os requisitos opcionais dos empreendimentos, escolhidos para a obtenção da pontuação obrigatória, mediante comunicação ao Turismo de Portugal, I. P.

Artigo 5.º

Requisitos obrigatórios comuns

Os empreendimentos turísticos previstos no artigo 1.º devem possuir os seguintes equipamentos e características:

- a) Apresentar adequadas condições de higiene e limpeza, conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
- b) Insonorização de toda a maquinaria geradora de ruídos em zonas de clientes, em especial ascensores e sistemas de ar condicionado;
- c) Sistema de armazenamento de lixo quando não exista serviço público de recolha;
- d) Sistema de iluminação de segurança, de acordo com o disposto na legislação aplicável;
- e) Sistema de prevenção de riscos de incêndio de acordo com o disposto em diploma próprio;
- f) Água corrente quente e fria;
- g) Telefone ligado à rede exterior, quando estiver disponível o respectivo serviço público.

Artigo 6.º

Classificação das pousadas e estabelecimentos hoteleiros instalados em edifícios classificados

1 — As pousadas instaladas em edifícios classificados como monumentos nacionais ou de interesse público devem obter a pontuação exigida para os hotéis de quatro estrelas.

2 — As pousadas instaladas em edifícios classificados de interesse regional ou municipal ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitectónico e histórico sejam representativos de uma determinada época, devem obter a pontuação exigida para os hotéis de três estrelas.

3 — Os estabelecimentos hoteleiros instalados em edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público, de interesse regional ou municipal, ou em edifícios que pela sua antiguidade, valor arquitectónico e histórico sejam representativos de uma determinada época, poderão ser dispensados dos requisitos mínimos obrigatórios se esses requisitos se revelarem susceptíveis de afectar as características arquitectónicas ou estruturais dos edifícios.

Artigo 7.º

Áreas

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

Artigo 8.º

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

Artigo 9.º

Entrada em vigor

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

11 de Abril de 2008. — O Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, *João Manuel Machado Ferrão*. — O Secretário de Estado do Turismo, *Bernardo Luís Amador Trindade*.

Para o acesso aos telhados das edificações será estabelecida, pelo menos, uma escada entre cada duas paredes guarda-fogo consecutivas. Igualmente serão estabelecidos dispositivos de acesso às chaminés.

Art. 155.º

As paredes, pavimentos e tectos de garagens, instalações de caldeiras, forjas ou fornos de qualquer natureza, depósitos de madeira e outros materiais inflamáveis, oficinas e estabelecimentos em que sejam trabalhados estes materiais resistentes ao fogo.

Art. 156.º

Os pavimentos, paredes e tectos dos compartimentos destinados a cozinhas serão resistentes ao fogo ou, pelo menos, revestidos de materiais com essas características e de espessura convenientes.

Art. 158.º

As instalações de gás e de electricidade deverão ser estabelecidas e mantidas em condições de rigorosa segurança contra o risco de incêndio originado pela sua utilização.

§ único A instalação eléctrica relativa aos ascensores e monta-cargas, incluindo iluminação e sinalização, será inteiramente independente da instalação geral da edificação.

Art. 159.º

Nas edificações com dez ou mais pisos ou de grande desenvolvimento horizontal e bem assim em edificações de natureza especial, seja qual for o número de pisos, outras disposições de segurança contra incêndios poderão ser exigidas pelas câmaras municipais, mediante prévia consulta dos peritos competentes.

Nas edificações com mais de cinco pisos, incluindo cave e sótão, quando habitáveis, as paredes exteriores e das caixas das escadas, bem como os pavimentos e a estrutura das escadas, serão construídos com materiais resistentes ao fogo. Não se consideram abrangidos nesta disposição os revestimentos nem as portas e janelas ou outros acessórios ou guarnecimentos de construção.

