

CONCURSO DE CONCEÇÃO – ANEXO I – PROGRAMA PERLIMINAR

(CONCURSO DE IDEIAS)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

**- VILA NOVA DE FOZ CÔA -**

---

CONCURSO DE CONCEÇÃO

(CONCURSO DE IDEIAS)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

**- VILA NOVA DE FOZ CÔA -**

**ANEXO I – PROGRAMA PERLIMINAR**

1. Introdução
2. Localização
3. Caracterização do existente
4. Princípios gerais de concepção
5. Documentos
  - a. Extratos das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de V. N. de Foz Côa
  - b. Ortofotomapa com localização do imóvel;
  - c. Planta de implantação;
  - d. Alguns desenhos do Anteprojecto para a alteração do imóvel, datado de 1997, executado por Ana Reboredo e Joaquim Oliveira, arquitectos.
  - e. Fotografias do local e do imóvel;

## **RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

### **1. Introdução**

Na prossecução de uma estratégia de regeneração e reabilitação urbana de espaços e equipamentos públicos, o município de Vila Nova de Foz Côa, na perspectiva de atrair maior actividade para a zona antiga da cidade e concretamente para o seu centro histórico, decidiu iniciar o procedimento para a elaboração do Projeto de Reconstrução e Reversão da antiga Casa dos Almeidas.

Trata-se de uma construção que se encontra muito degradada, mas cuja arquitectura se destaca no emaranhado das estreitas ruas e do casario do casco histórico de Vila Nova de Foz Côa.

Tem-se verificado que a Zona Histórica, apesar das diversas intervenções de melhoria no espaço público, tem vindo a perder população residente ao longo dos anos.

O município pretende intervir na própria estrutura económica da área mais antiga do aglomerado urbano, de forma a ter um papel mais activo na transformação que urge ser necessária, de forma a poder alavancar iniciativas privadas dinamizadoras.

## RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS

### - VILA NOVA DE FOZ CÔA -

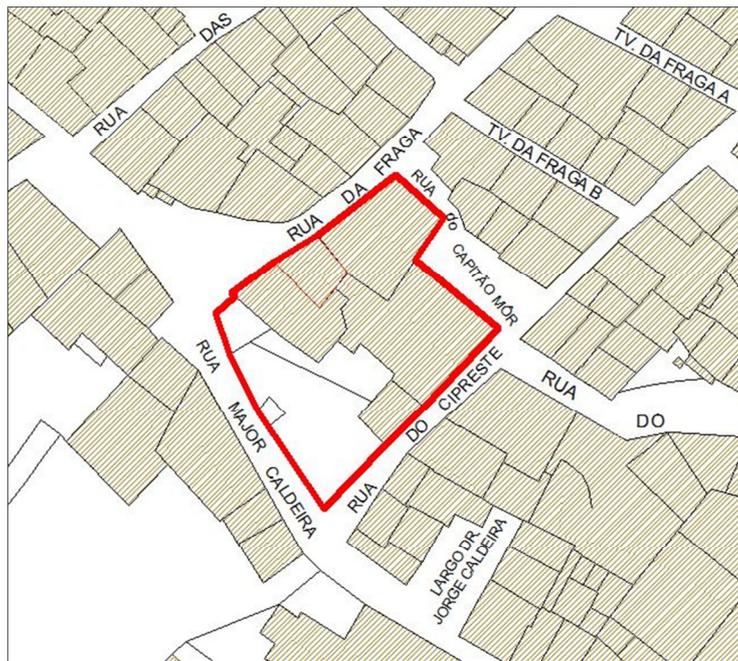
---

#### 2. Localização

O imóvel objecto de estudo constitui um dos quarteirões do centro histórico, ladeado pela rua da Fraga, rua Major Caldeira, rua do Cipreste e rua do Capitão-Mor, onde se localiza a sua entrada principal.

Encravada neste conjunto edificado, encontra-se uma pequena construção, sem relevância arquitectónica, com entrada a partir da Rua da Fraga, com cerca de 50 m<sup>2</sup> de implantação, 2 pisos e sem qualquer ligação com o restante edificado, pertença de proprietário diferente até ao momento em que o município decidiu adquiri-lo e anexá-lo à mesma propriedade.

