

UNIVERSIDADE FERNANDO PESSOA
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

**Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das
Termas de Alcafache**

Joaquim Ferreira Pereira

MESTRADO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Dissertação orientada pelo Prof.º Doutor João Ferreira

Porto, 2017

Joaquim Ferreira Pereira

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache



Universidade Fernando Pessoa

Porto, 2017

Joaquim Ferreira Pereira

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache



Porto, 2017

Trabalho apresentado à Universidade Fernando Pessoa como parte dos requisitos para a obtenção do grau de mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Assinatura:

SUMÁRIO

O processo de revitalização urbana de uma área degradada implica uma procura e um estudo de contextualização das necessidades e das expectativas que incidem sobre o território e ditam o nível de intervenção. O seu planeamento encontra várias formas de ação sobre o território, dependentes do grau de alteração da estrutura do tecido edificado existente.

Encontrar a forma adequada, a partir do conhecimento de que “(...) *no urbanismo não é possível recorrer a ensaios de laboratório – experimenta-se e cria-se sobre o real (...)*” (Pardal et al., 2000, p.15), requer um trabalho de pesquisa e de análise das experiências relacionáveis que, no nosso ponto de vista, quanto mais profundo, maiores serão as possibilidades de sucesso. Para os locais onde o nível de obsolescência conduziu à área degradada e quando exista o interesse e vontade em proceder ao processo de revitalização urbana, a reestruturação urbana é uma forma de intervir no território que altera profundamente a estrutura existente, acrescenta infraestruturas e unifica o antigo com o novo.

Neste trabalho, fez-se o caminho da procura dos aspetos que influenciam o ambiente termal, na perspetiva de se apontar uma possibilidade de intervenção urbana no Lugar do Banho, pequeno aldeamento onde se localizam as termas de Alcafache, através da reestruturação urbana no processo de revitalização do local.

Palavras-chave: Reestruturação, Urbana, Intermunicipal, Termas.

ABSTRACT

The urban revitalization in a degraded area is a study and research process in which the contextualization of its needs and expectations is what dictates the intervention level. Its planning acts on the territory in several ways, which are dependent on the pre-existing built structure's modification level.

Finding the proper way – acknowledging that, as Pardal et al. (2000, p.15) put it, in urbanism, one can't just use laboratory rehearsal, one must experiment and create on the reality – requires an analysis and research work about the relatable experiences that, in our point of view, is more likely to have success the deeper it gets to be. In places where the level of obsolescence has led to its degradation and in which there is a will and an interest to proceed to the urban revitalization, the urban re-structuring is a way of intervening in the territory that deeply modifies the pre-existing structure, adding infra-structures and unifying the old and the new.

In this research, an attempt was made to look for the aspects that influence the thermal environment/surroundings, with the objective of suggesting a possible urban intervention in Lugar do Banho, a small village where the Alcafache Thermae are located, through the urban re-structuring in the revitalization process of the site.

Key-words: Re-structuring, Urban, Inter-municipal, Thermae.

AGRADECIMENTOS

A todos os que contribuíram para a realização deste trabalho peço que aceitem a minha gratidão.

Aos residentes do Lugar do Banho, pela simpatia, hospitalidade e colaboração aquando das várias visitas realizadas.

À junta de freguesia de Alcafache, pela amabilidade com que fui recebido, pela resposta pronta às questões e pelo empréstimo de bibliografia.

À Biblioteca Municipal de Penalva do Castelo, pela disponibilidade franca da bibliografia.

Ao balneário das Termas de S. Pedro de Sul, pela prontidão na resposta às questões.

Ao Turismo de Curia, pela simpatia e disponibilidade de acesso a documentação.

Finalmente, um agradecimento especial ao Professor Doutor João Ferreira pela sua frontalidade, pela clareza, rigor e disponibilidade na orientação.

ÍNDICE

SUMÁRIO.....	ii
ABSTRACT	iii
AGRADECIMENTOS	iv
ÍNDICE.....	v
ÍNDICE DE FIGURAS	viii
ÍNDICE DE GRÁFICOS	xi
ÍNDICE DE QUADROS.....	xi
SIGLAS E ABREVIATURAS	xii
INTRODUÇÃO.....	1
1. OBJETIVOS DO TRABALHO.....	1
2. MOTIVAÇÕES	3
3. METODOLOGIA	4
4. LIMITES TEMPORAIS E ESPACIAIS	5
5. RESULTADOS	6
I – AMBIENTE TERMAL.....	7
I.1. Termalismo na França	8
I.2. Termalismo na Alemanha.....	10
I.3. Globalização do Bem-estar.....	11
II - ARQUITETURA TERMAL	13

II.1. Envolvência do espaço termal.....	14
II.2. Arquitetura e urbanismo.....	16
III - TERMAS EM PORTUGAL CONTINENTAL	17
III.1. Evolução dos serviços prestados.....	18
III.2. Contextualização em Portugal Continental.....	20
IV – TERMAS DE ALCAFACHE	21
IV.1. Descrição	21
IV.2. Resenha histórica	24
IV.3. A água e seu uso	27
IV.4. Caracterização do lugar	29
V - OCUPAÇÃO URBANA DO LUGAR BANHO	33
V.1. Classificação da área urbana	37
V.2. Arruamentos.....	40
V.3. Oportunidade para o lugar	42
VI - LOCALIZAÇÃO GEOESTRATÉGICA.....	44
VI.1. Sistema urbano	46
VI.2. Modelo do território.....	47
VI.3. Desenvolvimento rural	49
VI.3.1. Plano Diretor Municipal de Viseu.....	51
VI.3.2. Plano Diretor Municipal de Mangualde.....	53
VII – INTERVENÇÕES EM AMBIENTES TERMAIS	55
VII.1. Longroiva	55

VII.2. Termas de São Pedro do Sul	60
VII.3. Pedras Salgadas	67
VII.4. Termas da Curia	73
VIII – PONDERAÇÃO DE INTERVENÇÃO	80
VIII.1. Turismo e o Plano Urbanístico	82
VIII.2. Necessidades do Lugar do Banho	85
VIII.3. Revitalização através da reabilitação urbana	87
VIII.4. Revitalização pela reestruturação urbana.....	89
VIII.4.1. Elementos do Plano de Pormenor.....	98
IX – CONCLUSÃO	99
X – BIBLIOGRAFIA	101
XI – ANEXO	108

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa indicativo da localização do Lugar do Banho.	21
Figura 2 – Fotografia aérea do Lugar do Banho.	22
Figura 3 – Fotografia do Lugar do Banho.	22
Figura 4 – Encosta norte do aldeamento com o balneário ao centro.	23
Figura 5 – Desenho da intervenção no espaço público do Lugar do Banho.	24
Figura 6,7 e 8 – Ponte e encosta do lado Mangualde, 1927; Lado da ponte voltado para montante; Ponte e encosta do lado de Viseu, 1963.	25
Figura 9 e 10 – Troço da EM 594 antes do Lugar; Ponte e edifícios do lado de Viseu.	29
Figura 11 e 12 – Ponte e edifícios do lado de Mangualde.	30
Figura 13 – Praia fluvial a montante da ponte.	30
Figura 14 – Rio Dão e zona das nascente e balneário.	31
Figura 15 – Rio Dão no Lugar do Banho.	32
Figura 16 – Desenho do Lugar do Banho em 1951.	33
Figura 17, 18, 19 – Depósito natural e ponte rudimentar; Trabalhos nas nascentes em 1957; Tanque do balneário-1962.	34
Figura 20 – Desenho da evolução urbana entre 1951 a 2015 do Lugar do Banho.	36
Figura 21 – Classificação dos edifícios com o método espanhol e quadro legal português, em 2015.	39
Figura 22 – Hierarquia das vias, em 2015.	41
Figura 23 – Sistema urbano e acessibilidades às cidades médias da Região Centro.	45
Figura 24 –Nucleações Urbanas, Relações Funcionais e Redes.	46
Figura 25 – Síntese do sistema urbano da zona centro.	47
Figura 26 –Subsistema urbano de Viseu/Dão-Lafões e Planalto Beirão.	49

Figura 27 – Ordenamento do PDM de Viseu e de Mangualde.	53
Figura 28 e 29 – Perímetro de proteção da água mineral natural das Termas de Alcafache.	53
Figura 30 – Mapa indicativo da localização das Termas de Longroiva.	56
Figura 31 – Esquema da estância termal de Longroiva, sobre fotografia aérea de 2011.	56
Figura 32 – Longroiva ao entardecer.	57
Figuras 33, 34 e 35– Edifício dos banhos de Longroiva, concluído entre 1878 e 1881, reconstruído e adaptado a hotel em 2016.	57
Figura 36 – Intervenção urbana e construção do novo balneário, concluído em 2001. Desenho sem escala.	58
Figura 37 – Desenho da intervenção urbana sobre fotografia aérea.	59
Figura 38 – Complexo termal e alteração do traçado da EN 331.	59
Figura 39 – Mapa indicativo da localização das Termas de S. Pedro do Sul.	60
Figura 40 – Localização dos balneários em funcionamento e o troço da antiga EN16 da rede municipal.	61
Figura 41 – Passeio acrescentado à antiga ponte.	62
Figura 42 – Passadiço submerso e ponte pedestre.	62
Figura 43 – Balneário Rainha D. Amélia, de 1950.	63
Figura 44 – Balneário Rainha D. Amélia, praça e Balneário Afonso Henriques.	63
Figura 45 – Áreas intervencionadas na reabilitação urbana das Termas de São Pedro do Sul.	64
Figura 46 a 47 – Intervenção na Rua Central das Termas de São Pedro do Sul.	65
Figura 48 – Contextualização de parte das intervenções urbanas.	65
Figura 49 – Limites da Área de Reabilitação Urbana de São Pedro do Sul.	66

Figura 50 – Mapa indicativo da localização das Termas de Pedras Salgadas.	67
Figura 51 – Esquema da área do parque de Pedras Salgadas sobre fotografia aérea de 2013.	68
Figura 52 – Planta do parque de Pedras Salgadas em 1912.	69
Figura 53 – Planta de reconhecimento das nascentes de Pedras Salgadas, 1914.	69
Figura 54 – Estação de caminho-de-ferro, 1923.	70
Figura 55 – Estação de caminho-de-ferro, 2016.	70
Figura 56 – Esquema da sobreposição da planta do parque de Pedras Salgadas de 1912 na de 1947.	71
Figura 57 – Planta da intervenção no rio Avelames.	71
Figura 58 – Imagem do rio Avelames.	71
Figura 59 – Fotografia aérea com a indicação das localizações das UOPGs.	73
Figura 60 – Mapa indicativo da localização das Termas da Curia.	73
Figura 61 – Parque Termal da Curia sobre fotografia aérea de 2013.	74
Figura 62 – Plano urbano da Curia de 1914 e estrada de acesso à Mata, sobre fotografia aérea de 2013.	74
Figura 63 – Planta geral da área de terreno destinado ao parque e aos edifícios de 1902.	75
Figura 64 – Palace Hotel da Curia.	76
Figura 65 – Arranjo urbano dos espaços envolventes ao largo Dr. Luís Navega.	77
Figura 66 – Área da proposta para a requalificação urbana e acessibilidades integradas na Curia.	78
Figura 67 – Exemplo de reabilitação urbana sobre fotografia aérea do Lugar do Banho.	88

Figura 68 – Exemplo de reestruturação urbana, sobre fotografia aérea do Lugar do Banho	90
Figura 69 – Desníveis máximos a vencer em cada arruamento do estudo urbano para o Lugar do Banho.	91
Figura 70 – Variante sobre fotografia aérea de 2013.	93
Figura 71 – Parque Termal sobre fotografia aérea de 2013.	94
Figura 72 – Rua e Largo pedestres sobre fotografia aérea de 2013.	95
Figura 73 – Novos arruamentos sobre fotografia aérea de 2013.	95
Figura 74 – Exemplo de um estudo urbano de reestruturação urbana do Lugar do Banho.	97

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Evolução dos estabelecimentos termais em funcionamento em Portugal continental de 2006 a 2013	18
Gráfico 2 – Evolução das opções de tratamento dos aquistas em Portugal continental de 2006 a 2013	19
Gráfico 3 – Distribuição dos tratamentos realizados em Portugal continental, entre 2006 e 2013.	20

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Estabelecimentos termais em funcionamento em Portugal Continental de 2006 a 2013.	18
---	----

Quadro 2 – Inscrições nos tratamentos clássicos e no de bem-estar em Portugal continental de 2006 a 2013.	.....	19
Quadro 3 – Inscrições nos tratamentos clássicos e nos de bem-estar efetuadas nas três zonas de Portugal continental, em 2006 a 2013.	.....	20
Quadro 4 – Evolução das intervenções no edificado do Lugar Banho.	.....	36

SIGLAS E ABREVIATURAS

A – Autoestrada

Arq^o - Arquiteto

CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Centro

CEMAT – Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território da Europa

CM – Caminho Municipal

CUT – Centralidades Urbanas Turísticas

D.L. – Decreto Lei

D.R. – Decreto Regulamentar

DGEG – Direção-Geral de Energia e Geologia

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

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

Dhab. – Densidade Habitacional

EM – Estrada Municipal

EN – Estrada Nacional

IC – Itinerário Complementar

IP – Itinerário Principal

LNEG – Laboratório Nacional de Engenharia e Geologia

NUTL – Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer

PDM – Plano Diretor Municipal

PDMM – Plano Diretor Municipal de Mangualde

PDMV – Plano Diretor Municipal de Viseu

PNPOT – Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território

PP – Plano de Pormenor

PROT C – Plano Regional de Ordenamento do Território da zona Centro

PU – Plano de Urbanização

RFPDMV – Relatório de Fundamentações para a revisão do Plano Diretor Municipal de Viseu

RIS3 – Estratégia de Investigação e Inovação para uma especialização Inteligente

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação

s.d. – Sem data

SPA - Saúde Pela Água

SWOT – Strengths (*Forças*), Weaknesses(*Fraquezas*), Opportunities (*Oportunidades*) e Threats (*Ameaças*)

UIIP – Unidade de Intervenção Integrada de Planeamento

UIIP II66 – Unidade de Intervenção Integrada de Planeamento do tipo dois com o n.º 66

UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

INTRODUÇÃO

1. OBJETIVOS DO TRABALHO

O presente trabalho visa abordar a possibilidade de revitalização urbana do Lugar do Banho, onde existem as termas de Alcafache, através do processo de reestruturação urbana, recorrendo ao plano de pormenor.

Assim, como objetivo principal, pretende-se verificar a adequabilidade da reestruturação urbana do local, com recurso ao plano de pormenor intermunicipal. Para isso, será necessário conhecer o ambiente termal, a paisagem e as carências reveladas pelos moradores, para o que se procedeu ao levantamento do edificado existente, em ambos os lados do Rio Dão. O local é administrado por Viseu na parte direita do Rio e por Mangualde na parte esquerda, aspeto que conduz ao desenvolvimento de ações não coordenadas minimizando ou anulando o efeito de conjunto.

Para compreender o tipo de intervenção a realizar, foi efetuado um breve estudo sobre o que se fez noutros países, particularmente em França e Alemanha, para dinamizar e aproveitar as estâncias termais, em termos sociais, medicinais e turísticos, bem como um estudo sobre a distribuição dos centros termais em Portugal continental e a evolução dos serviços por eles prestados. Neste sentido, houve o cuidado de conhecer o que é a água termal; os banhos associados a espaços de saúde e de bem-estar; a paisagem associada ao aproveitamento das águas termais; a globalização do bem-estar e sua influência para o desenvolvimento sociocultural do território; a contextualização do espaço termal face à paisagem urbana e rural.

Foi também feito o levantamento da evolução histórica do lugar e da sua relação com as águas termais, para se proceder a uma análise e a uma classificação detalhadas do edificado. A localização geoestratégica do Lugar do Banho, o sistema urbano da região onde se insere, o território, o modelo de desenvolvimento rural previsto para o local e a estratégia contemplada no zonamento, nos planos diretores municipais de Viseu e de Mangualde, são fatores que consideramos relevantes no apuramento das potencialidades do lugar, que se apresenta em estado de degradação, justificando-se, por isso, questionar sobre a necessidade de intervenção e da sua adequabilidade.

Através da análise das experiências desenvolvidas nas termas da Curia, de Longroiva, de Pedras Salgadas e de São Pedro do Sul, que constituem uma amostra da relação do ambiente termal com o espaço urbano e com o espaço rural, procuramos obter uma avaliação do grau de interferência na paisagem envolvente, ao nível das intervenções.

É nosso propósito descrever os elementos que devem ser tidos em conta para levar a cabo a revitalização urbana do lugar, de modo a apresentar uma solução que vise tratar a intervenção como um todo, tendo em conta a particularidade do plano intermunicipal.

Estamos conscientes de que a introdução de novos elementos estruturantes no aglomerado, decorrentes da reestruturação urbana, tem associadas consequências diretas na população, que podem ditar o sucesso ou o fracasso da intervenção. Deste modo, procurámos ter sempre presente a relação da evolução urbana com os acontecimentos, bem como obter um conhecimento profundo dos aspetos que influenciam o ambiente termal e que se possam constituir como referências a ter em conta no desenvolvimento do plano, numa perspetiva de responder às necessidades do presente e de planear o futuro.

2. MOTIVAÇÕES

Os conhecimentos adquiridos na frequência da universidade e, em particular, o aumento da capacidade de ver (partindo do princípio de que para ver se utiliza todo o nosso conhecimento) e de refletir, confrontados com o contraste entre a riqueza natural e a degradação do meio urbano e seu abandono, a influência da divisão administrativa do território, que inevitavelmente conduz ao desenvolvimento de ações individualizadas, bem como o impacto que a concessão da exploração das águas termais teve no território, são o motor da motivação e da proposta de desenvolvimento deste trabalho.

3. METODOLOGIA

A elaboração deste trabalho tem em conta o conhecimento do local, através da análise direta, de contactos com moradores e aquistas, que se dirigem ou tenham dirigido às termas de Alcafache, da pesquisa e análise bibliográfica, bem como através da execução de material gráfico (método documental e de campo), com o objetivo de estudar e analisar a evolução do lugar, o papel das águas na sua formação e desenvolvimento e o contributo da exploração da água para o local, para os concelhos de Viseu e de Mangualde e para a região.

Os temas abordados nos contactos diretos foram previamente ponderados, de forma a que possam auxiliar o trabalho de pesquisa e de apuramento das necessidades do local sentidas pelas pessoas que ali moram. O trabalho de terreno, complementar ao da pesquisa bibliográfica, visa a caracterização do tecido urbano, das potencialidades do local em termos físicos, mas também das sensações que disponibiliza e como estão a ser aproveitadas. Visa também a análise da capacidade das infraestruturas existentes, em particular a viária, uma vez que, com a introdução de portagens na Autoestrada A 25, a velha ponte de origem romana é forçada a responder a solicitações para além das consideradas na sua conceção. A existência de estudos para o local é aqui vista como a demonstração de necessidades que importa analisar.

Os processos e trabalhos consultados foram, sempre que possível, registados numa ficha de identificação e foram reproduzidos sempre que se justificou e que os proprietários e autores o autorizaram, com o objetivo de se realizarem análises comparativas e demonstrativas da evolução urbana do local que se consideram úteis para o desenvolvimento de reflexões e de propostas para o futuro.

4. LIMITES TEMPORAIS E ESPACIAIS

O período de tempo objeto de análise corresponde às referências bibliográficas existentes. Apesar de haver vestígios da passagem dos romanos pelo local, de que é um bom exemplo a estrada romana, a análise incide sobre as datas conhecidas da realização dos edifícios, de 1572 até aos nossos dias e a maior parte do trabalho centra-se no período posterior à concessão das águas termais a um particular, em 1952, período que marcou uma alteração profunda do local.

A pesquisa é limitada ao espaço do aldeamento, embora se tenha realizado uma análise enquadradora, baseada no reconhecimento de que uma intervenção de revitalização através do processo de reestruturação urbana vocacionada para o bem-estar social, cultural e económico tem incidência, de forma indireta, num espaço mais amplo.

5. RESULTADOS

Este trabalho contribuiu para a consolidação da percepção da influência e interligação das diversas ações e interesses que a arquitetura apresenta, nomeadamente o registo de diferentes fases sociais, económicas e culturais que permitem identificar, segundo Fernando Távora, a participação horizontal, que se relaciona com a ação desenvolvida entre homens da mesma época, e a ação vertical, que se relaciona com as ações de homens de épocas diferentes. (Távora, 2006, p. 20)

A tomada de consciência de que a capacidade de ver depende do conhecimento e que o desenvolvimento da arquitetura e do urbanismo, integrados em preocupações humanistas, ganham maior expressão se pensados e integrados no território envolvente, são fatores que, através deste trabalho, contribuíram para uma visão pessoal enriquecida.

I – AMBIENTE TERMAL

Importa, antes de mais, conhecer alguns conceitos associados ao ambiente termal, como a água termal ou medicinal.

Para classificar uma água medicinal, o Diretor Clínico das Termas de Alcafache, Loureiro (s.d., p. 52) refere que:

(...) uma água é medicinal quando para além de atributos físicos e químicos não vulgares na água comum, ela possua também efeitos terapêuticos na cura ou alívio de doenças. Muitas águas medicinais têm características tão diferentes da água comum que qualquer pessoa imediatamente as acha especiais.

Um dos critérios mais frequentes de classificação da água é o que se relaciona com a sua temperatura na captação ou no local onde brota. Nesta forma de classificação, existem as seguintes categorias de água: as hipertermais, com temperatura superior a 50°C; meso termais, com temperatura entre 35° e 50°; hipotermais, entre 25° e 35°; e as frias, abaixo dos 25° (Loureiro, s.d., p. 56). No país existem 9 termas com águas hipertermais. No distrito de Viseu existem 5, das quais 3 têm águas hipertermais (Loureiro, s.d., pp. 117-123).

Outro conceito a ter em conta é o de banho termal. Em Portugal, a exploração dos banhos termais continua genericamente associada a espaços de saúde e menos à imagem e à ação de bem-estar cultural e social. A evolução do espaço termal teve influências quer da cultura popular quer da elitista. Da popular, através da mistura dos elementos lúdicos e dos terapêuticos; da elitista, caracterizada pela apropriação do espaço, em resultado da consagração da dimensão terapêutica e lúdica, para obter espaços de lazer intimistas e simbólicos (Ramos, 2005).

Importante é também a noção de ambiente termal e da contextualização. Através do seu posicionamento no território e expressão arquitetónica e urbana, o ambiente termal marca a paisagem e estabelece com a zona envolvente um tipo de relacionamento que depende da sua relação com os espaços urbanos (Lacerda, 2011, p.75).

As instâncias termais divulgam os seus produtos de saúde e de prevenção, como o tratamento mineromedicinal ou hidromineral, a crenoterapia, associados a outros serviços de bem-estar, como as técnicas termais de carácter preventivo, tratamentos

revitalizantes, tratamentos antistress, descanso físico, psíquico e emocional, tratamentos que visam modificar hábitos reconhecidamente nefastos à saúde, tratamentos de beleza e estética, entre outros.

Esta ação representa uma aproximação das tendências seguidas mundialmente, onde se incluem atividades lúdicas, desportivas e culturais como elementos alternativos na opção de escolha dos seus clientes. Com ela, retomam-se também as preocupações presentes no desenvolvimento das termas imperiais do século I d.C. como a construção da alameda, do jardim, de campos desportivos, da piscina, de salas de entretenimento, auditórios, ginásios, biblioteca, entre outros (Lacerda, 2011, p.52).

I.1. Termalismo na França

Em França, o reconhecimento do poder curativo das águas termais tem condicionado as políticas de desenvolvimento termal. Este aspeto, em linha com a herança da época medieval, encontrou no renascimento italiano uma reinterpretação das formas de aproveitamento das águas termais. No século XIX, com o aparecimento da vertente turística do termalismo, desenvolveu-se uma visão alargada de interpretação do território, onde a movimentação de pessoas com capacidade financeira, decorrente dos benefícios da revolução industrial e ansiosas por viajar, justificou a construção de infraestruturas públicas, onde se incluía a abertura de vias da ferrovia, do arranjo dos espaços verdes e dos edifícios administrativos. Fomentou-se a construção de edifícios particulares ligados ao comércio, às artes, ao culto, ao jogo e à habitação. Neste contexto, as localidades com termas ambicionavam crescer e para isso desenvolviam estudos de crescimento onde se incluíam a ampliação dos estabelecimentos termais, a construção de hotéis monumentais, equipados com salões, casinos, jardins e com parques de lazer (Ramos, 2005, p.153).

No início do século XX a política valoriza o setor termal. Para isso destaca, por um lado, a necessidade das cidades e vilas de água, que não tinham atrativos adicionais, melhorarem a capacidade de alojamento e o ordenamento do seu espaço, por outro, a necessidade de desenvolvimento de um quadro legal que permitisse que parte das receitas provenientes de certos tipos de jogo, como as do casino, contribuíssem para a

melhoria das condições de vida e da organização das estações termais. De acordo com Carribon (2000) e com Bouneau (1994) (cit. in Ramos, 2005, p. 155),

Esta dupla orientação, reafirmada no princípio do século XX, traduziu ao mais alto nível político, por um lado, a esperança, aos diferentes atores económicos do termalismo, mas, por outro, também alguma inquietude e alguma ambição, movida por um forte desejo de fazer da França uma grande nação turística.

O Casino tornou-se num símbolo das estações turísticas nas estâncias termais (55% delas tinham casino). O seu potencial lúdico passou a ser “(...) *o segundo grande polo de atração no estilo de vida termal,*” (Jomot, 1988, cit. in Ramos, 2005, p.157). A preocupação com os aquistas e seus acompanhantes não se esgota nos casinos, alarga-se às diversas distrações disponíveis nas estações termias e na sua envolvente. Para as desenvolver, foi criada a possibilidade de os municípios, que possuíssem termas no seu território, serem classificados como estações hidrominerais e, por isso, beneficiarem da possibilidade de cobrarem uma taxa de estadia, que se destinava à realização dos trabalhos de organização e do arranjo estético do espaço exterior (Ramos, 2005).

Nos anos noventa, altura em que o termalismo se encontrava medicalizado e transformado em termalismo social, assiste-se a uma crise termal para a qual contribuiu, por um lado a uma descredibilização dos tratamentos termais face aos tratamentos farmacológicos e, por outro, a uma vontade política em reduzir a comparticipação dos tratamentos de saúde. Esta ação contribuiu para que o resultado do questionário de análise efetuado em 2000, pelas estações termais, revelasse que a atividade termal era mal conhecida e mal divulgada e para que o estado francês desenvolvesse planos e ajudasse financeiramente as áreas do termalismo, turismo e do urbanismo (Ramos, 2005, pp. 177-188).

Para Ramos (2005), a análise do caso de França permite concluir que o crescimento termal poderá obter melhores resultados se for promovido através da divulgação de uma imagem rejuvenescida e menos medicalizada, através do desenvolvimento de projetos na área do termalismo, voltados para as áreas de turismo de saúde, do termo ludismo e por uma atividade de cariz industrial ligada ao bem-estar através da água.

I.2. Termalismo na Alemanha

Na Alemanha, nos finais do século XVIII e durante o século XIX, a população adquiriu hábitos de higiene corporal semelhantes aos que se praticavam em França. A arquitetura assinalou a mudança, em relação à visão da idade média, com a construção de imponentes edifícios termais à semelhança dos renascentistas italianos. Esta arquitetura veio a constituir-se como um trampolim para a divulgação das termas e das atividades a elas associadas. A imponência destes edifícios inspirou a construção de outros centros termais, alemães e estrangeiros, permitindo, desta forma, a obtenção do reconhecimento da atividade termal.

Durante o séc. XX, o termalismo alemão foi reforçando a sua posição no mercado, através do seu ordenamento e da organização espacial que permitiram a construção de novas e mais atrativas instâncias termais. Nelas disponibilizavam programas e dinâmicas inovadores. Os meios de cura através da água termal, ao serem reconhecidos pela comunidade científica que passaram a fazer parte das prescrições médicas, o que permitiu ao sistema de segurança social suportar na grande maioria os tratamentos termais. Este aspeto foi importante para o desenvolvimento de novas formas de encarar o aproveitamento das águas termais e culminou, nos anos noventa, com uma nova cultura termal que levou à globalização dos SPAs e o conceito de saúde passou a ser interpretado também como “(...) *um estado de completo bem-estar físico, mental e social, e nunca a ausência de doença ou enfermidade*” (OMT, 1948, cit. in Ramos, 2005, p. 221).

O conceito de cura, apresentado em 1973 na Alemanha, no Congresso Internacional de Termalismo e Climatismo, “(...) *ficando associado à prevenção de doenças, e à reabilitação, terapia ou tratamento de doenças crónicas*” (Kaspar & Fehrlin, 1984, cit. in Ramos, p. 221), passou a ser visto como fluxo de cura, que segundo Hubatka (1992, cit. in Ramos, p. 221) é “ (...) *um tipo de estadia numa estância termal que resulta de uma prescrição médica e cuja participação de custos é suportada pelo sistema de Segurança Social*”, e por turismo de cura, que está relacionado com as opções individuais orientadas para o restabelecimento do seu bem-estar corporal através dos diversos tratamentos e programas que são disponibilizados dentro do novo conceito de saúde (Ramos, 2005).

Para Ramos (2005, p.232) o bem-estar passa a ser uma preocupação central na escolha das estâncias termais e em resultado as estâncias respondem com a oferta de

(...) eventos sociais, espirituais e desportivos, de festivais e produções culturais, de formas de entretenimento variadas, que sustentam o sentido global de saúde, onde o bem-estar passou a assumir um inexorável destaque.

Esta atitude contribuiu para a melhoria da saúde das pessoas e para o desencadeamento de uma visão estratégica, não só aplicada às instâncias termais, mas também a um espaço mais amplo onde se podia disfrutar do lazer, da descontração, de momentos de convivialidade que, de forma genérica, contribuíram, em larga escala, para a manutenção da saúde e para o alargamento ao planeamento urbano local e levou a uma estratégia turística nacional (Ramos, 2005).

I.3. Globalização do Bem-estar

A relação do homem com a água é, como não pode deixar de ser devido à sua condição física, muito próxima e tem vindo a alimentar uma oferta de serviços vocacionada para o bem-estar físico e psíquico das pessoas. A nível mundial, são inúmeras as ofertas e frequentemente aparecem serviços em locais que são típicos de outras zonas do globo. Por exemplo, na Suíça, o Victoria-Jungfrau Grand Hotel disponibiliza serviços que têm em conta a prática e as tradições orientais revitalizantes e conjuga-as com as práticas da medicina ocidental. Disponibiliza também atividades culturais diversificadas que vão desde o Tai Chi ao alpinismo, da música à culinária. No Japão, a estalagem tradicional Inn Seiryuso, em Shizuoka-ken, disponibiliza aos hóspedes espaços preparados para a prática do Shiatsu, a reflexologia e massagens. No Canadá, o hotel King Pacific Lodge, situado na Colúmbia Britânica, disponibiliza um conjunto de serviços que incluem uma massagem sueca, tanques de imersão, *jacuzzi*, atividades de pesca e a contemplação da imagem do regresso dos salmões nos rios da Colúmbia Britânica. Em Nova Iorque, o hotel Maximus Soho disponibiliza aos seus hóspedes um conjunto de tratamentos que recorre a técnicas europeias, indianas e orientais (Arieff, Allison & Burkhart, Bryan. 2005).

No Brasil, o Resort Hotel Termas de Jurema, localizado na região interior do Paraná, disponibiliza, entre outros, serviços típicos de várias regiões, como é o caso do

SPA do vinho, que é oriundo da região de Bordeaux, em França. A sua construção seguiu a arquitetura europeia, de estilo alemão, e foi inspirada no culto do corpo e pensado de acordo com os padrões dos edifícios gregos e romanos. A paisagem que o envolve foi construída à semelhança da imagem dos alpes suíços e austríacos (Vicente, 2013).

A nível mundial, as águas termais têm maior divulgação quando integradas em conceitos orientados para a beleza e bem-estar físico e psicológico. Para atingir esse objetivo, são utilizadas e unificadas as técnicas oriundas das diversas partes do globo. É certo que a saúde se relaciona com o bem-estar, como se viu no caso de França e da Alemanha, mas o que se destaca das preocupações dos hotéis com banhos é a oferta de uma gama de serviços de bem-estar ao nível dos sentidos, sendo dada menor importância às preocupações de saúde específicas a uma ou a outra parte do corpo.

Neste sentido, a disponibilidade e a divulgação das características e das capacidades das águas medicinais integradas num conjunto mais alargado de serviços, nos quais a divulgação das sensações, quer as da natureza do local, quer os que lhe são exteriores que de alguma forma se possam relacionar, podem e devem estar presentes, é, como se viu, o mote que pode contribuir para o desenvolvimento sociocultural do território. Esta divulgação é geradora do apuramento e do desenvolvimento de outras necessidades associadas, como a capacidade de hospedar, de alimentar, de deslocar, de enriquecimento cultural e desportivo, sem as quais o desenvolvimento sustentado fica comprometido.

II - ARQUITETURA TERMAL

Às termas imperiais romanas foi-lhes reconhecida a vocação para o bem-estar e para o ócio. A arquitetura contribui para essa ideia com espaços como bibliotecas, auditórios, jardins, alamedas, lagos, parques, entre outros, e, em regra, construídos com grande qualidade e requinte. Os edifícios são equipados com um sistema de aquecimento central onde as câmaras de calor, integradas nos pavimentos, e as condutas de calor colocadas nas paredes contribuem para melhorar a oferta do bem-estar.

Com a idade média, os hábitos de higiene alteraram-se e as águas termais passaram a ser consideradas como santas, próprias para os cuidados do espírito e menos para os terapêuticos. A importância atribuída ao espiritual proporcionou a junção de ambos os sexos nos mesmos espaços. Como resultado, verificou-se, nalguns casos, a degradação do espaço termal. Alguns edifícios termais foram convertidos em bordéis e outros foram reaproveitados e preparados para serem “(...) *lugares de tratamento dos leprosos, tendo sido construídas dezenas de leprosarias até ao fim do século XII, através da iniciativa religiosa, dos nobres e de reis (...)*” (Pinto et al., 2000, cit. in Lacerda, 2011, p. 29).

Em Portugal, com o Marquês de Pombal, e no seguimento do terramoto de 1755, retomou-se a intenção, já iniciada no ano de 1732, de se realizar um dicionário gráfico com o envio dos inquéritos a todos párocos. Estes foram úteis na quantificação e na localização das fontes termais existentes no país (Nóbrega, 2008). O estudo das nascentes esteve a cargo do Italiano Domingos Vandelli¹. O seu trabalho ajudou na divulgação das águas termais e para a sua elevação a utilidade pública. Este aspeto contribuiu para o estudo do relacionamento humano com o território e a sua inserção no meio termal e seus estabelecimentos, que, nesta fase, se renovavam e integravam as preocupações e os conceitos dos edifícios imperiais das termas romanas (Lacerda, 2011, p. 29).

Por volta de 1845-1850, verificou-se uma procura acentuada das estâncias termais, em particular Caldas da Rainha, Luso, Taipas, Vizela, Gerês, Vidago e

¹ Contratado pelo Marquês de Pombal para esse efeito e para ser professor no colégio dos nobres.

Monchique. A precaridade das condições higiénicas e logísticas de algumas delas foi sendo superada, como aconteceu com as termas de Vizela que a partir de 1873 se desenvolve com a formação de uma sociedade destinada à sua exploração. Vidago, por volta de 1885, torna-se no destino das elites da sociedade portuguesa. As termas recebem não só as pessoas portadoras de doença, mas também aqueles que procuravam momentos de ócio (Mattoso, 1993, p. 455).

Nesta fase, aos estabelecimentos termais e aos banhos de mar é-lhes reconhecida a “(...) *dupla função de curar os enfermos e o de contribuir para a «higiene da sociedade»*”, conforme é referido em 1859 na Gazeta Médica de Lisboa (cit. in Mattoso, 1993, p. 455).

II.1. Envolvência do espaço termal

A evolução do conceito de saúde curativa para o de saúde preventiva foi um aspeto importante na nova forma de encarar a arquitetura. As propostas para o espaço passaram a incorporar o ambiente, o ordenamento do território e seu desenvolvimento. No mesmo sentido, a tomada de consciência de que a harmonização geral do indivíduo é saudável e se tornou um objetivo a atingir, contribuiu para o reconhecimento e valorização das diversas formas de contacto com a natureza e para a mudança de rotina. As árvores passaram a ter um papel importante no controlo da luz e no da brisa de ar fresco. A luz direta e intensa é um fator estimulante e interfere com a tranquilidade que se deseja para o ambiente termal. No controlo dos excessos de luz, as árvores têm uma importância acrescida por apaziguarem a intensidade de luz e, ao mesmo tempo, juntarem-lhe a animação que decorre da ação do vento sobre as folhas (Lacerda, 2011, pp. 41- 42).

De igual modo, a diversidade das atividades interiores e exteriores integradas no contexto termal contribuem para a melhoria das condições de vida das pessoas e isso também fica registado na arquitetura e no urbanismo. Neste contexto, o espaço público afeto ao edifício ganha novas funções de complementaridade para o bem-estar. O paisagismo privilegia a vista exterior e ganha protagonismo na harmonização dos espaços naturais. Cullen (2010, p. 170) dizia-nos que:

A árvore e o edifício sempre mantiveram entre si uma relação especial, uma vez que convencionalmente são duas maneiras geralmente aceites de pontuar a paisagem. [Este cenário leva à rotura com o passado onde] (...) os edifícios eram concebidos como completos em si mesmos (...) [e à implementação da preocupação em projetar de modo a que] (...) o arquiteto tenta reduzir a estrutura ao mínimo (...) [e com isto] (...) a paisagem exterior torna-se muito mais importante para o arquiteto (...).

O “Grande Prémio de Arquitetura de Franco” de 1774, com o título de “Banhos Públicos das Águas Minerais”, abordou o tema das termas pela primeira vez. A análise do trabalho desenvolvido pelos alunos da “Academia Real d’Arquitetura” revela a existência de uma reflexão sobre o carácter da arquitetura a aplicar aos edifícios termais e sua autonomia em relação à cidade. A convergência de ideais entre a medicina e a arquitetura despertou uma sensibilidade na qualificação do ambiente termal onde se unificam a terapêutica, o bem-estar e o paisagismo. Isto conduziu a uma nova abordagem do território e sua exploração, onde o entusiasmo pela natureza se interliga com o turismo e com o termalismo (Lacerda, 2011, pp. 53-54).

A interação do homem com o meio ambiente tem proporcionado o desenvolvimento de diversos estudos que apontam para a ideia de que “(...) *o espírito humano está inteiramente dependente - e inteiramente influenciado - por uma relação com a terra circundante.*” (Abram, 2007, *cit. in* Lacerda, 2011, p. 54).

Para esta conclusão contribui a ação dos especialistas da psicologia que “(...) *não têm parado de sublinhar o erro que consiste em crer que o homem e o seu ambiente são entidades distintas e que não fazem parte integrante de um sistema de interação único*” (Kilparick, *cit. in* Hall, 1986, p. 211).

Neste sentido, o estudo do lugar ocupado não se limita à organização visual e sensorial, como refere Hall (1986, p.125):

é essencial compreender que o espaço de carácter fixo constitui o molde que afeiçoa uma boa parte do comportamento humano. Era esse o papel fundamental a que Winston Churchill fazia alusão, quando dizia: «Damos forma às nossas construções, as quais, por sua vez, nos dão forma a nós.»

O estudo, a compreensão e o respeito pelo lugar já estão presentes no desenvolvimento urbano e na arquitetura realizados pelos romanos. Vitruvius (2009, pp.39-226-227), a respeito do decoro conseguido naturalmente, refere que quando (...) forem levados corpos doentes de uma zona pestilenta para um local sadio e lhes for facultado o uso de águas provenientes de fontes salubres, convalescerão mais rapidamente. (...) [A propósito da

preocupação do arquiteto com o planeamento dos edifícios refere que] Uma vez construído o sistema de medidas e explanadas, por cálculos, as modelações, haverá então lugar para que a sua boa realização tenha em conta a natureza do lugar, seja no que respeita ao uso, seja no que respeita ao aspeto exterior. [Defende, a respeito da necessidade de se aliarem a teoria e o engenho, como forma de intervir na obra,] que não devemos duvidar da necessidade de se fazerem cortes ou aumentos, conforme a natureza do lugar e de tal maneira que nada falte nestas obras.

II.2. Arquitetura e urbanismo

A consciencialização de que a arquitetura e o urbanismo têm sentido quando integrados no contexto de servir as pessoas, conforme se depreende na atribuição das características da arquitetura romana, “(...) *para que o leitor que procura uma orientação a entenda no pouco tempo disponível dos seus afazeres (...)*” (Vitruvius, 2009, p. 14), em conjunto com a importância que os romanos atribuíam à natureza do lugar, no desenvolvimento das cidades e dos edifícios, indicia que já nesta época existia o conhecimento do efeito que o lugar tem nas pessoas.

A distinção do espaço termal através da arquitetura decorre justamente do facto de incorporar simultaneamente os recursos naturais, as necessidades da escala humana e o reconhecimento de que “*a água é o elemento mais útil da natureza*” (Vitruvius, 2009, p. 309), que importa diferenciar. Aspeto que a arquitetura romana não descurava na escolha da ordem que considerava ajustada às funções do edifício. Para Vitruvius (2009, p. 38) os edifícios “(...) dedicados a Vénus, a Flora, a Prosérpina e às Ninfas das Fontes parece que deverão ter características próprias do género coríntio, porque se pensa que, devido à delicadeza destas, os templos a elas levantados se revestem de uma justa conveniência (...)”.

A contextualização do espaço termal no território depende da sua relação com o meio envolvente. As termas podem estar incluídas no tecido urbano da cidade, que são aquelas que fazem parte do conjunto de equipamentos localizados no seu tecido urbano, como acontece com as termas das Caldas da Rainha; sem relacionamento com o centro da cidade, nos casos em que se localizam afastadas do núcleo e se organizam de forma funcional distinta mas conexas com a cidade, como acontece por exemplo com as termas de São Pedro do Sul, de Curia, Manteigas e do Luso; e as implantadas em ambiente rústico, aquelas cuja aglomeração se desenvolveu à parte e isoladamente dos centros urbanos, dando origem a núcleos populacionais de pequena dimensão, como por exemplo as termas de Alcafache, as Termas Pedras Salgadas, e as Termas de Longroiva (Lacerda, 2011, p. 75).

III - TERMAS EM PORTUGAL CONTINENTAL

Em Portugal existem 53 termas registadas nos serviços da Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG), das quais 41 estavam em funcionamento no ano de 2013. Na região centro, estiveram em funcionamento na mesma data 20 estabelecimentos termais, o que corresponde a 49%; na região do norte funcionaram 17, o que corresponde a 41%; e no conjunto formado pela região de Lisboa, Alentejo e Algarve estiveram em funcionamento 4 estabelecimentos, o que corresponde a 10% da sua totalidade. *Termas em Portugal - A oferta e a procura em 2013*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>> [Consultado em 21/01/2015].