Art. 149.º

As edificações contíguas serão separadas por paredes guarda-fogo, as quais, quando se não prevejam outras disposições igualmente eficazes, serão elevadas 60 centímetros acima da cobertura mais baixa, sempre que esta assente em estrutura não resistente ao fogo. Quando as edificações tiverem grande extensão, serão estabelecidas paredes guarda-fogo intermédias a distâncias não superiores a 40 metros, excepto quando tal solução for incompatível com as necessidades funcionais das edificações, devendo neste caso ser adoptadas outras medidas de protecção contra o fogo, determinadas pelos serviços competentes.

Nas construções em zonas rurais que compreendam locais de habitação e dependências de carácter rural, como adegas, palheiros, celeiros e instalações de animais, a parte habitada será separada da parte rural por uma parede guarda-fogo.

Art. 150.º

As paredes guarda-fogo terão uma espessura mínima, que garanta resistência ao fogo, não inferior à de uma parede de alvenaria de pedra irregular de 40 centímetros. Quaisquer vigamentos combustíveis apoiados dum e noutro lado de uma parede guarda-fogo deverão ficar separados por uma espessura de alvenaria não inferior a 15 centímetros. Os vãos abertos em paredes guarda-fogo só serão admissíveis quando estritamente indispensáveis e serão sempre vedados por portas resistentes ao fogo.

Art. 151.º

Quando numa edificação parte for destinada a fins de habitação ou semelhantes quanto aos riscos de incêndio e parte a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais, as duas partes ficarão separadas por elementos resistentes ao fogo, nos quais não será, em regra, permitida a abertura de quaisquer vãos. As duas partes disporão de meios de saída inteiramente independentes.

§ único. Compete às câmaras municipais impor aos proprietários ou arrendatários dos estabelecimentos comerciais ou industriais já existentes nas condições referidas no presente artigo a execução das obras necessárias para impedir a propagação do fogo.

Art. 152.º

As caixas dos ascensores não instalados nas bombas das escadas, as dos monta-cargas, os poços de ventilação, as chaminés de evacuação de lixo, quando interiores, e quaisquer outras instalações semelhantes serão completamente encerradas em paredes resistentes ao fogo e os vãos de acesso serão dotados de portas igualmente resistentes ao fogo, que vedem perfeitamente e se mantenham sempre fechadas por intermédio de dispositivos convenientes.

Art. 154.º

§ único. Todas as edificações sem acesso directo pela via pública ou dela afastadas deverão ser servidas por arruamento de largura não inferior a 3 metros, destinado a viaturas.

Art. 143.º

As saídas das edificações devem conservar-se permanentemente desimpedidas em toda a sua largura e extensão. É interdito qualquer aproveitamento ou pejamento, mesmo temporário, das saídas, susceptíveis de afectar a segurança permanente da edificação ou dificultar a evacuação em caso de incêndio.

Art. 144.º

As escadas de acesso aos andares ocupados das edificações, incluindo os respectivos patamares, e bem assim os acessos comuns a estas escadas, salvo nos casos referidos nos artigos 145.º e 146.º, serão construídos com materiais resistentes ao fogo, podendo, no entanto, ser revestidos com outros materiais. As escadas, desde que sirvam mais de dois pisos, serão encerradas em caixas de paredes igualmente resistentes ao fogo, nas quais não serão permitidos outros vãos em comunicação com o interior das edificações além das portas de ligação com os diversos pisos.

§ único. As caixas das escadas que sirvam mais de três pisos serão sempre providas de dispositivos de ventilação na parte superior.

Art. 145.º

Nas habitações com o máximo de dois andares sobre o rés-do-chão, incluindo sótão, quando habitável, as escadas poderão ser construídas de materiais não resistentes ao fogo desde que sejam dotadas inferiormente de um revestimento contínuo, sem fendas ou juntas, resistente ao fogo.

§ único. Nas pequenas habitações com o máximo de um andar sobre o rés-do-chão poderá ser dispensado este revestimento.