O quarteirão apresenta uma área aproximada de 1.000 m<sup>2</sup>, sendo cerca de 670 m<sup>2</sup> de área de implantação, e a restante área, de logradouro.



#### 3. Caracterização do imóvel

O imóvel apresenta uma forma orgânica, quanto ao nível da planimetria como de volumetria, adaptando-se ao quarteirão em que se insere. É constituído por uma construção de planta em forma de T, de dois pisos e uma construção, que foi designada como anexo, adoçada, mas de um só piso e com a respectiva cota de soleira mais baixa; voltada para a rua do Major Caldeira, localiza-se a área de logradouro a todo o comprimento do imóvel, naquela artéria.

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

- Planta de Coberturas

(desenho incluído no Anteprojecto de alteração, 1997,  
Ana Reboredo e Joaquim Oliveira, arquitectos)



A sua construção cuja data se desconhece (dado não existirem estudos sobre o espaço urbano e concretamente sobre a sua evolução), serviu de habitação a famílias abastadas; possuía alguns elementos decorativos e construtivos que ultrapassavam o vernacular dando lugar a algum requinte. São disso exemplo, alguns tectos em maceira, de madeira trabalhada e pintada, as grades de ferro forjado de 2 das janelas do 1º andar e mesmo a imponência das duas chaminés da cozinha que se destacam numa das fachadas.



Alguns aspectos de relevo, numa análise sucinta, que suscitam algum reparo: a dimensão do imóvel face à maioria existente nas imediações, as já referidas chaminés que se destacam, o trabalhado do ferro forjado dos gradeamentos de duas das janelas,

## RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS

### - VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

alguns tectos de madeira em maceira e de estuque rendilhado, já em ruína, a organização espacial interior e a relação estabelecida com o seu logradouro (quinteiro), assim como a diversidade de funções dos compartimentos, desde as de descanso, de comer, de estar, de arrecadação, de palheiro e de abrigo de animais.

Apesar da relevância da construção enunciada, nas técnicas e materiais construtivos aplicados na sua construção, foi dada primazia à utilização da pedra de xisto, em detrimento da pedra de granito (materiais com resistências e nobrezas diferentes). Apesar de ser esta uma região de xisto por excelência, era normalmente utilizado o granito nos cunhais, ombreiras, padieiras e soleiras e em outros elementos nobres ou que requeressem outra resistência. Neste caso, e contrariamente, encontramos todos os cunhais executados só com o recurso ao xisto e a maior parte dos vãos guarnecidos também só com esta pedra. Unicamente nos vãos voltados para a rua principal (rua da Fraga, com 5 janelas), se encontra o granito, nas molduras e nos suportes dos peitoris. Serão estes os vãos de maior proeminência, dois deles decorados com o gradeamento de ferro forjado. A utilização do granito repete-se unicamente em áreas onde era necessário reforçar a estabilidade, como sendo a base das chaminés e, provavelmente, a área da lareira.

A estrutura era constituída pelas paredes-mestras de espessura considerável, de xisto com pedras grandes e mais pequenas argamassadas com barro, rebocadas e caiadas de branco, pelo exterior; os pavimentos de estrutura de madeira e revestidos a sobrado de madeira; a cobertura com asnas de madeira de múltiplas águas, revestida a telha cerâmica de aba e canudo; os vãos, interiores e exteriores em madeira, e gradeamentos diversos, em ferro forjado.

Actualmente encontra-se em estado de ruína, sendo que em dezembro de 2014, foi necessário proceder à demolição de parte de uma parede voltada para a rua do Cipreste, pois constituía ameaça de ruir. Verificou-se então que aquela parede não possuía travamento de um dos lados, pelo que não aguentou as intempéries e a passagem do tempo, depois de ter caído o telhado naquela zona.

Já não possui o piso do 1º andar, por ter colapsado, assim como a cobertura de algumas áreas.

Encontra-se desabitada desde inícios dos anos 80 do séc. passado, tendo sido adquirido pela empresa municipal Fozcoinveste, em 1997, para aí instalar a sua sede. Foi para tal mandado elaborar o respectivo projecto de arquitectura ao gabinete “Ana Reboredo e Joaquim Oliveira, Arquitectos Lda.”, para a sua reconversão, tendo sido executado um anteprojecto. No entanto nenhuma obra foi executada até à data.

## RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS

### - VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

#### **4. Princípios gerais de conceção para a elaboração do projecto**

Os princípios gerais que aqui se estabelecem devem ser tomados como referência programática para o desenvolvimento do projecto, estando, naturalmente, aberta a propostas inovadoras e valorizadoras do património construído.

O edifício em questão, apesar de muito degradado, possui características fundamentais que justificam a sua valorização. Na realidade, os edifícios degradados terão que ser vistos como uma oportunidade de revitalização dos Centros Históricos, de forma a combater as problemáticas sociais e económicas subjacentes ao abandono destes edifícios.

É nos centros históricos que se estabelecem, sem dúvida, as melhores relações de proximidade com os pontos de interesse turístico e por isso mais facilmente escolhidos se lhe forem atribuídos padrões de qualidade e conforto.

Eles sobreviverão pelo património que contém e pela sua reabilitação e revitalização, e não pela demolição das suas construções antigas e o seu desaparecimento para dar lugar a novas construções.

A reabilitação de edifícios, e concretamente dos núcleos urbanos, permitem-nos melhorar as condições de habitabilidade valorizando todo o património cultural.

É este património que seduz e atrai os turistas, e possibilita-se assim, desenvolver a actividade turística, de lazer e toda a actividade comercial entretanto gerada em torno.

Os centros históricos constituem o suporte físico que facilita a leitura e compreensão do passado, da sua história, da evolução urbana, das transformações sociais e facilita ainda a transmissão destes conhecimentos às gerações futuras.

Na realidade, em Vila Nova de Foz Côa, são relativamente poucos os imóveis que, por si, possuem valor arquitectónico relevante, pelo que se entende que o presente projecto deverá contemplar pressupostos enunciados e apostar na manutenção da essência deste imóvel, conferindo-lhe ao mesmo tempo sinais de contemporaneidade.

## RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS

### - VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

A discussão prévia sobre a definição do programa para este investimento, permitiu o esclarecimento sobre uma estratégia que se afigurava enquadrada nas preocupações sobre qual o caminho a percorrer de forma a atingir metas e resultados de excelência num município como o de Foz Côa. Apostar em ingredientes endógenos e únicos, desenvolver conceitos abrangentes entre actividades, produtos, gentes e histórias e o suporte físico que o imóvel é, tornou-se o desafio para o presente “Concurso de Ideias para a Reconstrução, Requalificação e Reversão da Casa dos Almeidas”.

É um concurso que estabelece a necessidade de propor alternativas de transformação e apropriação do construído de forma inovadora, desvendando um conceito que se traduz na apropriação de um conjunto de endogeneidades que tomarão o papel essencial na forma como o produto final irá reviver e será re-habitado.

Permitir o “acontecimento” de actividades diversas cruzando potencialidades.

Vocacionar o imóvel para os visitantes do nosso concelho e permitir-lhes experienciar emoções e sensações que lhes suscitem a vontade de partilhar e de visitar de novo.

Contribuir para a dinamização de novas formas de vivência e apropriação.

Rentabilizar o valor patrimonial para potenciar a requalificação e modernização.

Não se trata da execução de um mero projecto de arquitectura para a reabilitação do imóvel, mas sim de desenvolver um conceito cujos ingredientes estarão relacionados com as histórias das actividades do dia-a-dia e com os produtos extraídos penosamente da terra, na labuta diária do povo fozcoense.

Não se pretende que o imóvel seja tratado como um empreendimento temático. Para a solução deve ser procurada a essência das actividades assinaladas, que devem “nascer” e “dialogar” ao mesmo tempo que a proposta vai ganhando contornos, embrincando-se com ele, e dele fazendo parte indissociável.

## RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS

### - VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

As propostas apresentadas ficarão certamente valorizadas pela sensibilidade e contributo criativo que cada concorrente apresentar neste projeto.

O edifício final, respirando e contando histórias, deverá ter um nome em conceto, tendo sido pré-selecionado o seguinte nome: “Foz Côa Story House”. Cada equipa concorrente poderá sugerir um novo nome, naturalmente enquadrado na respetiva proposta.