De acordo com os dados divulgados pela DGEG e representados no gráfico n.º 1 e no quadro n.º 1, o número anual de centros termais em funcionamento não é constante. Ele apresenta a seguinte variação: em 2006 e 2010 funcionaram 36 estabelecimentos; em 2007, 2008 e 2009 abriram 38; em 2011 e 2012 abriram 37 estabelecimentos. Verifica-se também que a sua distribuição não é uniforme nem constante e tem maior incidência no centro e no norte. A zona centro teve maior número de estabelecimentos em funcionamento desde 2007. *Termas em Portugal - A oferta e a procura em 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>> [Consultado em 21/01/2015]; *Termas em Portugal - A oferta e a procura em 2006*. [Em linha]. Disponível em <http://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/An%C3%A1lises/Atividades%20Tur%C3%ADsticas/Termas%20Portugal_2006.pdf> [Consultado em 21/01/2015].

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

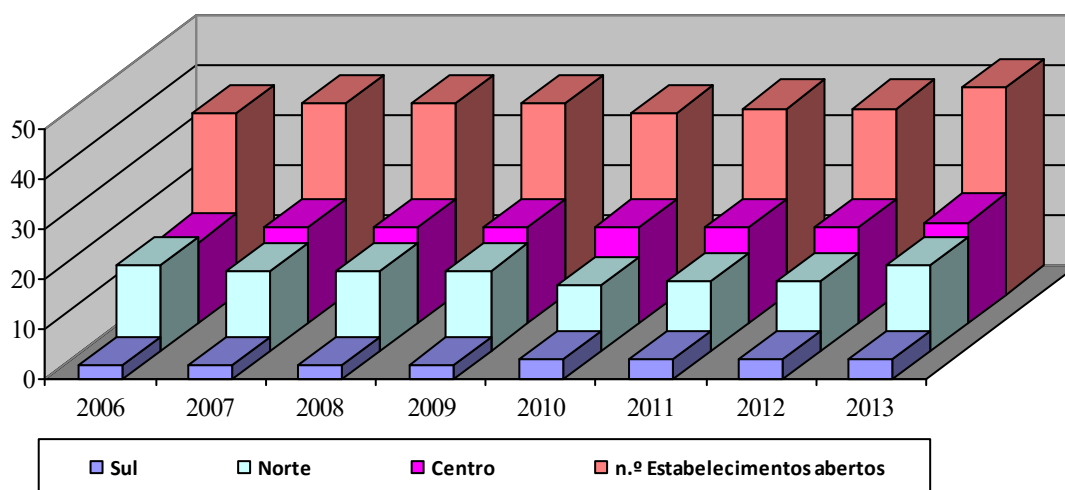


Gráfico 1 – Evolução dos estabelecimentos termais em funcionamento em Portugal continental, de 2006 a 2013.

Fonte: <http://www.turismodeportugal.pt>. Composição nossa.

Ano de funcionamento	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		Média aritmética	
n.º de estabelecimentos	36		38		38		38		36		37		37		41		38	
n.º e % por zonas	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Centro	16	44%	19	50%	19	50%	19	50%	19	53%	19	51%	19	51%	20	49%	19	50%
Norte	17	47%	16	42%	16	42%	16	42%	13	36%	14	38%	14	38%	17	41%	15	41%
Lisboa, Alentejo e Algarve	3	8%	3	8%	3	8%	3	8%	4	11%	4	11%	4	11%	4	10%	4	9%

Quadro 1 – Estabelecimentos termais em funcionamento em Portugal continental de 2006 a 2013.

Fonte: <http://www.turismodeportugal.pt>. Composição nossa.

III.1. Evolução dos serviços prestados

Os serviços prestados pelos centros termais enquadram-se em dois tipos principais: o termalismo clássico, que está associado ao reconhecimento terapêutico da água mineral natural cujos tratamentos são indicados por um termalista; e o termalismo de bem-estar, que se relaciona com a prestação dos serviços de melhoria da qualidade de vida onde a estética, a beleza e o relaxamento são obtidos através da água mineral e que podem ser prestados no estabelecimento termal ou em áreas funcional e fisicamente distintas. *Termas em Portugal - A oferta e a procura em 2013*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>> [Consultado em 21/01/2015].

A escolha dos aquistas tem vindo a alterar-se da opção dos tratamentos clássicos para os tratamentos de bem-estar. Nos oito anos que decorreram entre 2006 a 2013 houve o decréscimo das inscrições nos tratamentos clássicos e o aumento nos de bem-

estar, a tal ponto que em 2012 o número de inscrições nos tratamentos de bem-estar superou o número de inscrições nos tratamentos clássicos.

A evolução das inscrições nos dois tipos de tratamento nos centros termais em Portugal continental é demonstrada no gráfico e no quadro seguintes.

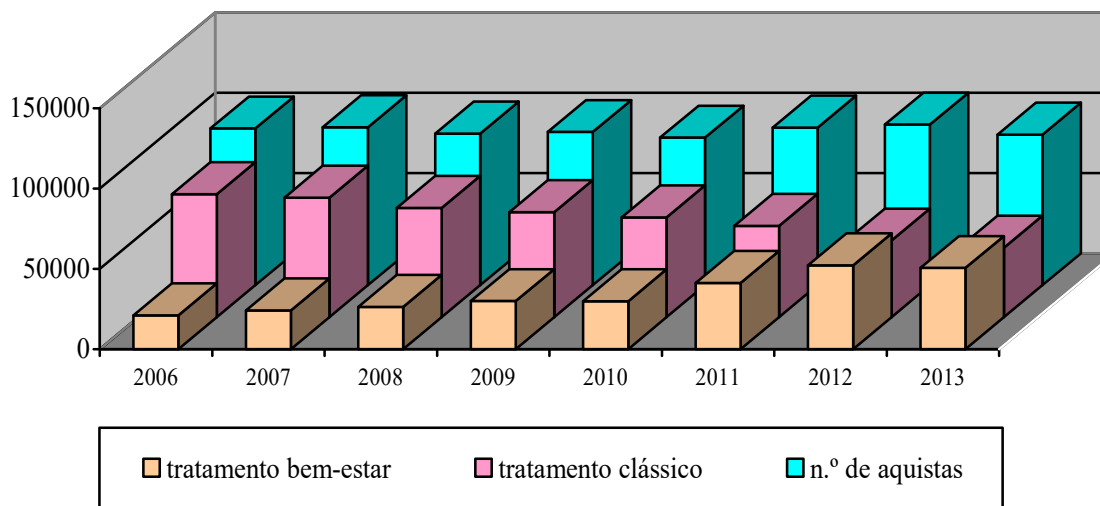


Gráfico 2 – Evolução das opções de tratamento dos aquistas em Portugal continental de 2006 a 2013.
Fonte: <http://www.turismodeportugal.pt>. Composição nossa.

Ano das inscrições	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		Média aritmética	
N.º total das inscrições	97683		98511		94431		95446		91969		98220		100061		93871		96274	
n.º e % por tratamento	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Tratamento clássico	76683	79%	74404	76%	68046	72%	65495	69%	62142	68%	56888	58%	47784	48%	43262	46%	61838	64%
Tratamento de bem-estar	21000	21%	24107	24%	26385	28%	29951	31%	29827	32%	41332	42%	52277	52%	50609	54%	34436	36%

Quadro 2 – Inscrições no tratamento clássico e no de bem-estar em Portugal continental, de 2006 a 2013.
Fonte: <http://www.turismodeportugal.pt>. Composição nossa.

Na zona norte, o número de inscrições registou um declínio evolutivo desde 2006 até 2010, ano em que se verificou um aumento das inscrições nos tratamentos de bem-estar e marcou a viragem para um aumento expressivo, neste tipo de tratamento, que se registou nos anos de 2011 e 2012 tendo voltado a diminuir em 2013. As inscrições nos tratamentos clássicos diminuíram ano após ano desde 2006 até 2013. Na totalidade das inscrições, esta tendência descendente foi invertida com as inscrições nos tratamentos de bem-estar.

Na zona centro, as inscrições nos tratamentos clássicos têm diminuído sucessivamente. A tendência inversa, verificada nas inscrições dos tratamentos de bem-estar, contribuí para a uniformização do valor total das inscrições.

Na zona sul, as inscrições nos tratamentos clássicos e nos de bem-estar são irregulares. No período dos oito anos o número das inscrições nos tratamentos de bem-estar foi sempre superior ao que ocorreu nas dos tratamentos clássicos, que manteve uma tendência decrescente.

III.2. Contextualização em Portugal Continental

Nos oito anos referidos, a zona centro detém metade dos centros termais em funcionamento em Portugal continental. Detém, o maior número de inscrições, 61,5% da totalidade das inscrições efetuadas no mesmo período de tempo, das quais 67% das inscrições foram efetuadas em tratamentos clássicos e 57% nos tratamentos de bem-estar. Esta afluência às termas destaca a zona centro como a mais frequentada e, neste sentido, torna-a a mais importante zona termal do país.

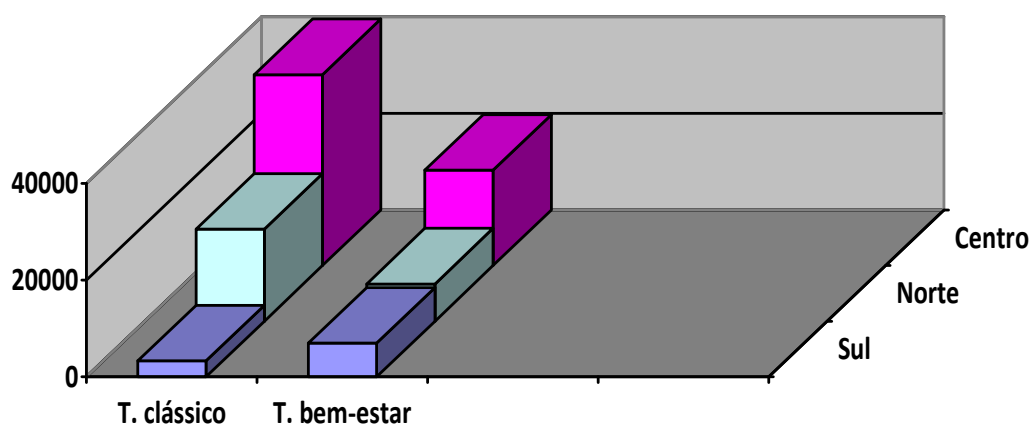


Gráfico 3 – Distribuição dos tratamentos realizados em Portugal Continental, entre 2006 e 2013.
Fonte: <http://www.turismodeportugal.pt>. Composição nossa.

Média das inscrições desde 2006 a 2013	96274						
	Zonas		Norte		Centro		Sul
n.º e % em	n.º	%	n.º	%	n.º	%	
Clássico	19050	19,8%	39466	41,0%	3322	3,5%	
Bem-estar	7735	8,0%	19720	20,5%	6981	7,3%	

Quadro 3 – Inscrições nos tratamentos clássicos e nos de bem-estar efetuadas nas três zonas de Portugal continental, em 2006 a 2013.

Fonte: <http://www.turismodeportugal.pt>. Composição nossa.

IV – TERMAS DE ALCAFACHE

IV.1. Descrição

O Lugar do Banho onde se localizam as Termas de Alcafache localiza-se nos concelhos de Viseu e de Mangualde, do distrito de Viseu, nas coordenadas latitude 40° 36' 22.82'' N, e longitude 7° 52' 8.36'' W. A sua distância a Viseu e a Mangualde é aproximadamente de 9 km, através da Estrada Municipal n.º 594 (EM 594).

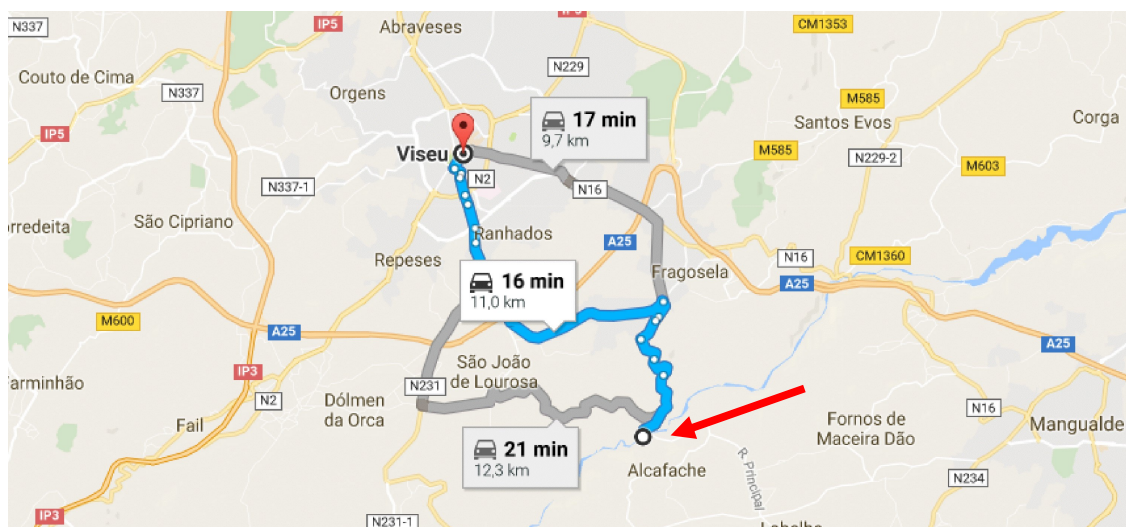


Figura 1 – Mapa indicativo da localização do Lugar do Banho.

Fonte: Google Maps. Composição nossa.

O rio divide o lugar e separa-o em duas partes. A parte direita pertence ao território da freguesia de São João de Lourosa, do concelho de Viseu. A parte esquerda pertence à freguesia de Alcafache e ao concelho de Mangualde. As duas são ligadas por uma ponte em pedra, de origem romana, que foi consertada em 1839, alargada, nos dois terços correspondentes à parte de Viseu, em 1902 e reparada na parte de Mangualde em 1952 (Loureiro, s.d., p.p. 17 - 18). A aliviar o tráfego pedestre desta ponte está outra a jusante de estrutura rudimentar, elevatória, de propriedade particular e que é utilizada na época termal pelos aquistas, em particular os hóspedes da Pensão Donalzira.

Embora se trate de um pequeno aldeamento onde habitantes se conhecem, relacionam e partilham os mesmos espaços públicos, estão bem vivas as consequências da divisão administrativa a que o lugar está sujeito. Nos contactos realizados com os moradores de ambos os lados foi notória a avidez com que destacavam, sem que lhes tivesse sido perguntado, as diferentes datas da realização dos trabalhos nas

infraestruturas de cada um dos lados, como que a sublinhar o tratamento independente de cada uma das partes.



1—Albergaria, 1572; 2—Casarão, séc. XVIII; 3—Capela de 1956; 4—Hotel; 5—Capela de 1764;
6—Pensão Pereira; 7—Pensão Donalzira; 8—Albergaria da Misericórdia, 1836; 9—Casa do Banho;
10—Novos Quartos, 1827; 11—Balneário; 12—Café e Merceria; 13—Café; 14—Ponte de origem romana;

Figura 2 – Fotografia aérea do Lugar do Banho.

Fonte: Google Earth. Composição nossa.



Figura 3 – Fotografia do Lugar do Banho.

Fonte: Fotografia do autor, 2017.

A localização dos equipamentos contribui para a unificação do conjunto. No lado de Viseu, localizam-se o balneário e os estabelecimentos de bebidas. No lado de Mangualde localizam-se o hotel, as duas pensões e a capela. Esta distribuição, na época termal, traz ao local uma vitalidade generalizada e a evidente constatação das limitações da ponte e dos constrangimentos operacionais decorrentes da política administrativa do

território. Por exemplo, quem necessitar de uma ambulância, será socorrido pelo corpo de bombeiros correspondente ao local onde se encontrar.

A encosta sul do rio tem um número maior de edifícios. Corresponde, também, ao local que tem o maior número de habitações em estado de ruína. Neste conjunto, destacam-se as ruas em escadas integradas na encosta, também ela muito inclinada.

Em ambos os lados se expõem os produtos produzidos nas redondezas, tendo a Junta de Freguesia de Alcafache colocado um edifício de madeira junto à entrada sul da ponte onde se expõem os “Bordados de Tibaldinho”, que têm grande importância sociocultural para a freguesia.



Figura 4 – Encosta norte do aldeamento com o balneário ao centro.
Fonte: Fotografia do autor, 2017.

Do lado de Viseu está a ser desenvolvido um projeto de beneficiação que contempla os arranjos das ruas, a melhoria das condições do aproveitamento da água do rio nos dois locais de praia fluvial e o melhoramento de parte do caminho pedestre.

O abandono a que o lugar está a ser exposto é notório e as iniciativas desenvolvidas, com o intuito de inverter esta tendência, por serem realizadas de forma isolada, por cada um dos municípios, têm-se revelado, no âmbito da leitura integrada e da coesão do território, frágeis e incapazes de inverter esta tendência.



Figura 6,7 e 8 – Ponte e encosta do lado Mangualde, 1927; Lado da ponte voltado para montante; Ponte e encosta do lado de Visu, 1963.

Fonte: Loureiro (s.d., p.83); Fotografia do autor, 2015; Loureiro (s.d., p.94).

No Aquilégio Medicinal de 1726 e no Dicionário Geográfico de 1747, refere-se que nas Caldas de Alcafache é possível tomar banhos termais na única casa que existe junto ao rio Dão e numas quintas cujo tempo de percurso da distância das Termas ao sítio dos banhos faz arrefecer a água ao ponto de necessitar de ser aquecida - Henriques, Francisco da Fonseca (1726), Aquilégio Medicinal [Em linha]. Disponível em <http://www.freguesiadealcafache.com/ckfinder/userfiles/files/T02_%20Aquil%C3%A9gio.pdf > [Consultado em 13/08/2015]; Cardoso, Luís. (1747). Dicionário Geográfico. [Em linha]. Disponível em <<http://books.google.pt/books?id=J9MGPGfwSdQC&dq=%22Alcafache%22&hl=ptR&pg=PA149#v=onepage&q=%22Alcafache%22&f=false>>. [Consultado em 13/08/2015].

No inquérito de 1758, o pároco José de Albuquerque Lobo (cit. in Nóbrega, 2008, p.98) faz referência a uma (...) ponte de cantaria chamada a de Alcafache [e às águas que na margem do rio Dão] (...), e já no limite da freguesia de Lourosa, (...) nascem de uns penhascos ou rochedos (...) e outras grandes nascentes nascem no meio do rio. [Acrescenta que todas ficam submersas no inverno], mas que no verão são frequentados por muitos enfermos e gente achacada.

Na parede da casa de moleiros dos Moinhos da Ponte, localizada no extremo nordeste da aldeia e próxima da nova capela, do lado de Mangualde, está gravada a data de 1572, e a indicação de que o edifício se destinava a albergaria e que foi mandado construir por Pedro Marques, Cónego da Sé de Visu. A capela mais antiga, localizada próxima do extremo esquerdo (a sul) da ponte e servida por uma rua em escadório, foi construída em 1764². Na década de 1836, a Misericórdia de Visu comprou e adaptou um prédio a albergaria. Este edifício está atualmente em ruína, localiza-se no extremo poente da aldeia, do lado esquerdo do rio, e é acedido por um caminho em escadaria. Do

² Mandada contruir pelo padre Caetano de Abreu Castelo Branco Sotomaior de Melo.

lado direito do rio e no limite poente do aldeamento, encontra-se um edifício de grandes dimensões em ruína, que, de acordo com a inscrição na parede voltada para o rio, é de 1827 e foi destinado a acolher aquistas (Loureiro, s.d., p.18).

Não se sabe quando se iniciou o aproveitamento das águas termais em Alcafache. Sabe-se que até à intervenção da Sociedade Concessionária – Termas Sulfurosas de Alcafache, SA, na construção e no funcionamento do balneário na década de 1960, as águas permaneceram disponíveis no poço de pouca profundidade de onde a água era extraída a cântaro e transportada até às diferentes casas que disponibilizavam os banhos. A Câmara Municipal de Viseu foi durante muito tempo a detentora do registo das nascentes. No século XIX, através da postura municipal de 26 de julho de 1883, a Câmara define as regras de utilização da água termal disponível ao público. Esta postura é complementada posteriormente pela postura municipal de 04 de agosto de 1910. Através desta regulamentação, pode concluir-se que no Lugar do Banho existia uma nascente de águas termais de uso público e gratuito, de onde poderia ser extraída água para banhos nos domicílios. A regulamentação estabelecia também as condições de higiene na sua utilização (Loureiro, s.d.).

Em 1951, a água termal era retida num pequeno e rudimentar reservatório onde borbulhavam algumas emergências. Deste foi durante gerações retirada a água com os cântaros e ali se mergulhavam os pés e as pernas. O local era acedido pelo lado direito do rio através de uma rampa moldada no terreno e pela ponte rudimentar em madeira que permitia o atravessamento do rio apenas na época de menor caudal.

Em junho de 1952, por alvará de 13.5.1952, publicado em Diário da República sob a forma de Decreto do Governo de 13.5.52, a concessão passa para um privado (Loureiro, s.d., p. 42).

Com a venda do registo de concessão das águas em 1955, foi criada a Sociedade Concessionária – Termas Sulfurosas de Alcafache, SA que se mantém proprietária até hoje. Para manter válida a posse do registo, a concessionária foi fazendo trabalhos sucessivos, tendo sido a construção do balneário a intervenção mais expressiva. As condições de utilização da água, que durante séculos foi repartia pelos edifícios do aldeamento, foram gradualmente sendo concentradas no centro termal, e com isso

aconteceu uma alteração das condições socioeconómicas e culturais que tinham marcas ancestrais.

IV.3. A água e seu uso

As águas de Alcafache brotam de muitas fendas graníticas em pleno leito do rio Dão e na margem direita. Da totalidade das emergências, apenas é captada parte através dos dois poços escavados na parte da superficial da rocha de granito cuja profundidade depende da localização da parte mais dura do granito, caracterizada pela textura azulada. Sobre estes poços foi executada uma laje de betão para evitar que a água do rio se junte à água mineral. Fora da proteção das lajes de betão, e quando o caudal do rio é pequeno, é possível ver a contínua subida das bolhas de gás natural, que juntamente com a água quente são libertadas através das fendas nas rochas graníticas dispostas segundo a direção N80° W. A região onde brotam as nascentes é caracterizada por um relevo irregular, cuja altitude se localiza abaixo do 400,00m. As águas termais emergem à cota altimétrica de 233,00m e têm um cheiro ativo a gás sulfúrico. A aplicação de geotermómetros em Alcafache tem levado ao registo de valores de temperatura no reservatório natural próximos de 112°C. Informação do Laboratório Nacional de Engenharia e Geologia (LNEG), 2006. [Em linha]. Disponível em < http://e-geo.ineti.pt/bds/recursos_geotermicos/Ocorrencias/22_alcafache.htm#http://www.lneg.pt/ >. [Consultado em 13/08/2015].

A redução das perdas de água mineral que existe é possível. Contudo, o trabalho de impermeabilização do leito do rio e da captação da totalidade das emergências têm-se revelado difícil e de custos elevados. Este aspeto tem conduzido ao desenvolvimento dos trabalhos de prospeção e pesquisa através de furos para a captação profunda a temperaturas superiores (Loureiro, s.d.).

A entrada em funcionamento da rede elétrica em 1965 veio alterar substancialmente a forma de utilização da água e acabar com a movimentação própria do vai e vem de pessoas a transportar a água, quer para as banheiras dos quartos de hóspedes quer para o balneário, iniciado em 1960 e concluído dois anos depois. O transporte de água a cântaro fez-se até 1984, data em que a canalização da água, que

abastecia as casas de hóspedes, foi ligada ao sistema de bombagem da concessionária. A tradição de se mergulhar o cântaro dentro do poço de águas termais acabou com a colocação de dez bicas equipadas com torneiras cravadas com betão nas rochas próximas do poço, que, entretanto, foi tapado. Nesta data foi realizado o bebedouro, escavado numa rocha, de água termal em regime livre (Loureiro, s.d., pp. 46-48).

A tradição de encher o cântaro no poço, de o transportar até às banheiras das casas de hospedagem, voltar ao tanque e repetir este movimento entre 8 a 12 vezes, dependendo este do ajuste do banho de imersão às necessidades do aquista, por cada banho que era servido nos quartos de dormir, era apreciada pelos clientes e marcou e caracterizou a economia do local durante muito tempo. A intervenção da concessionária, com os trabalhos que realizou no local e com a utilização do balneário, até à entrada em funcionamento da energia elétrica, reforçou a importância desta tradição que atingiu o auge entre 1960 e 1965 (Loureiro, s.d., pp. 44-46-110).

Antes da construção do balneário e de todo o serviço de acompanhamento e observação médica o número de aquistas que faziam tratamentos em Alcafache já era superior a mil (Loureiro, s.d., p. 110). Até à edificação do balneário, o acesso à água pela margem direita realizava-se através de uma rampa escavada no terreno que se desenvolvia no sentido da corrente do rio. Do lado da margem esquerda do rio processava-se através da ponte rudimentar já referida. Frequentemente, esta ponte não suportava a ação da água do rio quando era aumentada com as águas das chuvas. O exercício cíclico de colocar a ponte, de retirar a ponte e de construir nova ponte demonstrou a necessidade da construção de uma nova ponte sólida e de caráter definitivo, colocada acima do nível da máxima cheia e que anulasse o risco da travessia da estreita ponte em pedra cada vez mais ocupada pelo automóvel. Esta desejada ponte não foi construída e o melhoramento do acesso entre as ofertas hoteleiras e a instância termal e o conforto das pessoas foi adiado (Loureiro, s.d., p. 41).

As águas das Termas de Alcafache são hipertermais, por terem a temperatura superior a 50.°C, pouco mineralizadas, muito radioativas por Radão, alcalinas, bicarbonatadas sódicas, fluoretadas, tiosulfatadas, e com alto teor de sílica. São indicadas para as doenças dos ossos, das articulações ou músculo-esqueléticas, do aparelho respiratório, da gota e para a recuperação motora. Podem também ser benéficas para o tratamento de doenças crónicas do aparelho digestivo, da pele e para outros

tratamentos de manutenção e de restauração física e psíquica (Loureiro, s.d., pp. 66-73-74).

IV.4. Caracterização do lugar

O acesso às Termas de Alcafache processa-se, como se referiu, pela EM 594 que está pavimentada, tem duas faixas de rodagem e não tem passeios. De traçado sinuoso e com troços de grande inclinação, é uma via concebida para o tráfego local, onde o perfil impõe prudência na condução e limitações ao tráfego pesado. A chegar ao aldeamento, pelo lado de Viseu, há um pequeno troço que se desenvolve a partir do entroncamento com a estrada de acesso a Lourosa de Baixo, aldeia da freguesia de São João de Lourosa, concelho de Viseu. Este pequeno troço está a ganhar a forma de vir a ser estruturante para o funcionamento da praia fluvial que se está a construir a montante e jusante da ponte de Alcafache. O perfil adotado acentua a já grande diferença de capacidade entre a estrada e a ponte, que é o elemento indispensável e exclusivo para transpor o rio naquele lugar.



Figura 9 e 10 – Troço reto da EM 594 e Ponte, com os edifícios do lado de Viseu.

Fonte: Fotografias do autor, 2015

Do lado norte do rio, o conjunto edificado desenvolve-se no sentido de nascente para poente. Entre o enfiamento do conjunto habitacional e do leito do rio, surge o edifício termal. A rua que passa entre o balneário e os restantes edifícios termina no largo delimitado pelo edifício de grandes dimensões (casarão) que está em ruína. A partir daqui, inicia-se o caminho com características vicinais que serve os terrenos agrícolas que se desenvolvem na margem direita do rio. O conjunto edificado é caracterizado por edifícios habitacionais de dois e três pisos, onde o piso 0 é utilizado quer para arrecadação de apoio à pequena atividade agrícola, quer para comércio ou habitação. Os pisos superiores são destinados a habitação.



Figura 11 e 12 – Ponte e edifícios do lado de Mangualde
Fonte: Loureiro, (s.d. p. 97); Fotografia do autor, 2017

Do lado esquerdo do rio, o aglomerado tem maior dimensão do que o da outra margem. A sua complexidade é muito maior e a sua compreensão requer uma análise específica. Por este motivo, fez-se o levantamento do edificado de todo o aldeamento e que se junta em anexo ao presente trabalho.

No mesmo lado, a rua que se inicia junto à ponte e se desenvolve paralelamente ao rio termina no edifício mais a poente e mais próximo do rio. Diz-se que termina porque a única possibilidade de prosseguimento é através de uma escadaria que ali é iniciada e se desenvolve perpendicularmente até ao edifício vizinho. A ligação da parte baixa à parte alta é feita por ruas com troços inclinadas e por escadas. A Pensão Donalzira, edifício de quatro pisos e com uma horizontalidade marcante, é um elemento de rotura e de transição entre a tipologia modesta dos edifícios habitacionais e os edifícios hoteleiros, como é o caso do Hotel Alcafache, que tem seis pisos, embora já se encontre integrado no grupo de edifícios que confinam com a estrada municipal. O grupo dos edifícios situados junto à ponte, por conter elementos em bom estado de conservação e outros próximos da ruína, é representativo do estado do tecido urbano do local.



Figura 13 – Praia fluvial a montante da ponte.
Fonte: Fotografia do autor, 2017

Na época quente é possível percorrer o rio, dentro do seu leito, desde a praia fluvial até próximo do moinho, movido a água, localizado a poente do casario. Ao longo deste pequeno percurso, a paisagem vai revelando formas e despertando sensações distintas. A montante da ponte, o vale do rio propicia uma imagem serena, onde os declives permitem a movimentação pedestre em várias direções e em ambas as margens, sendo, no entanto, a do lado direito a que entra de forma continuada no leito do rio. Esta relação das margens com o rio permite o acesso fácil à água e foi aproveitada para a implementação de uma praia fluvial dotada de balneários e equipamento lúdico. Aqui, a água, no seu movimento quase inaudível, permite a perceção do som vindo de outros locais situados a montante e a jusante. A ponte, de forma imponente e estática, expõe os três arcos de volta perfeita definidos pela sobreposição de alvenaria de granito. O quebra-mar, também em granito, assente sobre as rochas graníticas revela a sua função de guardião. Ultrapassada a ponte, a água do rio contorna as rochas e segue respeitando o limite que lhe foi imposto pelos muros de betão, executados na zona da captação das águas termais. Do lado esquerdo, as paredes de alvenaria de granito demonstram a arte e o engenho que as pessoas desenvolveram no tratamento de desníveis acentuados para conseguirem espaços aprazíveis, de onde se pode desfrutar da paisagem numa posição elevada, mas de aproximação. Este cenário prolonga-se encosta acima através dos sucessivos planos definidos pelos edifícios. Utilizando as opções disponíveis pelo posicionamento desnivelado dos passadiços de betão, localizados junto ao edifício termal, a imagem da intervenção humana revela-se. Mais adiante, no sentido da corrente, as águas termais são encaminhadas para o rio, durante o encerramento do balneário.



Figura 14 – Rio Dão, zona das nascentes e balneário.
Fonte: Fotografia do autor, 2017

Passado o balneário, a imagem descomprime do lado direito. Agora, o areal da praia fluvial é confinado, pelo caminho pedestre e por um muro de pedra que suporta as terras do largo adjacente à ruína do casarão. Seguindo pelo caminho pedestre, e depois deste edifício, sente-se o limite do aldeamento e a libertação do natural. Seguindo o caminho em terra batida e de largura variável o rio ganha nova forma por ação de uma barreira natural. A sua água espalha-se por entre as inúmeras rochas e árvores, oferecendo uma imagem singular, onde a luz, que passa por entre a copa das árvores, agitadas por ação do vento, é refletida pela água e projetada nas rochas e nas árvores. Resulta daqui uma arritmia da incidência da luz natural na água e das diferentes incidências da luz refletida. Aqui, a água corre, contorna, embate e enrola-se nela própria, gerando um som que, juntamente com o proveniente da deslocação das folhas das árvores, se torna harmonioso e um elemento importante na imagem natural do lugar. Mais a poente, o resultado da ação da atividade agrícola marca o início de outra paisagem que passa a acompanhar o percurso do rio.



Figura 15 – Rio Dão no Lugar do Banho.
Fonte: Fotografia do autor, 2017

Na época das cheias não é possível percorrer o circuito referido. Nesta fase, a ponte e os locais cimeiros são atrativos, por deles se conseguir ver uma paisagem que resulta da deslocação de grande quantidade de água que converge das encostas e se junta rapidamente ao rio. Esta é uma imagem forte, onde se pode observar em plena sintonia, por um lado, a força da natureza, decorrente da ação das chuvas e do vento e, por outro, a força dos trabalhos do homem com a sua experiência milenar.

V - OCUPAÇÃO URBANA DO LUGAR BANHO

Os edifícios mais antigos, que ocupam parte do terreno do local, definem os extremos do conjunto edificado. No limite nascente, e do lado esquerdo do rio, o edifício da albergaria, construído em 1572, sofreu alterações e da construção primitiva restam algumas paredes exteriores em pedra. O casarão, mandado construir pela família dos Pais do Amaral no século XVIII, próximo da anterior, foi reconstruído, e está em bom estado de conservação (Alves, 1963, p.11).



Figura 16 – Desenho do Lugar do Banho em 1951.

Fonte: Instituto Geográfico do Exército (cartografia à escala 1:25 000 de 1951) e Loureiro (s.d.).
Composição nossa.

A única casa onde se podiam tomar banhos junto das nascentes, referida no Aquilégio Medicinal de 1726, manteve-se até 1960, ano em que foi demolida para dar lugar à construção do balneário (Loureiro, s.d., p. 36).

A capela, de 1764, foi a única no local até à construção de outra em 1956 perto do edifício da albergaria de 1572 (Loureiro, s.d., p. 18).

O casarão destinado a banhos, construído em 1827, e que teve o nome de “Os Novos Banhos” (Loureiro, s.d., p. 26), e que marca o limite poente do conjunto de

edifícios do lado direito do rio Dão, está em ruína. Dele ainda se mantêm as paredes exteriores e interiores em perpianho. Este edifício de dois pisos, visíveis apenas do nascente e do sul, revela que no piso inferior os quartos se desenvolviam até metade da sua largura e que as portas de acesso eram os únicos vãos de que cada um disponha.

O edifício da Misericórdia de Viseu, adquirido em meados do século XIX, funcionou como albergaria e casa de banhos até ao início do Século XX. Atualmente é uma ruína e está localizado no extremo poente do aldeamento, do lado esquerdo do Rio Dão, e é um dos três elementos mais antigos que definem os limites extremos do Lugar das Termas. Este edifício é acedido por uma escadaria e pedra de acesso público, cujos dois patamares estão no enfiamento das plataformas exteriores de acesso aos quartos (Loureiro, s.d., p. 37).

O terreno localizado entre o balneário e o rio, onde existiu o tanque escavado na rocha, manteve as suas características até 1960. Com as intervenções no balneário e com a modernização do sistema de captação de água, o local foi sendo alterado.



Figura 17, 18, 19 – Depósito e ponte rudimentar; Trabalhos nas nascentes em 1957; Tanque em 1962.
Fonte: Loureiro, s.d., (pp.40-43-47). Composição nossa.

Entre 1951 e 1970 a ocupação do solo foi aumentada com a construção da capela, que foi inaugurada em 1956, e com a construção de duas moradias, uma de cada lado do Rio Dão.

Posteriormente, os trabalhos de melhoramento da envolvente do poço, iniciados três anos antes do início dos trabalhos do balneário, melhoraram as condições de armazenamento da água termal, e a acessibilidade foi melhorada através da construção de escadarias exteriores de ligação direta da rua à plataforma onde se encontrava o poço.

Em 1960, o casarão, localizado próximo das nascentes na margem direita do rio e provavelmente o edifício mais antigo ali existente, foi demolido para que no seu lugar fosse construído o balneário que entrou em funcionamento em 1962 (Loureiro, s.d., pp. 36-48).

Nos dezanove anos seguintes, foram construídas mais quatro novas moradias, uma das quais do lado direito do rio, pertencente à freguesia de São João de Lourosa e ao concelho de Viseu. No concelho de Mangualde foram demolidas três moradias, duas das quais se localizavam junto do acesso sul da ponte. Foram também ampliadas duas moradias e a Casa do Banho. O edifício da Pensão Donalzira foi edificado sobre a casa do túnel, da qual ainda se conservam as paredes exteriores em pedra dos dois pisos inferiores. O Hotel de Alcafache, construído em 1980, foi edificado no sítio onde antes existia uma moradia, que foi demolida. O balneário foi ampliado com um corpo introduzido na fachada voltada para o rio.

No período de tempo que vai desde 1989 até 2015 foram construídas duas moradias, uma de cada lado do Rio Dão.

Durante o ano de 2015 foram concluídos os trabalhos do projeto de reabilitação da envolvente às termas onde foi aumentada a capacidade de retenção da água do rio em dois locais, um a montante da ponte e o outro a jusante; foi construído o parque de merendas; procedeu-se ao melhoramento do caminho pedestre bem como à pavimentação das ruas e dos locais de estacionamento.

No intervalo de tempo entre 1951 e 1970 apenas foi reconstruído o edifício do balneário. Entre 1970 e 1989 foram reconstruídos dois edifícios, demolidos três e ampliados quatro. Foi neste período que houve a conjugação de várias formas de intervenção no edificado. Estes foram ao nível do acréscimo, da reconstrução, da demolição e da ampliação.

A ocupação do solo pelos edifícios, demonstrada na figura 20 e no gráfico 4, foi-se materializando de forma lenta ao longo de vários séculos. No ano de 1951 o número de edifícios atingiu os 37, vinte anos depois o número total de edifícios foi aumentado em três, nos dezanove anos seguintes aumentou mais dois e vinte e seis anos depois, já em 2015, o número total de edifícios atingiu os 44. De forma global, verifica-se que nos

últimos 66 anos foram acrescentados 7 novos edifícios. Este acréscimo corresponde a um aumento médio aproximado de um edifício por cada dez anos.

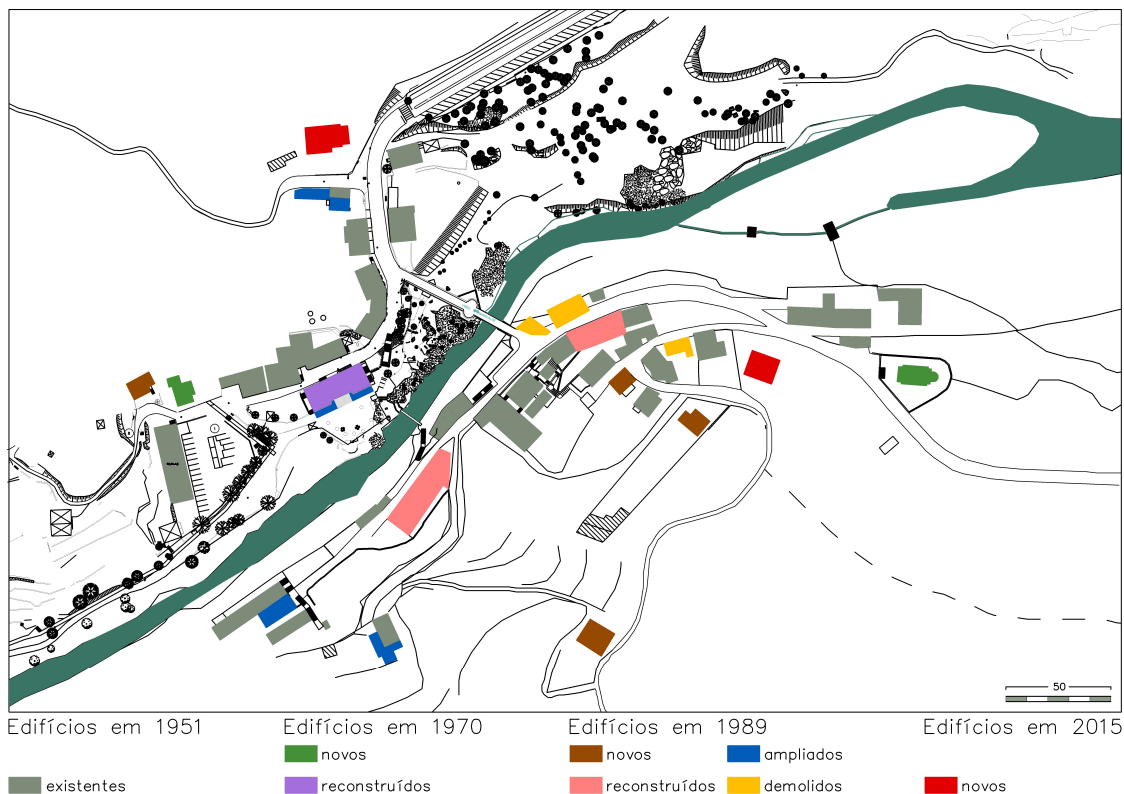


Figura 20 – Desenho da evolução urbana desde 1951 a 2015 do Lugar do Banho.

Fonte: Instituto Geográfico do Exército; Direção Geral dos Serviços de Urbanização; Informação recolhida no local. Composição nossa.

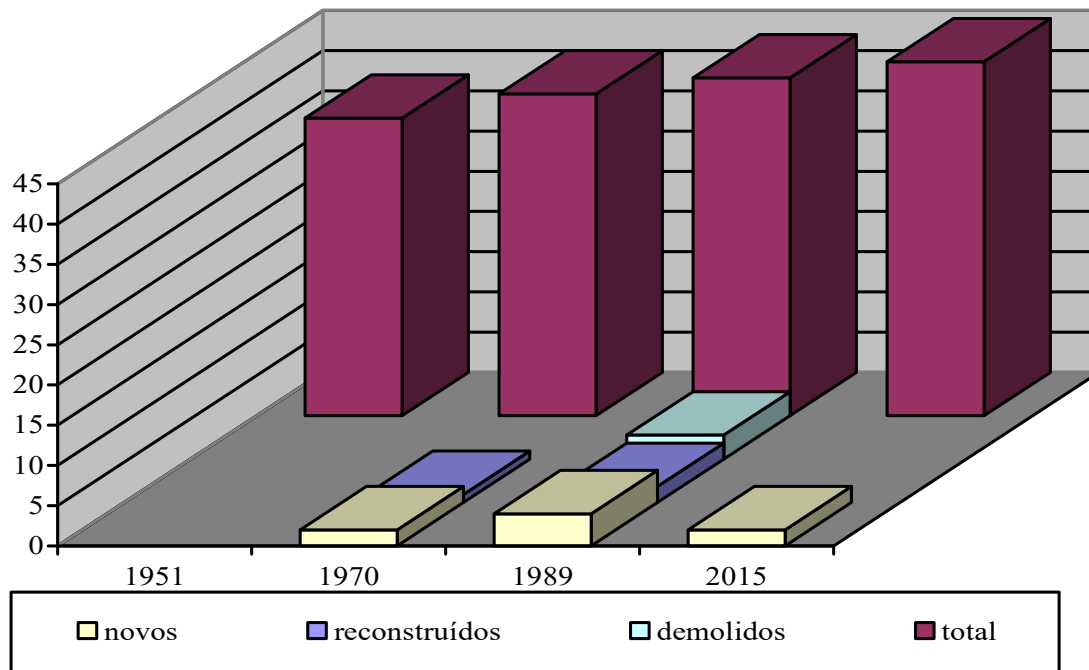


Gráfico 4 – Evolução das intervenções no edificado do lugar das termas de Alcafache.