Art. 146.º

A disposto no corpo do artigo anterior poderá ser aplicável a uma das escadas de acesso comum das habitações com maior número de andares, providas de escadas de serviço, desde que o número total de pisos habitáveis, incluindo cave e sótão, não exceda cinco.

Art. 147.º

Tanto nas habitações desatinadas ao alojamento de três ou mais inquilinos acima do rés-do-chão como em todas as edificações com mais de três pisos, incluindo o rés-do-chão e o sótão, quando habitável, todas as paredes e os revestimentos dos tectos serão resistentes ao fogo.

Todas as estruturas metálicas que suportem elementos de construção em edificações abrangidas pelo presente artigo serão eficazmente protegidas contra a acção do fogo por revestimentos de materiais isoladores com a necessária espessura.

Art. 148.º

As condutas de fumo deverão formar com a vertical ângulo não superior a 30°. A sua secção será a necessária para assegurar boa tiragem até ao capelo, porém sem descer a menos de 4 decímetros quadrados e sem que a maior dimensão exceda três vezes a menor.

Art. 113.º

As condutas de fumo elevar-se-ão, em regra, pelos menos, 0m,50 acima da parte mais elevada das coberturas do prédio e, bem assim, das edificações contíguas existentes num raio de 10 metros. As bocas não deverão distar menos de 1m,50 de quaisquer vãos de compartimentos de habitação e serão facilmente acessíveis para limpeza.

Art. 114.º

As chaminés de instalações cujo funcionamento possa constituir causa de insalubridade ou de outros prejuízos para as edificações vizinhas serão providas dos dispositivos necessários para remediar estes inconvenientes.

CAPITULO III

Segurança contra incêndios

Art. 140.º

Todas as edificações deverão ser delineadas e construídas tendo em atenção a segurança dos seus futuros ocupantes em caso de incêndio. Adoptar-se-ão as disposições necessárias para facilitar a extinção do fogo, impedir ou retardar o seu alastramento e evitar a propagação aos prédios vizinhos.

Art. 141.º

A nenhuma edificação ou parte de edificação poderá ser dada, mesmo temporariamente, aplicação diferente daquela para que for autorizada, de que resulte maior risco de incêndio, sem que previamente sejam executadas as obras de defesa indispensáveis para garantia da segurança dos ocupantes do próprio prédio ou dos vizinhos.

Art. 142.º

Todas as edificações disporão de meios de saída para a via pública, directamente ou por intermédio de logradouros. O número, dimensões, localização e constituição destes meios de saída serão fixados tendo em atenção a natureza da ocupação e a capacidade de resistência da construção ao fogo, por forma a permitir com segurança a rápida evacuação dos ocupantes em caso de incêndio.

deverá, pelo menos, existir um compartimento facilmente acessível, destinado a nele se depositarem contentores dos lixos dos diversos pisos.

§ único. Os compartimentos a que se refere o corpo deste artigo deverão ser bem ventilados e possuir disposições apropriadas para a sua lavagem frequente.

CAPÍTULO VI

Evacuação dos fumos e gases

Art. 108.º

Os compartimentos das habitações e quaisquer outros destinados à permanência de pessoas nos quais se preveja que venham a funcionar aparelhos de aquecimento por combustão serão providos dos dispositivos necessários para a sua ventilação e completa evacuação dos gases ou fumos susceptíveis de prejudicar a saúde ou o bem-estar dos ocupantes.

§ único. Quando as condições climatéricas locais o justificarem, as câmaras municipais poderão tornar obrigatória a previsão, nos projectos de edificação, do aquecimento por aparelhos de combustão de todos os compartimentos destinados a habitação ou a maior permanência de pessoas a impor a consequente realização dos dispositivos mencionados no presente artigo.

Art. 109.º

As cozinhas serão sempre providas de dispositivos eficientes para a evacuação de fumos e gases e eliminação dos maus cheiros.