OBJECTIVO FINAL – Valorização do território de Vila Nova de Foz Côa, seus produtos, suas gentes, seus trabalhos, de forma a contribuir para o aumento da visibilidade e atractividade do concelho. Apostando em factores diferenciadores e ao mesmo tempo em factores de excelência, como o vasto legado arqueológico da região, a produção de vinhos, amêndoa e azeite, a exploração do xisto, pretende-se que o resultado final seja um testemunho vivo destes saberes ancestrais transversais à totalidade da população. Farão parte dos conteúdos a serem trabalhados os diversos items:

- A exploração do xisto;
- O cultivo da vinha e produção de vinhos;
- O cultivo da azeitona e a produção de azeite;
- O cultivo da amendoeira e a produção da amêndoa;
- O património arqueológico.

**a) OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS:**

Uma vez que o edificado existente se encontra em avançado estado de degradação, será necessário conferir-lhe uma nova estrutura de suporte que se adeque ao espírito e conceitos da reabilitação atuais.

## RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS

### - VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

Será necessário proceder a uma prévia avaliação de todos os elementos constitutivos da edificação, de modo a serem tomadas as opções mais adequadas no que respeita à manutenção / demolição / reconstrução dos diferentes elementos.

Pretende-se que o Projeto contemple a reabilitação do edificado existente, através da reconstrução e possível ampliação, tendo em vista a definição de espaços acolhedores, onde se possa incluir o estar, o conhecer, o lazer, o comer/beber e o pernoitar.

Nesta última função, a inclusão de uma qualquer modalidade hoteleira nunca deverá perder de vista um dos objectivos primordiais da intervenção, que é o de permitir o “acontecimento” de actividades diversas cruzando potencialidades.

Definem-se os seguintes objectivos programáticos:

- Que a proposta abranja a totalidade do quarteirão, edificado e logradouro;
- Renovar funcionalmente a organização interna e proceder à sua recuperação /reconstrução permanecendo a essência do imóvel;
- Adaptar funcionalmente o edifício a um novo uso, procedendo a uma reorganização dos espaços para adaptação ao programa pré-estabelecido e aos conceitos descritos;
- Dotar a construção de infra-estruturas de apoio ao seu funcionamento segundo os padrões atuais de conforto e exigências legais;
- Dotar a construção de todos os requisitos legais de forma a se integrar nos normativos legais em vigor aplicáveis;
- Encontrar soluções de otimização de consumos energéticos e prever soluções mais sustentáveis ao nível das futuras manutenções e conservação;
- Integrar e articular as diversas componentes técnicas necessárias com a solução arquitetónica encontrada;
- Prever a ampliação do edificado de forma integrada no conjunto;
- Prever um mínimo de 10 quartos, distribuídos pelos dois pisos, com áreas generosas e com instalações sanitárias para cada um;

## RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS

### - VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

- O espaço destinado a servir refeições/bebidas/wine bar deverá ter acessibilidade direta ao exterior, mas mantendo a preocupação da identidade do todo;
- Deverá existir uma zona de confeção de refeições;
- Os acessos de serviço deverão ser distintos do dos utentes;
- Deverá ser encontrada uma solução para a inclusão de uma área expositiva /mostra de produtos locais e realização de pequenos eventos, com acesso pelo exterior;
- Prever uma área de estar /esplanada, no logradouro, em ambiente tranquilo e acolhedor;
- Prever acessos diferenciados destinados a utentes e a serviço.

#### 5. Documentos

##### 1 - PDM de Vila Nova de Foz Côa

- Planta de Ordenamento:

[file:///C:/Users/helena/Downloads/PLANTA%20DE%20ORDENAMENTO\\_1A1\\_141-1.pdf](file:///C:/Users/helena/Downloads/PLANTA%20DE%20ORDENAMENTO_1A1_141-1.pdf)

- Planta de Ordenamento – Património:

[file:///C:/Users/helena/Downloads/PLANTA%20DO%20PATRIMONIO%201C\\_141-1.pdf](file:///C:/Users/helena/Downloads/PLANTA%20DO%20PATRIMONIO%201C_141-1.pdf)

- Planta de Ordenamento – Património:

[file:///C:/Users/helena/Downloads/PLANTA%20DE%20CONDICIONANTES\\_2A\\_141-1.pdf](file:///C:/Users/helena/Downloads/PLANTA%20DE%20CONDICIONANTES_2A_141-1.pdf)