Fonte: Instituto Geográfico do Exército; Direção Geral dos Serviços de Urbanização; Informação recolhida no local. Composição nossa.

V.1. Classificação da área urbana

A dinamização da atividade desenvolvida no edificado local coincidiu com as obras de construção e as de ampliação do balneário e o seu declínio teve início com a entrada em funcionamento da Pensão e do hotel. O aluguer de quartos diminuiu e, com ele, as obras de beneficiação no edificado também foi diminuindo. A proximidade das cidades de Viseu e de Mangualde, onde há oferta de mais e melhores condições de hospedagem e de maior diversidade de atividades, também contribuiu para a diminuição da procura de quartos e para o desinvestimento nos trabalhos de beneficiação e de reconstrução.

O edificado existente e de acordo com a leitura da figura 21, 34% está em bom estado de conservação. Este estado corresponde àquele em que os edifícios têm boas condições para que neles se desenvolvam as atividades que lhes são afetas e que foram objeto da realização de trabalhos de beneficiação recentes. A parte correspondente a 41%, embora reúna as condições para o uso previsto, está a necessitar de obras de beneficiação, ao nível do revestimento das paredes e da cobertura. A que corresponde a 16%, dos edifícios, está devoluta e sem as condições necessárias para a utilização, por estarem a necessitar de obras profundas para adquirirem a capacidade para o uso, ao nível da estabilidade, da impermeabilização da cobertura, do arranjo das paredes, dos pavimentos e das caixilharias. A parte de 7%, por se ter desmoronado parcialmente e estar em avançado estado de degradação, constitui o edificado em estado de ruínas (Rodrigues, 2005, p. 236).

Em ampliação encontram-se 2% do edificado. Esta percentagem corresponde a um edifício de construção antiga com dois pisos que está a ser ampliado com a introdução de um piso.

Se a este cenário, mais relacionado com a constituição e robustez físicas dos edifícios, se juntarem preocupações de ordem económica e urbanística, a percentagem dos agrupamentos, atrás descritos, é alterada.

Em Portugal, a legislação sobre o estado de ruína não é tão precisa como a de Espanha. Com efeito, no país vizinho, existem três tipos de ruína: a económica, a física e a urbana e basta que o edifício se encontre num desses tipos para ser considerado uma

ruína. A económica está associada ao custo das obras necessárias para que o edifício seja reestabelecido das capacidades necessárias para a sua utilização. Se este custo for superior a 50% do valor atual do edifício, excluindo-se o valor do terreno, então atinge-se o estado de ruína. A física está relacionada com o nível de esgotamento do sistema estrutural ou fundamental do edifício. A ruína urbana é atingida pela impossibilidade de licenciamento da edificação por se encontrar em situação de desconformidade com as regras do ordenamento (Costa, 2000, pp. 135-136).

Ainda assim, o Regulamento Geral de Edificações Urbanas³, (RGEU) nos artigos n.º 9.º e n.º 10.º, e o Regime Jurídico da Urbanização de Edificação⁴ (RJUE), no artigo n.º 89.º, embora não definam com exatidão as características necessárias para que se possa considerar uma edificação como uma ruína, expressam a preocupação de se evitar a degradação das condições de utilização dos edifícios, impondo a realização de trabalhos de reparação e de beneficiação em períodos de 8 em 8 anos. Em caso de risco de insalubridade, solidez, segurança contra o risco de incêndio a administração pública pode, a todo o tempo, determinar a execução das obras de correção. Nos casos em que se constate que as “(...) *construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas*” (n.º 3 do art.º 89, do RJUE) pode ser ordenada a demolição total ou parcial dessas construções.

O Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais⁵ obriga, no n.º 1.º do art.º 71.º, “(...) *a demolir, total ou parcial, ou beneficiar as construções que ameacem desabamento (...)*”. No artigo 76.º refere que “*As câmaras municipais podem (...)* intimar à demolição de construções em abandono (...)” nas faixas de respeito definidas no art.º 79 como sendo “(...) *as faixas de terreno ao longo das vias municipais (...), além da linha limite da zona da via municipal.*”

O Decreto Lei n.º 13/1971, de 23 de janeiro, revogado pela Lei 34/2015, de 27 de abril, a propósito de proteger as estradas nacionais e a segurança do trânsito, estabelecia que a esta proteção não se limita à zona da estrada “(...) *mas, também, às faixas limítrofes.*” Na alínea a) do n.º 2 do art.º 5.º, imputava aos proprietários

³ Publicado pelo D.L. n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951.

⁴ Publicado pelo D.L. 555/99, de 16 de dezembro e republicado pelo D.L. 136/2014, de 9 de setembro.

⁵ Publicado pela Lei 2110/61, de 19 de agosto.

confinantes com a zona da estrada o dever de “(...) *demolir as edificações ou outras obras que ameacem ruína e desabamento sobre a zona da estrada*”; e no n.º 4 impunha o dever de os edifícios (...) confinantes com a zona de estrada devem manter-se com bom aspeto e perfeito estado de conservação (...) [e admite a possibilidade de] (...) intimar a demolição das construções que se encontrem em estado de abandono.

A lei n.º 34/2015, de 27 de abril, aqui referida apenas como referência por não se aplicar a estradas municipais, estabelece, na alínea b) do n.º 4.º do art.º 43.º, a intenção de garantir a proteção da estrada e o património público afeto à estrada, e no n.º 1.º art.º 54.º impõe o dever aos proprietários dos prédios confinantes com a zona da estrada de se absterem de procedimentos que prejudiquem ou que possam pôr em risco a segurança dos utilizadores da estrada. Na alínea a) do n.º 3 impõe o dever de “(...) *demolir as edificações ou outras construções que ameacem ruína ou desabamento sobre a zona da estrada*”; no n.º 4.º admite a possibilidade de “(...) intimar os proprietários para a execução de obras de conservação ou para a demolição de construções que se encontrem em estado de abandono ou de ruína ou que apresentem perigo para a circulação, e que sejam da sua responsabilidade.”



Estado de conservação dos edifícios

■ bom ■ Razoável ■ ruína ■ trabalhos em curso

Figura 21 – Classificação dos edifícios, com o método espanhol e quadro legal português, em 2015.

Fonte: Informação recolhida no local e indicada no anexo. Composição nossa.

A aplicação do método de classificar o edificado que se utiliza em Espanha e a abordagem que o edificado devoluto, ou abandonado, merece no quadro legal português

faz com que a junção dos grupos de edifícios em ruína, devolutos, em mau estado de conservação, sem condições para serem utilizados atinja a percentagem de 23% do total.

A imagem urbana do local, formada por 23% de edifícios em ruína e 41% de edifícios a necessitar de obras de beneficiação, caracteriza-se maioritariamente por edifícios em mau estado de conservação e contribui para a obtenção da classificação de área degradada (DGOTDU, 2000, p. 50).

V.2. Arruamentos

O acesso automóvel ao local faz-se de duas maneiras. Uma é através EM 594 que assume as funções de via estruturante. A outra é através da Estrada Romana antiga, que liga o Lugar das Termas à aldeia de Casal Mendo, da freguesia de Alcafache, do concelho de Mangualde, cuja função no sistema viário é o de via local.

A distribuição local processa-se pelas cinco ruas, das quais três têm continuidade através de caminhos pedestres. Cada uma delas serve áreas que são dependentes de um único acesso, onde, como em qualquer “cul-de-sac” o fator crítico “(...) *é a localização e o desenho do espaço onde é possível fazer a inversão de marcha.*” (Pardal, 1998, p. 101). No local, o sítio de viragem não é definido e a dimensão da via não permite o tráfego nos dois sentidos em simultâneo, aspeto que limita o tráfego do local.

A pavimentação da EM 594, do lado de Viseu, foi beneficiada recentemente e desenvolve-se em asfalto betuminoso até à entrada da ponte, onde se inicia a calçada em cubos de granito e se prolonga até junto do muro e de acesso ao adro da capela, localizada no extremo nascente do povoado, onde se retoma a pavimentação em asfalto.

O perfil da estrada referida, caracterizado por duas faixas de rodagem com 3,00m de largura cada, é, do lado de Viseu, alterado numa extensão aproximada de 190,00m, antes da primeira moradia do aglomerado populacional, para um perfil com separador central, passeio de ambos os lados e estacionamento, perpendicular ao eixo do lado sul, e longitudinal do outro lado. Até à ponte, é continuado com o perfil onde a faixa de rodagem passa para os 6,00m e passeios de ambos os lados. Na ponte passa para uma faixa com 3,45m e passeios de ambos os lados com 0,60m de largura numa extensão de dois terços da ponte onde é novamente alterado para 3,50m sem passeios

até ao final da ponte. Retoma o perfil de 6,0m de largura com passeio de ambos os lados e com zona de estacionamento do lado norte, até junto da capela. Depois, o perfil passa a ter a faixa de rodagem com 7,00m e valetas, e com pavimentação em asfalto.

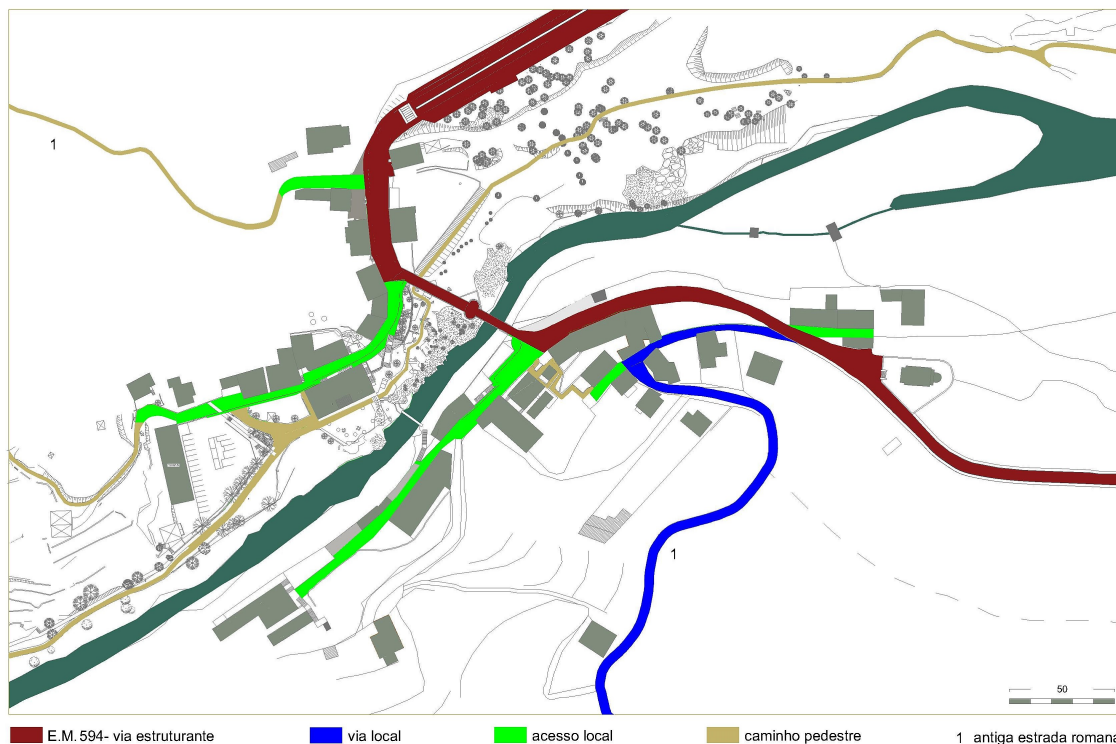


Figura 22 – Hierarquia das vias, em 2015.

Fonte: Informação recolhida no local. Composição nossa.

A ponte, quer pela sua largura, que é, como se referiu, menor que a mínima de 10,0m definida no art.º 60.º do Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais, quer pela coexistência de tráfego de automóveis e de peões, aspeto que gera desconforto e riscos para a ocorrência de acidentes, contribui para a classificação do lugar, como uma área degradada.

As duas ruas de acesso local de maior importância desenvolvem-se paralelamente ao rio Dão, têm início na EM 594 e terminam junto às últimas moradias posicionadas no extremo poente do aldeamento. Ambas têm larguras variadas que não permitem a livre circulação automóvel nos dois sentidos em simultâneo. A do lado de Viseu, com o nome da Rua do Balneário, é pavimentada com asfalto; a do lado de Mangualde, com o nome de Rua da Fonte dos Amores, é pavimentada com calçada de cubos de granito. Desta, deriva a escada que dá acesso à ponte precária que é utilizada pelos aquistas quando o nível das águas do rio o permite.

As restantes três ruas dão, cada uma delas, serventia a duas edificações. Duas são pavimentadas em cubos de granito e a outra, que se localiza junto à capela, não tem revestimento.

V.3. Oportunidade para o lugar

O local, como se viu, é uma área degradada e, por isso, pode integrar-se nos objetivos da política da valorização das potencialidades do solo previstos na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio), onde se prevê, na alínea f) do artigo 2.º

Salvaguardar e valorizar a identidade do território nacional, promover a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações; [na alínea g)] Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a carência dos sistemas em que se integram; [na alínea h)]. Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico; [e na alínea a m)] Regenerar o território, promovendo a requalificação⁶ de áreas degradadas (...).

Esta ideia é reforçada no art.º 37.º onde se estabelecem como objetivos a criação de oportunidades, a preservação e defesa dos solos com potencialidades para o aproveitamento turístico e de lazer, a exploração dos recursos geológicos e, como se refere na alínea j), “*A recuperação e regeneração⁷ de áreas degradadas.*” (Lei n.º 31/2014).

O planeamento de intervenção no território tem merecido a atenção como elemento central no desenvolvimento nacional e regional. Para a região centro, a Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), na

⁶ Nas notas complementares da definição do conceito de reestruturação urbana da ficha n.º 57, do D.L. 9/2009, de 29/05, refere-se que “A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objetivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através da reestruturação urbana.

⁷ De acordo com o Glossário do Desenvolvimento Territorial do CEMAT (2011, p.28), a regeneração e a revitalização urbana visam transformar a base socioeconómica obsoleta de certas áreas (...).

RIS3⁸ do Centro de Portugal. [Em linha]. Disponível em <<https://www.portugal2020.pt/Portal2020/Media/Default/Docs/.../EREI%20Centro.pdf>>. [Consultado em 15/02/2015] aponta a produtividade industrial sustentável, a eficiência energética e a inovação rural como os três domínios diferenciadores na estratégia para o futuro da região centro. Estes levaram às seguintes quatro áreas prioritárias:

- 1- Soluções industriais;
- 2- Valorização e uso eficiente dos recursos endógenos naturais;
- 3- Tecnologias ao serviço da qualidade de vida;
- 4- Inovação territorial.

Estabelece (RIS3, p. 12), ainda, dentro da área relacionada com a tecnologia da qualidade de vida, a importância para a criação de:

(...) aposta em novas abordagens associadas à medicina preventiva e de reabilitação, ao bem-estar, envelhecimento ativo e saudável, incluindo doenças associadas ao envelhecimento, termalismo e bioclimatismo, potenciando igualmente o turismo de bem-estar, [e destaca (RIS3, p. 18) para a região centro] (...) as políticas de Desenvolvimento Regional a adotar no período de 2014- 2020 não podem nem devem deixar de assumir como prioritária a temática da Coesão Territorial, nem tão pouco deixar de ter em consideração as fortes assimetrias existentes, bem como a enorme diversidade que caracteriza a Região Centro. Porém, esta diversidade, desde que devidamente potenciada, representa uma das maiores diferenciadoras da Região Centro.

A análise SWOT do domínio diferenciador da saúde e bem-estar elege como elementos fortes os “(...) *bons espaços para promover a qualidade de vida e envelhecimento ativo e saudável* (...)” (RIS3, p.63), onde o termalismo e o turismo ativo e sénior se integram.

⁸ Estratégia de investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente para a Região Centro, documento de trabalho – Versão 2014.

VI - LOCALIZAÇÃO GEOESTRATÉGICA

A compreensão da importância da localização geoestratégica que as Termas de Alcafache têm na região encaminha-nos para uma incursão sobre o significado da zona centro e o da região Dão-Lafões, no contexto nacional. O Plano Regional do Ordenamento do Território do Centro, (PROT C), proposto pela CCDRC constitui a referência principal para o desenvolvimento deste capítulo.

As Termas Alcafache situam-se, aproximadamente, a 6,0km, para sudoeste, da A25, a cerca de 10,0km, para sul, do centro da cidade de Viseu e cerca de 3,70km, para sul, do Parque Industrial de Coimbrões, do concelho de Viseu. Localiza-se a oeste da cidade de Mangualde e do Parque Industrial de Salgueiros. Dista cerca de 10,00km daquela e a cerca de 8,20km do parque industrial. Beneficia da “(...) importância da aglomeração em torno de Viseu, do IP5/A25 e do IP3 (Viseu, Tondela e Mangualde), e uma boa cobertura da rede viária principal existente e prevista (IP3, IP5/A25, IC12, IC6/IC7, IC37) (...)” (PROT C, p. 39). Beneficia também da influência da outra aglomeração em torno de Viseu formada a sul pelo grupo de St^a Comba Dão, Mortágua, Carregal do Sal, Tábua e Arganil, que tem “(...) boa acessibilidade ao IP3 e ao IC12 na zona da barragem da Aguieira; e a Oeste, Sever do Vouga, Vouzela, Oliveira de Frades e S. Pedro do Sul.” (PROT C, p. 39).

Dista aproximadamente 20,0 km do aeródromo Lobato Faria que se localiza a norte de Viseu e a cerca de 13.50km da estação ferroviária da linha da Beira Alta localizada em Mangualde.

As movimentações casa / trabalho, dentro e entre as referidas aglomerações, indicadas no mapa de fluxos, representados na figura 23, são um elemento representativo do benefício da sua localização. Destas, as que ocorrem no território localizado entre Sátão e Santa Comba Dão são as que constituem maior interesse para Alcafache, dado que as outras encontram nas Termas da Cavaca, no concelho de Aguiar da Beira, nas Termas do Carvalhal, do concelho de Castro Daire e nas termas de São Pedro do Sul, concelho de São Pedro do Sul, maior proximidade. A parte poente desta área é partilhada com as Termas de Sangemil e com as de Caldas da Felgueira.

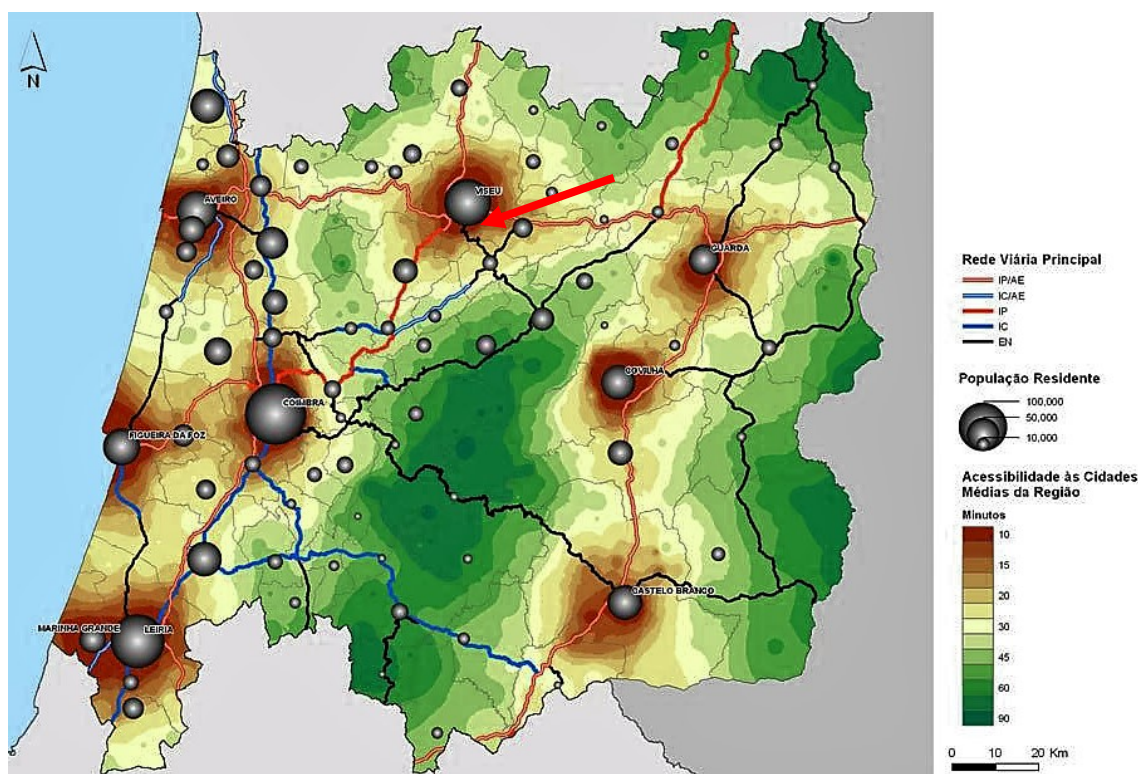


Figura 23 – Alcafache no sistema urbano e acessibilidades às cidades médias da Região Centro.
 Fonte: PROT Centro - volume 2 – Visão e Opções estratégicas de Suporte à proposta de Modelo do Território.

Estas movimentações processam-se através da malha viária que se estende entre Viseu e Sátão; Viseu, Mangualde e Penalva do Castelo; Viseu, Mangualde e Gouveia; Viseu, Nelas e Seia; Viseu e Carregal do Sal; Viseu e Oliveira do Hospital, Viseu Arganil; Viseu, Tondela, Santa Comba Dão, Mortágua e Tábua.

Na proposta para o PROT C, de 2011 a CCDRC (PROT C, 2011, p. 40) refere-se que:

A análise da estrutura urbana da região também conjuga a rede urbana com uma multiplicidade de fatores de polarização resultantes da localização de portos, aeródromos, plataformas logísticas, universidades e institutos politécnicos e instituições de inovação e transferência de tecnologia, e com os principais fluxos casa/trabalho.

No mesmo trabalho, refere-se que os municípios de Gouveia, Seia e Oliveira do Hospital, embora integrados na constelação de Viseu, apresentam alguma indefinição de polarização entre Viseu e Coimbra. Refere-se também que “(...) a *interação e cooperação interinstitucional são fatores determinantes na construção das novas redes territoriais* (PROT C, 2011, p. 41). E aponta como principais traços de caracterização os seguintes:

Aveiro, Viseu e Guarda são as polaridades urbanas com uma melhor definição de redes de interação (...); No eixo urbano da Beira Interior, a Covilhã tem tendência para se associar para Norte com

a Guarda (...); Os três municípios da Estrada da Beira – Oliveira do Hospital, Seia e Gouveia – dividem-se em relações com a Guarda, Viseu e Covilhã, não ignorando relações com a própria Cidade de Coimbra (ensino superior e serviços de saúde).

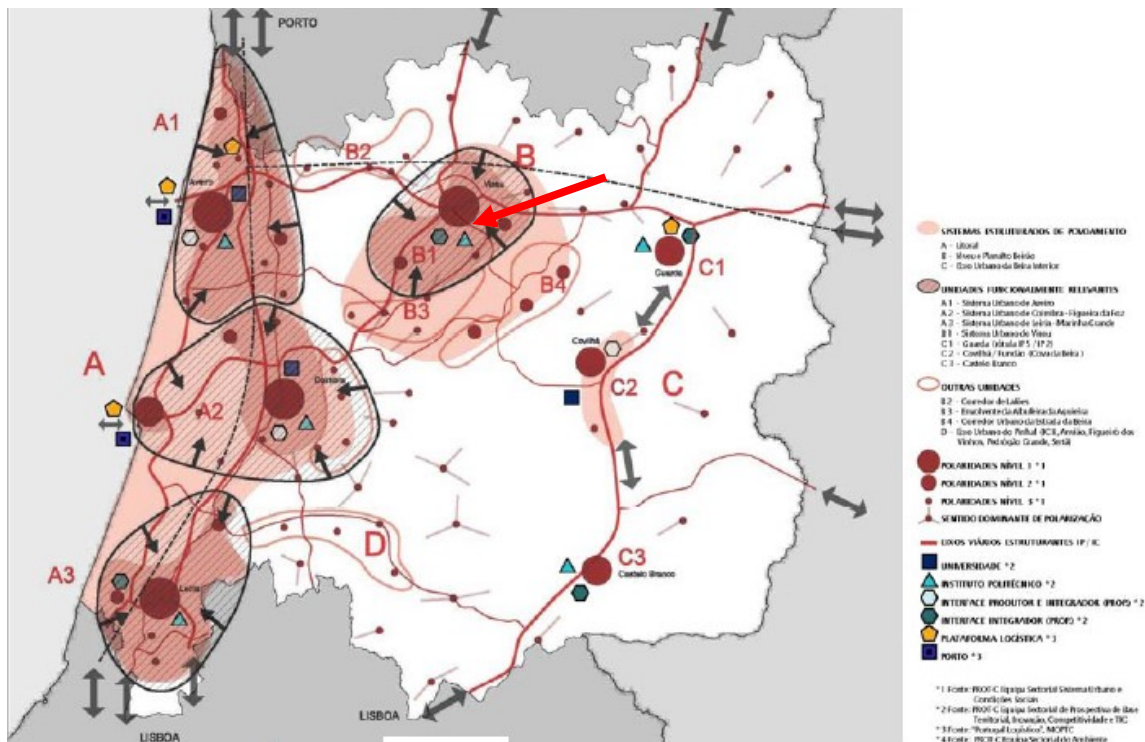


Figura 24 – Alcaface no sistema das Nucleações Urbanas, Relações Funcionais e Redes.
 Fonte: PROT C (2011, p.40).

VI.1. Sistema urbano

O sistema urbano da região centro é caracterizado pela polarização⁹ das cidades de Leiria, Coimbra, Aveiro e Viseu de outras cidades envolvidas por território onde gravitam aglomerações urbanas e espaços rurais, organizadas em função da mobilidade associada ao trabalho e das oportunidades decorrentes das atividades de comércio e de serviços.

⁹ Para Portas (2011, p.45), a polarização “(...) refere-se habitualmente à força de atração (...) de um determinado centro urbano (...), face ao seu território envolvente (...)”.

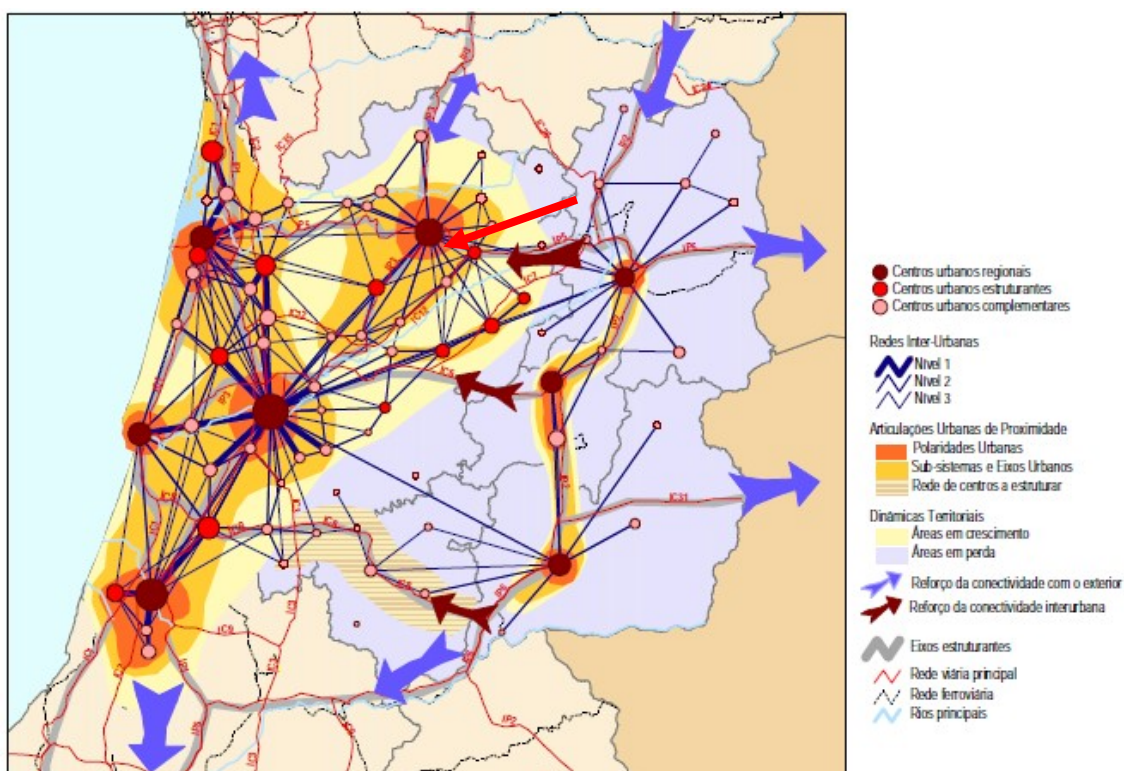


Figura 25 – Alcafache na síntese do sistema urbano da zona centro.

Fonte: PROT C (2011, p.54).

O subsistema urbano de Viseu/Dão-Lafões e Planalto Beirão é fortemente polarizado por Viseu. Esta cidade beneficia da localização geográfica, do dinamismo comercial e industrial para se relevar no contexto nacional. À sua volta gravitam núcleos como o de Mangualde, Tondela, Nelas, e Sátão, onde a atividade industrial é expressiva, e o de São Pedro do Sul onde se destaca o termalismo. A sua influência estende-se para Norte, em direção a Lamego, e para Sudeste, em direção a Oliveira do Hospital, Seia e Gouveia. Este eixo, ancorado na estrada da Beira, encontra na atividade industrial e na oferta de produtos de turismo local o sustento económico e, na ausência de um núcleo polarizador, os três centros urbanos complementam-se e constituem uma possibilidade de consolidação do espaço intersticial existente entre eles (PROT C, 2011, p. 55).

VI.2. Modelo do território

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), (2007, p.94), relatório anexo à Lei n.º 58/2007, de 04 de setembro, refere que a região

centro é um território muito diversificado em recursos e destaca como elementos estratégicos para o ordenamento do território nacional:

A posição geográfica estratégica entre o Norte e o Sul e com a Europa (...); Uma rede urbana multipolar e estruturada em sistemas sub-regionais com potencial para sustentarem um desenvolvimento regional policêntrico (...); Os recursos hídricos, (...); Os recursos florestais (...); A paisagem e o património, que constituem recursos estratégicos pelas suas valias e singularidades.

A zona centro constitui, assim, como se refere no PROT C (2011, p.70)

(...) um território de charneira entre o norte e o sul, e entre o litoral e o interior. Para esse estatuto muito contribui a posição relevante do corredor litoral entre as aglomerações metropolitanas de Lisboa e do Porto (...).

As assimetrias geográficas da Região, os fenómenos de rarefação urbana, a baixa densidade e o despovoamento são alguns dos aspetos que levam, como consta no PROT C (2011, p.71), a afirmar que

A proposta de modelo territorial não pode nem deve ser lida como uma compartimentação rígida (zonamento) entre áreas estanques, com limites precisos [antes, e dada a complexidade do planeamento de uma área onde existem assimetrias geográficas e fenómenos de rarefação urbana, a baixa densidade e de despovoamento, o planeamento requer] uma necessária “geometria variável” que deixe espaços abertos para as oportunidades, designadamente as geradas pelas estratégias empresariais e para a capacidade de se operacionalizarem desafios que o atual mapa administrativo não contém.

Viseu, capital do distrito, dotada de funcionalidades diversificadas, quer do setor público quer do privado, é o centro polarizador da sub-região Dão Lafões. Beneficia da localização estratégica, decorrente do corredor norte/sul e litoral/interior, no qual o eixo transfronteiriço IP5/A25, assume grande protagonismo.

As movimentações casa-trabalho revelam que Viseu estabelece relações inter-concelhias mais intensas nas direções de Tondela, Mangualde e Sátão. De acordo com o PROT C (2001, pp. 81-82)

O complemento do Plano Rodoviário Nacional contribui também para a redução das distâncias-tempo na rede que rebate sobre os IP5/A25 e IP3 (IC12, IC6/IC7, IC37) e para facilitar uma maior interação com os municípios/cidades de Oliveira do Hospital, Seia e Gouveia, [refere que] é importante o reforço funcional de Viseu e do seu sistema urbano de proximidade, incluindo os municípios da “Estrada da Beira” [e estabelece como prioridades] para organizar a consolidação qualificada do sistema (...) o reforço funcional de Viseu e da constelação urbana/funcional envolvente, sobretudo com Mangualde, Nelas e Tondela [por acumular vários níveis de competitividade como por exemplo] no interesse patrimonial e turístico (...) proximidade a um território envolvente muito diversificado e rico em valores

culturais e paisagísticos; (...) A Serra do Caramulo, o termalismo, ou as albufeiras e os rios (...) constituem alguns (...) exemplos.

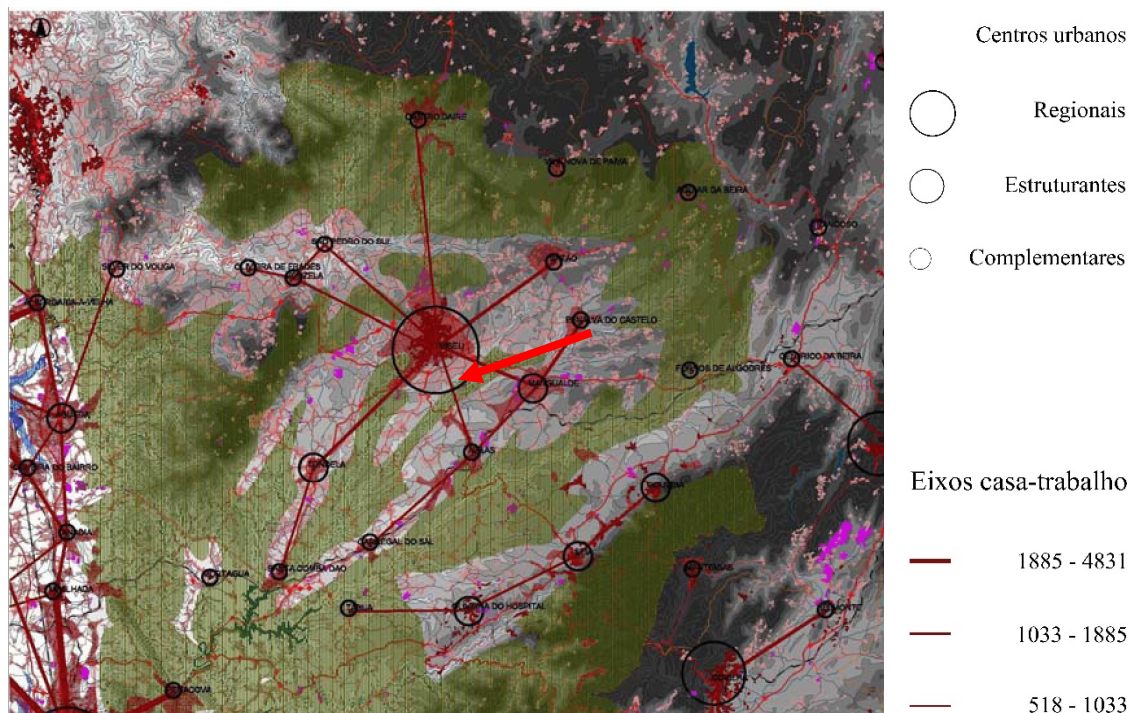


Figura 26 – Alcafache no subsistema urbano de Viseu/Dão-Lafões e Planalto Beirão.
Fonte: PROT C (2011, p.81).

Alcafache beneficia da proximidade de Viseu, de Mangualde e dos principais eixos viários. Num contexto mais amplo, beneficia da influência que a centralidade de Viseu exerce na suburbanização Dão-Lafões. Beneficia também da sua ruralidade, da paisagem, da presença do Rio Dão e da água mineral natural que tem aproveitamento no termalismo e tem possibilidade de ser aproveitada como energia geotérmica. O aproveitamento pleno dos benefícios da água está dependente da qualidade das relações intermunicipais, e o seu consumo contribui para a qualidade territorial, para a eficiência energética e para reforçar a identidade territorial.

VI.3. Desenvolvimento rural

O desenvolvimento rural, de acordo com a definição no Glossário do Desenvolvimento Territorial, DGOTDU, (2011, p.9)

(...) engloba medidas como a melhoria das acessibilidades, das condições de vida, do ambiente, da conservação das passagens culturais e do património natural e cultural; a promoção de ecoturismo (formas de turismo com impacto negativo baixo ou nulo no ambiente físico sociocultural do local de destino); a promoção de pequenas e médias cidades e de vilas e aldeias, (...); a promoção da agricultura, da floresta e do artesanato regional de alta qualidade, a par da adoção de práticas de produção amigas do ambiente.

Para o desenvolvimento rural da região, e seguindo as indicações do PROT C, é importante reforçar a diversidade e a oferta de empreendimentos turísticos numa perspetiva territorial, encarada como uma forma de estimular as atividades que o sustentam. A inserção destes empreendimentos em solo urbano¹⁰ deve ocorrer na forma de Centralidades Urbano Turísticas (CUT), ou na de Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer (NUTL) definidas no PROT (2011, p. 104) como:

(...) centros urbanos que desempenham um papel âncora no apoio e desenvolvimento de serviços de apoio à atividades turística e onde se deve privilegiar a instalação de equipamentos e serviços de apoio ao turismo e lazer [ou na forma de Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer (NUTL), que são] (...) aglomerados que, independentemente das funções que desempenham, integram, ou poderão vir a integrar, uma importante componente de alojamento turístico e/ou de residência secundária, e de concentração de funções turísticas e de serviços de apoio às atividades turísticas e de lazer. Estes conjuntos além de integrarem funções urbanas, concentram recursos e funções turísticas, designadamente, empreendimentos turísticos, de restauração e serviços de apoio às atividades turísticas e de lazer.

O PROT C (2011, p.128-129) dá como orientação aos municípios a necessidade de se

(...) identificar, eventualmente, outros NUTL, nomeadamente aglomerados que sejam reconhecidos pela sua especialização em funções turísticas (ex. Termas) ou que sirvam de apoio ao *touring* cultural e paisagístico [define como critérios de ordenamento dos empreendimentos turísticos em solo urbano o desenvolvimento de planos de urbanização (PU), sempre que necessário e quando localizados nos NUTL devem fomentar a] qualidade urbanística e ambiental.

Refere (2011, p.130) que todas as tipologias de implantação empreendimentos turísticos, integradas nos NUTL devem obedecer aos parâmetros de qualidade relacionados com a

Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais (...); eficiência energética, através da adoção de (...) medidas mitigadoras dos consumos dos edifícios (...) e o aproveitamento de fontes renováveis; sustentabilidade na construção.

¹⁰ A alínea b) do n.º 2 do art.º 10 da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, classifica o “*solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação*”.

VI.3.1. Plano Diretor Municipal de Viseu

O relatório de fundamentações para a revisão do plano diretor municipal de Viseu (RFPDMV) refere a necessidade de se criar um produto turístico associado à “(...) *cultura e património, natureza e paisagem, turismo ativo, termalismo e turismo de saúde e de gastronomia*” (RFPDMV, 2013, p. 36) como uma opção de desenvolvimento do território onde Viseu assume o caráter de aglomeração estruturante do território Dão Lafões. Refere também que “*a crescente importância das atividades turísticas na economia (...) reflete-se igualmente, na atenção que tem vindo a ser dada à relevância regional destas atividades.*” (RFPDMV, 2013, p. 202). Atribui ainda à localização da atividade termal, essencialmente no interior do país, um contributo para enfraquecer as assimetrias e os desequilíbrios regionais, para os quais contribuem os empregos que gera, as atividades que cativa e o número de turistas que atrai. As Termas de Alcafache são consideradas no RFPDMV (2013, p. 203)

(...) um dos principais centros de atração turística do concelho, (...) que em muito contribuíram para que Viseu tenha sido considerada uma das cidades com maior qualidade de vida na Europa. (...) A funcionar há mais de 50 anos, são um dos grandes pilares da economia desta região.

No zonamento, o Plano Diretor Municipal de Viseu (PDMV) integra as termas na área de 31,64ha afeta à Unidade de Intervenção Integrada de Planeamento do tipo II, com o n.º 66 (UIIP II66). Nesta área, inclui-se a zona da conceção de águas minerais naturais, e a área de 11,36ha de solo urbanizado. Nesta classe de solo, que é representado a amarelo no extrato da planta do ordenamento, figura 27, é onde se localiza o conjunto de edifícios. A restante área, que constitui o solo rural complementar¹¹, divide-se em espaço florestal de conservação, que é vocacionado para a manutenção da diversidade biológica dos habitats e coincide genericamente com a galeria ripícola, em espaço agrícola de produção e espaço florestal de produção. Em nenhuma destas classes de espaço se impede a implementação de empreendimentos turísticos, parques de recreio, de lazer e de campismo. A capacidade edificatória do solo muda em função da classe de espaço e consoante fica dentro ou fora do limite da UIIP. Por exemplo, e seguindo o artigo 46.º do PDMV, para a classe de espaço florestal fora

¹¹ Definido na ficha n.º 94 do D.R. n.º 9/1999, de 29 de maio, como sendo aquela área que que é adjacente ao perímetro urbano e que se revê necessária para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.

de qualquer UIIP a área mínima da parcela varia entre 20 000,00m² e 30 000,00m², dependendo, esta, se o promotor é o agricultor ou o proprietário da exploração, para a construção de uma habitação unifamiliar com a área máxima de construção, acima da cota de soleira de 400,00m². Para a mesma classe de espaço, mas dentro da referida unidade de intervenção, a área mínima da parcela para a mesma edificação é de 2 500,00m². Tomando como referência uma edificação de um piso com a área máxima de construção admissível, o índice de ocupação do solo¹² é de 2% ou de 1,3% para fora da UIIP e de 16% para dentro. Para este trabalho tem maior interesse o terreno inserido dentro desta unidade, por ser o que contém a área degradada objeto de estudo.