§ único. Quando nelas se instalar chaminé com lareira, esta terá sempre profundidade de 0m,50, pelo menos, e conduta privativa para a evacuação do fumo e eliminação dos maus cheiros.

Art. 110.º

As condutas de fumo que sirvam chaminés, fogões de aquecimento, caloríferos e outras origens de fumo semelhantes serão independentes.

Art. 111.º

As chaminés de cozinha ou de aparelhos de aquecimento e as condutas de fumo serão construídas com materiais incombustíveis e ficarão afastadas, pelo menos, 0m,20 de qualquer peça de madeira ou de outro material combustível. As condutas de fumo, quando agrupadas, deverão ficar separadas umas das outras por panos de material incombustível, de espessura conveniente e sem quaisquer aberturas. As embocadas das chaminés e as condutas de fumo terão superfícies interiores lisas e desempenhadas. Os registos das condutas de fumo, quando previstos, não deverão poder interceptar por completo a secção de evacuação.

Art. 112.º

nem prejuízo para a salubridade dos compartimentos comunicantes e estes não sejam a sala de refeições, cozinha, copa ou despensa.

Art. 87.º

As retretes terão a iluminação e a renovação permanente de ar asseguradas directamente do exterior da edificação. A área total envidraçada do vão ou vãos abertos na parede em contacto com o exterior não poderá ser inferior a 30 decímetros quadrados, devendo a parte de abrir ter, pelo menos, 15 decímetros quadrados. Exceptuam-se os casos previstos no § 2.º do artigo 71.º

Art. 88.º

Todas as retretes serão providas de uma bacia munida de sifão e de um dispositivo para a sua lavagem. Onde exista rede pública de distribuição de água será obrigatória a instalação de autoclismo de capacidade conveniente ou de outro dispositivo que assegure a rápida remoção das matérias depositadas na bacia.

Art. 89.º

Serão aplicáveis aos urinóis as disposições deste regulamento relativas às condições de salubridade das retretes.

Art. 93.º

Serão adoptadas todas as precauções tendentes a assegurar a ventilação das canalizações de esgoto e a impedir o esvaziamento, mesmo temporário, dos sifões e a consequente descontinuidade da vedação hidráulica.

§ 1.º Os tubos de queda dos dejectos e águas servidas dos prédios serão sempre prolongados além da ramificação mais elevada, sem diminuição de secção, abrindo livremente na atmosfera a, pelo menos, 50 centímetros acima do telhado ou, quando a cobertura formar terraço, a 2 metros acima do seu nível e a 1 metro acima de qualquer vão ou simples abertura em comunicação com os locais de habitação, quando situados a uma distância horizontal inferior a 4 metros da desembocadura do tubo.

§ 2.º Nas edificações com instalações sanitárias distribuídas por mais de um piso é ainda obrigatória a instalação de um tubo geral de ventilação, de secção útil constante, adequada à sua extensão e ao número e natureza dos aparelhos servidos. Este tubo, a que se ligarão os ramais da ventilação dos sifões ou grupos de sifões a ventilar, poderá inserir-se no tubo de queda 1 metro acima da última ramificação ou abrir-se livremente na atmosfera nas condições estabelecidas para os tubos de queda. Inferiormente o tubo geral de ventilação será inserido no tubo de queda a jusante da ligação do primeiro ramal de descarga.

Art. 97.º

Em todas as edificações com mais de quatro pisos, incluindo cave e sótão, sempre que habitáveis e quando não se preveja outro sistema mais aperfeiçoado de evacuação de lixos,

- 1) A profundidade máxima do pavimento dos compartimentos destinados a habitação será de 1 metro abaixo do passeio ou terreno exterior contíguo;
- 2) A cave deverá ter, pelo menos, uma parede exterior completamente desafrentada a partir do nível do pavimento, observando-se o disposto no artigo 73.º em relação ao desafogo dos respectivos vãos;
- 3) As janelas sobre as ruas ou sobre o terreno circundante não poderão em regra ter os seus peitorais a menos de 60 centímetros acima do nível do passeio ou daquele terreno;
- 4) Serão adoptadas todas as disposições necessárias para garantir a defesa da cave contra infiltrações de águas superficiais e contra a humidade telúrica e para impedir que quaisquer emanações subterrâneas penetrem no interior da cave.