##### 2 – Ortofotomapa com localização do imóvel;

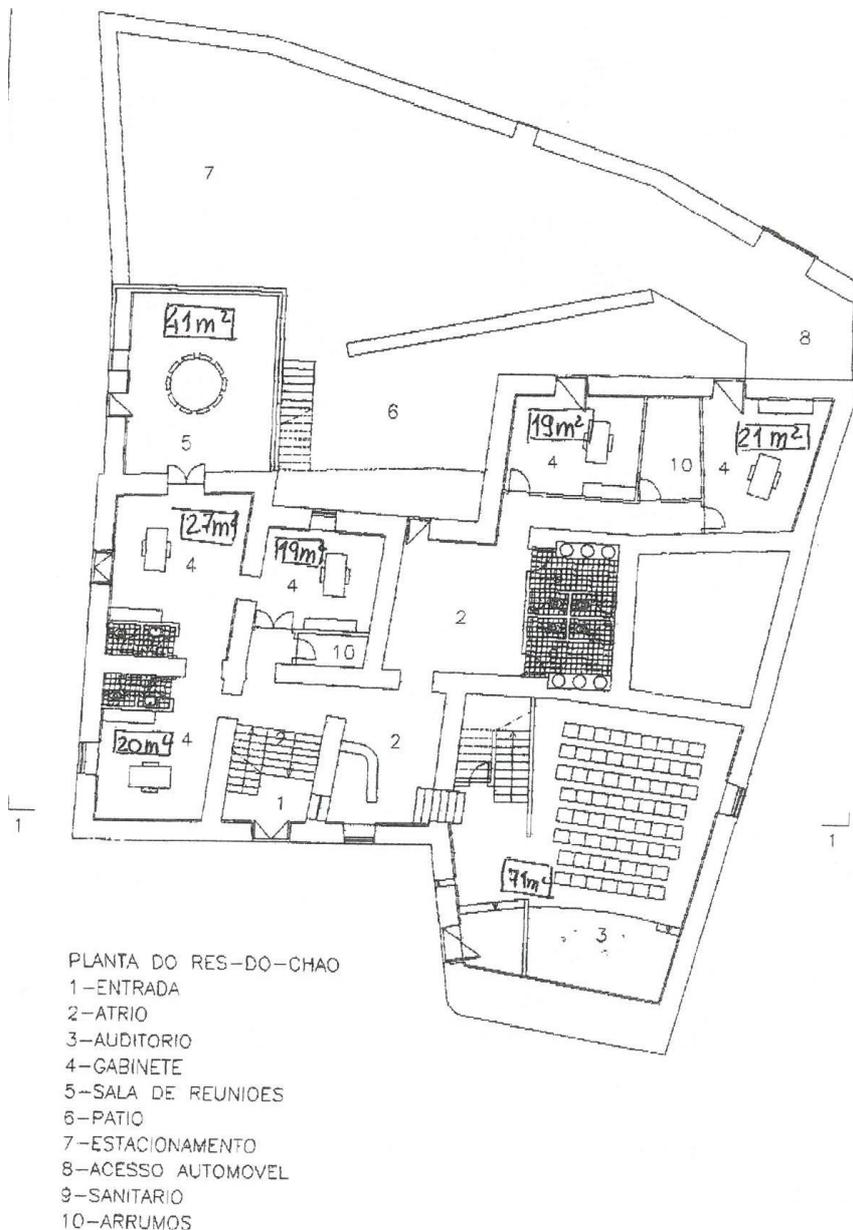
##### 3 – Planta de Implantação;

4 – Peças desenhadas de um anteprojecto datado de 1997, para a alteração e adaptação do edifício para sede da empresa municipal “FozcoInveste”: Planta do piso do R/C, 1º Andar e Cobertura (constituem as únicas peças desenhadas que existem, motivo pelo qual se incluem neste programa).