Os limites da classe de espaço residencial, definidos no PDMV, não são rígidos, podem ser ampliados pontualmente¹³ para as outras classes de espaço, com exceção do espaço florestal condicionado, por razões de cadastro de propriedade, numa área de 50% da parcela e limitada ao máximo de 1 500,00m².

Para o solo urbanizado, que coincide com o integrado em espaço residencial, o PDMV prevê que a volumetria possa corresponder a três pisos, podendo ser de quatro para as unidades hoteleiras, um índice de utilização¹⁴, acima da cota de soleira, menor ou igual a 80% e uma densidade habitacional¹⁵ menor ou igual ao intervalo de 25 a 35 fogos por hectare, conforme decorre do n.º 70.º do anexo III do PDMV.

Dos vários objetivos estratégicos, considerados na revisão do PDMV, que o município de Viseu elenca consta, no n.º 2 do art.º 2.º, que se pretende

Potenciar a importância de Viseu enquanto centro urbano de 1.º nível e as características específicas do concelho, face aos potenciais de competitividade, e à sua localização em relação aos corredores estruturantes, à dinâmica demográfica de acentuado crescimento e à relevância patrimonial e turística, bem como a preservação dos valores culturais e paisagísticos, com incidência direta na qualidade de vida das populações, potenciando rotas temáticas de *touring* cultural e paisagístico,

¹² Corresponde ao quociente entre a área de solo ocupado, com a edificação, e a área total do terreno, que se está a considerar, conforme a ficha n.º 35 do D.R. 9/2009, de 29 de maio

¹³ O n.º 5 do artigo 65.º do PDMV, prevê a possibilidade de acerto dos limites das classes de espaços por razões de cadastro de propriedade.

¹⁴ Definido na ficha n.º 36 do D.R. 9/2009, de 29 de maio, como o sendo o quociente entre a área total de construção e a área do terreno.

¹⁵ Definida na ficha n.º 17 do D.R. 9/1999, de 29 de maio, (Dhab), como o quociente entre o número de fogos, existentes ou previstos, para uma dada porção de terreno.

(...) aumentar a capacidade económica do concelho (...), reforçar a centralidade de Mangualde, reforçar a rede de complementaridades dos aglomerados urbanos, promover a consolidação e o ordenamento dos sistemas de aglomerados através de estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rural, (...) promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rural (...).

No zonamento do Lugar do Banho, o PDMM afeta a área aproximada de 6,7ha a solo urbano, na qual se inclui a zona onde se localiza o conjunto edificado, com a designação de espaços urbanos de baixa densidade. Esta classe de espaço está vocacionada para a implementação de edificações destinadas a utilizações diversas como habitação, comércio, serviços, empreendimentos turísticos, de restauração e de bebidas, equipamentos de utilização coletiva e indústria. A volumetria de referência é a que correspondente a três pisos acima da cota de soleira, com o limite de altura de 11,00m. O índice de ocupação máximo é de 35%, o índice de utilização do solo não pode exceder 60% e o índice de impermeabilização não pode superar os 50%.

A estrutura ecológica municipal, cujo limite é representado pela linha pontuada de cor magenta na figura 27, envolve do lado sul a área afeta a solo urbano. É vocacionada para a proteção dos valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais e para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos. A ocupação do solo, dentro dos seus limites, rege-se pelas definições aplicáveis a cada uma das categorias de espaços que aí existem. A sua valorização é considerada importante para a criação de corredores ecológicos contínuos e de redes de proteção, educação e de fruição ambiental.

O solo urbano é ladeado do Norte pelo rio Dão e nos extremos nascente e poente por terrenos inseridos em espaço florestal de conservação. Do lado Sul, desenvolve-se o espaço florestal de produção e o espaço agrícola de produção, cujas condicionantes de ocupação são iguais.

Na distribuição hierárquica das vias o PDMM, no seu artigo 96.º, classifica a Estrada Municipal n.º 594 como uma via distribuidora secundária. E no art.º 116.º estabelece como princípio que a demolição, como um ato autónomo, de edificações existentes só pode ocorrer por razões de segurança, ou de salubridade, e por (...) constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem de conjunto urbano ou do local onde se insere.

VII – INTERVENÇÕES EM AMBIENTES TERMAIS

A constatação de que o local é uma área degradada e que deve ser revitalizada leva-nos à procura do processo adequado para a proposta de intervenção. Para isso, fez-se uma análise de intervenções realizadas em ambientes termais, que possam contribuir para identificar o processo mais ajustado.

Portas et al. (2011, p. 163), a propósito da caracterização dos processos de intervenção, em termos de políticas urbanas, referem que eles podem ser divididos nos dois grupos seguintes:

- a família dos rês – reabilitação, reutilização, revitalização, renovação - conforme os graus de aproveitamento das estruturas existentes;

- a família do novo – urbanização, colmatação, parcelamento, edificação – conforme os graus de consolidação e carências das estruturas a criar, completar ou substituir.

A forma de intervir no local, de modo a obter-se uma valorização efetiva, carece de reflexão, da identificação dos seus recursos e de análise do sistema de gestão territorial. Agindo deste modo, poder-se-ão encontrar as propostas de intervenção, dentro de conceitos mais amplos, com incidência territorial e com probabilidade de afirmação dentro da mesma escala. Com o propósito de se encontrar o melhor processo de intervenção, para o Lugar do Banho e suas termas, fez-se uma análise das Termas de Longroiva, Termas de São Pedro do Sul, Termas de Pedras Salgadas, e as Termas da Curia. A escolha destes quatro locais teve como princípio a relação das termas com o edificado. Outros locais poderiam ser incluídos no presente trabalho, mas optámos por estas uma vez que constituem uma amostra dos três tipos de relação com o território.

Da análise da evolução histórica de cada um dos lugares, interessam-nos os aspetos associados à evolução urbana onde os trabalhos de intervenção, com maior ou menor impacto ao nível estruturante, são aqueles que se abordam no presente trabalho. É a estes aspetos que dedicamos a nossa atenção nas análises que se seguem.

VII.1. Longroiva

As Termas de Longroiva localizam-se na freguesia de Longroiva, do concelho de Meda e distrito da Guarda. O empreendimento termal, constituído por edifício termal

e hotel de charme, localiza-se no sopé da encosta noroeste do monte onde se ergue o antigo castelo e se desenvolve o tecido urbano.

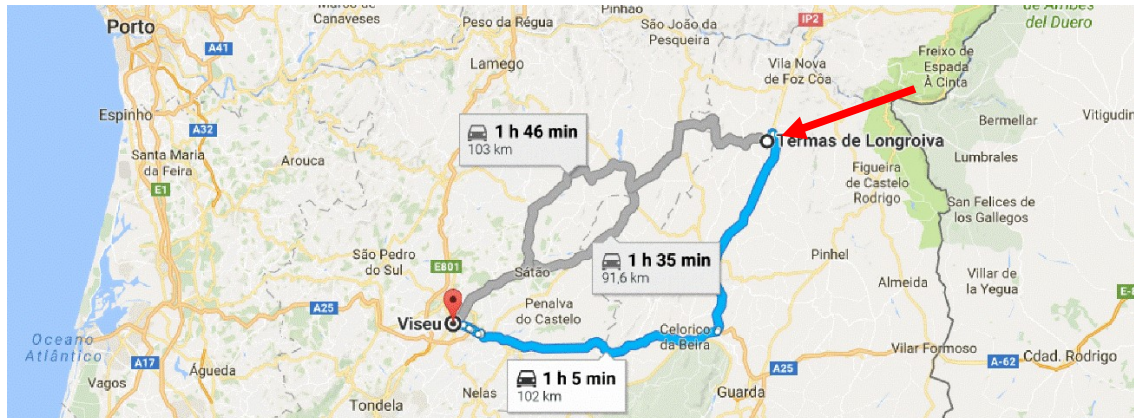


Figura 30 – Mapa indicativo da localização das termas de Longroiva.
Fonte: Google Maps. Composição nossa.

Longroiva é um local de paisagem singular onde os vales verdes, propícios para a pastorícia, e os montes cobertos por amendoeiras e videiras têm grande expressão. Esta paisagem é enriquecida com a luz rasante, característica da aproximação do solstício, combinada com a sombra dos montes.



Figura 31 – Esquema da estância termal de Longroiva, sobre fotografia aérea de 2011.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.



Figura 32 – Longroiva ao entardecer.

Fonte: Autor, 2016.

Entre 1878 e 1881, a Câmara da Meda, realizou os trabalhos de construção de um edifício termal com cerca de 200,00m² onde se combinava o balneário, localizado no rés-do-chão, com a oferta de hotelaria localizada no andar e no sótão. [Em linha]. Disponível em <<http://www.hoteldelongroiva.com/terapeutica>> [Consultado em 14/01/2016]. Passados cerca de 93 anos iniciou, em 1974, as obras de beneficiação do edifício e encomendou um estudo médico-experimental das águas termais de Longroiva. Esta ação permitiu reunir as condições necessárias ao desenvolvimento de uma estação balnear e de repouso.



Figuras 33, 34 e 35– Edifício dos banhos de Longroiva, concluído entre 1878 e 1881, reconstruído e adaptado a hotel em 2016.

Fonte: Rodrigues, 1983, p. 337; Duas fotografias do autor, 2016.

Em 2011, com a gestão do balneário a cargo da empresa municipal Águas de Longroiva, exploração e gestão de Águas Termais, EM, criada em 2001, foi concluído o

novo balneário. [Em linha]. Disponível em <<http://www.hoteldelongroiva.com/terapeutica>> [Consultado em 14/01/2016].

Este balneário, indicado na figura 36, que se encontra em funcionamento, está implantado de maneira a que as duas faixas de maior dimensão sigam o alinhamento das ruas mais próximas como a EN 331, que no local toma o nome de Rua Dr. Alexandre Vasco Rodrigues. Ocupa o espaço intersticial definido pelo edifício localizado na cota baixa e na cota alta. O arruamento que dá acesso ao balneário tem início na EN 331, contorna o balneário pelo lado sudoeste, e desenvolve-se entre a fachada principal e a encosta até atingir o enfiamento da outra fachada lateral onde se inicia o “cul-de-sac”. A ligação da cota baixa à cota alta é feita por uma rua com escadas e pelo caminho que passa perto da fonte localizada a sudoeste do balneário.

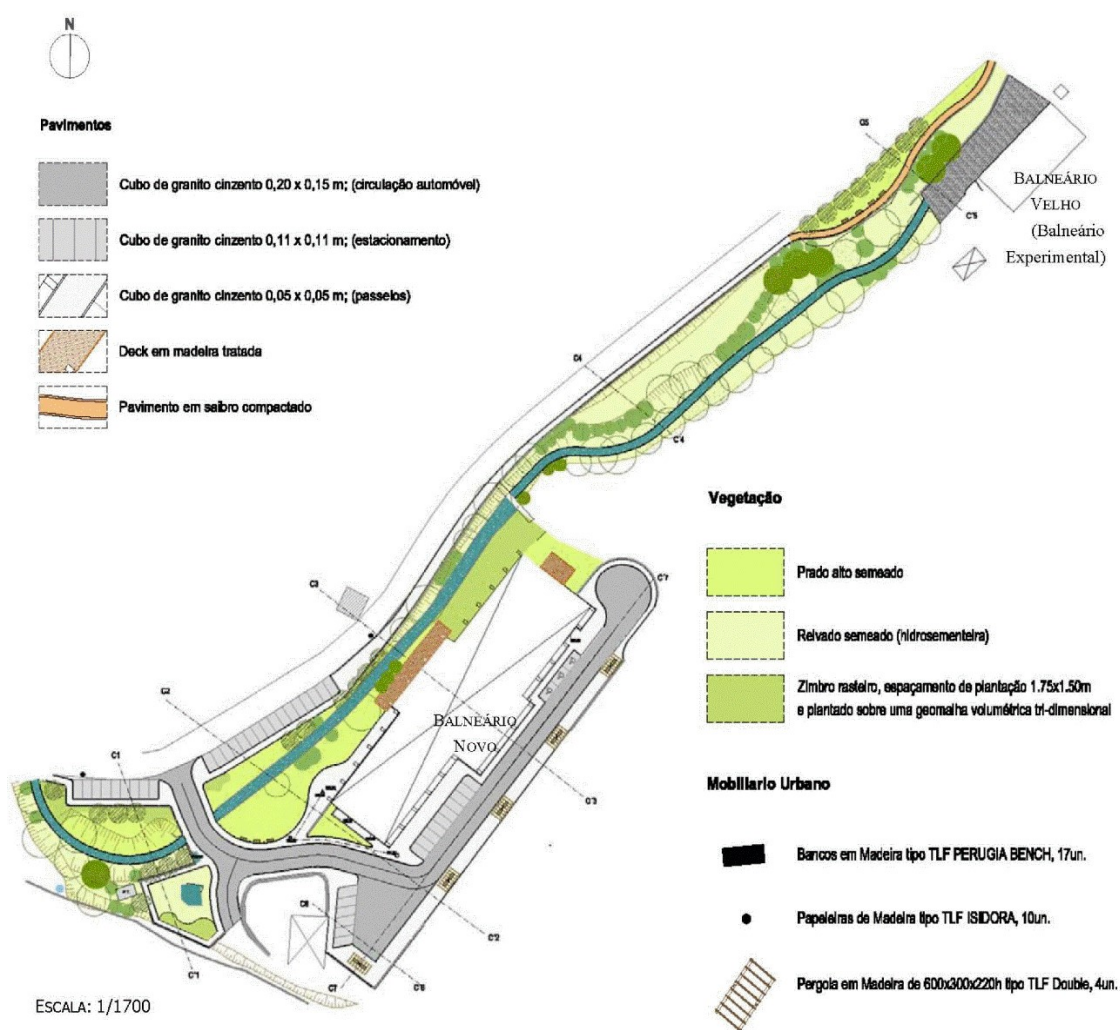


Figura 36 – Intervenção urbana e construção do novo balneário, concluído em 2011. Desenho sem escala. Fonte: <https://ubibliorum.ubi.pt/bitstream/10400.6/3593/1/Tese%20Mestrado.pdf>.

No início ano de 2016, agora com a concessão da exploração a pertencer à empresa Natura Empreendimentos S.A., foi concluído no mesmo local o hotel de charme.



Figura 37 – Desenho da intervenção urbana sobre fotografia aérea.

Fonte: Pedro Honrado; Google Earth. Composição nossa.



Figura 38 – Complexo termal e alteração do traçado da EN 331.

Fonte: <https://www.youtube.com/embed/LLIXrQoXRVs>. Composição nossa.

A intervenção inclui a unificação dos dois balneários, o novo e o velho, através de um corpo horizontal e irregular, que mantém a matriz definida pelos socalcos, onde se dispõem os *bungalows*, a piscina exterior aquecida e o acesso interior entre os dois edifícios. Este conjunto de edifícios, agora unificados, constituem o elemento urbano envolvido por um arranjo paisagístico onde estão presentes os muros em pedra, a calçada em granito, o verde da relva e das árvores, o mobiliário urbano e onde a relação que existia entre o edifício antigo e a EN 331 foi alterada com a deslocação do eixo da estrada para norte e com a introdução de um arruamento secundário dotado de estacionamento e de árvores.

As intervenções de maior expressão nas Termas de Longroiva estão relacionadas com a construção do edifício termal concluído em 1881, onde se combinava o balneário e a hoteleira, com o balneário de 2011 e com a do hotel de charme que os reabilita, unifica e o traz de volta à lógica do primeiro edifício termal, de hotel e de balneário. Destas, resulta uma ação sobre o tecido urbano em que o património é mantido e modernizado, através da remodelação e de beneficiação das infraestruturas urbanas, dos equipamentos, dos espaços verdes de utilização coletiva e das obras de construção, reconstrução, ampliação dos dois balneários, o mais recente e o antigo.

Estas operações de requalificação urbana e do ambiente termal, realizadas ao longo do tempo, encontraram nas operações de reabilitação urbana a forma de gestão urbana do ambiente termal.

VII.2. Termas de São Pedro do Sul

As Termas de São Pedro do Sul localizam-se na União das Freguesias de São Pedro do Sul, Várzea e Boiões¹⁶ que constitui, atualmente, território da cidade de São Pedro do Sul. Distant cerca de 4,0 quilómetros dos paços do concelho e cerca de 26,00km da cidade de Viseu.

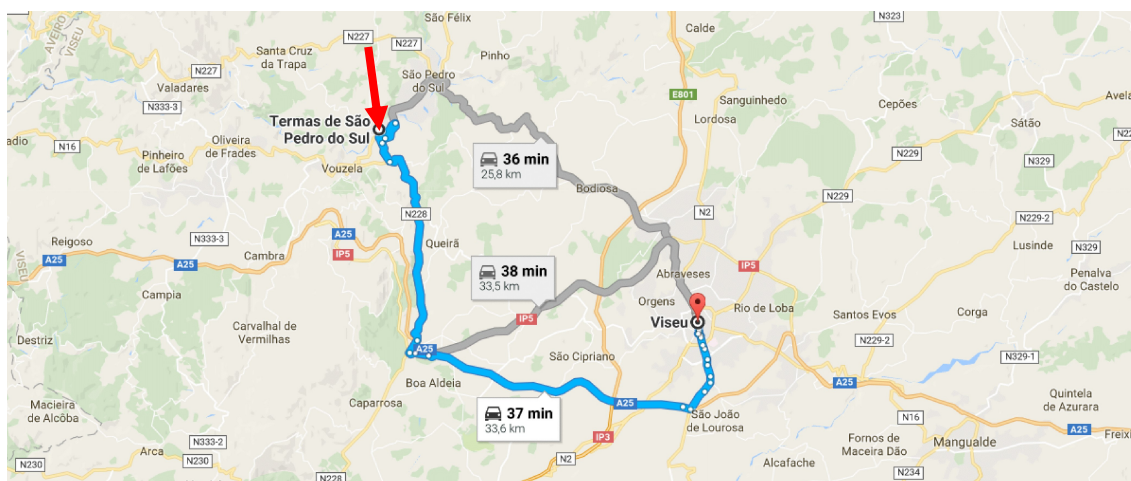


Figura 39 – Mapa indicativo da localização das Termas de S. Pedro do Sul.
Fonte: Google Maps. Composição nossa.

¹⁶ Freguesia resultante da reorganização administrativa do território das freguesias, contemplada na Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro.

As termas são servidas pela Estrada Nacional n.º 16 e pela Estrada Nocial n.º 228. A distribuição do tráfego local processa-se através do troço da antiga EN 16¹⁷ pelas Estradas Municipais n.º 607 e 607.1 e por outros arruamentos locais.

O seu complexo termal de origem romana é classificado como monumento nacional¹⁸ e é um dos que se encontra em melhor estado de conservação do país.



Figura 40 – Localização dos balneários em funcionamento e o troço da antiga EN16 da rede municipal.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

O território das Termas de São Pedro do Sul concentra quase toda a oferta hoteleira do concelho de São Pedro do Sul. A este propósito, na memória descritiva e justificativa da proposta Delimitação Territorial da Estância Termal desenvolvida pela Câmara Municipal de São Pedro do Sul, em parceria com a Termalstur EMS.A. e Universidade da Beira Interior, [Em linha]. Disponível em <http://www.cm-spsul.pt/images/files/editais/obrasurb/edital_estancia_termal_anexo.pdf>. [Consultado em 13/03/2015], refere-se que ali se concentram

(...) 11 Hotéis, 10 Pensões e/ou Alojamentos Locais de média ou grande dimensão e 42 Alojamentos Locais de pequena dimensão. Existem dois Hotéis que utilizam a designação SPA, designadamente o

¹⁷ De acordo com a informação obtida nos serviços da Infraestruturas de Portugal, SA, da Gestão Regional de Viseu e Coimbra, esta parte da Estrada Nacional n.º16 foi integrada na rede Municipal do Concelho de São Pedro do Sul através de Auto de Entrega celebrado em 10/03/1998, na sequência da conclusão da variante à EN 16.

¹⁸ Classificação publicada no Decreto n.º 28536, DG, I série, n.º 66, de 22/03/1938.

Hotel do Parque Health Club & SPA e o Palace Hotel SPA Monte Rio (...); o motor de desenvolvimento da atividade turística do local, ao longo dos tempos, está diretamente associado ao termalismo, [cujos dois balneários disponibilizam] serviços de saúde de reconhecida qualidade e de grande capacidade.

O aglomerado urbano das Termas de São Pedro do Sul desenvolve-se de ambos os lados do rio Vouga e constitui-se como uma unidade. Para isso contribuiu o facto de ambos os lados do rio terem sido, pelo menos desde 1731, administrados com a Vila do Banho (Santos, p. 458). As partes são unidas por duas pontes: uma é a da antiga EN 16 e a outra é a da variante à EN16. As possibilidades de ligações pedestres às margens existentes decorrem da aplicação do passeio, em estrutura metálica, na parte exterior, voltada para montante, da ponte antiga em pedra. Outra ligação, a montante desta, processa-se através maciço de betão, que exerce, na época de menor caudal, a dupla função de açude e de ponte. A terceira possibilidade é através da ponte metálica construída ainda mais a montante e no mesmo local onde a antiga de madeira cedeu à força das águas.



Figura 41 – Passeio acrescentado à antiga ponte.
Fonte: Fotografias do autor, 2016.



Figura 42 – Passadiço submerso e ponte pedestre.

O rio é um elemento importante na configuração do aglomerado urbano local e marcante na sua paisagem. A largura do seu leito é mantida durante a maior parte do ano através dos dois açudes localizados, um a jusante, o outro a montante da ponte em pedra, de origem romana.

Vários fatores foram tidos em conta para se obter o estado atual destas termas, como se refere na proposta de delimitação da área de Reabilitação Urbana desenvolvida pela Câmara Municipal. [Em linha]. Disponível em <www.cm-spsul.pt/images/files/consultapublica/aru/memoria_descritiva_justificada.pdf> [Consultado em 24/11/2015] onde se aponta como fatores de desenvolvimento das termas o seguinte:

(...) criação das infraestruturas de apoio ao turismo termal. As suas origens remontam à era romana com o aproveitamento que estes fizeram das nascentes de água sulfurosas para fins terapêuticos. (...). Os primeiros achados arqueológicos do Balneário Romano datam do século I da era cristã, destacando-se pela qualidade das suas águas e posição privilegiada na vasta rede viária romana, (...). Posteriormente, na época dos reis como D. Afonso Henriques e D. Manuel I, prosseguiu-se à valorização (...) construindo-se novas infraestruturas (...).

As características da água, a sua abundância e a existência da estrada romana com ligação de Águeda a Viseu, também terão incentivado a edificação de ambos os lados do rio Vouga e em redor da estação balnear (Santos, p. 448).

A Linha do Vale do Vouga também desempenhou um papel importante no desenvolvimento de toda a região. Isso mesmo é referido na revista quinzenal *Gazetas dos Caminhos-de-ferro*. [Em linha]. Disponível em <http://hemerotecadigital.cm-lisboa.pt/OBRAS/GazetaCF/1944/N1363/N1363_item1/P9.html>. Quinzenal. [Consultado 04/12/2016]

Sem a ação da companhia, o vale do Vouga não seria o que é hoje, principalmente nestes tempos de guerra, em que o caminho-de-ferro veio resolver problemas que meios de transporte mais «modernos» não souberam solucionar. A indústria e o comércio florescentes do vale do Vouga devem importante parte do seu triunfo aos caminhos-de-ferro da região.



Figura 43 – Balneário Rainha D. Amélia, de 1950. Figura 44 – Balneário Rainha D. Amélia, praça e Balneário Afonso Henriques.

Fonte: <http://blogdaruanove.blogs.sapo.pt/203231.html>; Fotografias do autor, 2016.

Beneficiando do programa de apoio comunitário, as termas foram objeto de intervenções ao nível da “(...) *recuperação e reabilitação urbana (...) que propiciou o reordenamento do tráfego rodoviário interno e potenciou os percursos pedonais*”. [Em linha]. Disponível em <http://www.cm-spsul.pt/images/files/editais/obrasurb/edital_estancia_termal_anexo.pdf> [Consultado em 13/03/2015].

A variante que faz a ligação, entre o troço da antiga EN 16, e o troço da EN 16, que ainda se mantém no domínio da Infraestruturas de Portugal, SA, da Gestão Regional de Viseu e Coimbra, veio permitir que o tráfego fosse desviado do centro das termas. Com esta intervenção foram criadas as condições para se redimensionarem, qualificarem, valorizarem e se integrarem outras vias de modo a disciplinar os circuitos, e se beneficiarem as acessibilidades aos diversos espaços de lazer “(...) *associados à natureza, à cultura ao desporto e bem-estar, instalados ao longo das margens do rio Vouga (...)*”. [Em linha]. Disponível em http://www.cm-spsul.pt/images/files/editais/obrasurb/edital_estancia_termal_anexo.pdf [Consultado em 13/03/2015].

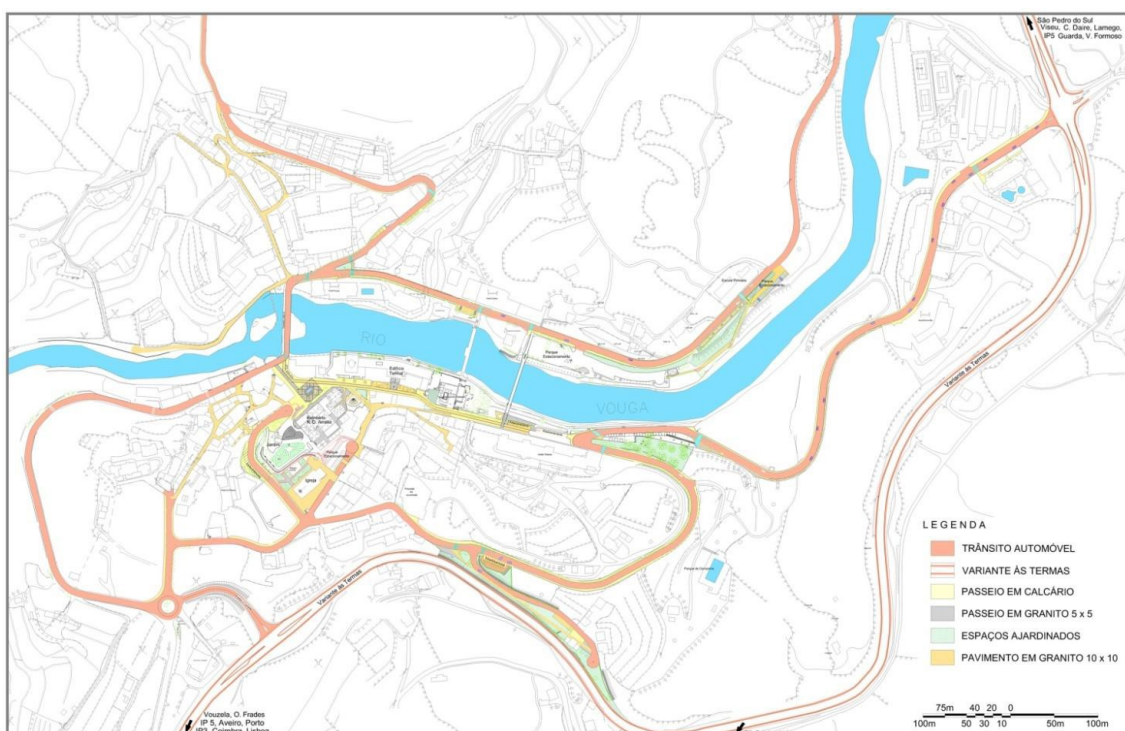


Figura 45 – Áreas intervencionadas na reabilitação urbana das Termas de São Pedro do Sul.
Fonte: http://www.cm-spsul.pt/images/files/editais/obrasurb/edital_estancia_termal_anexo.pdf.

É nesta intervenção que se integra a da Rua Central que se desenvolveu em dois níveis. Um é aquele que é orientado para o benefício da circulação pedestre e que foi realizado no troço que passa entre os balneários e se reporta às figuras 46 e 47. Nele, a largura da faixa de rodagem foi diminuída de forma a permitir que o tráfego automóvel se processasse apenas num sentido e os passeios foram alargados para o terreno que proveio da redução da faixa. O outro, mais orientado para o trânsito automóvel, fez-se na restante da via, com a melhoria da pavimentação.



Figura 46 a 47 – Intervenção na Rua Central das Termas de São Pedro do Sul.
Fonte: Fotografias do autor, 2016.

O conjunto formado por Hotel do Parque, Igreja Nova, parque infantil, parque de estacionamento, acessos e o arranjo paisagístico do terreno que os une, edificados no prolongamento do parque do Balneário Rainha D. Amélia, constitui-se, embora com as limitações que decorrem da altimetria, em termos visuais, como uma unidade de parque urbano.

A intervenção no Caminho Municipal n.º 1558-1 entre a variante à EN 16 e a Rua Central desenvolveu, para além da alternativa à antiga EN 16 de acesso às termas, condições favoráveis de acessibilidade quer à urbanização e ao conjunto de edifícios, já materializados a nordeste das termas, quer ao terreno expectante que se desenvolve entre os dois aglomerados e os limites impostos quer pelo rio quer pela variante.

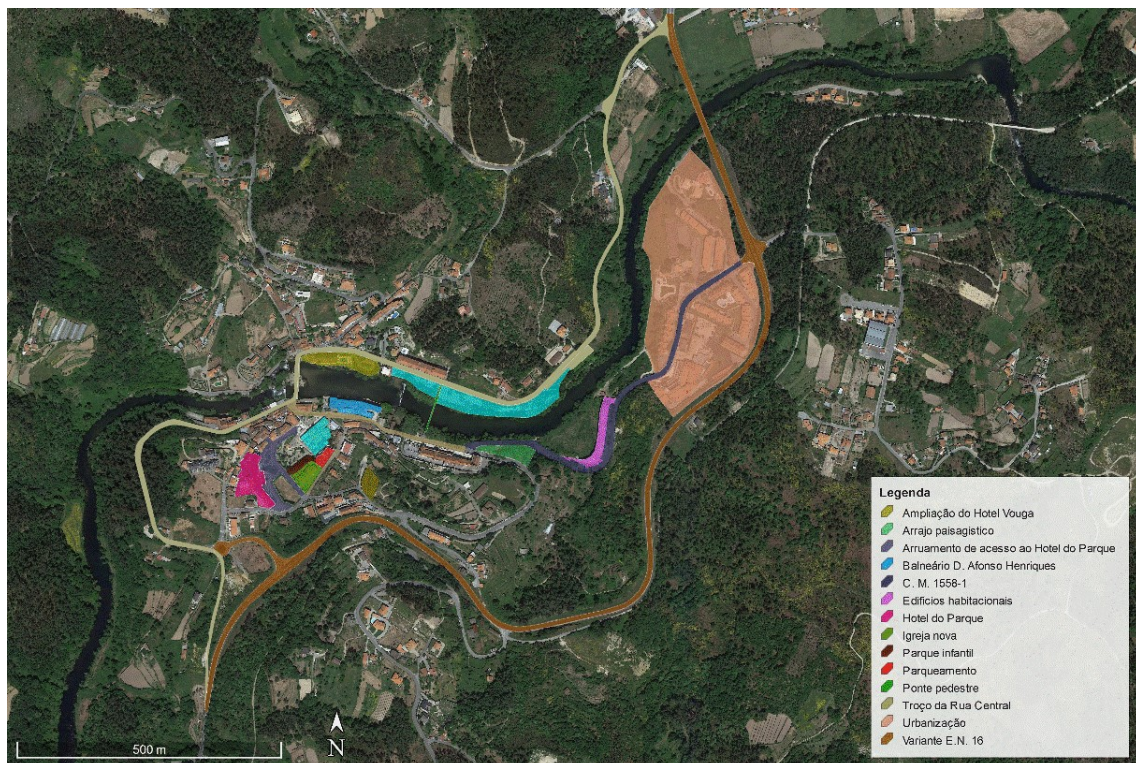


Figura 48 – Contextualização de parte das intervenções urbanas.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

Os percursos pedestres que se desenvolvem nas margens do rio e os que permitem o seu atravessamento foram complementados com espaços também vocacionados para o passeio.



Figura 49 – Limites da Área de Reabilitação Urbana de São Pedro do Sul.
Fonte: Aviso n.º 6174/2015, de 04 junho.

A unificação das freguesias de São Pedro do Sul, Várzea e Boiões, numa única freguesia, consagra São Pedro do Sul numa cidade termal, onde coexiste o aglomerado urbano das termas e o do centro histórico. Na proposta de delimitação da área de Reabilitação Urbana de São Pedro do Sul¹⁹, com 154ha, a Câmara aponta como intenção a promoção dos aglomerados urbanos do seu centro histórico, das termas e do

¹⁹ Aprovada pela Assembleia Municipal de São Pedro do Sul em 25 de abril de 2015 e publicada através do Aviso n.º 6174/2015 no Diário da República, 2.ª série, n.º 108 – 4 de junho de 2015.

corredor de ligação entre eles, numa lógica de dar continuidade à reabilitação iniciada em 2012-2014 com os trabalhos de regeneração do centro histórico de São Pedro do Sul. Os trabalhos previstos incluem a requalificação das margens do rio Vouga com intervenções voltadas para o desenvolvimento de atividades ligadas à natureza, lazer e recreio, nomeadamente o desenvolvimento de percursos pedonais capazes de interligar a oferta turística do centro termal ao aglomerado do centro urbano e histórico da cidade e a reabilitação dos equipamentos de utilização coletiva.

A estância termal de São Pedro do Sul resulta da adição de edifícios e arruamentos em torno das águas termais e do rio. As diversas intervenções de modernização do tecido urbano e do seu ambiente recorreram maioritariamente ao processo de reabilitação urbana, orientado para a conservação do ambiente urbano. No entanto, as intervenções mais profundas de requalificação urbana, ambiental e a de revitalização da sua área urbana, encontraram na reestruturação urbana a forma de execução. Nestas destacam-se as relacionadas com o acesso à estação de caminho-de-ferro, a variante, a introdução de novas pontes pedestres e o parque urbano.

VII.3. Pedras Salgadas

A estância termal de Pedras Salgadas localiza-se na vila com o mesmo nome, na freguesia de Bornes de Aguiar, no concelho de Vila Pouca de Aguiar e no distrito de Vila Real.

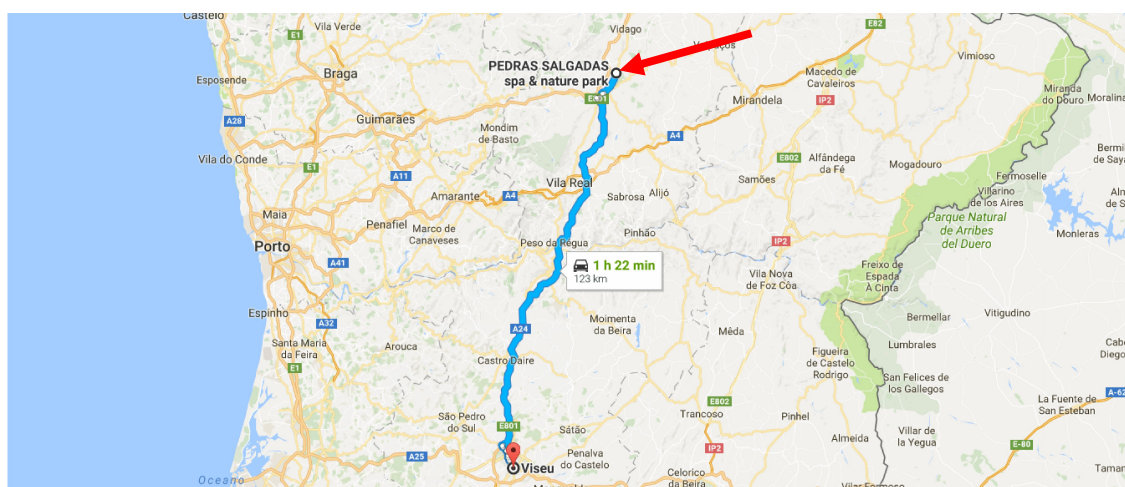


Figura 50 – Mapa indicativo da localização de Pedras Salgadas.

Fonte: Google Maps. Composição nossa.

O acesso principal ao parque termal faz-se através da EM 548 na entrada localizada junto ao edifício da antiga padaria, hoje adaptada a receção, situada no limite norte do parque. O acesso pedestre de maior importância localiza-se no enfiamento da Avenida Lopes Oliveira, que liga o parque ao aglomerado da vila. Este acesso, construído com o propósito de servir melhor a ligação do parque à estação de comboio, foi durante vários anos o acesso principal ao parque.



Figura 51 – Esquema da área do parque de Pedras Salgadas sobre fotografia aérea de 2013. Fonte: UNICER e Google Earth. Composição nossa.

No parque, a alameda desenvolve-se longitudinalmente e marca a transição entre os dois tipos de terreno. Do lado poente e pela encosta acima, desenvolve-se um conjunto de caminhos que contornam os vários canteiros, com vegetação diversa e árvores de grande porte, e os diversos edifícios. Do lado nascente o terreno situa-se numa cota inferior onde as edificações são dispostas numa plataforma plana lembrando a sua relação com o vale do Rio Avelâmes.

O parque termal teve origem na segunda metade do século XIX. Em 1875, com a formação da companhia para explorar as nascentes, iniciou-se o processo de desenvolvimento do local com a expansão dos terrenos e com a execução de infraestruturas necessárias ao ambiente termal. (Centro de Estudos de Antropologia Social e Instituto de Ciências Sociais. [Em linha]. Disponível em <http://www.aguas.ics.ul.pt/vilareal_psalgadas.html> [Consultado em 09/10/2016]).

Beneficiando da noção de que o meio natural e construído condiciona a saúde e as experiências pessoais, influenciada pelas noções decorrentes da higienização, associada à indicação médica das virtudes da mudança de ares intensificada no século XIX, o parque de Pedras Salgadas seguiu a corrente da época. Por isso se destaca a área verde urbana para o passeio e a especialização funcional do espaço arquitetónico (Pinto, p.140).

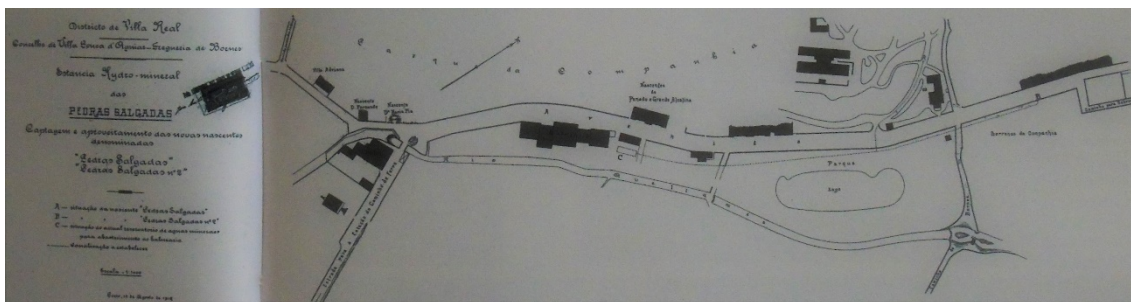


Figura 52 – Planta do parque de Pedras Salgadas em 1912.

Fonte: Pinto, (2009, pp. 116-117)

Em 1914 foi concluída a vedação do parque e conforme se indica na figura 53, o leito do rio já tinha sido desviado para a nova localização. Nesta fase a área do parque é maior do que a do aglomerado de Pedras Salgadas. O arruamento de ligação do parque ao caminho-de-ferro, que nesta fase atravessava o parque, não é ladeado na sua totalidade por edificações e atravessa uma área de terreno com características agrícolas, pelo que os dois locais se mantiveram, em termos visuais, como locais separados.

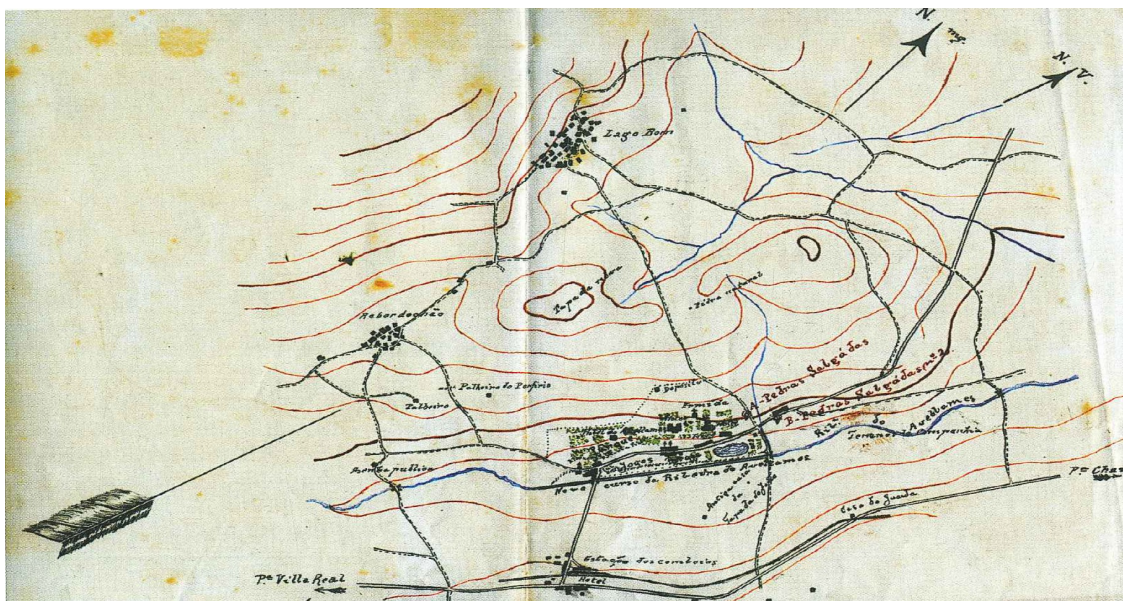


Figura 53 – Planta de reconhecimento das nascentes de Pedras Salgadas, 1914.

Fonte: Pinto, (2009, p. 456).

Entre 1929 e 1967, foram desenvolvidos no parque projetos de obras de ampliação, de beneficiação, de remodelação e de construção, como é o caso da piscina exterior. Em 1969 foi realizado um plano geral e programa de remodelação do parque termal, da autoria do arquiteto paisagista Gonçalo Ribeiro Telles, baseado em estudos de 1955. Segue-se um período semelhante ao que ocorreu entre 1929 até 1967 e que durou até 2006, ano em que foi iniciado o plano de intervenção pelo arquiteto Álvaro Siza, em colaboração com os arquitetos José Luís Carvalho Gomes e Álvaro Fonseca (Pinto, 2009, p.457).



Figura 54 – Estação de caminho-de-ferro, 1923.
Fonte: Jaime da Silva.



Figura 55 – Estação de caminho-de-ferro, 2016.
Fonte: Fotografia do autor.

O caminho-de-ferro deu lugar à ciclovia e a estação de caminho-de-ferro passou a ser utilizada para fins comerciais. Na zona envolvente à estação fez-se o melhoramento das infraestruturas urbanas com a introdução de passeios, de estacionamento automóvel e de um parque infantil.