Art. 78.º

Poderá autorizar-se a construção de caves que sirvam exclusivamente de arrecadação para uso dos inquilinos do próprio prédio ou de armazém ou arrecadação de estabelecimentos comerciais ou industriais existentes no mesmo prédio. Neste caso o pé-direito mínimo será de 2m,20 e as caves deverão ser suficientemente arejadas e protegidas contra a humidade e não possuir qualquer comunicação directa com a parte do prédio destinada a habitação.

§ único. As câmaras municipais poderão ainda fixar outras disposições especiais a que devam obedecer as arrecadações nas caves, tendentes a impedir a sua utilização eventual para fins de habitação.

Art. 80.º

As caves, sótãos, águas-furtadas e mansardas só poderão ter acesso pela escada principal da edificação ou elevador quando satisfaçam às condições mínimas de habitabilidade fixadas neste regulamento. É interdita a construção de cozinhas ou retretes nestes locais quando não reúnam as demais condições de habitabilidade.

CAPÍTULO IV

Instalações sanitárias e esgotos

Art. 83.º

Todas as edificações serão providas de instalações sanitárias adequadas ao destino e utilização efectiva da construção e reconhecidamente salubres, tendo em atenção, além das disposições deste regulamento, as do Regulamento Geral das Canalizações de Esgoto.

Art. 86.º

As retretes não deverão normalmente ter qualquer comunicação directa com os compartimentos de habitação. Poderá, todavia, consentir-se tal comunicação quando se adoptem as disposições necessárias para que desse facto não resulte difusão de maus cheiros

**EDIFÍCIO DO CENTRO COMERCIAL SUPER OK,
LARGO DAVID ALVES
PÓVOA DE VARZIM**

ESTUDO DE RECONVERSÃO DO CENTRO EM UNIDADE HOTELEIRA

Parecer técnico da transformação da Utilização de um
Edifício de Construção

Trata-se de um edifício utilizado e devidamente licenciado como Centro Comercial, com espaços comuns públicos na zona central do edifício, envolvidos por estabelecimentos comerciais distribuídos no seu contorno. Pretende-se a sua transformação em estabelecimento hoteleiro, com zonas comuns idênticas às existentes e com os quartos distribuídos essencialmente na localização actual dos estabelecimentos comerciais.

Sob ponto de vista estrutural não é necessária qualquer alteração ou reforço, uma vez que as cargas regulamentares a considerar para a utilização hoteleira são iguais ou inferiores às previstas para a utilização como Centro Comercial. De facto, ao abrigo do disposto no artigo 35º do Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas de Edifícios e Pontes, os valores das sobrecargas a considerar nos pavimentos, em função do tipo de utilização previsto, com aplicação nestas utilizações, são os seguintes:

- Compartimentos destinados a utilização de carácter privado (Ex:..., quartos de hotéis, ...): 2,0 KN/m²
- Compartimentos destinados a utilização de carácter colectivo de média concentração (Ex: salas de venda ao público, zonas acessíveis ao público de edifícios públicos, ...): 4,0 KN/m²
- Cozinhas de hotéis e de restaurantes: 4,0 KN/m²

Assim, a menos da eventual utilização localmente restrita de cargas concentradas importantes, comprova-se a suficiência da resistência da actual estrutura.

Póvoa de Varzim, 26 de Novembro de 2012

O Técnico



Alberto Mário V. Tavares Moreira

(Eng.º Civil)

B) Análise do caso:

No caso concreto está em funcionamento desde 1995 o Centro Comercial Super OK, no Largo David Alves, no centro urbano da Póvoa de Varzim, muito perto da zona balnear.

Encontra-se em estudo a sua reconversão em unidade hoteleira.

Ambas as actividades implicam utentes públicos, efectivos e efectivos de público semelhantes, dado que a reconversão respeitará na essência todos os circuitos de pessoas quer no aspecto da utilização quer no aspecto da evacuação.

A carga térmica dos acabamentos, dados os materiais, sendo sensivelmente a mesma para a função comercial e para a função hoteleira – nesta, as cortinas, roupas, atalhados e colchões terão que obedecer a exigências ignífugas próprias, mas na função comercial a abundância de lojas de roupa e têxteis exigiu também cuidados próprios – a carga térmica, como se referia, é francamente baixa, essencialmente dada a natureza de betão da estrutura, dos revestimentos generalizados a granito em paredes e pavimentos e à rede eléctrica recente, com quadros eléctricos de andar, devidamente protegidos.

Rede eléctrica também sujeita à revisão e adaptação à nova função, programa de utilização e legislação aplicável.

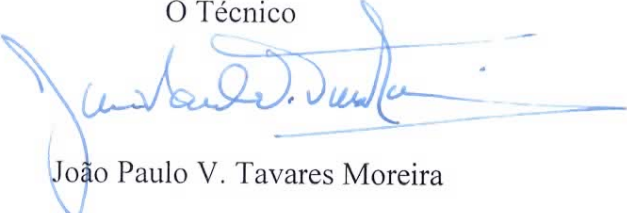
C) Conclusão:

Neste enquadramento, e salvaguardada a solução arquitectónica de reconversão que deverá respeitar as áreas anteriores de circulação do público e dos circuitos verticais e horizontais de evacuação, dando a função do alojamento nos espaços comerciais actuais propriamente ditos, considera-se perfeitamente adaptável à nova função hoteleira o sistema das circulações de evacuação, a sinalética de incêndio e informação de ataque a incêndios, do circuito hidráulico das caixas de carretel instaladas e das unidades de extintores, devendo estas serem reposicionadas em função do projecto que virá a ser desenvolvido para a unidade hoteleira.

É tudo.

Póvoa de Varzim, 26 de Novembro de 2012

O Técnico



João Paulo V. Tavares Moreira

(Eng.º Civil)

**EDIFÍCIO DO CENTRO COMERCIAL SUPER OK,
LARGO DAVID ALVES
PÓVOA DE VARZIM**

ESTUDO DE RECONVERSÃO DO CENTRO EM UNIDADE HOTELEIRA

Parecer técnico da adaptação dos sistemas de segurança
contra incêndio e vias verticais e horizontais de
evacuação, da função comercial em Conjunto de Centro
Comercial para unidade Hoteleira.

Informação Técnica

A) Considerandos:

Temos presente o projecto de intenção de reconversão do Centro Comercial Super OK em Unidade de Turismo de alojamento, do designado alojamento de baixo custo.

Temos presente também a legislação do regime jurídico da SCIE – Segurança contra incêndios em edifícios, presente no Decreto Lei nº 220/2008 de 12 de Novembro e decretos regulamentares afins, aplicável a todo o tipo de Edifícios.

Efectivamente a natureza desta regulamentação pretendeu uniformizar as regras adoptadas nas unidades inerentes aos sistemas de ataque de incêndios em edifícios e vias de evacuação, independentemente do tipo e dimensão dos edifícios e da sua afectação.

Em função do tipo de edifício, suas características de altura, de dimensão (áreas brutas e úteis), dos circuitos de evacuação, da natureza dos materiais e produtos instalados (carga térmica) e aplicados na sua construção para o seu funcionamento, da sua natureza ou função – a comercial e a hoteleira, assim a legislação classifica o edifício na sua categoria de risco implicando os cuidados e exigências a respeitar no seu projecto de reconversão.