##### 5 – Fotografias do local.

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

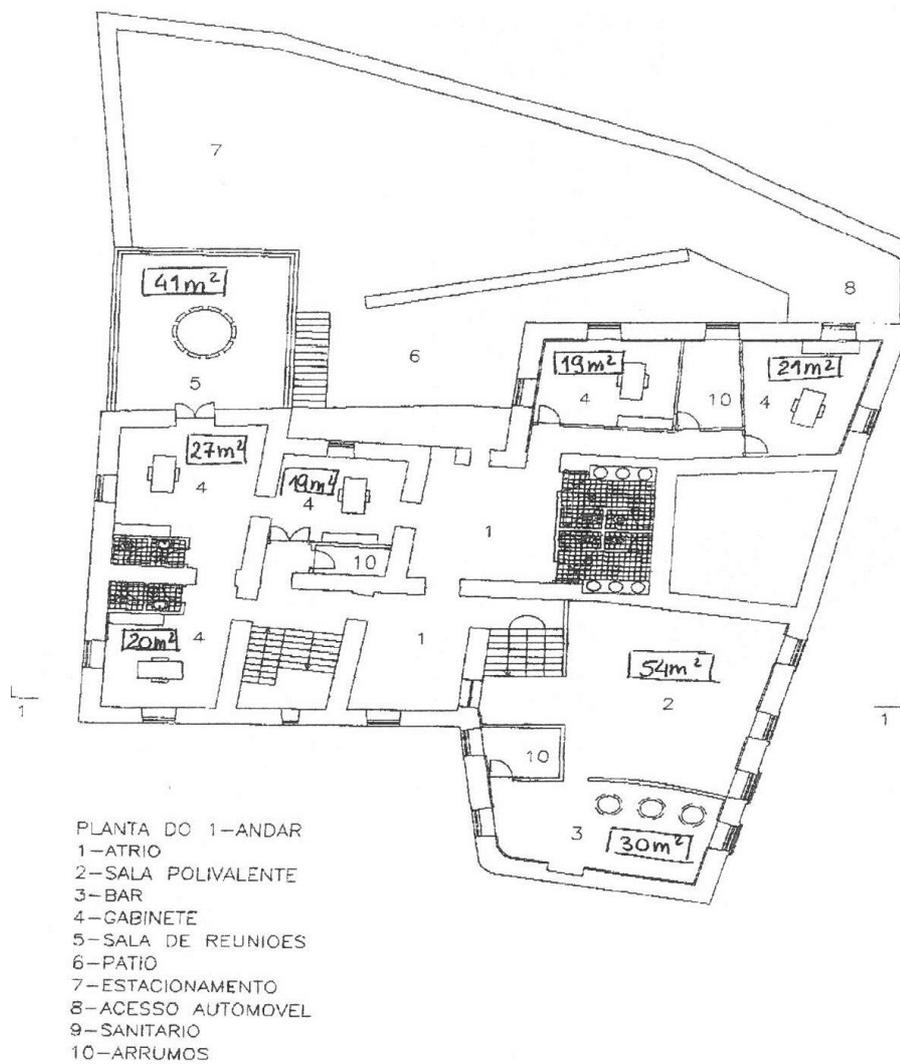


- Planta do R/C (Anteprojecto para a alteração, 1997,  
Ana Reboredo e Joaquim Oliveira, arquitectos)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