A obtenção dos limites do parque, que existem hoje, e a sua relação com as infraestruturas públicas, implicou a deslocação do leito do rio Avelâmes para nascente e, posteriormente, o desvio do traçado das duas estradas municipais que atravessavam o parque. Disso nos dá conta a sobreposição da planta do Parque de Pedras Salgadas de 1912 com a do parque de 1947, indicada na figura 56, onde a EM 548 passou para junto da margem poente da nova localização do rio Avelâmes e a EM 549 foi deslocada para norte. As estradas passaram a contornar o parque e a permitir o aproveitamento do antigo traçado para a implementação da alameda pedestre, que liga a atual entrada principal à que se dispõe no enfiamento da Avenida Lopes Oliveira.

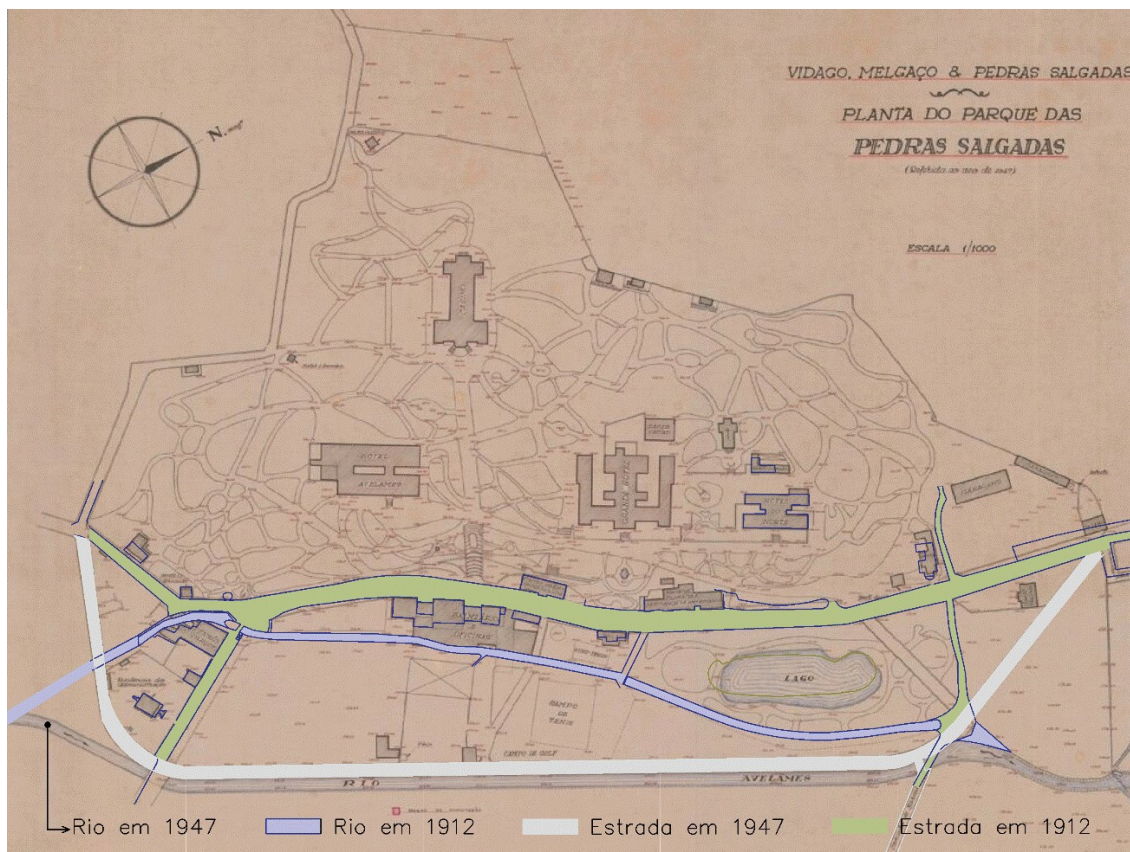


Figura 56 – Esquema da sobreposição da planta do parque de Pedras Salgadas de 1912 na de 1947. Fonte: Pinto, (pp. 116-117) e Unicer Bebidas S.A.. Composição nossa.

De acordo com as indicações verbais da Dra. Maria José David, responsável pelo parque de Pedras Salgadas, em 2009 foi concluída a ampliação do balneário, realizada em parte no espaço libertado com a demolição da oficina, e foi construída a piscina exterior. Em 2012 foi concluída a primeira fase do aldeamento turístico formado por 7 unidades de *Eco Houses*. Nesta data, à semelhança do já que tinha acontecido com o Hotel do Norte, foram demolidos o Hotel Avelâmes e a Pensão do Parque. No ano seguinte o aldeamento, como se encontra hoje, ficou concluído.



Figura 57 – Planta da intervenção no rio Avelames. Fonte: Architectural & Design Studio.

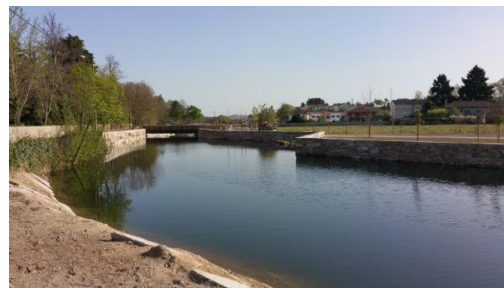


Figura 58 – Imagem do rio Avelames. Fonte: Architectural & Design Studio.

Em 2015 ficou concluída a alteração da configuração do leito e das margens do Rio Avelâmes e a inclusão de um parque de estacionamento e de um parque verde na EM 549, junto ao parque.

O município de Vila Pouca de Aguiar, seguindo a indicação do seu Plano Diretor Municipal, que se tornou eficaz com a publicação do Aviso n.º 12613/2012, de 20 de setembro, fixa os termos de referência para o desenvolvimento de três UOPGs²⁰ que no conjunto criam e definem as condições de intervenção numa vasta área de terreno ao longo do rio Avelâmes, nas proximidades do parque termal, e que se expande até ao edificado que se desenvolve a nascente da EN 2 e inclui todo o terreno delimitado a norte pela EM 549, a sul pela Escola Básica Integrada de Pedras Salgadas e o edifício em ruína do Grande Hotel Universal.

A determinação da Câmara Municipal de Vila Pouca de Aguiar em criar as condições para a elaboração dos planos de pormenor para as UOPGs, referidas, constitui-se como a intenção em planear a unificação do território quer urbano quer o de características agrícolas. Esta unificação tem em si o objetivo de expandir as características termais locais e cativar a afluência turística, através da disponibilidade de espaços vocacionados para o lazer, cultura, desporto, saúde e bem-estar. Motivações semelhantes estiveram, anos antes, na origem da promoção da unificação da área do terreno do parque termal e justificaram as diversas intenções ao nível da construção de novas edificações, reabilitações, renovações e na intervenção urbana de reabilitação e de reestruturação urbana, latente na alteração do posicionamento quer do leito do rio Avelâmes quer no traçado das estradas municipais 548 e 549, bem como na abertura da Avenida Lopes Oliveira.

²⁰ Unidade operativa de planeamento e gestão. O Decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de maio, define este conceito como sendo: *“Uma unidade operativa de planeamento e gestão é uma porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.”*

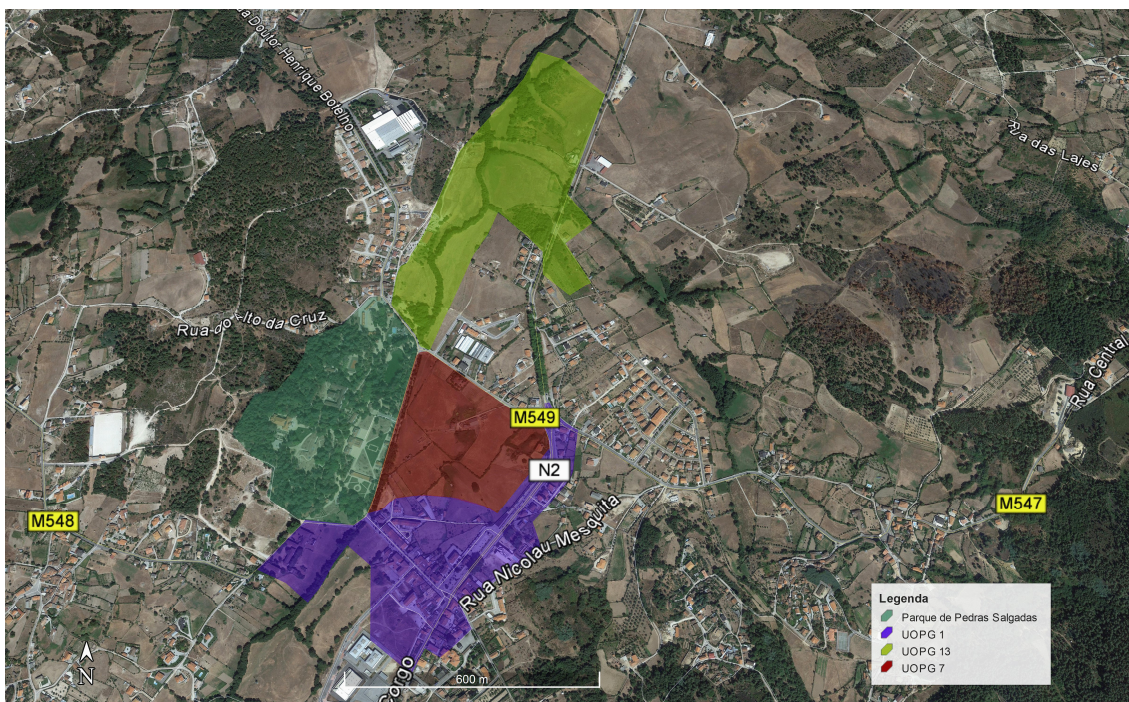


Figura 59 – Fotografia aérea com a indicação das localizações das UOPGs.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

O processo de reabilitação encontra-se na intervenção na envolvente à estação de caminho-de-ferro e na adaptação do espaço canal da linha de caminho-de-ferro para ciclovia, bem como na última intervenção no rio e na estrada municipal n.º 549.

VII.4. Termas da Curia

As termas da Curia localizam-se na freguesia de Tamengos, concelho de Anadia e distrito de Aveiro.

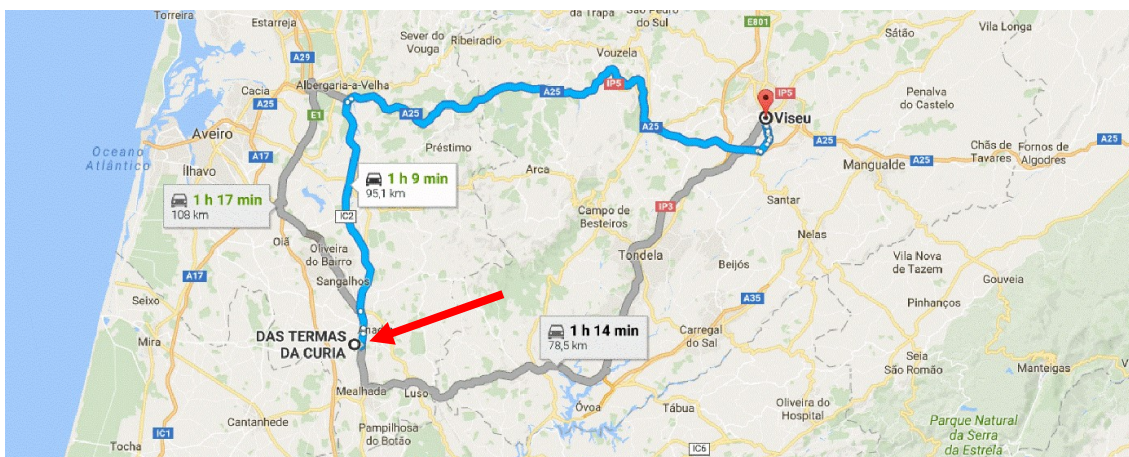


Figura 60 – Mapa indicativo da localização das termas da Curia.
Fonte: Google Maps. Composição nossa.

São servidas pela Estrada Nacional n.º 1 (EN 1/ IC 2), onde o nó de ligação se localiza a cerca de 1,00km, e pela ferrovia da linha do Norte, que liga Lisboa e Porto, cuja estação dista cerca de 600,00m da entrada do parque termal. A distribuição do tráfego no local é feita através da Avenida dos Plátanos, que faz em linha reta a ligação da estação de caminho-de-ferro e a entrada no parque termal, e pelas ruas Rua das Tílias, Rua Pinheiro Manso, Rua dos Plátanos e Rua Ulmeiros.

Da entrada principal do parque e no enfiamento da Avenida dos Plátanos, inicia-se a alameda que vai terminar junto ao lago. A junção destas duas extensões forma uma linha reta que liga a estação ferroviária à água do lago do parque.



Figura 61 – Parque Termal da Curia sobre fotografia aérea.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.



Figura 62 – Plano urbano da Curia de 1914 e estrada de acesso à Mata, sobre fotografia aérea.
Fonte: Rosmaninho, Nuno. (2008), Cronologia da Curia, *AQUA nativa Revista Cultural da Região da Bairrada*, 35(12), p.55. e Google Earth. Composição nossa.

No parque, que tem a área aproximada de 14 hectares, a alameda é o elemento de charneira de ligação entre zona dos edifícios e a zona verde. A casa de chá contraria esta tendência por estar implantada, juntamente com o corte de ténis, na ilha do lago. O grande hotel, embora se integre em termos de imagem no parque, está fora dos limites de terreno da responsabilidade da Sociedade das Águas Termas da Curia. A nascente da entrada principal, dispõem-se os equipamentos hoteleiros e turísticos mais relevantes. A uma distância maior, mas também na direção do nascente, localiza-se o campo de golfe que tem início na Avenida dos Plátanos, próxima da estação de caminho-de-ferro e se desenvolve ao longo do rio Cértima numa extensão aproximada de 750,0m. A norte do parque termal desenvolve-se o grupo habitacional e comercial recente. A ponte, a povoação da Mata contribui para a delimitação do parque.

No local onde foram edificados os diversos edifícios do complexo termal foi, em tempos, um terreno hortícola onde as águas termais eram utilizadas, pela população da aldeia da Mata, para regadio e para lavar a roupa.

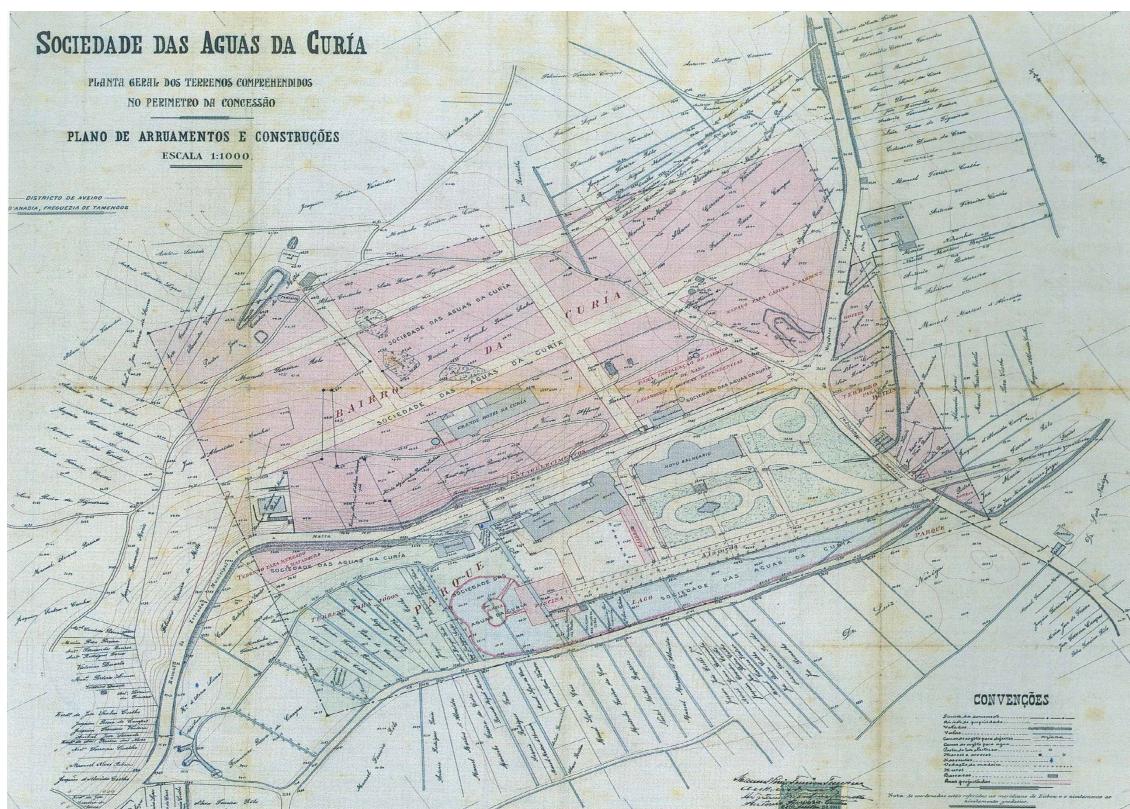


Figura 63 – Planta geral da área de terreno destinado ao parque e aos edifícios de 1902.

Fonte: Pinto (2009, p. 183).

A implantação das termas foi antecedida de um processo de expropriação e aquisição dos terrenos, por parte da Sociedade das Águas da Curia, aos proprietários locais. Os conflitos daí resultantes marcaram o ritmo lento do desenvolvimento das termas.

O primeiro balneário foi edificado em 1901 (Pinto, 2009, p. 426). Construído em madeira, permaneceu no local onde hoje se localiza a *buvette* até 1909, data em que se iniciou a construção dos novos balneários, que se prolongou até 1914 (Godinho, 1993, p.51), e que foi tendo várias ampliações para introdução de novas valências (Pinto, 2009, p. 426-427).

A edificação do Grande Hotel, que foi o primeiro edifício hoteleiro de grandes dimensões a ser edificado na Curia, decorreu durante os anos de 1905 e 1910. (Godinho, 1993, p.58). Depois deste, vários edifícios hoteleiros foram sendo construídos, ampliados e melhorados.



Figura 64 – Palace Hotel da Curia.

Fonte: <http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2011/02/palace-hotel-da-curia.html>.

Destes, o edifício do Palace Hotel, é o elemento de destaque na paisagem envolvente ao parque termal, é classificado como conjunto de interesse público pela publicação na Portaria n.º 615/2013 de 20/09 e é o resultado da edificação de vários edifícios e de várias intervenções de obras de remodelação e ampliação (Pinto, 2009, p. 426).

Os trabalhos de arranjo urbanístico dos espaços envolventes ao largo Dr. Luís Navega, concluídos em 2002, tiveram como programa funcional, segundo nos diz o projetista na memória descritiva do projeto (1999), “(...) a eliminação das barracas de comércio, a criação de um espaço público multifuncional e a consolidação de uma área para estacionamento automóvel (...)”. Desta intervenção resultou a materialização de uma praça, com degraus de anfiteatro, um edifício comercial, estacionamento automóvel, sanitários públicos e áreas de relva envolventes. Este conjunto afirma-se como uma centralidade urbana local, onde os fluxos de pessoas provenientes da chegada e da partida dos autocarros encontram um espaço de caráter multifuncional.



Figura 65 – Arranjo urbano dos espaços envolventes ao largo Dr. Luís Navega.
Fonte: O autor do projeto, arq.º Rui Rosmaninho, composição nossa.

Das intervenções realizadas no espaço público ao longo dos tempos, destacam-se a abertura da avenida em 1905 – 1906, o plano urbano de 1914, deste plano apenas foi construída a Rua dos Plátanos de acesso à aldeia da Mata que anulou a antiga via que atravessava o parque termal da Curia (Godinho, 1994, p. 63). A estação do caminho de ferro inaugurada em 1944 que substituiu o apeadeiro de 1926 (Simão, 1995, p.35) e interrompeu a avenida que se desenvolvia em linha reta até à EN1, que passou a contornar a estação e o parque a ela afeto, pelo lado norte.

A requalificação dos espaços públicos da Curia, tiveram, conforme nos diz o arquiteto Rui Rosmaninho (Rosmaninho, 2010, p.2), o objetivo de

“(...) proporcionar aos utilizadores desta Estância Termal espaços e de circulação de qualidade (...) [onde se pretendeu] reduzir a velocidade de circulação no centro da Curia; reduzir as emissões de CO2; reduzir as barreiras arquitetónicas; e reduzir a faturação energética no que se refere ao consumo de iluminação pública (...) baseia-se numa estratégia de intervenção orientada segundo cinco aspetos fundamentais: remodelação profunda da pavimentação rodoviária e pedonal; aplicação de mobiliário

urbano atual e funcional; substituição da rede elétrica pública por uma alternativa inovadora, durável e de mais baixo consumo; construção de novas infraestruturas para a drenagem de esgotos, águas pluviais e abastecimento de água; e definição de um traçado para ciclovia.

O parque de merendas existente junto à estação de caminho-de-ferro foi intervencionado para dar lugar a um parque lúdico equipado com mesas de merendas, um parque infantil, novas instalações sanitárias e uma área de espetáculos equipada com um palco.



Figura 66 – Área da proposta para a requalificação urbana e acessibilidades integradas na Curia.
Fonte: Arq.º Rui Rosmaninho.

A estância termal foi o eixo de desenvolvimento da área envolvente. Para além de construir as suas próprias infraestruturas, realizou obras públicas com o acordo e colaboração da Câmara Municipal de Anadia, tais como a abertura e o alargamento de estradas, a manutenção de espaços públicos e o desenvolvimento de um projeto global de urbanização (Simão, 1995, p. 27). A partir de 1922, com a Comissão de Iniciativa de Turismo da Curia, criada pelo D.L. 11152 de 23/04/1921, que em 1937 passou a chamar-se Junta do Turismo, Curia ganhou novo alento no desenvolvimento da infraestruturização e melhoria das termas e sua envolvente (Simão, 1995, p. 28). Neste sentido, Simão (1995, p.33) estabelece que

Um dos fatores de sucesso das Termas da Curia residiu na facilidade de acesso. Numa época em que a escassez de transportes motorizados impedia o cabal aproveitamento da estrada de Lisboa ao Porto, a proximidade da linha férrea do Norte revelou-se fundamental (...).

A implementação do complexo termal da Curia resultou de uma intervenção de raiz a partir de uma área urbanisticamente ausente de qualquer edificação e de infraestruturas urbanas. A sua implantação teve em consideração que o ambiente termal não tem como única preocupação os benefícios terapêuticos das águas medicinais. Ela resultou da implementação de preocupações associadas à criação de condições propícias ao convívio, ao desporto, e à diversão. Por isso, em torno das nascentes foi desenvolvido um jardim onde se podem realizar divertimentos em proximidade com a natureza (Simão, 1994).

O desenvolvimento urbano do local resultou maioritariamente da adição de construção. As marcas do tempo foram ditando a necessidade de combater o envelhecimento das estruturas e edifícios na lógica de manter e acompanhar a evolução económica e as características sociais da população.

Diversas intervenções de requalificação urbana, ambiental e de revitalização encontram nas operações de reabilitação urbana a forma mais frequente. No entanto, o grande desenvolvimento urbano teve como prossecução o processo de reestruturação urbana com a anulação do arruamento de acesso à aldeia da Mata, que atravessava o parque termal, e com a construção do arruamento, previsto no plano urbano de 1914, a norte do parque.

A reestruturação urbana também foi o processo seguido na alteração profunda das condições existentes na área de terreno envolvente ao Largo Dr. Luís Navega, onde se demoliram as barracas comerciais e se implementaram novos elementos estruturantes de utilização coletiva, como a praça, o edifício comercial, o estacionamento automóvel, os sanitários públicos e o arranjo paisagístico envolvente. Com esta intervenção foi acrescentado ao uso comercial já existente, o que decorre das atividades culturais e lúdicas, de recreio e lazer.

VIII – PONDERAÇÃO DE INTERVENÇÃO

Como já foi referido, o local onde se localizam as Termas de Alcafache é uma área degradada e constitui-se como um lugar a necessitar de ser intervencionado, no sentido de contribuir para a dinamização económica e para a qualidade de vida, em particular para Viseu, como se faz referência no PDMV.

A possibilidade de não intervir de forma planeada e de continuar com ações de reabilitação e de adição como atos isolados, de ambos os lados do rio, como tem acontecido, dão continuidade à ocupação do espaço de forma casuística e arredada da organização ponderada e preocupada com os fatores socioeconómicos, valores culturais autóctones e comerciais dos produtos regionais. Esta forma de ocupar o espaço não se ajusta à estratégia de desenvolvimento preconizada nas políticas apontadas para o aproveitamento dos recursos naturais como catalisadores de desenvolvimento turístico regional e nacional, apontados no PNOT, PROT C e no PDMV.

A estrutura urbana do local é grosseira²¹ e com património edificado deslocado²² e devoluto,²³ onde a obsolescência²⁴ encontra condições propícias à sua evolução. Por outro lado, vários são os edifícios que alcançaram o limite da sua existência útil e do seu suporte económico, pelo que atualmente este património está ameaçado de demolição e, com isso, da perda da sua identidade que também contribui para a identidade do Lugar do Banho (Pardal et al., 2000, p. 255).

Neste contexto, as ações de beneficiação e de reabilitação desintegradas de uma ação estruturante do aldeamento, quer ao nível físico, quer ao nível económico, social e cultural correm o risco de levar a que a imagem do local se pareça “(...) *dentro de anos*

²¹ Por ter “(...) *um número reduzido de variáveis, daí as diferenças serem raras e os espaços agrupam-se em poucos conjuntos.*” (Pardal et al., 1998, p.5)

²² Aquele que é “(...) *constituído por construções que perderam o sentido útil original, dificilmente enquadráveis nas utilizações requeridas por quadros socioeconómicos atuais.*” Pardal et al., 1998, p.555).

²³ Desocupado e que se “(...) *localizado em zonas de necessidade cria uma especulação patológica*” (Pardal et al., 2000, p. 255)

²⁴ Ação que ocorre “(...) *no edificado [e] é quase sempre mais acelerada quando está devoluto, do que aquela que ocorreria por efeito de uma reconversão para um uso e um programa inadequados.* (idem)

qualquer coisa assim com uma múmia, envolvida por uma (...) redoma (...)” (Távora, 2008, p.58).

A falta de planeamento levou Nuno Portas (prefácio, Ascher, 2012, p. 15) a dizer-nos que:

(...) a urgência é a de gerir proactivamente os recursos de forma intencional e persistente e não como até agora, deixando fazer acontecer.

O cenário do “deixa andar” não está em linha com as expectativas do PDMV nem com as do PROT C, preconizadas para o ambiente termal da zona centro, que remetem para a necessidade de desenvolvimento e da melhoria das condições de vida integradas no desenvolvimento e na promoção do turismo da região. A forma de intervir apenas no edificado, através de ações de reabilitação, revela-se assim, insuficiente. A reestruturação urbana mais vocacionada para um amplo e expressivo conjunto de mudanças, quer sejam ao nível da estrutura urbana, com a redefinição da utilização do solo, quer as que decorrem da influência de outras formas de reestruturação como a produtiva, afigura-se como aquela que é mais promissora para a revitalização do local.

Ainda assim, e olhando para a experiência das diversas intervenções nos quatro ambientes termais abordados, estamos em condições de afirmar que o planeamento do modelo de intervenção no território é correto e que urge realizar. Se tomarmos como referência o caso da Curia, onde o desenvolvimento baseado na estância termal se iniciou com o plano de 1914, verificamos que, embora este plano não tenha sido totalmente seguido, teve um papel importante na orientação da forma de pensar e de concretizar as ações sobre o território. As atividades hoteleiras alicerçaram as orientações para a sua implementação e dessa forma contribuíram para o desenvolvimento do local. Também as termas de Pedras Salgadas e as de São Pedro do Sul encontraram no planeamento a forma de definir a matriz orientadora para o desenvolvimento de ações de expansão do ambiente termal.

Para o Lugar do Banho não é conhecido qualquer estudo urbano que inclua a totalidade da sua área. Assim, deitando mão às ambições do PDMV relativamente ao local, bem como às propostas de desenvolvimento do ambiente termal para a zona centro, apontadas pelo PROT C como um elemento importante de atração turística, de saúde e de bem-estar, procurou-se uma forma orientadora capaz de responder às

necessidades do local, bem como avaliar se a reestruturação urbana é ou não a forma mais adequada para intervir e revitalizar o território.

VIII.1. Turismo e o Plano Urbanístico

A dimensão do turismo tende a envolver a população, gerando uma sociedade dos tempos livres que condiciona a estruturação do território. Os motivos da deslocação e das estadias fora da residência, quer sejam para gozo de férias quer em trabalho, como congressos e viagens de negócios, representam, em todos os níveis do planeamento²⁵, desafios específicos. A este propósito, Pardal et al., (2000, p. 131) refere que

O que domina e prevalece, na realidade, é uma relação entre a vida quotidiana de uma população, com todas as suas tradições, cultura e património arquitetónico, e o interesse que essa realidade social desperta nos visitantes. (...).

De modo geral, os planos territoriais reconhecem a importância do turismo, dando-lhe um lugar de relevo na sua estruturação, como se viu na experiência de França e na da Alemanha na vertente turística do termalismo. De acordo com Pardal et al. (2000, p.159), a intervenção no ambiente termal deve ter em conta que

As termas têm origem em fontes de águas medicinais com propriedades terapêuticas (...). Contudo, o nível de uma estância termal é indissociável da qualidade hoteleira, do esplendor paisagístico dos seus parques e jardins – vocacionados para o passeio e contemplação -, da arquitetura e serviços do complexo termal e dos equipamentos de apoio ao recreio e animação. [E indica medidas de proteção para] toda a bacia hidrográfica (...) [e refere que] o complexo termal, no seu conjunto, constitui-se como uma unidade separada do aglomerado urbano em que se apoia, (...).

Os autores estabelecem também (2000, pp. 167-168) que do ponto de vista urbanístico a localização das unidades hoteleiras tem de ter em conta os seguintes aspetos:

²⁵ *O planeamento do espaço urbano e rural (...) abrangendo várias atividades, como planeamento do uso do solo, desenho urbano, ordenamento da paisagem, renovação urbana, planeamento de transportes, desenvolvimento de equipamentos, etc.* (DGOTDU, 2011, p.22).

- Acessos de ligação às vias de circulação existentes; gestão das circulações internas, incluindo o estacionamento, devendo estas permitir um bom acesso aos clientes, aos fornecedores e aos serviços públicos, carros de bombeiros, *etc*;
- Proteção necessária contra focos de poluição, nomeadamente ruído proveniente de vias de circulação, de zonas industriais ou das instalações mecânicas do próprio edifício.

Mais acrescentam que

(...) Os planos urbanísticos criam as condições de suporte da atividade turística que se caracteriza por ser transversal a vários setores, interagindo com diversas atividades. O turismo depende da qualidade da estrutura física da paisagem, da conservação do património construído e paisagístico e da qualidade dos serviços. Nesta medida, o turismo depende do planeamento integrado²⁶.

O PROT C aponta para que dentro dos NUTL, como as termas, sejam desenvolvidos planos de urbanização de modo a fomentar a qualidade urbana e ambiental. Os diferentes planos têm âmbitos espaciais diferentes e níveis de escala diferentes. Neste sentido, pressupõe-se que o conteúdo do plano de urbanização (PU), ao ser transposto para o Plano de Pormenor (PP), que trabalha, em geral, sobre a informação do local obtida através da leitura próxima do chão e registada a uma escala maior do que a adotada no PU, possa ser melhorado seguindo o “(...) *princípio da racionalidade e da oportunidade de emenda e de melhoramento.*” (Pardal et al., 2000, p.116).

O PU, conforme nos é dito por Lobo et al. (1995, p.113), disciplina “(...) *o uso, ocupação e transformação do solo das áreas urbanas (...)*”. É um plano onde se desenvolve uma ideia concreta, “(...) *daí que a sua essência esteja na estrutura urbana que propõe e desenha. Pode ter validade de curto prazo, mas perspetiva-se sempre para um tempo mais longo.*” (Lobo et al., 1995, p.113). O PU é definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)²⁷ no seu n.º 1 do art.º 98.º, da seguinte forma:

²⁶ “(...) *O planeamento integrado é, antes de mais, um método de estudo e de compreensão da realidade sócio territorial, onde se atende ao importante princípio de que a otimização do todo não se obtém pelo somatório da otimização das partes. (...)*” (Pardal et al., 2000, p. 141).

²⁷ publicado no Diário da República. 1.ª série – N.º 93 – 14 de maio de 2015 na forma de Decreto Lei com o n.º 80/2015.

O plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

É, portanto, um plano vocacionado para fornecer um quadro de referências da estrutura urbana definida politicamente e consagrada no PDM.

No caso de serem planos intermunicipais, eles prosseguem os objetivos dos planos municipais relativamente ao território dos dois ou mais municípios vizinhos. (RJIGT, art.º 110.º, n.º 1).

O PP é para Lobo et al., (1995, p.133), vocacionado para desenvolver e concretizar a

(...) proposta de estrutura urbana, (...) [através da] conceção da forma no detalhe (...) servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores urbanos.

Este plano desenvolve as disposições do PU quando exista e, de acordo com o n.º 2 do art.º 102 do RJIGT, *abrange áreas contíguas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou parte delas.*

Tomando como referência o grau de detalhe dos dois tipos de planos e tendo em conta o nível de degradação do aldeamento, que dita uma intervenção de revitalização efetiva onde o passar do tempo o agrava, o estudo ao nível do PP é, por disponibilizar maior pormenor e permitir uma intervenção num período de tempo menor, o mais adequado na materialização das infraestruturas públicas e dos equipamentos, dos edifícios e sua volumetria e tipologias. No caso em estudo, o plano de pormenor intermunicipal é o ajustado, quer pelas condicionantes do local, quer pelas suas necessidades e ofertas.

O planeamento de intervenções no sentido de revitalizar do lugar como um todo implica que qualquer estudo tenha que envolver o território dos municípios de Viseu e de Mangualde. A eficácia da implementação das orientações preconizadas no plano está dependente do grau de envolvimento de cada município. Se ambos se comprometerem com uma solução planeada e a tornarem plenamente eficaz, sob a forma de plano de

pormenor intermunicipal publicado em Diário da República, caminha-se para uma definição de utilização do solo que tende a perdurar.

A rigidez deste plano e o tempo necessário para a sua adaptação a novas propostas, decorrente da burocracia associada aos atos administrativos necessários, é um aspeto negativo do plano (Portas et al. 2011, p. 153). Ainda assim, ele expõe um compromisso dos municípios na definição de regras que permitem com rigor ponderar, e até quantificar as ações de intervenção, o que não é conseguido, por exemplo, pelos estudos urbanos, por serem instrumentos sem força legal, quer sejam municipais ou intermunicipais. Neste sentido, estamos em crer que o ajuste ou alteração da própria estrutura do plano dá continuidade ao entendimento já alcançado anteriormente, o que, dentro da mesma linha de atitude, tornará mais fácil alterar o plano do que realizar um novo.

Em Portugal, como nos diz Nuno Portas (prefácio, 2012, p.14) “(...) *a intermunicipalidade raramente deu provas convincentes de solidariedade e de aproveitamento das economias de escala para a gestão urbana*”. De facto, também já no D.L. n.º 34 593, de 11/05/1945, a propósito do plano rodoviário, se fazia referência ao “(...) *mau hábito de os diferentes municípios só pretenderem obras dentro dos respetivos concelhos, sem se importarem grandemente com as ligações inter-concelhias e de interesse geral.*”

Ainda assim, o Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro desenvolvido pela Associação de Municípios da Ria²⁸, mostra que se realizou trabalho e que é possível, contrariando esta tendência, desenvolver planos intermunicipais.

VIII.2. Necessidades do Lugar do Banho

Através do diálogo com alguns residentes no Lugar do Banho, bem como com elementos da Junta de Freguesia de Alcafache, foi possível concluir que o local, para se

²⁸ publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 127 – 3 de julho de 2008, através do Aviso n.º 19308/2008.

tornar atrativo, para fixar pessoas e para cativar outras a deslocarem-se até ele, necessita de: funcionar como um todo sem a barreira do rio e da divisão administrativa do território; criar condições para o desvio do tráfego de continuidade do local e com isso aliviar o da ponte; complementar a zona de recreio e de lazer já existente; ter equipamento comercial e cultural com condições para funcionar todo o ano sem as limitações das condições climatéricas; ser dotado de edifícios hoteleiros, de restauração e equipamentos desportivos; ter um novo balneário localizado em local liberto do ruído da vivência do espaço público e associado a uma superfície hoteleira capaz e promover turisticamente o local; ser dotado de equipamento social; otimizar os acessos de forma a minimizar as situações de impasse; proceder à unificação das infraestruturas e ao melhoramento do edificado; criar condições propícias para a construção de novas habitações; melhorar a paisagem com a introdução de um parque natural como forma de expandir a estância termal.

Parte destas necessidades já constituíam preocupação há algum tempo. Efetivamente, Loureiro (s.d., pp.81-83), para além das referidas acima, elencava as seguintes falhas de estruturas para Alcafache:

As Câmaras de Viseu e de Mangualde devem cuidar das Termas como a segunda área turística dos seus concelhos. [acrescenta que constituem dificuldades à realização de planos e de melhoramento] (...) a sua localização no extremo dos dois concelhos (...) que o rio Dão ali (...) divide a povoação em duas metades, (...) o acidentado terreno, a estreiteza do vale, a penedia abundante.

A transposição destas necessidades para o terreno e a obrigatoriedade de avaliar a forma adequada de intervir no território encaminha-nos, inevitavelmente, para o desenvolvimento de estudos urbanos de possibilidades de resposta às necessidades descritas.

É exatamente para o seu desenvolvimento que nos apoiamos na pesquisa dos temas relacionados com o ambiente termal, na lógica de promover a aprendizagem e o desenvolvimento de sensibilidades que nos permitam fortalecer a capacidade de ver e de analisar e perspetivar possibilidades de intervenção. Assim, será possível relacioná-las como o nível de adequabilidade face às características do lugar e à sua localização geoestratégica, com a compatibilidade das orientações políticas do contributo do lugar para o desenvolvimento da zona centro, bem como o seu contributo na estratégia de

afirmação nacional. Neste contexto, integram-se as ações de intervenção urbana para o aproveitamento dos recursos naturais como elementos marcantes e diferenciadores na imagem turística.

VIII.3. Revitalização através da reabilitação urbana

A forma de intervir no território através da reabilitação urbana tem, genericamente, em linha de conta as preocupações de contrariar a tendência para a expansão urbana. Para Portas et al. (2011, p. 164), “(...) *a reabilitação do stock herdado tem limites [de entre as quais se destacam] as restrições à mobilidade e as resistências (...) à localização de diversas atividades.*”

A aplicação desta forma de intervir no Lugar do Banho admite a melhoria das condições de circulação dentro do aglomerado, por exemplo, com o aumento da largura da ponte e o melhoramento da imagem edificada com a execução de trabalhos de ampliação e de recuperação de edifícios, que poderão ser intervencionados no sentido de receberem a utilização de serviços, comércio e de exposição de artigos da região. Os mesmos autores (2011, p.12) acrescentam que *(...) os aglomerados urbanos mais consolidados podem dar prioridade a ações de reabilitação ou substituição do edificado, apoiando-se nas redes preexistentes (...).*

Os processos de reabilitação urbana têm como objetivo manter a estrutura do local, embora admitam intervenções de melhoria dos espaços públicos, das infraestruturas, mas dentro da matriz da estrutura existente. No mesmo sentido, Pardal et al. (2000, pp. 256-257) descrevem a reabilitação como uma forma de intervenção no património edificado e na paisagem onde se verifica a

(...) melhoria da qualidade geral de um edifício ou trecho urbano (...). Os programas de reabilitação urbana estão intimamente associados a processos de revitalização económica e social em que a promoção da conservação e requalificação dos seus edifícios públicos é fundamental.

Nos casos em que a obsolescência atingiu níveis elevados, os processos de reabilitação tendem a ser insuficientes para inverter o sentido da degradação. Neste sentido, o processo de revitalização do Lugar do Banho na forma de reabilitação urbana

afigura-se inadequado, por conter na sua forma limitações à adoção de soluções capazes de dar resposta às necessidades e não fomentar a implementação das orientações das ferramentas de planeamento político para a zona centro. Contém também limitações à possibilidade de promoção do aproveitamento pleno das condições naturais e da sua localização geoestratégica. Para além disso, a imagem que se pode obter está longe de ser a imagem rejuvenescida, considerada como elemento central no sucesso das termas, como se viu no caso da França, que depende do nível de serviços prestados para além dos tratamentos de saúde.



Figura 67 – Exemplo de reabilitação urbana sobre fotografia aérea do Lugar do Banho.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

Por outro lado, a obtenção de uma imagem rejuvenescida está relacionada com o nível de ligação entre o antigo e o novo. E para que haja sucesso, o conjunto tem de ser capaz de incorporar uma imagem de turismo forte, como propõe o PROT C.

Neste contexto, e tendo em conta a imagem associada ao termalismo, onde existe a preocupação em separar o complexo termal do aglomerado urbano (Pardal et al., 2000), somos levados a procurar respostas para as necessidades, já referidas, identificadas para o local.

A colocação de portagens na A25 fez aumentar o tráfego da EM 594. Este acontecimento não contribuiu para inverter a tendência da degradação do local. A

limitação da ponte e a coexistência de pessoas e de automóveis não são compatíveis com a descontração e com o ritmo da contemplação, aspetos que sugerem a construção de uma variante que liberte o trânsito de passagem do aldeamento e que permita aliviar as ruas para as dinâmicas próprias do ambiente termal. A materialização desta infraestrutura não tem, como se viu, lugar na forma de reabilitação urbana, por ser um novo elemento estruturante do aldeamento.

Na imagem 67 indicam-se algumas intervenções próprias da reabilitação urbana. A construção de um passeio junto à ponte é uma solução que pode ocorrer com o processo de revitalização da área urbana através da reabilitação urbana, por melhorar as condições de travessia da ponte. Este tipo de intervenção no tecido urbano moderniza e reforça o elemento estruturante, mas não altera a estrutura existente. De igual modo, a reformulação de edifícios e a sua ampliação não alteram a estrutura urbana. Assim, por as necessidades do local implicarem a introdução de novos elementos estruturantes, esta forma de intervir no tecido urbano existente não é a adequada para a transformação “(...) *da base socioeconómica (...), da modernização do tecido urbano, da melhoria do ambiente urbano e da diversificação da estrutura social (...)*” (DGOTDU, 2011, p.28) que se atribui à revitalização da área urbana degradada do Lugar do Banho.

VIII.4. Revitalização pela reestruturação urbana

O ato de pensar as possibilidades da configuração física do espaço urbano ainda não consolidado “(...) *leva-nos, inevitavelmente, ao exercício de questionar os elementos (...) morfológicos urbanos (...)*” e a forma como se posicionam, relacionam e interligam (Sucena, 2004). A estrutura definida pelos espaços de fruição pública, frequentemente referidos como vazios, dita a complexidade do sistema urbano, onde estes espaços fomentam as funções de proximidade e de polos de concentração humana e de atividades diversas. Na verdade, não existem espaços vazios, eles são espaços libertos de prédios, que permitem e definem a ligação, a continuidade edificatória, e que no seu conjunto de ruas, praças, largos, jardins e áreas expectantes definem a matriz urbana. Os espaços vazios, como nos diz Portas (2012, p.8), “(...) *não são sobras, são formas que ordenam a cidade*” e como no diz Siza (2012, p.8)

(...) o espaço exterior é de facto a matriz de uma cidade, mas o que o define é a arquitetura. (...) [Por isso,] o esforço dos arquitetos deve ser sempre o de manter as complementaridades.”

O estudo indicativo de possibilidades para o Lugar do Banho encontra o seu guião nas características naturais, nas edificadas e nas suas circunstâncias reais.

A unificação do local, tal como se viu com o caso das Termas de São Pedro do Sul, está associada à forma como se transpõe o rio que separa o aglomerado edificado de ambos os lados. No Lugar do Banho, para além da barreira do rio, existe também a divisão administrativa do território, que concentra a maior dificuldade de unificação do aldeamento. Ainda assim, a eliminação das barreiras físicas e a implementação de ações tendentes à melhoria das acessibilidades e a possibilidade de desenvolver locais de encontro atrativos tenderão a diminuir o impacto das ações administrativas. Neste objetivo enquadra-se a realização da ponte pedestre de que nos fala Loureiro (s.d., p.41). O desvio do tráfego de passagem do centro do aldeamento, como ocorreu nas termas de São Pedro do Sul, Pedras Salgadas e Curia, mas que também garanta o fácil acesso às termas, é um fator importante, quer para a obtenção do sossego próprio do ambiente termal, quer para o ritmo da contemplação. A isto não foi alheio o desenho da antiga ponte de pedra, onde se localiza um mirante que permite contemplar a paisagem, quer para montante, quer para jusante do rio.



Figura 68 – Exemplo de reestruturação urbana, sobre fotografia aérea do Lugar do Banho. Fonte: Google Earth. Composição nossa.

Esta preocupação de conceber um espaço para a contemplação na linha de separação do território é a melhor resposta que se encontra no local para contrariar a divisão e a transpor para o desenho da desejada nova ponte pedestre, com dimensões que lhe permitam comportar-se como um largo sobre o rio, integrado num percurso pedestre também ele unificador e capaz de disponibilizar, nas duas encostas, diversos locais de contemplação. Os declives acentuados das encostas, que chegam a atingir cerca de 37% na zona da rua pedestre em escada indicada no estudo urbano (figuras 68 e 69), muito superiores aos 6% referidos por Pardal et al. (1998, p.98) como sendo o limiar que justifica a opção de escada na composição urbana, convidam a dar continuidade às soluções de ruas em escada já existentes. O seu desenho deve ter em conta as proporções que permitam uma subida confortável. Para os autores (1998, p.99),

A escada tende a ser um simples elemento de passagem, (...) [que não responde às] exigências mínimas de acessibilidade (...) [e que se deve] procurar que um acesso em escada tenha uma alternativa em rampa.

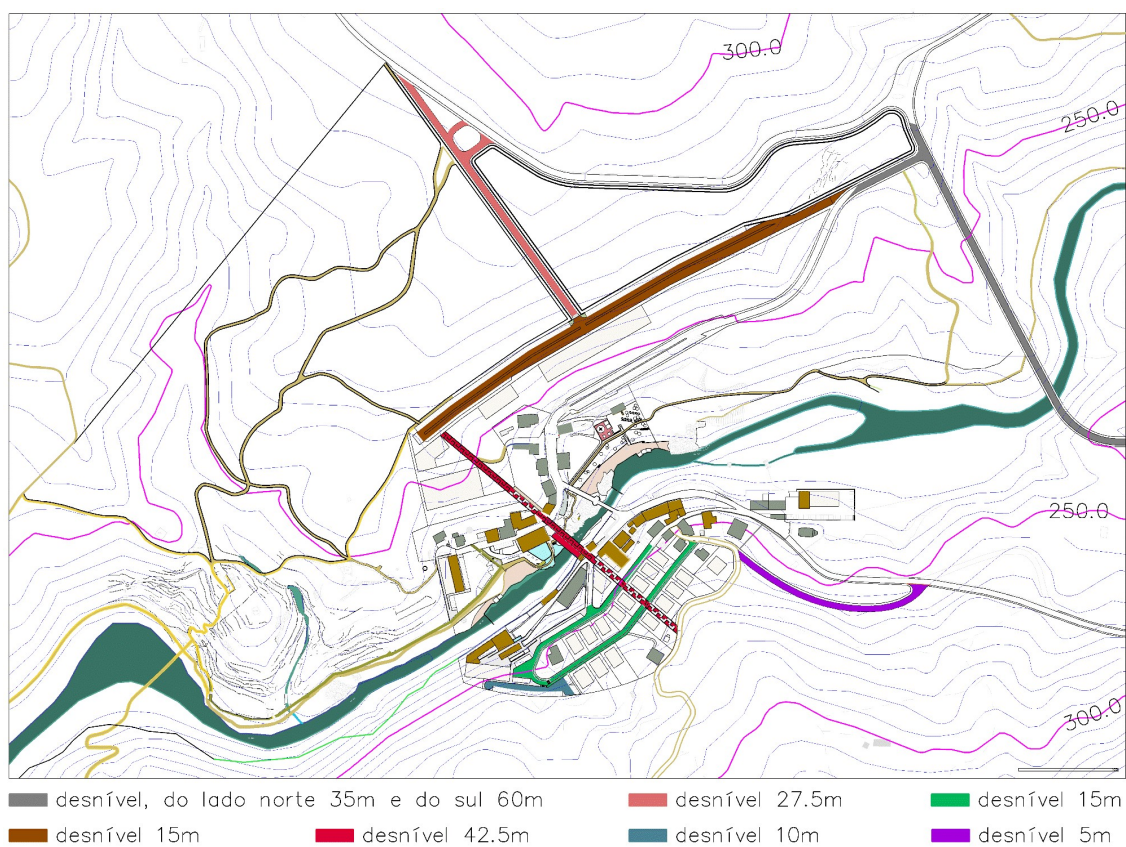


Figura 69 – Desníveis máximos a vencer em cada arruamento do estudo urbano para o Lugar do Banho.
 Fonte: <http://sig.cmviseu.pt>; Câmara Municipal de Mangualde. Composição nossa.

Este aspeto, juntamente com a necessidade de se melhorarem as condições de acessibilidades, dos espaços e vias públicos, e de se definirem locais infraestruturados para novas edificações, promove a construção de novas vias desenhadas de modo a dar continuidade às existentes, que concretizem uma estrutura de continuidade e integrada no planeamento global do Lugar.

Os equipamentos comerciais, sociais, culturais, de desporto, de lazer, de restauração e de hotelaria constituem-se como uma oportunidade para reabilitar o edificado, de modo a prepará-lo para receber novas utilizações. Esta ação, em função do lugar que cada edifício ocupa na estrutura urbana, poderá implicar o reforço ou a alteração do sistema estruturante. Por exemplo, a adaptação dos dois edifícios localizados no extremo poente do aglomerado do lado de Mangualde, indicados na figura 74, com o n.º 1, a equipamento desportivo e hoteleiro, constitui-se, pelas necessidades de acessos e de estacionamento decorrentes dos fluxos associados à sua utilização, como uma oportunidade para se introduzirem novas infraestruturas geradoras de áreas expectantes para novas edificações e para se obter uma imagem rejuvenescida, onde se valoriza a preexistência ao ponto de ser o motor de desenvolvimento, de ampliação e unificação do tecido edificado existente.

O desenho das ruas deste lado do aldeamento foi concebido de modo a fomentar o desenvolvimento de sinergias que incluam a utilização dos edifícios, que dão forma aos espaços vazios. No entanto, aqui, o ponto de partida para a localização das ruas teve em conta o edificado existente e as características das vias de acesso, cujas dimensões são constrangedoras e inibidoras de iniciativas de desenvolvimento.

Assim, partindo do pequeno arruamento que tem início na estrada romana, fez-se o seu prolongamento de modo a contornar a moradia, que está localizada próximo da ruína do edifício da Misericórdia, e voltar à estrada romana de onde, um pouco mais acima, se inicia outro arruamento com extensão até à EM594. Estas ruas acrescentam opções às existentes e são geradoras de terrenos expectantes.

A construção de um novo balneário, de um hotel, de um parque natural e de um jardim, que, como se referiu, formam uma unidade indissociável do aldeamento e seguindo a lógica aplicada no parque termal de Pedras Salgadas e da Curia, leva-nos a procurar no PDM de ambos os concelhos e no terreno o sítio apropriado. Para a

instalação de um equipamento desta natureza, o local que se revela capaz, quer pela área disponível, sem considerarmos quaisquer limitações de cadastro das parcelas eventualmente envolvidas, quer pela relação com as duas vias, quer pela compatibilidade com o normativo do PDM, situa-se do lado de Viseu, a uma cota superior à do aldeamento, a norte deste e do troço reto da EM 594 junto ao aldeamento e dentro da UIIP II66 (figura 74).

O estudo urbano de possibilidades centra a resposta nas necessidades identificadas para o local. Neste sentido, desenvolve-se uma proposta de construção da variante a montante do aldeamento, de modo a aliviar a ponte de origem romana do tráfego de passagem e do ruído a ele associado, bem como aliviar a pressão sobre o ambiente termal. No lado direito do rio, a elevação do terreno permite que seja implantada a estrada, na linha de fecho, que se desenvolve em linha reta em direção ao rio. Deste modo, respeita-se o relevo natural e minimiza-se a interferência na paisagem com a redução dos trabalhos de alteração da topografia. Do lado de Mangualde, as características do terreno impõem um traçado diferente, onde se combinam troços retos e curvilíneos.



Figura 70 – Variante sobre fotografia aérea.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

A proposta de um parque dotado de hotel e balneário com piscina tem em consideração, como se referiu, as experiências realizadas nos parques das Termas de Pedras Salgadas e das Termas da Curia. Nela são apresentadas três ruas distintas. Uma provém da EM 594 e desenvolve-se na encosta, de modo a minimizar o efeito de alteração da topografia, na qual se dispõem o hotel, o balneário termal e as restantes

edificações. Dessa rua deriva uma segunda, pedestre, de acesso ao balneário e à piscina, no local onde a antiga estrada romana é atravessada. Outra rua, com maior inclinação, deriva do CM 1387 e desenvolve-se em linha reta até entroncar na primeira, próximo do ponto médio da fachada do hotel. Este parque visa, por um lado, implementar o ambiente termal, já referido em capítulos anteriores, e por outro, libertar o espaço das nascentes para o desenvolvimento de atividades de atração turística através de piscinas de águas termais de acesso livre onde o atual balneário pode funcionar, no piso inferior, como equipamento de apoio e nos superiores como equipamento de restauração com acesso direto para a nova ponte de utilização pedonal.

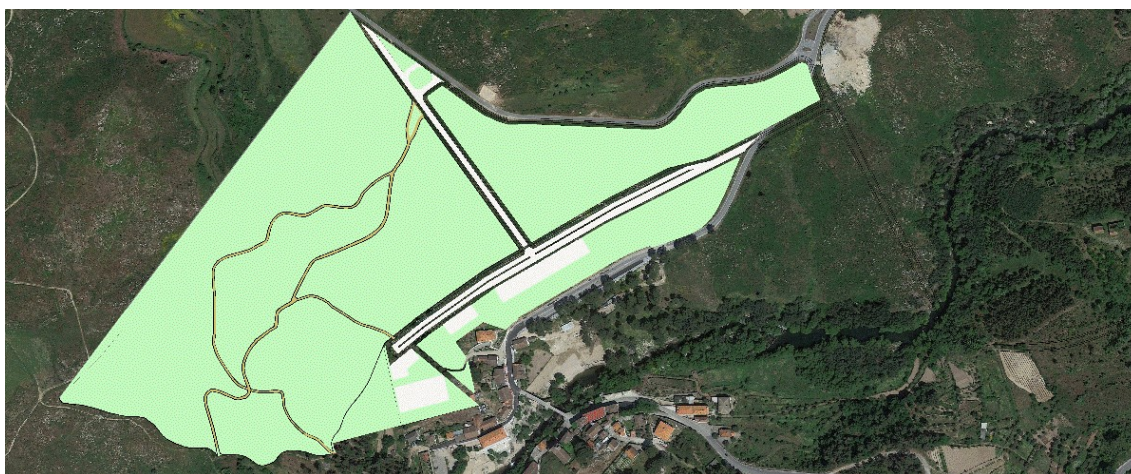


Figura 71 – Parque termal sobre fotografia aérea.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

A rua pedestre que liga dois pontos da antiga estrada romana, um de cada lado do aldeamento, é por nós considerada, neste estudo, como o elemento forte na unificação do local. A rua pedestre, para além de disponibilizar vários locais de contemplação, permite que a paisagem seja variada à medida que se muda de posição na encosta. Os muros de proteção, que condicionam temporariamente a visão, levam a que de cada patamar se vislumbre uma nova paisagem que vai ganhando ritmo com a descida ou subida.

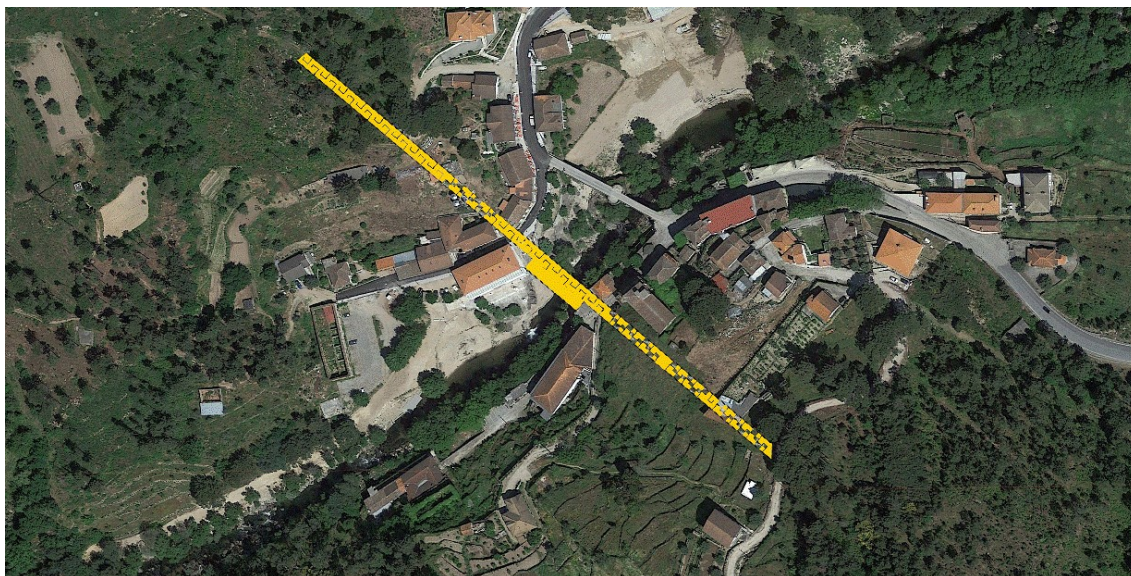


Figura 72 – Rua e Largo pedestres sobre fotografia aérea de 2013.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

Esta rua e o largo sobre o rio poderão ser palco e plateia de atividades promovidas por entidades internas e externas ao local, que reconheçam nele as qualidades geograficamente propícias para a realização de eventos. Desta forma, o lugar vai adquirindo distinção e diferenciação próprias do ambiente termal.

As atividades promovidas pelos operadores de turismo são importantes. Por isso, há que disponibilizar no Lugar locais que se constituam como elementos que desafiem a criatividade e o desejo de implementação de ações daí decorrentes. Isto é o mote que deu forma à estrutura do estudo, meramente indicativo, de possibilidades que encontramos no local.



Figura 73 – Arruamentos sobre fotografia aérea de 2013.
Fonte: Google Earth. Composição nossa.

A reabilitação do edificado e a sua adaptação a novas utilizações, com a previsão de novas infraestruturas de ligação entre eles, leva à libertação de terrenos expectantes para a implementação de novos edifícios, integrados numa estrutura que arreda as situações de impasse, propícia à fixação de pessoas, mesmo daquelas que necessitem de se deslocar para os locais de trabalho.

Os declives acentuados identificados como um obstáculo não têm de o ser necessariamente. Para Pardal et al. (1998, pp.31-32), em

(...) princípio, existem soluções urbanísticas para todo o tipo de relevos. Mais do que uma condicionante, o relevo tem sido um fator de inspiração do desenho urbano. (...) O relevo é, portanto, um recurso que, para além de nos permitir utilizar a força da gravidade, proporciona diversidade, nomeadamente de vistas.

Embora o estudo desenvolvido voltado para a forma de reestruturação urbana apresente soluções para as necessidades, a sua implementação desintegrada da revitalização económica, social e cultural, torna-se arriscada. Assim, o sucesso da revitalização urbana através da reestruturação urbana está dependente do sucesso de outros níveis de revitalização, que, por sua vez, também são condicionados por aquela.

Neste trabalho, interessa-nos a vertente urbana e, nesse sentido, a revitalização urbana encontra na forma de reestruturação urbana a solução adequada na resposta às necessidades do local e dentro das expectativas geradas pela postura municipal da Câmara Municipal de Viseu, consagradas no PDMV, e pelas orientações do PROT C. Acresce, como nos diz Pardal et al. (2000, p.138), que

Num contexto de globalização é essencial afirmar a identidade dos destinos turísticos com a apresentação de novos destinos tendo por base localizações em áreas menos congestionadas, com condições de alojamento e de atividades de recreio e de lazer (...) [onde a] identidade de um destino turístico pressupõe ter em conta (...) [a] diferenciação [que] permite distinguir os destinos uns dos outros através da imagem (...) dos elementos característicos que os potenciais turistas lhes associam. O significado cultural traduzido por elementos com elevada carga simbólica. A valorização expressa em benefícios colhidos pelo visitante.

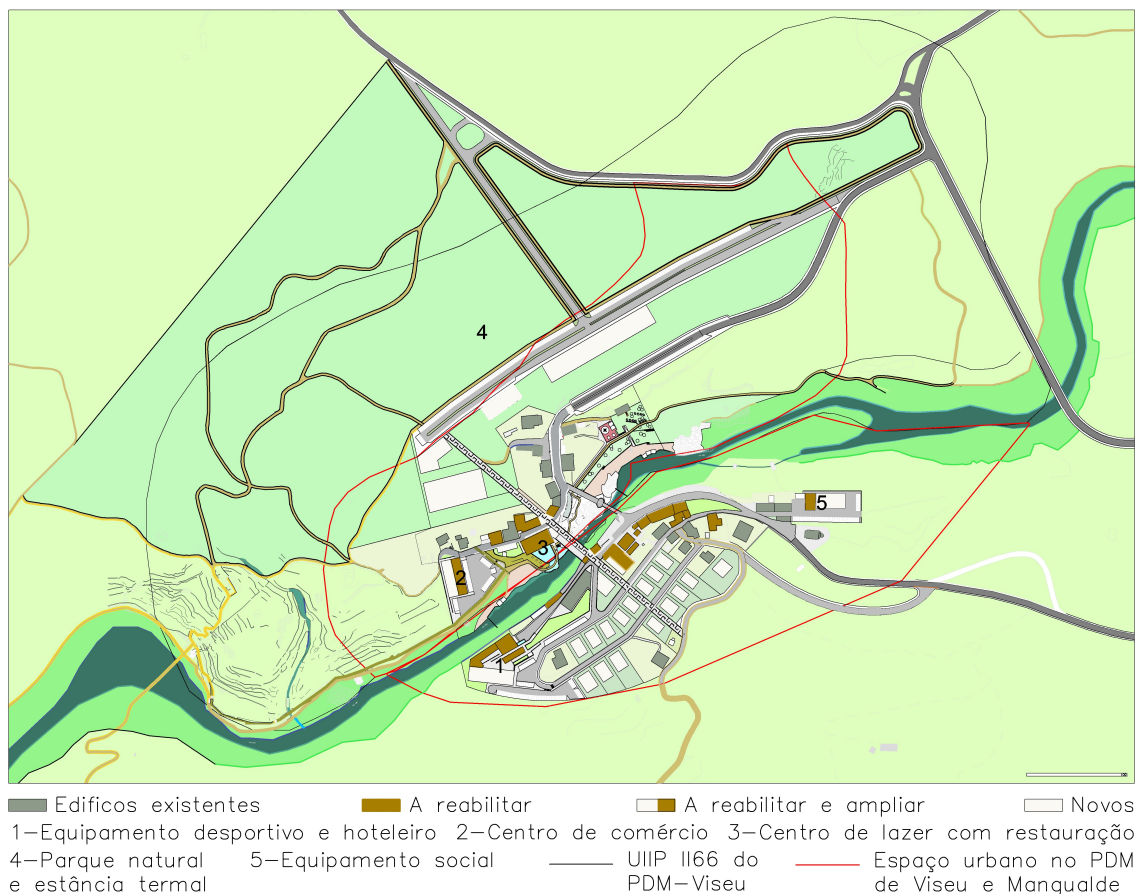


Figura 74 – Exemplo de um estudo urbano de reestruturação urbana do Lugar do Banho.
Fonte: Desenho do autor.

A implementação no terreno da reestruturação urbana de matriz equivalente ao estudo urbano desenvolvido encontra no plano intermunicipal o método ajustado, justificável, pelo menos, por envolver a execução de infraestruturas públicas em terrenos de ambos os lados do rio, como a ponte pedestre e a ponte da variante. Mas o compromisso limitado à construção das duas pontes sem a leitura do enquadramento de toda a estrutura urbana, que justifica a existência das pontes, restringir-se-ia a uma mera intervenção de ação liberta de planeamento e do compromisso que justifica o volume da intervenção.

VIII.4.1. Elementos do Plano de Pormenor

O plano de pormenor deve seguir “(...) *um programa preliminar que estabelece as atividades que se pretendem instalar, as funções dos edifícios a construir (...)*” (Lobo et al., 1995, p.138) que deve ir ao encontro das necessidades do local.

Em relação ao desenvolvimento do programa a integrar no plano, no caso de não existir um PU, os autores (1995, p. 138) dizem-nos que

(...) é conveniente elaborar um programa prévio de enquadramento, negociado entre as entidades públicas e privadas. Este programa fornecerá o quadro de objetivos e indicadores que orientarão a elaboração do Plano de Pormenor.

De acordo com o n.º 1.º do art.º 101.º do RJGT,

(...) O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua intervenção na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

Para além dos elementos de conteúdo material²⁹ e documental³⁰, previstos no RJGT, e da metodologia apontada por Lobo et al. (1995, pp.13-143), o plano deve dar resposta às necessidades do local e à área urbana delimitada nos PDMs e especificar os tipos de intervenção, bem como a utilização de cada edifício; prever a unificação do aldeamento de modo a quebrar a barreira física do rio e a da administrativa; aliviar o aldeamento do tráfego de passagem; prever a ampliação dos espaços de lazer; prever um complexo termal com a distinção e qualidade ajustadas ao ambiente termal.

Em suma, o plano deve conter um conjunto de elementos que possam constituir-se como um valor acrescentado para as expectativas do PDMs e para as orientações do PROT C, com vista a promover a vivência do espaço durante todo o ano e a integrar o aldeamento num ambiente de qualidade urbana e ambiental com o aproveitamento geotérmico.

²⁹ Previsto no art.º 102.º do RJGT.

³⁰ Previsto no art.º 107.º do RJGT.

IX – CONCLUSÃO

A distinção do ambiente termal inclui, como se viu, não só os tratamentos através da água, mas também toda a vivência do espaço a ele associado, onde a arquitetura, urbanismo, paisagem e a forma como o espaço é vivido, contribuem para a sua distinção. As preocupações, cada vez mais voltadas para o espaço e para as atividades exteriores, integradas numa vertente turística de visão alargada do território, como se viu nos casos da França e da Alemanha, contribuem para o aumento da qualidade do ambiente termal.

A globalização do bem-estar é conseguida quando cada operador tenta promover os aspetos diferenciadores, como as características da água, os aspetos sensoriais do local e as dinâmicas socioculturais do território que têm associadas outras necessidades como a capacidade de hospedar, alimentar, deslocar, de enriquecimento cultural e desportivo sem os quais o desenvolvimento sustentado fica comprometido.

A arquitetura tem, desde há muito tempo, a responsabilidade de diferenciar estes espaços. Através da introdução de preocupações com o ambiente, com o ordenamento do território e com as perspetivas de desenvolvimento do espaço público afeto ao edifício e da paisagem exterior, o território ganha maior protagonismo como espaço organizado.

A convergência de ideais entre a medicina e a arquitetura, bem como a sensibilidade do ambiente termal, conduziram a uma nova abordagem do território e à sua exploração, onde o entusiasmo pela natureza é um fator de interesse para o turismo e para o termalismo.

O estudo do local, quer ao nível histórico quer ao nível das condições do seu edificado, complementado com o conhecimento de intervenções e seus resultados, constitui-se como referencial para a perspetivação, leitura e compreensão das potencialidades do local. Estes aspetos são relevantes na fase de desenvolvimento do plano orientado para dar resposta às necessidades.

A localização geoestratégica e as perspetivas de desenvolvimento contidas no PDM e no PROT C ditam uma intervenção onde o planeamento deve ser desenvolvido à escala da região centro. Este aspeto justifica a mobilização de todo o espaço urbanizável

para o plano e o estabelecimento de pontos de referência e de distinção a nível regional e por esta via planear uma centralidade turística.

As intervenções nas termas estudadas e visitadas permitem perspetivar os efeitos dos processos de revitalização adotados no território e concluir que a forma mais marcante está associada àquela que é capaz de alterar a estrutura urbana. Como planeamento de intervenção prudente e preocupado em minimizar os riscos de insucesso, procura-se o sentido do caminho no conhecimento decorrente do resultado das intervenções realizadas noutros locais.

A relação entre as diversas entidades do Estado não tem sido profícua em entendimentos relacionados com o desenvolvimento do território à escala intermunicipal ou regional. No caso de estudo, este aspeto é vital para o desenvolvimento das ações que conduzam à eficácia do plano de pormenor intermunicipal e com isso à unificação do pequeno aldeamento que está sujeito à divisão física marcada pelo Rio Dão e, na mesma linha, pela demarcação do território administrativo.

A revitalização do Lugar do Banho, onde existem as Termas de Alcafache, integradas no território da Zona Centro, necessita de alterar, para além da estrutura urbana, as estruturas de produtividade como forma de sustentar a revitalização urbana, que por sua vez condiciona outros tipos de revitalização. Impõe-se, portanto, uma uniformização e um compromisso transversal das diversas formas de revitalização, para se alcançar o sucesso.

Esta revitalização urbana do local encontra na reestruturação urbana a forma adequada, pelo facto de ser aquela que é vocacionada para alterar as estruturas existentes, introduzir infraestruturas vitais para o desenvolvimento e conduzir à unificação do aldeamento, dentro da lógica de rejuvenescimento do local através da participação do existente.

Estamos certos de que o estudo preparatório para nos debruçarmos sobre as possibilidades de intervir no lugar aumentou e melhorou a nossa capacidade de ver e de pensar, o que muito contribuiu para o enriquecimento e para a solidez na aplicação dos conhecimentos do percurso académico.

X – BIBLIOGRAFIA

Alves, Alexandre. (1963). A Velha Albergaria da Ponte de Alcafache, *Beira – Alta, Revista Trimestral para a publicação de documentos e estudos relativos às terras da Beira Alta*, volume XXII, fascículos I e II, 1.º e 2.º trimestres, pp. 11-27.

Arieff, Allison & Burkhart, Bryan. (2005). SPA. *TASCHEN*. Traduzido por João Carlos Antunes Brogueira. Barcelona.

Ascher, François. (2012). *Novos princípios do urbanismo*. Lisboa, Livros Horizonte.

Costa, Pereira da. (2000). *Direito dos Solos e da Construção*. Braga, Livraria do Minho.

Cullen, Gordon. (2010). *Paisagem Urbana*. Lisboa, Edições 70.

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. (2000). *Vocabulário do Ordenamento do Território – Coleção informação 5*. Lisboa. Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. (2011). *Glossário do Desenvolvimento Territorial*. Lisboa. Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Godinho, Rui. (1994). Curia: História e Urbanismo, *AQUA nativa*, n.º 6, julho, pp. 57.

Hall, Edward T.. (1986). *A Dimensão Oculta*. Lisboa, Relógio D'Água.

Lobo, Manuel Costa. Pardal, Sidónio. Correia, Paulo V.D.. e Lobo, Margarida Sousa. (1995). *Normas Urbanísticas – Volume I, Princípios e Conceitos Fundamentais*. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

Loureiro, Eduardo Leal de. *Termas de Alcafache*. Viseu, EDEN GRAFICO, S.A.

Mattoso, José. (1993). *História de Portugal - Quinto Volume*. Lisboa, Círculo de Leitores, Lda.

- Nóbrega, Pedro Pina. (2008). *O atual concelho de Mangualde nas Memórias Paroquiais*, ACAB – Associação Cultural Azurara da Beira.
- Pardal, Sidónio. Correia, Paulo V.D.. e Lobo, Manuel Costa. (1998). *Normas Urbanísticas – Volume II, Desenho Urbano, Perímetros Urbanos e Avaliação de Planos*. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.
- Pardal, Sidónio. Lobo, Manuel Costa. e Correia, Paulo V.D. (2000). *Normas Urbanísticas – Volume IV, Planeamento Integrado do Território, Elementos de teoria crítica*. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.
- Pedro, Ivone. Vaz, João L. Inês. e Adolfo, Jorge. (1994). *Roteiro Arqueológico da Região de Turismo Dão Lafões*. Viseu, Notícias de Viseu, Lda.
- Pinto, Helena Gonçalves e Mangorrinha, Jorge. (2009). *O desenho das Termas: História da Arquitetura Termal Portuguesa*. Odivelas, António Coelho Dias, S.A. Artes Gráficas.
- Portas, Nuno. Domingues, Álvaro. e Cabral, João. (2011). *Políticas Urbanas II - Transformações, Regulação e Projetos*. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- Rodrigues, Adriano Vasco. (1983). *Terras da Meda Natureza e Cultura (Monografia)*. Meda, Edição da Câmara Municipal da Meda.
- Rodrigues, Maria João Madeira. Sousa, Pedro Fialho de. Bonifácio, Horácio Manuel Pereira & Quimera Editores. (2005). *Vocabulário técnico e crítico de Arquitetura*. Coimbra, G.C. –Gráfica de Coimbra, Lda.
- Rosmaninho, Nuno. (2008), Cronologia da Curia, *AQUA nativa Revista Cultural da Região da Bairrada*, 35(semestral),
- Simão, Maria Cristina B.. (1994). A Estância Termal da Curia: História e Arte, *AQUA nativa*, n.º 7, dezembro, pp. 59-71.
- Simão, Maria Cristina B.. (1995). A Estância Termal da Curia: História e Arte (segunda parte), *AQUA nativa*, n.º 8, pp. 50-55.

Sucena, S.. (2004). *Uma reflexão sobre a dimensão das estradas nacionais ... a propósito da «cidade difusa»*. in A obra Nasce, n.º 1, Porto, Universidade Fernando Pessoa.

Távora, Fernando. (2008). *Da Organização do Espaço*. Porto, Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto.

Vaz, João L. Inês. (1997). *A Civitas de Viseu – Espaço e Sociedade*. Coimbra, CCRC – Comissão de Coordenação da Região Centro.

Vitrúvio. (2009). *Tratado de Arquitetura*. Traduzido do latim, M. Justino Maciel. Lisboa, Instituto Superior Técnico.

Vieira, Siza, em diálogo com, Portas, Nuno. (2012). A Arquitetura, Hoje e Sempre, *Jornal de Letras, Artes e Ideias*, n.º 1093, Quinzenário, agosto e setembro, pp.6-9.

Teses académicas

Ramos, Adília Rita Cabral de Carvalho Viana. (2005). *O Termalismo em Portugal: Dos fatores de obstrução à revitalização pela dimensão turística*. Dissertação de Doutoramento apresentada à Universidade de Aveiro para a obtenção de grau de Doutora no ramo do Turismo. [em linha]. Disponível em <<http://ria.ua.pt/bitstream/10773/4955/1/196979.pdf>>. [consultado em 15/12/2014].

Lacerda, Rui. (2011). *Arquitectura Termal em Portugal: em busca do balneário ideal*. Dissertação de candidatura ao grau de Doutor apresentada à Universidad de A Coruña. [em linha]. Disponível em <<http://hdl.handle.net/2183/10121>>. [consultado em 11/06/2014].

Legislação

Aviso n.º 19308/2008 de 3 de julho – Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro.

Decreto n.º 28536, DG, I série, n.º 66, de 22 de março de 1938 – Classificação de imóveis como monumentos nacionais.

Decreto-Lei n.º 13/1971, de 23 de janeiro – Regime da Rede de Estradas Nacionais.

Decreto-Lei n.º 34 593, de 11 de maio de 1945 – Plano rodoviário - Classificação das estrada nacionais e municipais e dos caminhos públicos e fixação das respetivas características técnicas.

Decreto-Lei n.º 38382/1951, de 7 de agosto – Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio – Conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

Lei n.º 2110/1961, de 19 de agosto – Regulamento Geral de Estradas e Caminhos Municipais.

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de bases gerais da política pública dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Lei n.º 34/2015, de 27 de abril – Novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional.

Portaria n.º 926/2009, de 30 de setembro – Fixa o perímetro de proteção da água mineral natural do Banho de Alcafache.

Aquilégio Medicinal. [Em linha]. Disponível em <http://www.freguesiadealcafache.com/ckfinder/userfiles/files/T02_%20Aquil%C3%A9gio.pdf> [Consultado em 13/08/2015].

Câmara de Anadia. [Em linha]. Disponível em <<http://www.cm-anadia.pt>>. [Consultado em 21/11/2016].

Centro de Estudos de Antropologia Social e Instituto de Ciências Sociais. [Em linha]. Disponível em <http://www.aguas.ics.ul.pt/vilareal_psalgadas.html>. [Consultado em 09/10/2016].

Dicionário Geográfico de 1747. [Em Linha]. Disponível em <<http://books.google.pt/books?id=J9MGPGfwSdQC&dq=%22Alcafache%22&hl=pt-BR&pg=PA149#v=onepage&q=%22Alcafache%22&f=false>>. [Consultado em 13/08/2015].

Google Earth. [Em linha]. Disponível em <<https://www.google.com>>. [Consultado em 20/8/2016].

Google Maps. [Em linha]. Disponível em <<http://maps.google.pt>>. [Consultado em 20/12/2016].

Notícias e Memórias Paroquiais Setecentistas [Em Linha]. Disponível em http://www.freguesiadealcafache.com/ckfinder/userfiles/files/H06_Not%C3%ADcias.pdf. [Consultado em 15/08/2015].

Plano Diretor Municipal de Mangualde. [Em linha]. Disponível em <<http://www.cmmangualde.pt/index.php/atividade-municipal/gestao-territorial/pdm.html>>. [Consultado em 21/01/2016].

Plano Diretor Municipal de Viseu. [Em linha]. Disponível em <<http://www.cm-viseu.pt/index.php/plano-diretor-municipal-de-viseu>>. [Consultado em 21/01/2016].

Plano Regional do Ordenamento do Território de Centro. (2015). [Em linha]. Disponível em <http://www.ccdrc.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=156&Itemid=129>. [Consultado em 25/11/2015].

PNPOT, programa de ação da DGOTDU. [Em linha]. Disponível em <http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/ordenamento_do_territorio/pnpot/>. [Consultado em 25/11/2015].

PNPOT, relatório final da DGOTDU. [Em linha]. Disponível em <http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/ordenamento_do_territorio/pnpot/>. [Consultado em 25/11/2015].

Relatório de Fundamentação, plano diretor municipal 2013. [Em linha]. Disponível em <http://www.cm-viseu.pt/doc/pdm___/RelatFundamentacaoNovo.pdf>. [Consultado em 21/01/2016].

RIS3 do Centro de Portugal. [Em linha]. Disponível em <<https://www.portugal2020.pt/Portal2020/Media/Default/Docs/.../EREI%20Centro.pdf>>. [Consultado em 15/02/2015]

Termalstur EMS.A. e Universidade da Beira Interior, [Em linha]. Disponível em <http://www.cm-spsul.pt/images/files/editais/obrasurb/edital_estancia_termal_anexo.pdf>. [Consultado em 13/03/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2006*. [Em linha]. Disponível em <http://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/An%C3%A1lises/Atividades%20Tur%C3%ADsticas/Termas%20Portugal_2006.pdf>. [Consultado em 21/01/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2007*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>>. [Consultado em 21/01/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2008*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>>. [Consultado em 21/01/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2009*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>>. [Consultado em 21/01/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2010*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>>. [Consultado em 21/01/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2011*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>>. [Consultado em 21/01/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2012*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>>. [Consultado em 21/01/2015].

Termas em Portugal - *A oferta e a procura em 2013*. [Em linha]. Disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt>>. [Consultado em 21/01/2015].

Vicente, Ângela (2013). Termas de Jurema, *Arquitetando*. [em linha]. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=ZCXuHCATyaQ>>. [consultado em 12/09/2016]

Câmara Municipal de São Pedro do Sul. [Em linha]. Disponível em <<http://www.cm-spsul.pt>>. [Consultado em 18/10/2016].

Câmara Municipal de Viseu. [Em linha]. Disponível em <<http://sig.cmviseu.pt>>. [Consultado em 18/10/2015].

Informação do Laboratório Nacional de Engenharia e Geologia (LNEG), 2006. [Em linha]. Disponível em <http://e-geo.ineti.pt/bds/recursos_geotermicos/Ocorrencias/22_alcafache.htm#http://www.lneg.pt/>. [Consultado em 13/08/2015].

Gazetas dos Caminhos-de-ferro. [Em linha]. Disponível em <http://hemerotecadigital.cm-lisboa.pt/OBRAS/GazetaCF/1944/N1363/N1363_item1/P9.html>. Quinzenal. [Consultado 04/12/2016].

XI – ANEXO

Documento 1- Carta topográfico do Lugar do Banho (1970)	.....	107
Documento 2 - Nota prévia	.....	108
Documentos 3 a 47 - Fichas de caracterização	.....	109 a 152



NOTA PRÉVIA

Com o trabalho levado a cabo neste anexo pretende-se auxiliar a análise do edificado do Lugar do Banho, de modo a classificar-se a área urbana.

Para isso, fez-se o levantamento do estado de conservação de cada edifício, através da análise visual do exterior, e a descrição dos elementos do interior recolhidos verbalmente pelos proprietários ou residentes locais. Ao longo da realização deste trabalho apenas se entrou nos edifícios em ruína ou naqueles em que é possível aceder livremente.

A ficha de caracterização do edificado, desenvolvida pelo autor, resulta da análise da informação contida na portaria n.º 1192-B/2006, de 03 de novembro, e no Guia de Inventário Arquitetónico [em linha], disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/publicacoes/KIT01nov.pdf> [consultado em 22/03/2015].

A informação que se reuniu no local e que se registou nas fichas visa classificar o edificado quanto ao seu estado físico e ocupacional. Destaca-se a informação relativa à localização, à morfo-tipologia e à sua relação com a utilização de água termal; a caracterização construtiva, onde se faz uma referência sumária dos elementos construtivos e sua relação com o logradouro; o estado de conservação e sua utilização, onde se faz uma referência conclusiva do estado de conservação do edifício.

A recolha da informação no terreno para o preenchimento das fichas ocorreu em setembro de 2014. Para além desta recolha, foi feito, através do diálogo com os residentes, o registo das necessidades que eles sentem para suster o abandono que o aldeamento tem sofrido.

As conversas posteriores com o presidente e a secretária da Junta de Freguesia de Alcafache cimentaram e complementaram a informação obtida através do contacto direto com as pessoas, em particular as que se relacionam com as dificuldades decorrentes da divisão administrativa do local.

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua Romana	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente:

Caracterização geral				
Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	habitação			
n.º de ocupantes / funcionários	2			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	3			
altura da soleira	2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	não
transporte da água termal				



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticas de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha de cimento
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	não tem
	chaminé	Aço
pared. ext.	tosco	alvenaria de tijolo
	revestimentos	reboco sem pintura
	cantaria	pedra mármore
varandas	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	mosaico e reboco
	proteção contra queda	gradeamento de alumínio
escad. ext.	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	pedra de mármore
	revestimento da base	reboco
	proteção contra queda	gradeamento de ferro
portas ext.	aros	alumínio/madeira
	folhas	alumínio/madeira e vidro
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
	proteção	estores
logradouro	uso	agrícola
	material	
	% de utilização	



fachadas poente e sul



fachadas norte e nascente

bom	razoáv.	mau	ruína
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estado de conservação	não		
Intervenção recente	habitado		
Situação de utilização			

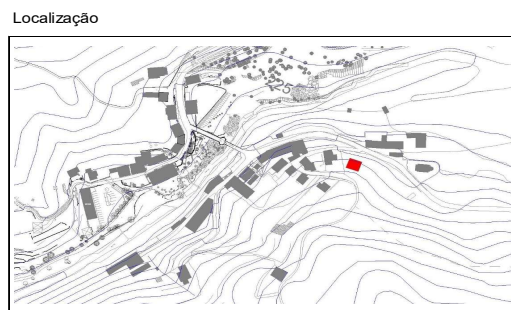
Observações:
Edifício por concluir

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

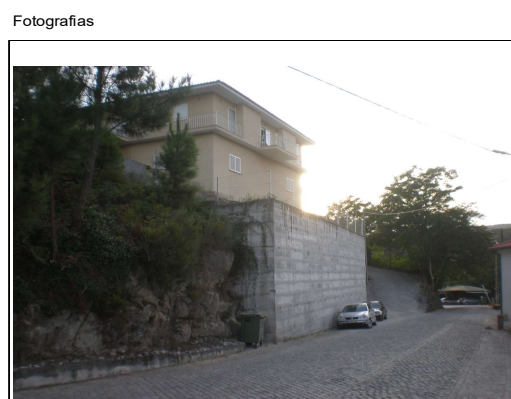
Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua Romana	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente:

Caracterização geral				
Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	habitação			
n.º de ocupantes / funcionários	3			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	2			
altura da soleira	0,2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	não
transporte da água termal				



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticas de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	não tem
pared. ext.	chaminé	reboco pintado
	tosco	alvenaria de tijolo
	revestimentos	reboco pintado
varandas	cantaria	não tem
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	mosaico e reboco
escad. ext.	proteção contra queda	alumínio
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	pedra de granito
	revestimento da base	reboco pintado
portas ext.	proteção contra queda	não tem
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
janelas ext.	ferragens	aço
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
logradouro	proteção	portadas e estores exteriores
	uso	acesso e jardim
	material	mosaicos cerâmicos
% de utilização	30%	



fachadas norte e nascente



fachada poente

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	não			
Situação de utilização	habitado			

Observações:
Edifício recente

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação

Rua:	Rua Romana	n.º de polícia:	12
Freguesia:	Alcafache		
Concelho:	Mangualde		

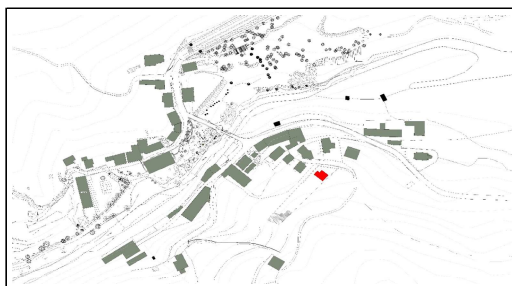
Confrontações com o arruamento

Norte:	Nascente:	X
Sul:	Poente:	

Caracterização geral

Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	habitação			
n.º de ocupantes / funcionários	3			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	2			
altura da soleira	0,1			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	não
transporte da água termal				

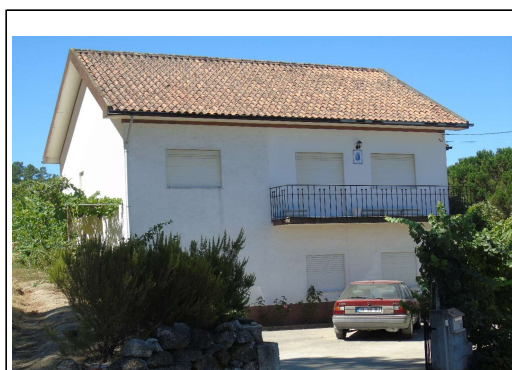
Localização



Caracterização construtiva

estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticais de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha de cerâmica
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	zinco
pared. ext.	chaminé	reboco pintado
	tosco	alvenaria de tijolo
	revestimentos	reboco pintado
varandas	cantaria	não tem
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	mosaico e reboco
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento de ferro
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	pedra de mármore
	revestimento da base	reboco pintado
portas ext.	proteção contra queda	gradeamento ferro
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
janelas ext.	ferragens	aço
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
logradouro	proteção	estores
	uso	terraço / agrícola
	material	massame
% de utilização	30%	

Fotografias



fachadas nascente e sul



fachada norte

Estado de conservação	<input type="checkbox"/> bom	<input checked="" type="checkbox"/> razoáv.	<input type="checkbox"/> mau	<input type="checkbox"/> ruína
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitado			

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação

Rua:	Rua Romana	n.º de polícia:	10
Freguesia:	Alcafache		
Concelho:	Mangualde		

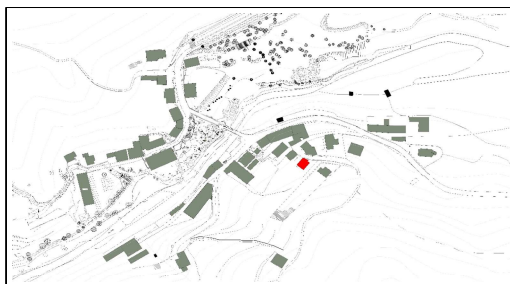
Confrontações com o arruamento

Norte:	Nascente:	X
Sul:	Poente:	

Caracterização geral

Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	habitação			
n.º de ocupantes / funcionários	2			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	2			
altura da soleira	0,1			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	não
transporte da água termal				

Localização



Caracterização construtiva

estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticais de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha de cimento
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	não tem
chaminé	reboco pintado	
pared. ext.	tosco	alvenaria de tijolo
	revestimentos	reboco pintado
	cantaria	não tem
varandas	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	mosaico e reboco
	proteção contra queda	alumínio
escad. ext.	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	pedra de mármore
	revestimento da base	reboco pintado
	proteção contra queda	gradeamento ferro
portas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
	proteção	portadas, estores e cortinados
logradouro	uso	terraço
	material	massame
	% de utilização	100%

Fotografias



fachadas norte e nascente



fachadas norte e poente

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	não			
Situação de utilização	habitado			

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento			
Rua:	Rua Romana	n.º de polcia:	8	Norte:		Nascente:	X
Freguesia:	Alcafache						
Concelho:	Mangualde			Sul:		Poente:	
Caracterização geral				Localização			
Implantação	Isolada	X		Gemin			
	Banda						
Uso previsto	habitação						
n.º de ocupantes / funcionários	2						
n.º de fogos / unidades	1						
n.º de pisos	2						
altura da soleira	0,4						
disponibilização de banhos	presente	não		passado	não		
transporte da água termal							
							
Caracterização construtiva				Fotografias			
estrutura	fundações	betão armado					
	elem. verticas de suporte	betão armado					
	pavimentos	betão armado					
cobertura	forma	inclinada/plana					
	estrutura de suporte	madeira / betão					
	revestimento	telha cerâmica/betão					
	cornija	betão armado					
	caleira/tubo de queda	zinco					
	chaminé	reboco pintado					
pared. ext.	tosco	alvenaria de tijolo					
	revestimentos	reboco pintado					
	cantaria	não tem					
varandas	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento	mosaico e reboco					
	proteção contra queda	alumínio					
escad. ext.	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento dos degraus	pdra de granito					
	revestimento da base	reboco pintado					
	proteção contra queda	corrimão em ferro					
portas ext.	aros	alumínio					
	folhas	alumínio e vidro					
	ferragens	aço					
janelas ext.	aros	alumínio					
	folhas	alumínio e vidro					
	ferragens	aço					
	proteção	cortinados					
logradouro	uso	acessos e agrícola					
	material	massame					
	% de utilização	30%					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> bom razoáv. mau ruína </div>							
Estado de conservação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não						
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitado						
Observações:							



fachadas nascente e sul



fachadas nascente e norte

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação

Rua:	Rua Romana	n.º de polícia:	6
Freguesia:	Alcafache		
Concelho:	Mangualde		

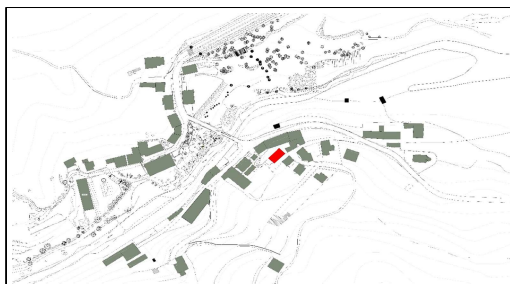
Confrontações com o arruamento

Norte:	Nascente:
Sul: X	Poente: X

Caracterização geral

Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	habitação / arrendamento de quartos			
n.º de ocupantes / funcionários	2			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	2 + sótão			
altura da soleira	0,2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim
transporte da água termal	1.º a cântaro depois canalizada			

Localização



Caracterização construtiva

estrutura	fundações	pedra
	elem. verticais de suporte	pedra
	pavimentos	madeira
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	madeira
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	betão pintado de branco
	caleira/tubo de queda	zinco à cor natural
pared. ext.	chaminé	reboco de cor cinzenta
	tosco	alvenaria de granito e de tijolo
	revestimentos	reboco pintado de branco
varandas	cantaria	não tem
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	marmorite
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro pintado de preto
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	marmorite
portas ext.	revestimento da base	marmorite
	proteção contra queda	gradeamento em ferro pintado de preto
	aros	alumínio / ferro, branco / azul
janelas ext.	folhas	alumínio / ferro, branco / azul
	ferragens	aço
	aros	alumínio / ferro, branco / azul
logradouro	folhas	alumínio / ferro, branco / azul
	ferragens	aço à cor natural
	proteção	estores de cor branca
logradouro	uso	não tem
	material	
	% de utilização	

Fotografias



fachadas nascente e sul



fachada poente

Estado de conservação	<input type="checkbox"/> bom	<input checked="" type="checkbox"/> razoáv.	<input type="checkbox"/> mau	<input type="checkbox"/> ruína
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitada sem aluguer			

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação

Rua:	Rua Romana	n.º de polcia:	
Freguesia:	Alcafache		
Concelho:	Mangualde		

Confrontações com o arruamento

Norte:		Nascente:	
Sul:	X	Poente:	

Caracterização geral

Implantação	Isolada		Gemin	
	Banda	X		
Uso previsto	habitação			
n.º de ocupantes / funcionários	0			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	1			
altura da soleira	0,1			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim
transporte da água termal	manual / a cântaro			

Localização



Caracterização construtiva

estrutura	fundações	pedra de granito
	elem. verticas de suporte	pedra de granito
	pavimentos	madeira
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	madeira
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	não tem
	caleira/tubo de queda	não tem
pared. ext.	chaminé	não tem
	tosco	alvenaria de pedra e tijolo
	revestimentos	pedra e tijolo
	cantaria	pedra
varandas	estrutura de suporte	não tem
	revestimento	
	proteção contra queda	
escad. ext.	estrutura de suporte	não tem
	revestimento dos degraus	
	revestimento da base	
	proteção contra queda	
portas ext.	aros	madeira/ferro
	folhas	madeira/ferro
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	não tem
	folhas	
	ferragens	
	proteção	
logradouro	uso	acessos
	material	betão
	% de utilização	100%

Fotografias



fachadas sul e poente



fachada sul

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	não			
Situação de utilização	utilizada como arrecadação			

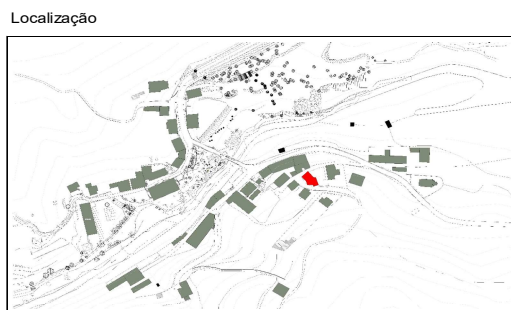
observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua Romana	n.º de polícia: 5	Norte: X	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente: X

Caracterização geral			
Implantação	Isolada	X	Gemin
	Banda		
Uso previsto	habitação		
n.º de ocupantes / funcionários	2		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2		
altura da soleira	0,15		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal			não



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticais de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	alumínio
pared. ext.	chaminé	reboco pintado
	tosco	alvenaria de tijolo
	revestimentos	reboco pintado
varandas	cantaria	pedra de granito
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	pedra, mosaico e reboco
escad. ext.	proteção contra queda	alumínio
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	pedra de granito
	revestimento da base	reboco pintado
portas ext.	proteção contra queda	alumínio
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
janelas ext.	ferragens	aço
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
logradouro	proteção	portadas exteriores de alumínio
	uso	acessos e agrícola
	material	massame
% de utilização	30%	



fachadas norte e poente



fachadas poente e sul

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> sim			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitado			

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua Romana	n.º de polícia: 4	Norte:	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente:

Caracterização geral			
Implantação	Isolada		Gemin
	Banda	X	
Uso previsto	habitação/arrendamento de quartos		
n.º de ocupantes / funcionários	0		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2		
altura da soleira	0,15		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal	manual / a cântaro		



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	pedra de granito
	elem. verticais de suporte	pedra de granito
	pavimentos	madeira
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	madeira
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	não tem
	caleira/tubo de queda	PVC
pared. ext.	chaminé	reboco de cor cinzenta
	tosco	alvenaria de granito e tijolo
	revestimentos	granito e reboco pintado de amarelo
varandas	cantaria	granito
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	betão
escad. ext.	proteção contra queda	murete e gradeamento em ferro
	estrutura de suporte	pedra de granito
	revestimento dos degraus	pedra de granito
portas ext.	revestimento da base	pedra de granito
	proteção contra queda	gradeamento em ferro
	aros	madeira
portas int.	folhas	madeira e vidro
	ferragens	aço
	aros	madeira
janelas ext.	folhas	madeira e vidro
	ferragens	aço
	proteção	portadas interiores de madeira
logradouro	uso	acessos
	material	pedra de granito
	% de utilização	100%



fachada sul



fachadas sul e nascente

bom	razoáv.	mau	ruína
Estado de conservação <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não		
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> sem condições		

Observações:
Edifício devoluto

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento				
Rua:	Rua Romana	n.º de polícia:		Norte:	X	Nascente:		
Freguesia:	Alcafache							
Concelho:	Mangualde			Sul:		Poente:		
Caracterização geral				Localização				
Implantação	Isolada	X	Gemin					
	Banda							
Uso previsto	habitação							
n.º de ocupantes / funcionários	0							
n.º de fogos / unidades	1							
n.º de pisos	2							
altura da soleira	0,2							
disponibilização de banhos	presente	não	passado					sim
transporte da água termal	manual / a cântaro							
Caracterização construtiva								Fotografias
estrutura	fundações	pedra de granito						
	elem. verticais de suporte	pedra de granito						
	pavimentos	madeira						
cobertura	forma	inclinada						
	estrutura de suporte	madeira						
	revestimento	telha cerâmica						
	cornija	madeira						
	caleira/tubo de queda	zinco						
pared. ext.	chaminé	reboco pintado						
	tosco	alvenaria de granito						
	revestimentos	reboco pintado						
varandas	cantaria	pedra de granito						
	estrutura de suporte	pedra de granito						
	revestimento	pedra de granito						
escad. ext.	proteção contra queda	ferro						
	estrutura de suporte	pedra de granito						
	revestimento dos degraus	pedra de granito						
	revestimento da base	pedra de granito						
portas ext.	proteção contra queda	gradeamento de ferro						
	aros	madeira						
	folhas	madeira e vidro						
janelas ext.	ferragens	aço						
	aros	madeira / ferro						
	folhas	madeira / ferro e vidro						
logradouro	ferragens	aço						
	proteção	portadas de madeira interiores						
	uso	agrícola						
	material							
	% de utilização							
Estado de conservação				<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> bom razoáv. mau ruína </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>				
Intervenção recente				<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>				
Situação de utilização				<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>				
Observações: Edifício devoluto								

fachadas norte e poente

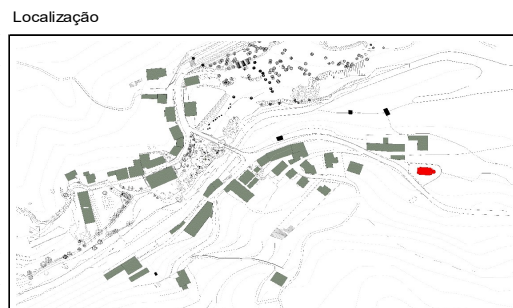
fachadas nascente e norte

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:
Freguesia:	Alcafache	Sul: X	Poente: X
Concelho:	Mangualde		

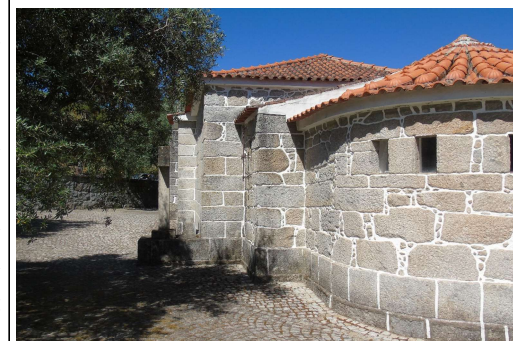
Caracterização geral				
Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	Culto religioso			
n.º de ocupantes / funcionários				
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	1			
altura da soleira	0,05			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	não
transporte da água termal				



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	betão armado /pedra de granito
	elem. verticais de suporte	betão armado/pedra de granito
	pavimentos	betão armado/pedra de granito
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	não tem
pared. ext.	chaminé	não tem
	tosco	pedra de granito
	revestimentos	pedra de granito
varandas	cantaria	pedra de granito
	estrutura de suporte	não tem
	revestimento	
escad. ext.	proteção contra queda	
	estrutura de suporte	não tem
	revestimento dos degraus	
portas ext.	revestimento da base	
	proteção contra queda	
	aros	madeira
janelas ext.	folhas	madeira
	ferragens	aço
	aros	ferro
janelas int.	folhas	ferro e vidro
	ferragens	ferro e vidro
	proteção	não tem
logradouro	uso	adro
	material	pedra de granito
	% de utilização	100%



fachada nascente



fachada sul

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> em utilização			

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente:

Caracterização geral				
Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	habitação / arrendamento			
n.º de ocupantes / funcionários	0			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	2			
altura da soleira	0,2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim
transporte da água termal	manual / a cântaro			



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticais de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	alumínio
	chaminé	reboco pintado
pared. ext.	tosco	alvenaria detijolo rebocado
	revestimentos	reboco pintado
	cantaria	pedra de granito
varandas	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	mosaico, pedra e reboco
	proteção contra queda	gradeamento em alumínio lacado à cor verde
escad. ext.	estrutura de suporte	não tem
	revestimento dos degraus	
	revestimento da base	
	proteção contra queda	
portas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
	proteção	portadas exteriores de alumínio
logradouro	uso	acesso e jardim
	material	betão revestido com mosaicos
	% de utilização	100%



fachada sul



fachadas poente e norte

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> sim			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitação			

Observações:
Moradia restaurada recentemente e não está a ser utilizada.

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento			
Rua:	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:		
Freguesia: Alcafache					
Concelho: Mangualde		Sul:	Poente: X		
Caracterização geral		Localização			
Implantação	Isolada	X	Gemin		
	Banda				
uso previsto	habitação / aluguer				
n.º de ocupantes / funcionários	4				
n.º de fogos / unidades	1				
n.º de pisos	3				
altura da soleira	0,2				
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim	
transporte da água termal	manual / a cântaro				
Caracterização construtiva		Fotografias			
estrutura	fundações	betão armado			
	elem. verticais de suporte	betão armado			
	pavimentos	betão armado			
cobertura	forma	inclinada			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento	telha cerâmica			
	cornija	betão armado			
	caleira/tubo de queda	alumínio			
pared. ext.	chaminé	reboco pintado			
	tosco	alvenaria de pedra e de tijolo			
	revestimentos	pedra e reboco pintado			
varandas	cantaria	pedra de granito			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento	mosaico, pedra e reboco			
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro pintado			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento dos degraus	pedra de granito			
	revestimento da base	reboco pintado			
portas ext.	proteção contra queda	ferro pintado			
	aros	alumínio			
	folhas	alumínio e vidro			
janelas ext.	ferragens	aço			
	aros	alumínio			
	folhas	alumínio e vidro			
logradouro	ferragens	aço			
	proteção	estores			
	uso	acesso e jardim			
material	betão revestido com mosaicos e saibro				
% de utilização	10%				
Estado de conservação		bom	razoáv.	mau	ruína
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente		<input type="checkbox"/> sim			
Situação de utilização		<input type="checkbox"/> habitada			
Fotografias					
					
fachada poente					
					
fachadas sul e nascente					
Observações:					
Moradia restaurada recentemente.					
Neste local funcionou a albergaria, construída em 1572.					

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

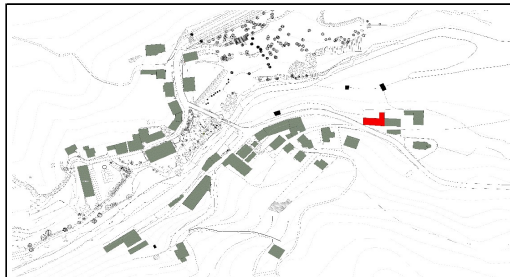
Identificação				Confrontações com o arruamento				
Rua:		n.º de polícia:		Norte:		Nascente:		
Freguesia: Alcafache								
Concelho: Mangualde				Sul: X		Poente:		
Caracterização geral				Localização				
Implantação	Isolada	<input type="checkbox"/>	Gemin					
	Banda	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					
Uso previsto	habitação / aluguer							
n.º de ocupantes / funcionários	0							
n.º de fogos / unidades	1							
n.º de pisos	3							
altura da soleira	1,2							
disponibilização de banhos	presente	<input type="checkbox"/>	não	passado	<input type="checkbox"/>	sim	<input type="checkbox"/>	
transporte da água termal	manual / a cântaro							
Caracterização construtiva				Fotografias				
estrutura	fundações	pedra de granito						
	elem. verticais de suporte	betão armado e pedra de granito						
	pavimentos	betão armado						
cobertura	forma	inclinada						
	estrutura de suporte	betão armado						
	revestimento	telha cerâmica						
	cornija	betão armado						
	caleira/tubo de queda	alumínio						
pared. ext.	chaminé	reboco pintado						
	tosco	alvenaria de pedra						
	revestimentos	alvenaria de pedra						
varandas	cantaria	pedra de granito						
	estrutura de suporte	betão armado e pedra de granito						
	revestimento	mosaico, pedra e reboco						
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro pintado						
	estrutura de suporte	pedra de granito						
	revestimento dos degraus	pedra de granito						
portas ext.	revestimento da base	pedra de granito						
	proteção contra queda	alumínio						
	aros	alumínio						
janelas ext.	folhas	alumínio e vidro						
	ferragens	aço						
	proteção	cortinas interiores						
logradouro	aros	alumínio						
	folhas	alumínio e vidro						
	ferragens	aço						
logradouro	proteção	cortinas interiores						
	uso	acesso e jardim						
	material	betão revestido com mosaicos e saibro						
% de utilização	30%							
Estado de conservação				<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> bom razoáv. mau ruína </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>				
Intervenção recente				<input type="checkbox"/> sim				
Situação de utilização				<input type="checkbox"/> habitável				
Observações: Moradia restaurada recentemente para arrendar								

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

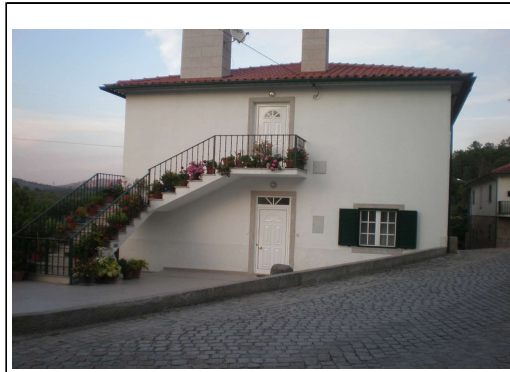
Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:
Freguesia:	Alcafache	Sul: X	Poente: X
Concelho:	Mangualde		

Caracterização geral		Localização	
Implantação	Isolada		Gemin X
	Banda		
Uso previsto	habitação / arrendamento		
n.º de ocupantes / funcionários	3		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado sim
transporte da água termal	manual / a cântaro		



Caracterização construtiva		Fotografias	
estrutura	fundações	pedra de granito	
	elem. verticais de suporte	betão armado e pedra de granito	
	pavimentos	betão armado	
cobertura	forma	inclinada	
	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento	telha cerâmica	
	cornija	betão armado	
	caleira/tubo de queda	PVC	
	chaminé	reboco pintado	
pared. ext.	tosco	alvenaria de tijolo	
	revestimentos	reboco pintado	
	cantaria	pedra de granito	
varandas	estrutura de suporte	não tem	
	revestimento		
	proteção contra queda		
escad. ext.	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento dos degraus	pedra de granito	
	revestimento da base	reboco pintado	
	proteção contra queda	gradeamento de ferro	
portas ext.	aros	alumínio	
	folhas	alumínio e vidro	
	ferragens	aço	
janelas ext.	aros	alumínio	
	folhas	alumínio e vidro	
	ferragens	aço	
	proteção	portadas exteriores	
logradouro	uso	acesso e jardim	
	material	mosaicos e saibro	
	% de utilização	40%	



fachada poente



fachada sul


Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitação			

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul:	Poente:

Caracterização geral				Localização				
Implantação	Isolada		Gemin					
	Banda	X						
Uso previsto	habitação / arrendamento de quartos							
n.º de ocupantes / funcionários	0							
n.º de fogos / unidades	1							
n.º de pisos	3							
altura da soleira	0,2							
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim				
transporte da água termal	manual / a cântaro							

Caracterização construtiva			Fotografias		
estrutura	fundações	pedra de granito			
	elem. verticais de suporte	pedra de granito			
	pavimentos	madeira			
cobertura	forma	inclinada			
	estrutura de suporte	madeira			
	revestimento	telha cerâmica			
	cornija	não tem			
	caleira/tubo de queda	zinco à cor natural			
pared. ext.	chaminé	reboco de cor cinzenta			
	tosco	alvenaria de granito			
	revestimentos	reboco pintado			
varandas	cantaria	não tem			
	estrutura de suporte	pedra de granito			
	revestimento	pedra de granito			
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro pintado			
	estrutura de suporte	pedra de granito			
	revestimento dos degraus	pedra de granito			
	revestimento da base	pedra de granito			
portas ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro pintado			
	aros	alumínio / madeira			
	folhas	alumínio / madeira e vidro			
janelas ext.	ferragens	aço			
	aros	não tem			
	folhas				
logradouro	ferragens				
	proteção				
	uso	não tem			
Estado de conservação	material				
	% de utilização				
bom <input type="checkbox"/> razoáv. <input type="checkbox"/> mau <input checked="" type="checkbox"/> ruína <input type="checkbox"/>		fachada norte			
Intervenção recente <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/>		fachadas nascente e norte			
Situação de utilização <input type="checkbox"/> sem condições <input type="checkbox"/>					

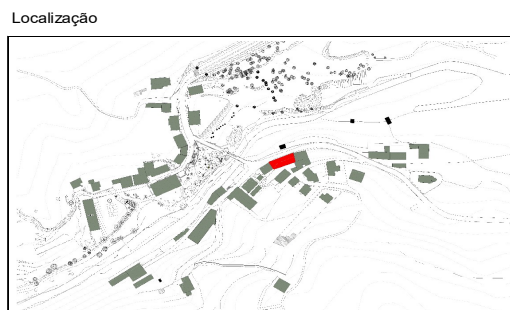
Observações:
Edifício devoluto

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

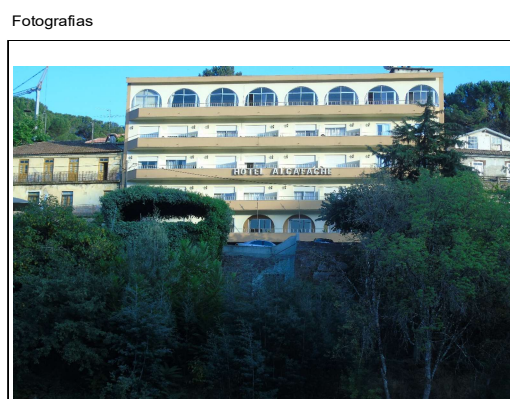
Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul:	Poente:

Caracterização geral				
Implantação	Isolada		Gemin	
	Banda	X		
Uso previsto	hotel			
n.º de ocupantes / funcionários				
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	6			
altura da soleira	0,2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim
transporte da água termal	manual / a cântaro			



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticais de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	dupla chapa zincada com isolamento térmico
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	zinco à cor natural
	chaminé	chapa metálica
pared. ext.	tosco	betão armado e alvenaria de tijolo
	revestimentos	reboco pintado e pedra de granito
	cantaria	pedra de granito
varandas	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	mosaico e reboco pintado
	proteção contra queda	murete em alvenaria encimado com gradeamento
escad. ext.	estrutura de suporte	não tem
	revestimento dos degraus	
	revestimento da base	
	proteção contra queda	
portas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
	proteção	estores de cor branca
logradouro	uso	não tem
	material	
	% de utilização	



fachada norte



fachadas norte e poente

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> em utilização			

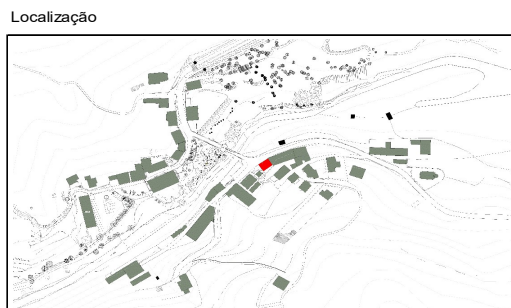
Observações:
 Nos anos sessenta, a moradia existente foi demolida para a construção do hotel

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul:	Poente: X

Caracterização geral				
Implantação	Isolada		Gemin	
	Banda	X		
Uso previsto	hotelaria / pensão			
n.º de ocupantes / funcionários	0			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	4+1			
altura da soleira	0,2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim
transporte da água termal	manual / a cântaro			



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	pedra de granito e betão armado
	elem. verticais de suporte	pedra de granito e betão armado
	pavimentos	madeira e betão armado
cobertura	forma	inclinada e plana
	estrutura de suporte	madeira
	revestimento	telha cerâmica / betão
	cornija	betão armado e madeira
	caleira/tubo de queda	zinco à cor natural
	chaminé	reboco de cor cinzenta
	tosco	alvenaria de granito, de tijolo e madeira
pared. ext.	revestimentos	reboco pintado
	cantaria	pedra de granito
	varandas	
varandas	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	betão armado e reboco
	proteção contra queda	murete em alvenaria e gradeamento em betão
escad. ext.	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	betão afagado
	revestimento da base	reboco
	proteção contra queda	murete em alvenaria e gradeamento em betão
portas ext.	aros	madeira
	folhas	madeira e vidro
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	madeira
	folhas	madeira e vidro
	ferragens	aço
	proteção	estores e portadas de madeira interiores
logradouro	uso	não tem
	material	
	% de utilização	



fachadas sul e poente




fachada norte

	bom	razoáv.	mau	ruína
Estado de conservação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> sem condições			

Oservações: Edifício devoluto onde funcionou a pensão Império.

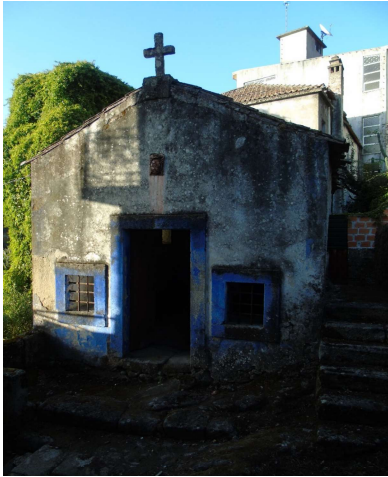
Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento				
Rua:	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente: X			
Freguesia: Alcafache						
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente: X			
Caracterização geral		Localização				
Implantação	Isolada	X	Gemin			
	Banda					
Uso previsto	culto religioso					
n.º de ocupantes / funcionários	0					
n.º de fogos / unidades	1					
n.º de pisos	1					
altura da soleira	0,2					
disponibilização de banhos	presente	não	passado			não
transporte da água termal						
Caracterização construtiva		Fotografias				
estrutura	fundações	pedra de granito				
	elem. verticais de suporte	pedra de granito				
	pavimentos	madeira				
cobertura	forma	inclinada				
	estrutura de suporte	madeira				
	revestimento	telha cerâmica				
	cornija	não tem				
	caleira/tubo de queda	não tem				
pared. ext.	chaminé	não tem				
	tosco	alvenaria de pedra				
	revestimentos	reboco pintado				
varandas	cantaria	pedra granito				
	estrutura de suporte	não tem				
	revestimento					
escad. ext.	proteção contra queda					
	estrutura de suporte	não tem				
	revestimento dos degraus					
portas ext.	revestimento da base					
	proteção contra queda					
	aros	madeira				
janelas ext.	folhas	madeira				
	ferragens	aço				
	proteção	grades exteriores e portadas interiores				
logradouro	aros	não tem				
	uso	adro				
	material	pedra de granito				
	% de utilização	100%				
Estado de conservação		bom	razoáv.	mau	ruína	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Intervenção recente		não				
Situação de utilização		sem condições				
Observações: Capela de Nossa Sñr.ª da Pureza ou da saúde construída em 1764. Edifício devoluto						



fachadas sul e poente



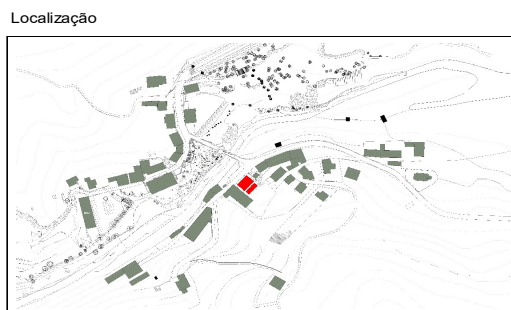
fachada poente

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

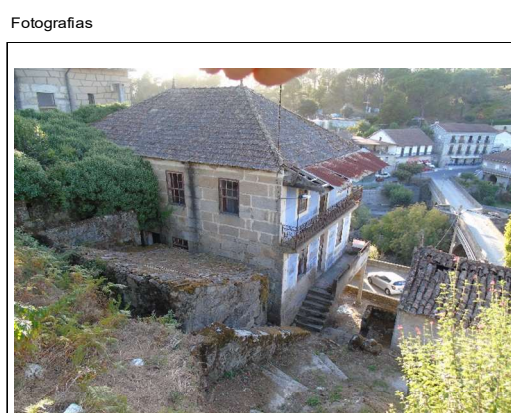
Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua Fonte dos Amores	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente: X
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul:	Poente:

Caracterização geral			
Implantação	Isolada	X	Gemin
	Banda		
Uso previsto	habitação		
n.º de ocupantes / funcionários	0		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	3		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal	manual / a cântaro		



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	pedra de granito
	elem. verticais de suporte	pedra de granito
	pavimentos	madeira e terra no piso 0
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	madeira
	revestimento	telha cerâmica e zinco
	cornija	madeira
	caleira/tubo de queda	não tem
	chaminé	não tem
pared. ext.	tosco	pedra de granito
	revestimentos	alvenaria de granito pintado de azul
	cantaria	pedra de granito
varandas	estrutura de suporte	pedra de granito
	revestimento	pedra de granito
	proteção contra queda	gradeamento em ferro
escad. ext.	estrutura de suporte	pedra de granito
	revestimento dos degraus	pedra de granito
	revestimento da base	granito
	proteção contra queda	alvenaria rebocada e gradeamento em ferro
portas ext.	aros	madeira
	folhas	madeira
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	madeira
	folhas	madeira e vidro
	ferragens	ferro
	proteção	portadas interiores de madeira
logradouro	uso	Zonas de passagem
	material	acessos em pedra e terra
	% de utilização	100%



fachadas sul e nascente



fachadas nascente e norte

Estado de conservação	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> razoáv. <input checked="" type="checkbox"/> mau <input type="checkbox"/> ruína
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> sem condições

Observações:

O acesso à morada é feito pela rua em escada, que se encontra infraestruturada com eletricidade, saneamento, água e pavimentada com pedra.

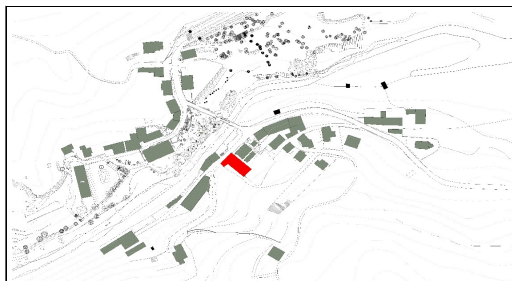
Edifício devoluto

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua Fontes dos Amores	n.º de polícia:	Norte: X	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul:	Poente:

Caracterização geral		Localização	
Implantação	Isolada	X	Gemin
	Banda		
Uso previsto	Hotelaria		
n.º de ocupantes / funcionários	0		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	5		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal	manual / a cântaro e canalizada		



Caracterização construtiva		Fotografias	
estrutura	fundações	pedra de granito e betão armado	
	elem. verticais de suporte	pedra de granito e betão armado	
	pavimentos	betão armado	
cobertura	forma	inclinada	
	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento	telha cerâmica	
	cornija	betão armado	
	caleira/tubo de queda	não tem	
pared. ext.	chaminé	reboco	
	tosco	granito e tijolo nos 2 pisos superiores	
	revestimentos	granito e argamassa	
varandas	cantaria	pedra de granito	
	estrutura de suporte	pedra de granito e betão armado	
	revestimento	pedra de granito e mosaico	
escad. ext.	proteção contra queda	betão armado	
	estrutura de suporte	não tem	
	revestimento dos degraus		
portas ext.	revestimento da base		
	proteção contra queda		
	aros	alumínio	
janelas ext.	folhas	alumínio e vidro	
	ferragens	aço	
	proteção	estores interiores e exteriores.	
logradouro	aros	alumínio	
	material		
	% de utilização		



fachadas norte e poente



fachada nascente

bom	razoáv.	mau	ruína
Estado de conservação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não		
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> sem utilização		

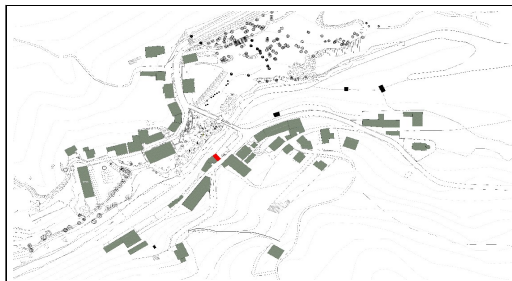
Observações:
 Edifício onde funcionou a Pensão Pereira.
 Edifício devoluto.

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua da Fonte dos Amores	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente:

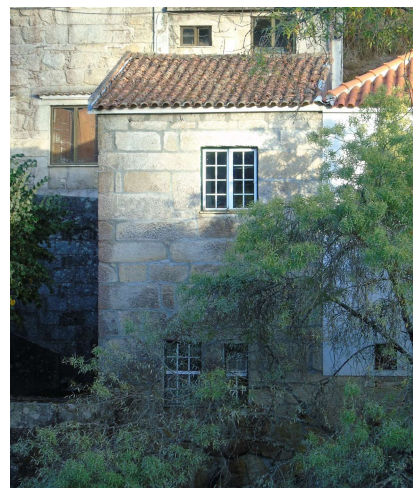
Caracterização geral		Localização	
Implantação	Isolada	Gemin	
	Banda	X	
Uso previsto	comércio/habitação		
n.º de ocupantes / funcionários	0		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2		
altura da soleira	-3		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal	manual/ a cântaro e canalizada		



Caracterização construtiva		Fotografias	
estrutura	fundações	pedra de granito e betão armado	
	elem. verticais de suporte	pedra de granito e betão armado	
	pavimentos	betão armado	
cobertura	forma	inclinada	
	estrutura de suporte	madeira	
	revesti mento	telha cerâmica	
	cornija	betão armado	
	caleira/tubo de queda	não tem	
pared. ext.	chaminé	reboco de cor cinzenta	
	tosco	granito e alvenaria de tijolo	
	revestimentos	granito e argamassa	
varandas	cantaria	pedra de granito	
	estrutura de suporte	não tem	
	revesti mento		
escad. ext.	proteção contra queda		
	estrutura de suporte	pedra de granito	
	revesti mento dos degraus	pedra de granito	
	revesti mento da base	pedra de granito	
portas ext.	proteção contra queda	pedra de granito	
	aros	alumínio	
	folhas	alumínio e vidro	
janelas ext.	ferragens	aço	
	aros	alumínio	
	folhas	alumínio e vidro	
	ferragens	aço	
logradouro	proteção		
	uso	terraço sobre o rio	
	material	pedra de granito	
% de utilização	100%		



fachada nascente



fachada norte

Estado de conservação	<input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> razoáv. <input type="checkbox"/> mau <input type="checkbox"/> ruína
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> sem utilização

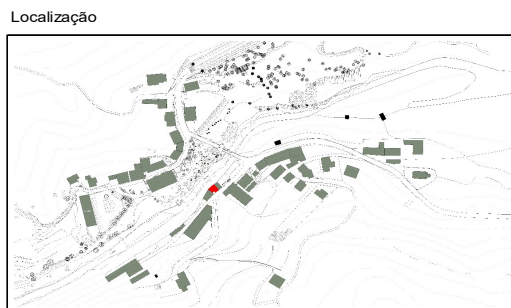
Observações: Edifício devoluto

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua Fonte dos Amores	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente:

Caracterização geral			
Implantação	Isolada		Gemin
	Banda	X	
Uso previsto	habitação /aluguer		
n.º de ocupantes / funcionários	0		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado sim
transporte da água termal	manual / a cântaro e canalizada		



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	pedra de granito e betão armado
	elem. verticais de suporte	pedra de granito e betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	madeira e ferro
	revestimento	telha cerâmica e chapa acrílica
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	não tem
	chaminé	não tem
pared. ext.	tosco	pedra de granito e tijolo
	revestimentos	pedra de granito e reboco
	cantaria	pedra de granito
varandas	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	pedra de granito
	proteção contra queda	murete
escad. ext.	estrutura de suporte	pedra de granito
	revestimento dos degraus	pedra de granito
	revestimento da base	pedra de granito
	proteção contra queda	paredes laterais
portas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio
	ferragens	aço
janelas ext.	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
	proteção	estores
logradouro	uso	não tem
	material	
	% de utilização	

Fotografias



fachada sul



fachadas sul e poente

	bom	razoáv.	mau	ruína
Estado de conservação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitável			

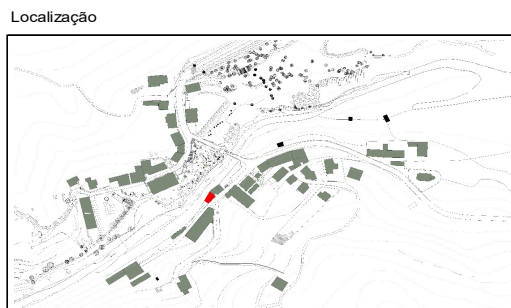
Observações:
Moradia para arrendamento de quartos

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua: Rua da Fonte dos Amores	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: X	Poente:

Caracterização geral			
Implantação	Isolada		Gemin
	Banda	X	
Uso previsto	habitação/arrendamento		
n.º de ocupantes / funcionários	0		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2 (1 inferior ao arruamento)		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal	manual/ a cântaro e canalizada		



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	betão armado
	elem. verticais de suporte	betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	plana
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	betão afagado
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	não tem
pared. ext.	chaminé	aço
	tosco	alvenaria de tijolo
	revestimentos	argamassa / acrílico
varandas	cantaria	pedra de granito
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	betão
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro
	estrutura de suporte	escada em ferro / betão armado
	revestimento dos degraus	ferro / betão
	revestimento da base	ferro / reboco
portas ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
janelas ext.	ferragens	aço
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
logradouro	proteção	estores exteriores
	uso	não tem
	material	
% de utilização		



fachadas sul e poente



fachadas poente e norte

bom	razoáv.	mau	ruína
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estado de conservação	não		
Intervenção recente	sem utilização		
Situação de utilização			

Observações:
Edifício devoluto. Na cobertura localiza-se o mecanismo de içar a ponte que é usada na época termal.




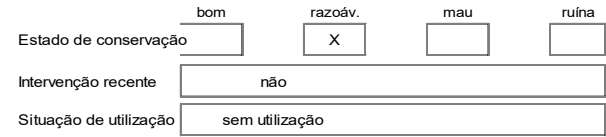
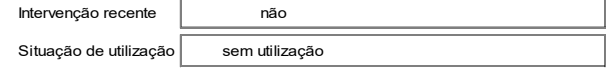

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento											
Rua:	Rua da Fonte dos Amores	n.º de polícia:		Norte:	X	Nascente:	X								
Freguesia:	Alcafache														
Concelho:	Mangualde			Sul:		Poente:									
Caracterização geral				Localização											
Implantação	Isolada	X		Gemin											
	Banda														
Uso previsto	Hotelaria														
n.º de ocupantes / funcionários	5														
n.º de fogos / unidades	1														
n.º de pisos	4														
altura da soleira	0,1														
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim											
transporte da água termal	manual / a cântaro e canalizada														
Caracterização construtiva				Fotografias											
estrutura	fundações	betão armado		 <p style="text-align: center;">fachadas nascente e sul</p>											
	elem. verticais de suporte	betão armado													
	pavimentos	betão armado													
cobertura	forma	inclinada													
	estrutura de suporte	betão armado													
	revestimento	telha cerâmica													
	cornija	betão armado													
	caleira/tubo de queda	alumínio													
chaminé	reboco pintado														
pared. ext.	tosco	alvenaria de granito e de tijolo													
	revestimentos	pedra de granito e argamassa													
	cantaria	pedra de granito													
varandas	estrutura de suporte	betão armado													
	revestimento	mosaico e reboco													
	proteção contra queda	gradeamento em ferro e muro de betão													
escad. ext.	estrutura de suporte	pedra de granito													
	revestimento dos degraus	pedra de granito													
	revestimento da base	pedra de granito													
	proteção contra queda	gradeamento em ferro e muro de betão													
portas ext.	aros	alumínio/ferro													
	folhas	alumínio e vidro/chapa metálica													
	ferragens	aço													
janelas ext.	aros	alumínio/madeira/ferro													
	folhas	alumínio/madeira e vidro e chapa metálica													
	ferragens	aço													
	proteção	estores exteriores													
logradouro	uso	acessos													
	material	granito													
	% de utilização	100%													
Estado de conservação				<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">bom</td> <td style="width: 25%;">razoáv.</td> <td style="width: 25%;">mau</td> <td style="width: 25%;">ruína</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				bom	razoáv.	mau	ruína	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bom	razoáv.	mau	ruína												
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
Intervenção recente				<input type="checkbox"/> não											
Situação de utilização				<input type="checkbox"/> em funcionamento											
 <p style="text-align: center;">fachadas norte e poente</p>															
Observações: Edifício da Pensão Donalzira - uma referência na hotelaria local.															

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento			
Rua: Rua da Fontes dos Amores		n.º de polícia:		Norte:		Nascente:	
Freguesia: Alcafache							
Concelho: Mangualde				Sul: X		Poente:	
Caracterização geral				Localização			
Implantação	Isolada	X		Gemin			
	Banda						
uso previsto	Habitação/ aluguer						
n.º de ocupantes / funcionários	0						
n.º de fogos / unidades	1						
n.º de pisos	1						
altura da soleira	0,1						
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim			
transporte da água termal	manual / a cântaro						
Caracterização construtiva				Fotografias			
estrutura	fundações	pedra de granito					
	elem. verticais de suporte	pedra de granito					
	pavimentos	betão armado					
cobertura	forma	plana					
	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento	betão afagado					
	cornija	betão armado					
	caleira/tubo de queda	não tem					
pared. ext.	tosco	alvenaria de granito					
	revestimentos	pedra de granito					
	cantaria	pedra de granito					
varandas	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento	mosicos e argamassa					
	proteção contra queda	gradeamento em ferro e murede					
escad. ext.	estrutura de suporte	escada metálica					
	revestimento dos degraus	chapa metálica					
	revestimento da base	chapa metálica					
	proteção contra queda	gradeamento em ferro e murede					
portas ext.	aros	ferro					
	folhas	chapa metálica e vidro					
	ferragens	aço					
janelas ext.	aros	alúminio/ferro					
	folhas	alúminio/ferro e vidro					
	ferragens	aço					
	proteção	portadas exteriores de alumínio					
logradouro	uso	não tem					
	material						
	% de utilização						

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento			
Rua:	Rua da Fonte dos Amores	n.º de polícia:			
Freguesia:	Alcafache				
Concelho:	Mangualde				
Caracterização geral		Localização			
Implantação	Isolada	X	Gemin		
	Banda				
Uso previsto	Habitação/arrendamento				
n.º de ocupantes / funcionários	0				
n.º de fogos / unidades	1				
n.º de pisos	2				
altura da soleira	0,8				
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim	
transporte da água termal	manual / a cântaro				
Caracterização construtiva		Fotografias			
estrutura	fundações	pedra de granito			
	elem. verticais de suporte	pedra de granito			
	pavimentos	betão armado			
cobertura	forma	inclinada			
	estrutura de suporte	betão armado/madeira			
	revestimento	telha de cimento e telha cerâmica			
	cornija	não tem			
	caleira/tubo de queda	alumínio			
pared. ext.	chaminé	alvenaria rebocada e aço inox			
	tosco	alvenaria de granito			
	revestimentos	pedra de granito			
varandas	cantaria	pedra de granito			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento	por executar			
escad. ext.	proteção contra queda	murete em tijolo			
	estrutura de suporte	pedra de granito			
	revestimento dos degraus	pedra de granito			
	revestimento da base	pedra de granito			
portas ext.	proteção contra queda	grade em ferro			
	aros	alumínio/madeira/ferro			
	folhas	alumínio/madeira/ferro e vidro			
janelas ext.	ferragens	aço			
	aros	alumínio/ferro/madeira			
	folhas	alumínio/ferro/ madeira e vidro			
logradouro	ferragens	aço			
	proteção	portadas exteriores e interiores, estores			
	uso	circulações de apoio			
% de utilização	material	betão afagado e pedra			
	% de utilização	100%			
Estado de conservação		bom	razoáv.	mau	ruína
Intervenção recente		<input checked="" type="checkbox"/> X			
Situação de utilização		<input checked="" type="checkbox"/> usado			
Fotografias					
					
fachada nascente					
					
fachadas nascente e norte					
Observações:					
Edifício de rendimento (arrendam-se quartos)					

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

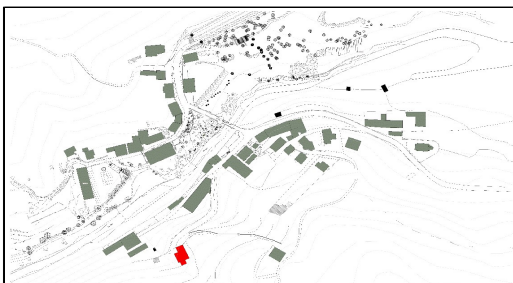
Identificação		Confrontações com o arruamento				
Rua:	n.º de polícia:	Norte:	Nascente:	X		
Freguesia:	Alcafache					
Concelho:	Mangualde	Sul:	Poente:			
Caracterização geral		Localização				
Implantação	Isolada	X	Gemin			
	Banda					
Uso previsto	Albergaria					
n.º de ocupantes / funcionários	0					
n.º de fogos / unidades	1					
n.º de pisos	1					
altura da soleira	0,1					
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim		
transporte da água termal	manual / a cantaro					
Caracterização construtiva		Fotografias				
estrutura	fundações	pedra de granito				 <p style="text-align: center;">fachadas nascente e norte</p>
	elem. verticas de suporte	pedra de granito				
	pavimentos	terra				
cobertura	forma	não tem				
	estrutura de suporte					
	revestimento					
	cornija					
	caleira/tubo de queda					
pared. ext.	tosco	alvenaria de granito				
	revestimentos	pedra de granito /coberta com vegetação				
	cantaria	pedra de granito				
varandas	estrutura de suporte	não tem				
	revestimento					
	proteção contra queda					
escad. ext.	estrutura de suporte	pedra de granito / rua em escadas				
	revestimento dos degraus					
	revestimento da base					
	proteção contra queda					
portas ext.	aros	não tem				
	folhas					
	ferragens					
janelas ext.	aros	não tem				
	folhas					
	ferragens					
	proteção					
logradouro	uso	circulações de apoio				
	material	terra pedra e vegetação natural				
	% de utilização	100%				
Estado de conservação		bom	razoáv.	mau	ruína	
Estado de conservação		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Intervenção recente		não				
Intervenção recente		<input type="checkbox"/>				
Situação de utilização		sem condições				
Situação de utilização		<input type="checkbox"/>				
Observações:						
<p>Edifício de 1836 onde funcionou a albergaria e casa de banhos da Misericórdia de Viseu, o acesso faz-se por uma escadaria em pedra pública.</p> <p>As paredes do edifício estão envolvido pela vegetação.</p>						

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

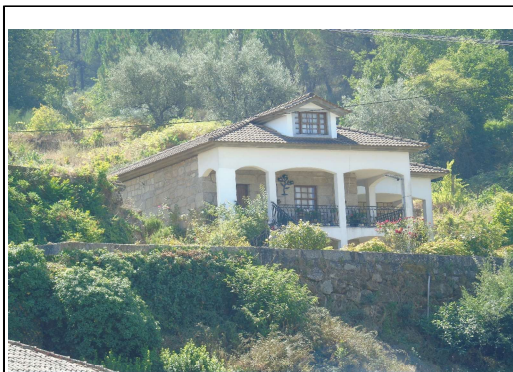
Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	n.º de polícia:	Norte: <input checked="" type="checkbox"/>	Nascente:
Freguesia: Alcafache			
Concelho: Mangualde		Sul: <input type="checkbox"/>	Poente:

Caracterização geral		Localização	
Implantação	Isolada	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemin
	Banda		
Uso previsto	habitação		
n.º de ocupantes / funcionários	3		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2+sótão		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal			



Caracterização construtiva		Fotografias	
estrutura	fundações	betão armado	
	elem. verticais de suporte	betão armado / pedra de gr.	
	pavimentos	betão armado	
cobertura	forma	inclinada	
	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento	telha de cimento	
	cornija	betão armado	
	caleira/tubo de queda	não tem	
pared. ext.	chaminé	reboco pintado	
	tosco	alvenaria de tijolo/pedra de granito	
	revestimentos	reboco pintado/pedra de granito	
	cantaria	não tem	
varandas	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento	mosaico e reboco	
	proteção contra queda	gradeamento em ferro	
escad. ext.	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento dos degraus	pedra de granito	
	revestimento da base	reboco pintado	
	proteção contra queda	gradeamento em ferro	
portas ext.	aros	madeira	
	folhas	madeira e vidro	
	ferragens	aço	
janelas ext.	aros	madeira	
	folhas	madeira e vidro	
	ferragens	aço	
	proteção	cortinados	
logradouro	uso	acesso e jardim	
	material	terra	
	% de utilização	5%	



fachadas nascente e norte



fachadas norte e poente

Estado de conservação: bom razoáv. mau ruína

Intervenção recente: não

Situação de utilização: habitação

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação

Rua:	Rua Principal	n.º de polícia:
Freguesia:	São João de Lourosa	
Concelho:	Viseu	

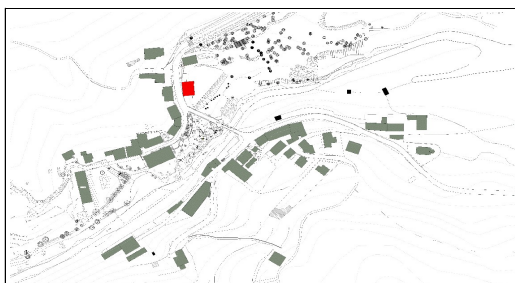
Confrontações com o arruamento

Norte:	Nascente:
Sul:	Poente: X

Caracterização geral

Implantação	Isolada	X	Gemin	
	Banda			
Uso previsto	habitação			
n.º de ocupantes / funcionários	1			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	2			
altura da soleira	0,2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim
transporte da água termal	manualmente / a cântaro			

Localização



Caracterização construtiva

estrutura	fundações	pedra de granito
	elem. verticas de suporte	pedra de granito
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	madeira
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	PVC
pared. ext.	chaminé	reboco pintado
	tosco	pedra de granito
	revestimentos	pedra de granito
varandas	cantaria	pedra de granito
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	granito, mármore e tijoleira
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro/murete e gradeamento
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	pedra de granito/ mármore
portas ext.	revestimento da base	reboco pintado
	proteção contra queda	gradeamento em ferro
	aros	madeira/ferro
janelas ext.	folhas	madeira e vidro
	ferragens	aço
	aros	madeira/alumínio
logradouro	folhas	madeira/alumínio
	ferragens	aço
	proteção	estores/cortinados
uso	agrícola	
material		
% de utilização		

Fotografias



fachadas nascente e sul



fachadas norte e poente

Estado de conservação bom razoáv. mau ruína

Intervenção recente não sim

Situação de utilização abandonado habitado

Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento				
Rua:	Rua Principal	n.º de polícia:		Norte:	X	Nascente:		
Freguesia:	São João de Lourosa							
Concelho:	Viseu			Sul:		Poente:	X	
Caracterização geral				Localização				
Implantação	Isolada	X	Gemin					
	Banda							
Uso previsto	habitação/arrendamento							
n.º de ocupantes / funcionários	0							
n.º de fogos / unidades	1							
n.º de pisos	2							
altura da soleira	0,2							
disponibilização de banhos	presente	não	passado					sim
transporte da água termal	manualmente / a cântaro e canalizada							
Caracterização construtiva				fotografias				
estrutura	fundações	pedra de granito			 <p style="text-align: center;">fachadas norte e poente</p>			
	elem. verticais de suporte	pedra de granito/madeira						
	pavimentos	madeira						
cobertura	forma	inclinada						
	estrutura de suporte	madeira						
	revestimento	telha cerâmica						
	cornija	madeira						
	caleira/tubo de queda	não tem						
chaminé	não tem							
pared. ext.	tosco	pedra de granito/madeira						
	revestimentos	pedra de granito/reboco						
	cantaria	pedra de granito						
varandas	estrutura de suporte	pedra de granito						
	revestimento	pedra de granito						
	proteção contra queda	gradeamento em ferro pintado de branco						
escad. ext.	estrutura de suporte	pedra de granito						
	revestimento dos degraus	pedra de granito						
	revestimento da base	reboco pintado						
	proteção contra queda	gradeamento em ferro						
portas ext.	aros	madeira						
	folhas	madeira e vidro						
	ferragens	aço						
janelas ext.	aros	madeira						
	folhas	madeira						
	ferragens	aço						
	proteção	cortinados						
logradouro	uso	agrícola						
	material							
	% de utilização							
Estado de conservação				<input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> razoáv. <input type="checkbox"/> mau <input type="checkbox"/> ruína				
Intervenção recente				<input type="checkbox"/> não				
Situação de utilização				<input type="checkbox"/> habitável				
Observações: Edifício de arrendamento								

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

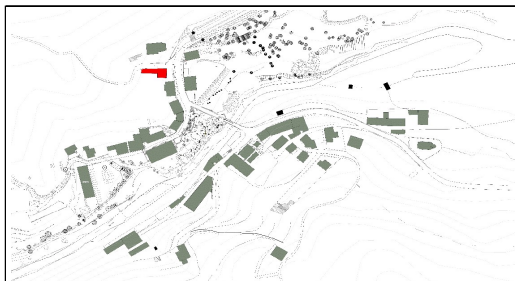
Identificação		Confrontações com o arruamento			
Rua:	Estrada Romana	n.º de polícia:		Norte:	Nascente: X
Freguesia:	São João de Lourosa				
Concelho:	Viseu			Sul: X	Poente:
Caracterização geral		Localização			
Implantação	Isolada	X	Gemin		
	Banda				
Uso previsto	habitação				
n.º de ocupantes / funcionários	4				
n.º de fogos / unidades	1				
n.º de pisos	3				
altura da soleira	1,0m ao terreno confinante				
disponibilização de banhos	presente	não	passado	não	
transporte da água termal					
Caracterização construtiva		Fotografias			
estrutura	fundações	betão armado			
	elem. verticais de suporte	betão armado			
	pavimentos	betão armado			
cobertura	forma	inclinada			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento	telhacerâmica			
	cornija	betão armado			
	caleira/tubo de queda	alumínio			
pared. ext.	chaminé	reboco pintado			
	tosco	alvenaria de tijolo			
	revestimentos	reboco pintado			
varandas	cantaria	pedra de granito			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento	reboco pintado/ mosaicos			
escad. ext.	proteção contra queda	murete e tubo metálico			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento dos degraus	pedra de granito			
	revestimento da base	reboco pintado			
portas ext.	proteção contra queda	murete e tubo metálico			
	aros	alumínio			
	folhas	alumínio e vidro			
janelas ext.	ferragens	aço			
	aros	alumínio			
	folhas	alumínio e vidro			
logradouro	ferragens	aço			
	proteção	estores			
	uso	acessos e jardim			
	material	pedra de granito			
	% de utilização	100%			
Estado de conservação		bom	razoáv.	mau	ruína
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente		não			
Situação de utilização		habitado			
 <p style="text-align: center;">fachadas sul e nascente</p>					
 <p style="text-align: center;">fachada nascente</p>					
Observações: <p style="text-align: center;">Edifício construído recentemente</p>					

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	Rua Principal	n.º de polícia:	
Freguesia:	São João de Lourosa	Norte:	X
Concelho:	Viseu	Nascente:	X
		Sul:	
		Poente:	

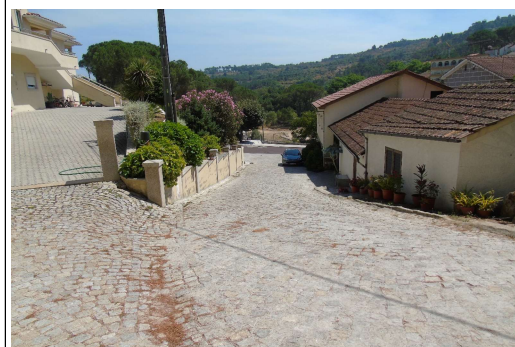
Caracterização geral		Localização	
Implantação	Isolada	X	Gemin
	Banda		
Uso previsto	habitação		
n.º de ocupantes / funcionários	1		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal	manualmente / a cantaro e canalizada		



Caracterização construtiva		Fotografias	
estrutura	fundações	betão armado/pedra de granito	
	elem. verticas de suporte	betão armado/pedra e granito	
	pavimentos	betão armado	
cobertura	forma	inclinada	
	estrutura de suporte	betão armado e madeira	
	revestimento	telha cerâmica e de cimento	
	cornija	betão armado	
	caleira/tubo de queda	alumínio	
	chaminé	reboco pintado	
pared. ext.	tosco	alvenaria pedra e de tijolo	
	revestimentos	pedra e reboco pintado	
	cantaria	pedra de granito	
varandas	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento	reboco pintado/ mosaicos	
	proteção contra queda	gradeamento metálico	
escad. ext.	estrutura de suporte	não tem	
	revestimento dos degraus		
	revestimento da base		
	proteção contra queda		
portas ext.	aros	alumínio/ferro	
	folhas	alumínio e vidro	
	ferragens	aço	
janelas ext.	aros	alumínio	
	folhas	alumínio e vidro	
	ferragens	aço	
	proteção	estores	
logradouro	uso	acessos	
	material	pedra de granito	
	% de utilização	100%	



fachadas nascente e norte



fachadas norte e poente

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitado			

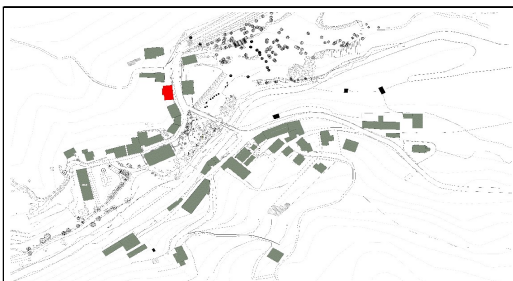
Observações:

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	Rua Principal	n.º de polícia:	
Freguesia:	São João de Lourosa		
Concelho:	Viseu		
Norte:		Nascente:	X
Sul:		Poente:	

Caracterização geral		Localização	
Implantação	Isolada	X	Gemin
	Banda		
Uso previsto	habitação/arrendamento / comércio		
n.º de ocupantes / funcionários	4		
n.º de fogos / unidades	2		
n.º de pisos	3		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal	manualmente / a cântaro e canalizada		



Caracterização construtiva		Fotografias	
estrutura	fundações	betão armado/pedra de granito	
	elem. verticais de suporte	betão armado/pedra e granito	
	pavimentos	betão armado	
cobertura	forma	inclinada	
	estrutura de suporte	madeira	
	revestimento	telha cimento	
	cornija	betão armado	
	caleira/tubo de queda	alumínio e PVC	
pared. ext.	chaminé	reboco pintado	
	tosco	alvenaria pedra e de tijolo	
	revestimentos	pedra e reboco	
varandas	cantaria	não tem	
	estrutura de suporte	pedra de granito e betão armado	
	revestimento	pedra de granito	
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento metálico	
	estrutura de suporte	betão armado	
	revestimento dos degraus	pedra de granito	
portas ext.	revestimento da base	reboco pintado	
	proteção contra queda	gradeamento metálico	
	aros	alumínio	
janelas ext.	folhas	alumínio e vidro	
	ferragens	aço	
	aros	alumínio/madeira	
logradouro	folhas	alumínio/madeira e vidro	
	ferragens	aço	
	proteção	estores e cortinados	
logradouro	uso	não tem	
	material		
	% de utilização		



fachadas nascente e norte



fachadas sul e nascente

Estado de conservação	bom	razoáv.	mau	ruína
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	não			
Situação de utilização	em funcionamento			

Observações:
Edifício aumentado, em altura, com um piso. Nos dois pisos superiores arrendam-se quartos, no inferior funciona o Café Central.


Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento			
Rua: Rua do Balneário		n.º de polícia:		Norte:		Nascente: X	
Freguesia: São João de Lourosa				Sul:			
Concelho: Viseu				Poente:			
Caracterização geral				Localização			
Implantação		Isolada		Gemin			
		Banda	X				
Uso previsto		habitação/arrendamento/comércio					
n.º de ocupantes / funcionários		3					
n.º de fogos / unidades		2					
n.º de pisos		2					
altura da soleira		0,05					
disponibilização de banhos		presente	não	passado	sim		
transporte da água termal		manualmente / a cantaro e canalizada					
Caracterização construtiva				Fotografias			
estrutura	fundações	pedra de granito					
	elem. verticas de suporte	pedra e granito					
	pavimentos	betão/madeira					
cobertura	forma	inclinada					
	estrutura de suporte	madeira					
	revestimento	telha cerâmica					
	cornija	madeira					
	caleira/tubo de queda	não tem					
pared. ext.	chaminé	não tem					
	tosco	alvenaria pedra e de tijolo					
	revestimentos	pedra e reboco					
varandas	cantaria	pedra de granito					
	estrutura de suporte	pedra de granito					
	revestimento	pedra de granito					
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento metálico					
	estrutura de suporte	pedra de granito					
	revestimento dos degraus	pedra de granito					
portas ext.	revestimento da base	não aparente					
	proteção contra queda	gradeamento metálico					
	aros	alumínio					
janelas ext.	folhas	alumínio e vidro					
	ferragens	aço					
	aros	alumínio					
logradouro	folhas	alumínio e vidro					
	ferragens	aço					
	proteção	cortinados					
uso	acessos						
material	pedra de granito						
% de utilização	100%						
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> bom razoáv. mau ruína </div>							
Estado de conservação		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Intervenção recente		<input type="checkbox"/> não					
Situação de utilização		<input type="checkbox"/> em funcionamento					
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>							
<p>fachada nascente</p> <p>fachadas nascente e norte</p>							
<p>Observações:</p> <p>O piso superior destina-se a arrendamento de quartos, o inferior a comércio. Café Ferreira.</p>							

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento			
Rua: Rua do Balneário		n.º de polícia:		Norte:		Nascente: X	
Freguesia: São João de Lourosa				Sul:			
Concelho: Viseu				Poente:			
Caracterização geral				Localização			
Implantação		Isolada			Gemin		
		Banda	X				
Uso previsto		habitação					
n.º de ocupantes / funcionários		1					
n.º de fogos / unidades		1					
n.º de pisos		3					
altura da soleira		0,3					
disponibilização de banhos		presente	não	passado	sim		
transporte da água termal		manualmente / a cântaro e canalizada					
Caracterização construtiva				Fotografias			
estrutura	fundações	pedra de granito					
	elem. verticais de suporte	pedra e granito					
	pavimentos	betão/madeira					
cobertura	forma	inclinada					
	estrutura de suporte	aço					
	revestimento	chapas de fibrocimento					
	cornija	não tem					
	caleira/tubo de queda	não tem					
pared. ext.	chaminé	aço inox					
	tosco	alvenaria pedra e de tijolo					
	revestimentos	pedra e reboco					
varandas	cantaria	pedra de granito					
	estrutura de suporte	pedra de granito					
	revestimento	pedra de granito					
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento metálico					
	estrutura de suporte	não tem					
	revestimento dos degraus						
portas ext.	revestimento da base						
	proteção contra queda						
	aros	alumínio/madeira					
janelas ext.	folhas	alumínio/madeira e vidro					
	ferragens	aço					
	aros	alumínio/madeira					
logradouro	folhas	alumínio/madeira e vidro					
	ferragens	aço					
	proteção	cortinados					
uso	não tem						
material							
% de utilização							
<div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 5px;"> bom razoáv. mau ruína </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">Estado de conservação</div> <div style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></div> <div style="width: 20%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></div> <div style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></div> <div style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20%;">Intervenção recente</div> <div style="width: 80%; text-align: center;"><input type="text" value="não"/></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20%;">Situação de utilização</div> <div style="width: 80%; text-align: center;"><input type="text" value="habitado"/></div> </div>							
Observações:							



fachada sul



Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento							
Rua: Rua do Balneário		n.º de polícia:		Norte:		Nascente:					
Freguesia: São João de Lourosa											
Concelho: Viseu				Sul: X		Poente:					
Caracterização geral				Localização							
Implantação	Isolada		Gemin								
	Banda	X									
Uso previsto	habitação/arrendamento										
n.º de ocupantes / funcionários	2										
n.º de fogos / unidades	1										
n.º de pisos	3										
altura da soleira	0,2										
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim							
transporte da água termal	manualmente / a cântaro e canalizada										
Caracterização construtiva				Fotografias							
estrutura	fundações	pedra de granito e betão armado			 <p style="text-align: center;">fachada poente e sul</p>  <p style="text-align: center;">fachadas sul e nascente</p>						
	elem. verticais de suporte	pedra de granito e betão armado									
	pavimentos	betão armado									
cobertura	forma	inclinada									
	estrutura de suporte	betão armado									
	revestimento	telha cerâmica									
	cornija	betão armado									
	caleira/tubo de queda	não tem									
pared. ext.	chaminé	reboco pintado									
	tosco	alvenaria pedra e de tijolo									
	revestimentos	pedra e reboco									
varandas	cantaria	pedra de granito									
	estrutura de suporte	não tem									
	revestimento										
escad. ext.	proteção contra queda										
	estrutura de suporte	não tem									
	revestimento dos degraus										
portas ext.	revestimento da base										
	proteção contra queda										
	aros	alumínio									
janelas ext.	folhas	alumínio e vidro									
	ferragens	aço									
	aros	alumínio									
janelas ext.	folhas	alumínio e vidro									
	ferragens	aço									
	proteção	estores									
logradouro	proteção	estores									
	uso	não tem									
	material										
	% de utilização										
Estado de conservação				<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> bom</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> razoáv.</td> <td><input type="checkbox"/> mau</td> <td><input type="checkbox"/> ruína</td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> bom	<input checked="" type="checkbox"/> razoáv.	<input type="checkbox"/> mau	<input type="checkbox"/> ruína
<input type="checkbox"/> bom	<input checked="" type="checkbox"/> razoáv.	<input type="checkbox"/> mau	<input type="checkbox"/> ruína								
Intervenção recente				<input type="checkbox"/> não							
Situação de utilização				<input type="checkbox"/> habitado							
Observações:											

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação

Rua:	Rua do Balneário	n.º de polícia:
Freguesia:	São João de Lourosa	
Concelho:	Viseu	

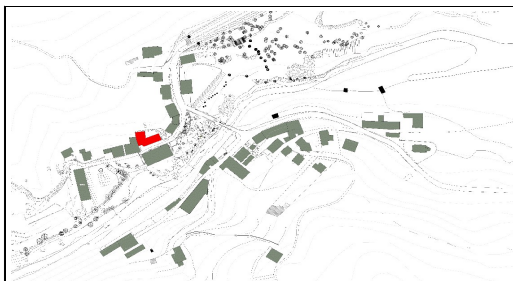
Confrontações com o arruamento

Norte:	Nascente:
Sul: X	Poente:

Caracterização geral

Implantação	Isolada		Gemin	
	Banda	X		
Uso previsto	habitação			
n.º de ocupantes / funcionários	3			
n.º de fogos / unidades	1			
n.º de pisos	3			
altura da soleira	0,2			
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim
transporte da água termal	manualmente / a cântaro e canalizada			

Localização



Caracterização construtiva

estrutura	fundações	pedra de granito e betão armado
	elem. verticais de suporte	pedra e granito e betão armado
	pavimentos	betão armado
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento	telha de cimento
	cornija	betão armado
	caleira/tubo de queda	não tem
pared. ext.	chaminé	reboco
	tosco	alvenaria pedra e de tijolo
	revestimentos	pedra de granito
varandas	cantaria	pedra de granito
	estrutura de suporte	pedra de granito e betão armado
	revestimento	pedra e betão
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento em ferro, parte inferior
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	não tem
	revestimento da base	não tem
portas ext.	proteção contra queda	não tem
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
janelas ext.	ferragens	aço
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
logradouro	proteção	estores e portadas exteriores
	uso	acesso
	material	betuminoso
% de utilização	100%	

fotografias



fachada sul



fachadas sul e nasente

	bom	razoáv.	mau	ruína
Estado de conservação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente	em curso			
Situação de utilização	habitado na parte antiga			

Observações:

Ampliação do edifício em curso

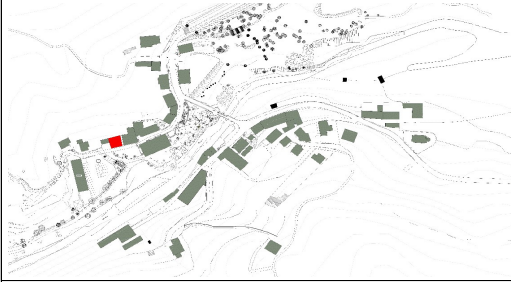

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento			
Rua: Rua do Balneário		n.º de polícia:		Norte:		Nascente:	
Freguesia: São João de Lourosa				Sul: X			
Concelho: Viseu				Poente:			
Caracterização geral				Localização			
Implantação		Isolada		Gemin			
		Banda	X				
Uso previsto		habitação/arrendamento					
n.º de ocupantes / funcionários		0					
n.º de fogos / unidades		1					
n.º de pisos		2					
altura da soleira		0,2					
disponibilização de banhos		presente	não	passado	sim		
transporte da água termal		manualmente / a cântaro e canalizada					
Caracterização construtiva				Fotografias			
estrutura	fundações	pedra de granito e betão armado					
	elem. verticas de suporte	pedra e granito e betão armado					
	pavimentos	betão armado					
cobertura	forma	inclinada					
	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento	telha cimento					
	cornija	betão armado					
	caleira/tubo de queda	zinco					
pared. ext.	chaminé	reboco					
	tosco	pedra de granito/tijolo					
	revestimentos	pedra de granito					
varandas	cantaria	pedra de granito					
	estrutura de suporte	pedra de granito					
	revestimento	pedra de granito					
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento metálico					
	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento dos degraus	pedra de granito					
portas ext.	revestimento da base	reboco pintado					
	proteção contra queda	gradeamento metálico					
	aros	alumínio/ferro					
janelas ext.	folhas	alumínio/ferro e vidro					
	ferragens	aço					
	aros	alumínio					
logradouro	folhas	alumínio e vidro					
	ferragens	aço					
	proteção	portadas exteriores					
uso	acesso						
material	betuminoso						
% de utilização	100%						
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> bom razoáv. mau ruína </div>							
Estado de conservação		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Intervenção recente		<input type="checkbox"/> não					
Situação de utilização		<input type="checkbox"/> não habitada					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;">   </div>							
Observações: Edifício destinado a arrendamento de quartos							

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

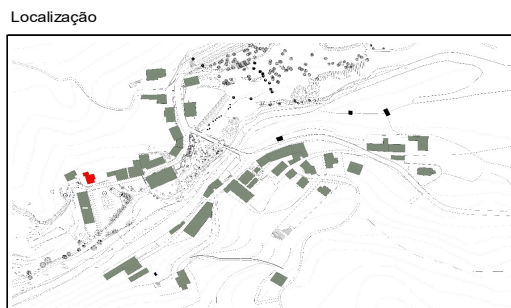
Identificação				Confrontações com o arruamento				
Rua:	Ruado Balneário	n.º de polícia:		Norte:				
Freguesia:	São João de Lourosa			Sul:	X	Poente:		
Concelho:	Viseu							
Caracterização geral				Localização				
Implantação	Isolada		Gemin					
	Banda	X						
Uso previsto	habitação/arrendamento							
n.º de ocupantes / funcionários	0							
n.º de fogos / unidades	1							
n.º de pisos	1							
altura da soleira	0,2							
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim				
transporte da água termal	manualmente / a cântaro							
Caracterização construtiva				Fotografias				
estrutura	fundações	pedra de granito						
	elem. verticais de suporte	pedra de granito						
	pavimentos	betão armado						
cobertura	forma	inclinada						
	estrutura de suporte	madeira						
	revestimento	telha cerâmica						
	cornija	não tem						
	caleira/tubo de queda	não tem						
pared. ext.	chaminé	não tem						
	tosco	pedra de granito						
	revestimentos	pedra de granito						
varandas	cantaria	pedra de granito						
	estrutura de suporte	não tem						
	revestimento							
escad. ext.	proteção contra queda							
	estrutura de suporte	não tem						
	revestimento dos degraus							
portas ext.	revestimento da base							
	proteção contra queda							
	aros	madeira						
janelas ext.	folhas	madeira						
	ferragens	aço						
	aros	madeira						
logradouro	folhas	madeira						
	ferragens	aço						
	proteção	não tem						
	proteção	não tem						
	uso	não tem						
	material							
% de utilização								
Estado de conservação				bom	razoáv.	mau	ruína	
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Intervenção recente				nã				
Situação de utilização				sem condições				
Observações: O edifício é usado para arrecadação								

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

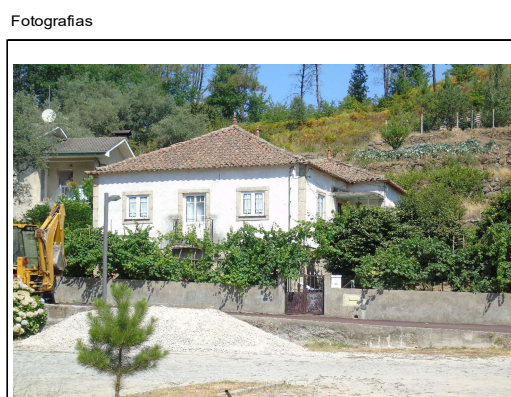
Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento	
Rua:	Rua do Balneário	n.º de polícia:	
Freguesia:	São João de Lourosa		
Concelho:	Viseu		
Norte:		Nascente:	
Sul: X		Poente:	

Caracterização geral			
Implantação	Isolada	X	Gemin
	Banda		
Uso previsto	habitação		
n.º de ocupantes / funcionários	3		
n.º de fogos / unidades	1		
n.º de pisos	2		
altura da soleira	0,2		
disponibilização de banhos	presente	não	passado
transporte da água termal			



Caracterização construtiva		
estrutura	fundações	pedra de granito/betão armado
	elem. verticais de suporte	pedra de granito/betão armado
	pavimentos	betão armado/madeira
cobertura	forma	inclinada
	estrutura de suporte	madeira
	revestimento	telha cerâmica
	cornija	não tem
	caleira/tubo de queda	não tem
pared. ext.	chaminé	reboco
	tosco	pedra de granito
	revestimentos	pedra de granito reboco
varandas	cantaria	pedra de granito
	estrutura de suporte	pedra de granito
	revestimento	pedra de granito
escad. ext.	proteção contra queda	gradeamento metálico
	estrutura de suporte	betão armado
	revestimento dos degraus	pedra de granito
	revestimento da base	reboco
portas ext.	proteção contra queda	gradamento metálico
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
janelas ext.	ferragens	aço
	aros	alumínio
	folhas	alumínio e vidro
	ferragens	aço
logradouro	proteção	cortinados
	uso	acesso e agrícola
	material	pedra de granito
% de utilização	5%	



fachadas sul e nascente




fachadas poente e sul

Estado de conservação	<input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> razoáv. <input type="checkbox"/> mau <input type="checkbox"/> ruína
Intervenção recente	<input type="checkbox"/> não
Situação de utilização	<input type="checkbox"/> habitado

Observações:



Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento			
Rua: Rua do Balneário		n.º de polícia:		Norte:		Nascente:	
Freguesia: São João de Lourosa							
Concelho: Viseu				Sul: X		Poente:	
Caracterização geral				Localização			
Implantação	Isolada	X	Gemin				
	Banda						
Uso previsto	habitação						
n.º de ocupantes / funcionários	6						
n.º de fogos / unidades	1						
n.º de pisos	2						
altura da soleira	0,2						
disponibilização de banhos	presente	não	passado	não			
transporte da água termal							
Caracterização construtiva				Fotografias			
estrutura	fundações	betão armado		 <p style="text-align: center;">fachadas poente e sul</p>			
	elem. verticais de suporte	betão armado					
	pavimentos	betão armado					
cobertura	forma	inclinada					
	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento	telha de cimento					
	cornija	betão armado					
	caleira/tubo de queda	alumínio					
chaminé	reboco pintado						
pared. ext.	tosco	alvenaria de tijolo					
	revestimentos	reboco					
	cantaria	não tem					
varandas	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento	pedra de granito					
	proteção contra queda	gradeamento de alumínio					
escad. ext.	estrutura de suporte	betão armado					
	revestimento dos degraus	pedra de granito					
	revestimento da base	reboco					
	proteção contra queda	gradamento de alumínio					
portas ext.	aros	alumínio					
	folhas	alumínio e vidro					
	ferragens	aço					
janelas ext.	aros	alumínio					
	folhas	alumínio e vidro					
	ferragens	aço					
	proteção	estores					
logradouro	uso	acesso e agrícola					
	material	pedra de granito					
	% de utilização	5%					
Estado de conservação				<input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> razoáv. <input type="checkbox"/> mau <input type="checkbox"/> ruína			
Intervenção recente				<input type="checkbox"/> não			
Situação de utilização				<input type="checkbox"/> habitado			
 <p style="text-align: center;">fachadas nasente e norte</p>							
Observações:							


Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação				Confrontações com o arruamento				
Rua:	Rua do Balneário	n.º de polícia:		Norte:	X	Nascente:		
Freguesia:	São João de Lourosa							
Concelho:	Viseu			Sul:	X	Poente:		
Caracterização geral				Localização				
Implantação	Isolada	X			Gemin			
	Banda							
Uso previsto	arrendamento							
n.º de ocupantes / funcionários	0							
n.º de fogos / unidades	1							
n.º de pisos	2							
altura da soleira	0,5							
disponibilização de banhos	presente	não	passado	sim				
transporte da água termal	manualmente / a cântaro							
Caracterização construtiva				Fotografias				
estrutura	fundações	pedra de granito		 <p style="text-align: center;">fachadas sul e nascente</p>				
	elem. verticais de suporte	pedra de granito						
	pavimentos	não tem						
cobertura	forma	não tem						
	estrutura de suporte							
	revestimento							
	cornija							
	caleira/tubo de queda							
pared. ext.	chaminé							
	tosco	pedra de granito						
	revestimentos	pedra de granito						
	cantaria	pedra de granito						
varandas	estrutura de suporte	não tem		 <p style="text-align: center;">fachadas norte e poente</p>				
	revestimento							
	proteção contra queda							
escad. ext.	estrutura de suporte	não tem						
	revestimento dos degraus							
	revestimento da base							
	proteção contra queda							
portas ext.	aros	não tem						
	folhas							
	ferragens							
janelas ext.	aros	não tem						
	folhas							
	ferragens							
	proteção							
logradouro	uso	não tem						
	material							
	% de utilização							
Estado de conservação								
		bom	razoáv.	mau	ruína			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Intervenção recente				não				
Situação de utilização				devoluta				
Observações: Edifício de 1827 construído para acolher aquistas								

Reestruturação urbana – Proposta de revitalização das Termas de Alcafache

Ficha de caracterização do edifício

Identificação		Confrontações com o arruamento			
Rua:	Rua do Balneário	n.º de polícia:			
Freguesia:	São João de Lourosa				
Concelho:	Viseu				
Caracterização geral		Localização			
Implantação	Isolada	X	Gemin		
	Banda				
Uso previsto	balneário termal				
n.º de ocupantes / funcionários	12				
n.º de fogos / unidades	1				
n.º de pisos	3				
altura da soleira	0,7				
disponibilização de banhos	presente	sim	passado	sim	
transporte da água termal	manualmente e canalizada				
Caracterização construtiva		Fotografias			
estrutura	fundações	betão armado e pedra de granito			
	elem. verticais de suporte	betão armado e pedra de granito			
	pavimentos	betão armado			
cobertura	forma	inclinada			
	estrutura de suporte	betão armado			
	revestimento	telha cerâmica e chapa metálica			
	cornija	betão armado			
	caleira/tubo de queda	zinco			
pared. ext.	chaminé	não tem			
	tosco	pedra de granito e tijolo			
	revestimentos	pedra de granito, envidraçado e reboco			
varandas	cantaria	pedra de granito			
	estrutura de suporte	não tem			
	revestimento				
escad. ext.	proteção contra queda				
	estrutura de suporte	pedra de granito			
	revestimento dos degraus	pedra de granito			
portas ext.	revestimento da base	pedra de granito			
	proteção contra queda	pedra de granito			
	aros	alumínio			
janelas ext.	folhas	alumínio e vidro			
	ferragens	aço			
	aros	alumínio			
logradouro	folhas	alumínio e vidro			
	ferragens	aço			
	proteção	cortinados			
logradouro	uso	público			
	material	pedra de granito e betão			
	% de utilização	100%			
Estado de conservação		bom	razoáv.	mau	ruína
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenção recente		não			
Situação de utilização		em funcionamento			
Observações:					
Edifício do balneário, construído nos anos 60, que substituiu o existente.					



fachadas sul e nascente



fachadas poente e sul