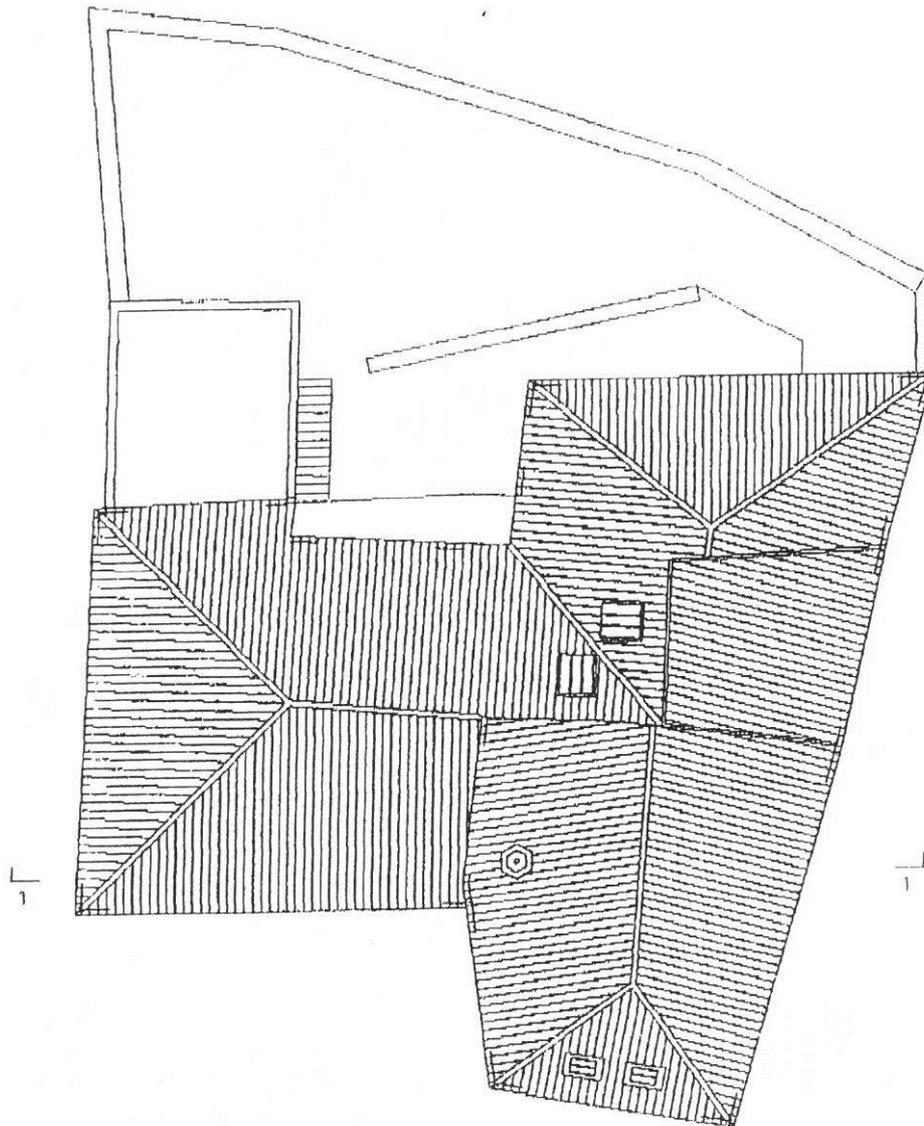


- Planta do 1º A (Anteprojecto para a alteração, 1997,  
Ana Reboredo e Joaquim Oliveira, arquitectos)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---



- Planta de Coberturas (Anteprojecto de alteração, 1997,  
Ana Reboredo e Joaquim Oliveira, arquitectos

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---

**Fotos**



Fachadas principais, voltadas para a rua do capitão Mor



- Outro ponto de vista das mesmas fachadas

CONCURSO DE CONCEÇÃO – ANEXO I – PROGRAMA PERLIMINAR

(CONCURSO DE IDEIAS)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -



- Vista do cruzamento das ruas do Capitão Mor e rua da Fraga



- Janelas voltadas para a rua da Fraga

CONCURSO DE CONCEÇÃO – ANEXO I – PROGRAMA PERLIMINAR

(CONCURSO DE IDEIAS)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---



- Pormenor do gradeamento em ferro forjado destas janelas

CONCURSO DE CONCEÇÃO – ANEXO I – PROGRAMA PERLIMINAR

(CONCURSO DE IDEIAS)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---



- Pormenor da janela que se encontra ao lado

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -



- Continuação da fachada voltada para a rua da Fraga, onde se pode ver a construção “encravada” que não pertence ao mesmo proprietário



- Ainda a continuação da fachada voltada para a rua da Fraga

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -



- Início do cruzamento da rua da Fraga com a rua Major Caldeira



- Muro e entrada para a rua Major Caldeira

CONCURSO DE CONCEÇÃO – ANEXO I – PROGRAMA PERLIMINAR

(CONCURSO DE IDEIAS)

**RECONSTRUÇÃO / RECONVERSÃO DA CASA DOS ALMEIDAS**

- VILA NOVA DE FOZ CÔA -

---



- Cruzamento da rua Major caldeira com a rus do Cipreste

- Na rua do Cipreste, a construção mais baixa, anexa

ERROR: stackunderflow  
OFFENDING COMMAND: ~

STACK: