



PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO
UNIDADE DE INTERVENÇÃO – QUARTEIRÃO 13010
FEITORIA INGLESA (VERSÃO WEB)



0. NOTA INTRODUTÓRIA	4
1. SITUAÇÃO EXISTENTE	5
1.1. Introdução	5
1.2. Enquadramento urbano e parcelar	5
1.3. Caracterização física do edificado	11
1.4. Contexto urbanístico	17
1.5. Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção	18
1.6. Cartogramas da situação existente	28
1.6.1. Unidade de Intervenção - Quarteirão da Feitoria Inglesa	28
1.6.2. Cadastro Predial	30
1.6.3. Elementos gráficos	31
2. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	49
2.1. Introdução	49
2.2. Tipos de intervenção	49
2.2.1. Intervenção Prioritária	51
2.2.2. Intervenção de Acompanhamento	51
2.2.3. Intervenção Ligeira	52
2.3. Estrutura funcional para a globalidade das parcelas	52
2.4. Propostas específicas para cada parcela	55
2.4. Propostas específicas para cada parcela	56
2.5. Imagem do Quarteirão	111
2.6. Estimativa sintética da intervenção	112
2.6.1. Orçamental	112
2.6.2. Cronograma	115
2.7. Alternativa à Estratégia de Intervenção proposta	116
3. EVENTUAIS INTERESSADOS	117
4. ANEXOS	118
4.1. Alternativa à Estratégia de Intervenção	118
4.1.1. Intervenção Prioritária	118
4.1.2. Intervenção de Acompanhamento	120



4.1.3. Cartogramas da Alternativa à Estratégia de Intervenção	121
4.1.3.1. Elementos gráficos	121
4.1.4. Estimativa sintética da Alternativa à Estratégia de Intervenção	137
4.1.4.1. Orçamental	137
4.1.4.2. Cronograma	140
4.2. Critérios gerais e aspectos tecnológicos das intervenções técnicas	141
4.3. Principais exigências a assegurar	141
4.4. Apoios à Reabilitação	145
4.4.1. Programas de apoio financeiro promovidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)	145
4.4.1.1. RECRIA (D.L. nº329-C/2000, de 22 de Dezembro)	145
4.4.1.2. RECRIPH (D.L. nº106/96, de 31 de Julho)	145
4.4.1.3. SOLARH (D.L. nº39/2001, de 9 de Fevereiro)	146
4.4.2. Programa VIV'A A BAIXA	146
4.4.3. Protocolo bancário	147
4.4.4. Incentivos fiscais	147
4.4.4.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	147
4.4.4.2. Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de Imóveis (IMT)	147
4.4.4.3. IVA	148
4.4.4.4. Taxas e Licenças Municipais	148



0. NOTA INTRODUTÓRIA

A Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense S.A., é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e a Câmara Municipal do Porto, que tem como missão promover a reabilitação e reconversão urbanas da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Em 22 de Maio de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão da Feitoria Inglesa, delimitado pelas Ruas Mouzinho da Silveira, São João e Infante D. Henrique.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do **Projecto Base de Documento Estratégico**, que está vertido no presente documento.

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

1.1. Introdução

A operação de reabilitação do quarteirão da Feitoria Inglesa, enquadra-se na política de reabilitação urbana da Baixa do Porto e do seu Centro Histórico, promovida pela Porto Vivo SRU. Este quarteirão situa-se na freguesia de S. Nicolau, em pleno Centro Histórico da Cidade do Porto, no centro da área classificada pela UNESCO como Património Mundial, sendo delimitado pela Rua do Infante D. Henrique, Rua de S. João e Rua Mouzinho da Silveira e inclui o Pátio de S. Salvador e a Viela com o mesmo nome.

Esta Unidade de intervenção enquadra-se numa área que constitui uma importante herança da cidade, encontrando-se referenciada nas várias cartas do PDM do Porto, nomeadamente como Zona Especial de Protecção (ZEP) e Área de Interesse Urbanístico e Arquitectónico, contribuindo para esta classificação a sua vizinhança a monumentos antigos/nacionais emblemáticos da cidade.

1.2. Enquadramento urbano e parcelar

O quarteirão alvo deste estudo, apresenta uma geometria triangular e é delimitado a Sul pela Rua do Infante D. Henrique, a Nascente pela Rua de S. João e a Poente pela Rua Mouzinho da Silveira. Apesar destes três arruamentos apresentarem características muito distintas, constituem no seu conjunto um valor patrimonial e urbano de elevada importância no contexto da cidade histórica.

A Rua do Infante D. Henrique, anteriormente denominada Rua Nova dos Ingleses, remonta ao século XIV - Época de D. João I e apresenta uma escala e um perfil notável, conferindo a este conjunto uma dignidade e qualidade de espaço impar na Cidade. É constituída por edifícios de épocas distintas, apresentando no entanto grande coerência e harmonia de conjunto. Destaca-se nesta frente urbana o edifício da Feitoria Inglesa, datado de 1790, o qual se afirma não apenas pela sua Arquitectura inspirada no estilo neopaladiano Inglês, como na marcação da transição desta rua com a de S. João.

A abertura da Rua de S. João remonta ao final do século XVIII. Em 1765 inicia-se a compra de terrenos para a abertura da rua, sendo determinada a sua abertura em 1788 pela Junta das Obras Públicas. Ao apresentar um perfil largo e recto, esta rua tinha como objectivo facilitar o trânsito entre a Ribeira e a Rua das Flores, passando pela Praça de S. Domingos. Apesar de possuir um declive bastante acentuado e uma fraca insolarização, o conjunto dos seus alçados apresenta uma estrutura compositiva muito pronunciada, com inúmeros exemplos de valor arquitectónico, exceptuando-se apenas a parcela vizinha ao edifício da Feitoria Inglesa, parcela esta que remonta já ao século passado (final dos anos setenta), sendo considerada a mais recente de todo o quarteirão.

O projecto da actual Rua Mouzinho da Silveira (troço junto ao quarteirão) é datado de 1872, e implicou a regularização, e por conseguinte, a destruição da antiga Rua das Congostas. Desta operação, resultou não apenas a demolição de inúmeros prédios desta frente do quarteirão, com excepção de cinco prédios contíguos, situados sensivelmente a meio deste conjunto edificado, assim como alguns associados ao arranjo do jardim do Infante D. Henrique. A primitiva Rua das Congostas remonta à Idade Média, tendo sido promovido o seu povoamento no século XVI, levado a cabo pelos dominicanos.



Fig. 1 - **O quarteirão na idade média** (Fig. Esquerda) e **abertura da Rua de S.João** no final Séc.XVIII (Fig. Direita) in "Bairro da Sé do Porto – Contributo para a sua caracterização" de Carvalho, Teresa Pires e Outros



Fig. 2 – Projecto de reperfilamento da antiga Rua das Congostas

É aliás este espaço interior que contribui para que o quarteirão apresente um potencial enorme relativamente aos restantes conjuntos existentes no Centro Histórico, conferindo-lhe um carácter de excepção.

O facto deste conjunto apresentar uma vizinhança riquíssima a todos os níveis, não apenas do ponto de vista arquitectónico, histórico, como cultural, confere-lhe uma enorme legitimidade em se afirmar como uma potencial área de eleição, marcando a diferença e o futuro da baixa portuense.

A Praça do Infante configura o remate Sul do eixo comercial e turístico, que se inicia na Avenida dos Aliados e que pretende que se desenvolva pela Rua das Flores e Mouzinho da Silveira. Toda a envolvente a esta Praça encontra-se em bom estado de conservação, salientando-se o Palácio da Bolsa pela sua grandiosidade, o Mercado Ferreira Borges pela sua arquitectura ímpar e finalmente o casario da Rua do Infante, actualmente em avançado processo de reabilitação. A excepção e o contraste são por demais evidentes, quando observamos a frente do quarteirão alvo deste estudo virada para Mouzinho da Silveira.



Está na altura de promover a mudança e afirmar este quarteirão no Centro Histórico, cativando novos habitantes para a baixa, nomeadamente famílias, apostando cada vez mais na localização de espaços comerciais de qualidade, assim como apoiando e incentivando toda a actividade cultural já existente no quarteirão.



■ Área edificada

□ Área não edificada

○01 Número da parcela

Planta existente

1.3. Caracterização física do edificado

A unidade de intervenção é composta por trinta e seis parcelas, apresentando na sua generalidade uma geometria regular, na maioria dos casos ocupadas na sua totalidade com edificação, prolongando-se em algumas situações para os logradouros existentes no interior do quarteirão.

No que se refere ao estado de conservação das edificações, cerca de dois terços das parcelas encontram-se num estado razoável ou mau, 8% em ruína e apenas 28% em bom estado. Associado a todo este avançado estado de degradação, verifica-se que cerca de 35% das fracções se encontram devolutas, factor que contribui de forma determinante para o agravamento das condições não apenas de salubridade do quarteirão, como inclusivé de segurança.

Perante estes números, conclui-se que é urgente tomar uma decisão de intervenção no quarteirão, uma vez que os riscos inerentes a toda esta situação são extremamente grandes e gravosos.

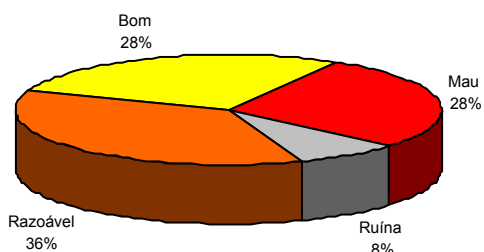


Fig. 4 – Gráfico estado de conservação

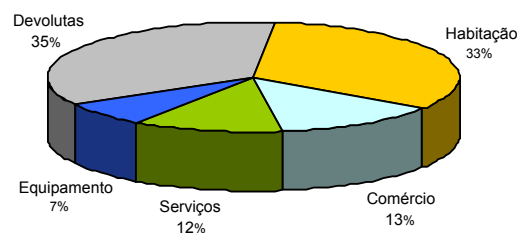


Fig. 5 – Gráfico tipos de ocupação / Usos

Em termos de ocupação, e tendo presente a elevada taxa de desocupação já referida anteriormente, cerca de um terço das parcelas destina-se actualmente a habitação, onde o comércio e serviços ocupam cerca de 12% cada um, tendo os equipamentos uma presença na ordem dos 7%, estando estes últimos associados a espaços de culto (Congregação Cristã em Portugal, Capela do Senhor São Salvador do Mundo da Paróquia de S. Nicolau) ou de âmbito cultural (Escola profissional Ballet Teatro, Feitoria Inglesa, Centro Social Paroquial de S. Nicolau).



Apesar do quarteirão se apresentar como uma unidade, podemos considerar três áreas de distinta caracterização:

1_A frente para a Rua do Infante D. Henrique, que apesar de necessitar de alguma intervenção pontual, não apenas a nível de espaços interiores como no tratamento de fachadas, está consolidada e perfeitamente integrada na envolvente próxima.

Este conjunto contém dois equipamentos culturais de grande importância, não apenas para o conjunto do quarteirão como para a cidade. São eles a Feitoria Inglesa e o Ballett Teatro. Em paralelo, localizam-se vários espaços destinados à actividade terciária.

Relativamente ao estado de conservação, as parcelas 30 e 32 são as que se encontram num estado mais crítico de conservação. A primeira, apesar de não apresentar riscos para a segurança pública e dos residentes, carece de uma intervenção cuidada, nomeadamente no que se refere a aspectos do tratamento dos paramentos interiores. Relativamente à parcela 32, a situação é mais grave tendo sido considerada sem condições de habitabilidade, apresentando riscos não apenas para a segurança pública como dos próprios residentes, carecendo de uma intervenção rápida e profunda.

2_O limite Norte do quarteirão, marcado pelo gaveto da Rua de S. João com a de Mouzinho da Silveira.

Este conjunto é constituído na sua generalidade por prédios em condições de conservação médias ou mesmo boas, algumas das quais na sequência de intervenções de reabilitação recentes (parcela 16 - programa Recria - e parcela 19). A excepção é feita a dois conjuntos de



edifícios, o primeiro dos quais constituído pelos prédios 17 e 18. Apesar destas parcelas possuírem problemas de degradação (a parcela 18 não possui inclusivé condições mínimas de habitabilidade, constituindo um risco para a saúde pública e necessitando de uma intervenção rápida e profunda), o conjunto apresenta um enorme potencial, sendo a sua recuperação possível de se realizar autonomamente.

As parcelas 21 e 22, apesar de possuírem os primeiros pisos ocupados com actividade comercial, possuem os pisos superiores devolutos e sem condições mínimas de habitabilidade, devido ao seu elevado grau de degradação.

É de salientar que este conjunto apresenta duas particularidades. A primeira diz respeito ao desenho de fachada, a qual apresenta um vão em forma circular extremamente original. O segundo aspecto refere-se à existência na parcela 22 de um compartimento ao nível do quarto piso, o qual se destinava a uma zona de oração – capela.

Apesar de, as parcelas 14 e 15 se encontrarem quase totalmente ocupadas estão em mau estado de conservação. A parcela 14 não possui condições de habitabilidade, nomeadamente devido às más condições de salubridade, mas possui um enorme potencial de reabilitação. A parcela 15 apesar de possuir condições razoáveis de habitabilidade, apresenta alguns problemas de escoramento a nível do piso térreo/cave, assim como deficiências no acesso vertical principal das habitações, apresentando risco para os utentes/residentes. Existe entretanto um projecto de arquitectura já aprovado para a sua recuperação.

As parcelas 20 e 23 encontram-se em bom estado de conservação, carecendo apenas de pequenas intervenções pontuais, principalmente ao nível da fachada. Seria desejável a requalificação do espaço público correspondente ao Pátio S. Salvador.

3_A zona central do quarteirão, onde se localizam as situações mais problemáticas de todo o conjunto, abrange toda uma faixa que liga a Rua Mouzinho da Silveira à Rua S. João, incluindo os espaços de logradouros.



A maioria dos imóveis encontra-se num avançado estado de degradação, existindo mesmo situações de risco para a própria segurança e saúde dos habitantes. Para esta situação, contribui de uma forma determinante, o facto de mais de um terço das fracções se encontrarem devolutas. Ao analisar os esquemas síntese relativos aos vários graus de classificação - salubridade, segurança, estética (ver cartogramas da situação existente), verifica-se que as situações mais preocupantes e problemáticas se localizam nesta faixa central do quarteirão.

Para além de aqui se localizarem alguns imóveis em estado de colapso/ruína total (parcelas 34 e 35), existem outros que apresentam um grau de salubridade negativo, sem condições mínimas de habitabilidade. São disto exemplo, das parcelas 07, 08 e 25, onde apesar dos pisos superiores apresentarem graves problemas, mantêm actividade, ao nível do piso térreo. As parcelas 04, 05, 10 e 25 apresentam os pisos térreos devolutos. Convém no entanto referir que algumas destas parcelas, apesar da inexistência de condições de habitabilidade, se encontram ainda habitadas (parcelas 08, 25 e 26).

No caso por exemplo da parcela 08, apesar de se verificar um abatimento das paredes e pavimentos, o prédio encontra-se habitado na sua totalidade.

A parcela 25 é constituída por fracções com poucas condições de salubridade e segurança, encontrando-se a cave, o piso térreo e o primeiro piso devolutos. Trata-se de um conjunto ocupado com contratos de arrendamento, em média, com mais de quarenta anos, ao longo dos quais poucas ou nenhuma obras de manutenção terão sido realizadas. Exteriormente, este prédio apresenta riscos para a segurança pública, devido à possibilidade de queda de fragmentos do revestimento da fachada.

No que se refere à parcela 26, para além das escadas que garantem o acesso aos pisos superiores se encontrarem muito degradadas e apresentarem pontos de cedência, as instalações sanitárias localizam-se nos vãos de escada sem as mínimas condições de higiene e dignidade.

Relativamente às parcelas 02 e 03, a primeira encontra-se com os pisos superiores devolutos, apresentando no entanto um enorme potencial de recuperação, uma vez que possui uma organização interna original, com a localização dos acessos verticais no topo do edifício (solução muito pouco usual mas curiosa), assim como três frentes de luz directa. Para além destes requisitos, o facto de possuir uma cave com possível acesso automóvel, diferencia este prédio dos



restantes. O seu estado de conservação é razoável, apesar de apresentar um baixo nível de salubridade.

A parcela 03 encontra-se ocupada na sua totalidade, sendo o seu grau de conservação médio, apesar de apresentar diversas patologias relacionadas com questões de humidade.

No que se refere às parcelas 04 e 05, encontram-se devolutas, com excepção do piso térreo da primeira (espaço comercial). Apesar de não possuírem condições de habitabilidade, não apresentam riscos para a saúde e segurança pública. Existe um projecto em curso para este conjunto, cujo emparcelamento já se encontra aprovado.

Relativamente ao conjunto de cinco edifícios de Mouzinho da Silveira, composto pelas parcelas 06 a 10, o seu estado geral de conservação é bastante deficiente, apresentando casos preocupantes de falta de condições de habitabilidade. São disto exemplo a parcela 06, actualmente ocupada por uma hospedaria, na qual os hóspedes se encontram em regime de subarrendamento ou de permanência prolongada (pagamento mensal) e onde as condições de habitabilidade são muito deficientes, com situações de divisões interiores habitadas e sem ventilação natural, pés direitos não regulamentares, assim como zonas de utilização comum, como seja a cozinha/lavandaria localizada no último piso, sem o mínimo de condições.

A parcela 07 encontra-se totalmente devoluta nos pisos superiores, sendo o piso térreo e sobreloja ocupados com actividade comercial. Nos pisos superiores, o estado de degradação é extremamente elevado, não possuindo condições mínimas de habitabilidade, apresentando riscos para a segurança pública. Existe no entanto um projecto de reconstrução do prédio em desenvolvimento.

Relativamente à parcela 09, o seu estado não apresenta riscos para a segurança pública ou dos residentes, com excepção do terceiro piso, onde se verifica o aumento da cedência e deformação do pavimento, associado a uma situação pontual de insalubridade. Os contratos de arrendamento existentes, apresentam todos mais de trinta anos.

No que se refere à parcela 10, mantêm-se na vertical apenas a fachada principal e tardo, assim como parte da cobertura, tendo o interior sido demolido na sua totalidade.

Em relação às parcelas 11 e 12, apesar de apresentarem algumas anomalias, nomeadamente a nível de salubridade nos pisos térreos, possuem um estado médio de conservação. A parcela 12 apresenta pormenores bastante interessantes, onde o espaço ocupado pela caixa de escadas se distingue pela originalidade, com a vantagem de possuir várias frentes de luz natural.

Apesar do interior/logradouro do quarteirão apresentar um enorme potencial, o mesmo encontra-se, de momento, totalmente desaproveitado, com edificações em ruína, constituindo um local insalubre e pouco seguro. Este espaço pertence maioritariamente à parcela 34, parcela esta composta por uma edificação em estado de ruína. Esta edificação apresenta indícios de se tratar de uma das mais antigas deste quarteirão, possuindo um conjunto de arcadas arquitectonicamente interessantes, não sendo aliás únicas na área de intervenção.

Para além do generoso logradouro existente no interior do quarteirão, este conjunto apresenta ainda outras três áreas não edificadas, todas elas com acesso à via pública. São elas o conjunto composto pela Viela e Largo de S. Salvador; o espaço contíguo às parcelas 02, 03, 04, 05 e 31, com entrada pelo nº36 da Rua Mouzinho da Silveira e por último a área confrontante com as parcelas 02, 31, 32 e 33, com entrada pelo nº10 da mesma rua.



Confrontando com esta realidade, existe uma série de parcelas da frente de Mouzinho da Silveira, que, face à sua proximidade com as edificações existentes do interior do quarteirão, apresentam uma das suas duas frentes comprometida. São disto exemplo as parcelas 09, 10 e 11. Esta situação interfere como é evidente, na qualidade dos espaços interiores.



De igual modo, as parcelas 25 e 26 da Rua de S. João, apresentam o seu alçado poente virado para o interior do quarteirão, predominantemente cego, criando espaços sem insolação directa, originando situações de insalubridade.

1.4. Contexto urbanístico

A Unidade de Intervenção alvo deste estudo, encontra-se numa área de intervenção prioritária, onde a dinâmica na requalificação dos quarteirões vizinhos já começa a ser visível.

Nos últimos anos, a abertura nesta área de espaços comerciais alternativos e de qualidade, demonstra que existe uma manifesta vontade em investir na zona. O próprio Mercado Ferreira Borges apresenta um programa de eventos que contribuem para a divulgação desta área da Cidade, fomentando e incutindo a criação de hábitos e usos não apenas nesta zona como na própria Cidade. A localização de unidades hoteleiras de grande qualidade, contribui igualmente para a valorização de todo este conjunto.

Do ponto de vista de acessos, a proximidade não apenas à rede de metro como a toda a rede transportes públicos, constitui um factor importante de cativação de novos residentes.

A localização do parque subterrâneo na Praça do Infante, com capacidade para cerca de três centenas e meia de veículos, contribui igualmente para fomentar as deslocações a esta zona da Cidade.

No que se refere ao quarteirão em estudo, existe uma dinâmica subjacente a todo este conjunto, sendo disso exemplo o edifício da Feitoria Inglesa. Para além de se destacar pela sua localização, dimensão e arquitectura, a sua própria tradição constitui uma referência cultural, não apenas na Baixa, como na própria Cidade do Porto.

De igual modo, a presença no quarteirão de um equipamento como o Ballet Teatro, confere-lhe uma dinâmica e relação de vizinhança bastante interessante, associada essencialmente a um público jovem. Da mesma forma, é significativo o trabalho desenvolvido pelo Centro Paroquial de S. Nicolau, designadamente no que diz respeito ao apoio aos mais carenciados, criando uma série de espaços de estar e lazer, à disposição da comunidade local.

Estão assim reunidas as condições, para que uma operação desta envergadura e complexidade cative esforços, de forma a renovar esta zona de excepção da Cidade do Porto.

1.5. Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção

PARCELA 01: Prédio urbano composto de rés-do-chão, quatro andares, e águas-furtadas, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 2 a 8, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2673, a folhas 84 v do livro B 20 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 217º.

PARCELA 02: Prédio urbano composto de cave, rés-do-chão, três andares, e águas-furtadas sito na Rua Mouzinho da Silveira, 14 a 18, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 27995 a folhas 144 do livro B 90 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 218º.

PARCELA 03: Prédio urbano composto de cave, rés-do-chão, três andares, e águas-furtadas sito na Rua Mouzinho da Silveira, 20 a 24, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 27996 a folhas 145 v do livro B 90, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 830º.

PARCELA 04: Prédio urbano composto de cave, rés-do-chão, três andares, e águas-furtadas sito na Rua Mouzinho da Silveira, 26 a 30, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 140 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 831º.

PARCELA 05: Prédio urbano composto de cave, rés-do-chão, sobreloja, três andares, e águas-furtadas sito na Rua Mouzinho da Silveira, 32 a 36, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 146 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 832º.



PARCELA 06: Prédio urbano composto de rés-do-chão, sobreloja e quatro andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 38 a 40, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2019 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 889º.

PARCELA 07: Prédio urbano composto de rés-do-chão, sobreloja, três andares e recuado, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 42 a 44, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 17440 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 223º.

PARCELA 08: Prédio urbano composto de rés-do-chão e três andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 46 a 48, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 115 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 224º.

PARCELA 09: Prédio urbano composto de rés-do-chão, três andares e águas-furtadas, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 50 a 52, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 3325, a folhas 11 v do livro B25 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 225º.

PARCELA 10: Prédio urbano composto de rés-do-chão, e dois andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 54 a 56, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 147 de S. Nicolau e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 226º.

PARCELA 11: Prédio urbano composto de rés-do-chão, sobreloja e três andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 58 a 60, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 37970 a folhas 78 v do Livro B 116 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 227º.

PARCELA 12: Prédio urbano composto de rés-do-chão, e três andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 62 a 64, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 37969 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 228º.

PARCELA 13: Prédio urbano composto de rés-do-chão e andar, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 66 a 68, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 188 de S. Nicolau e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 229º.

PARCELA 14: Prédio urbano composto de cave, rés-do-chão, e cinco andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 68 a 72, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 9788 a folhas 8 do livro B 43 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 230º.

PARCELA 15: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, e cinco andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 74 a 80, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 67 de S. Nicolau e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 823º.

PARCELA 16: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, e cinco andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 82 a 84 e Rua de S. João 97 a 99 e 99A, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 86 de S. Nicolau e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 770º.

PARCELA 17: Prédio urbano composto de cave, rés-do-chão, e cinco andares, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 84 a 90 e Rua de S. João 101 a 103 e 103A, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 38277 a folhas 37 do livro B117 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 850º.

PARCELA 18: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, quatro andares e recuado, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 94 e Rua de S. João 105 a 111 e 111B, freguesia de S. Nicolau,

Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 216 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 249º.

PARCELA 19: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, cinco andares e águas-furtadas, sito na Rua de S. João 93 a 95, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 11492 a folhas 104 v do livro B 47, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 247º.

PARCELA 20: Prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de cave, rés-do-chão, cinco andares sito na Rua de S. João 89 a 91 e Pátio S. Salvador 15 a 32, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção A - Estabelecimento no rés do chão e cave, entrada pelo nº 89, Rua de S. João e Pátio de S. Salvador nº32, com arrecadação na cave, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 A de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção B – Estabelecimento no rés do chão, entrada pelo nº 25 e 31 do Pátio de S. Salvador, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 B de S. Nicolau, e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção C – Habitação no 1º andar com o nº 1 do Tipo T2, entrada pelo nº 91 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 C de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção D – Habitação no 1º andar com o nº 2 do Tipo T1, entrada pelo nº 15 do Pátio de S. Salvador, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 D de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção E – Habitação no 2º andar com o nº 3 do Tipo T2, entrada pelo nº 91 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 E de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção F – Habitação no 2º andar com o nº 4 do Tipo T1, entrada pelo nº 15 do Pátio de S. Salvador, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 F de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção G – Habitação no 3º andar com o nº 5 do Tipo T1, entrada pelo nº 91 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 G de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção H – Habitação no 3º andar com o nº 6 do Tipo T2, entrada pelo nº 91 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 H de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção I – Habitação no 4º andar com o nº 7 do Tipo T1, entrada pelo nº 91 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 I de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção J – Habitação no 4º andar com o nº 8 do Tipo T1, entrada pelo nº 91 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 J de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

Fracção k – Habitação no 5º andar com o nº 9 do Tipo T2, entrada pelo nº 91 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7 K de S. Nicolau e inscrita na matriz predial sob o artigo 887º.

PARCELA 21: Prédio urbano, composto de rés-do-chão, quatro andares e recuado, sito na Rua de S. João 85 a 87, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 217 de S. Nicolau e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 244º.

PARCELA 22: Prédio urbano, composto de rés-do-chão, cinco andares, águas furtadas e sótão, sito na Rua de S. João 81 a 83, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 11400 a folhas 56 v do livro B 47 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 243º.

PARCELA 23: Prédio urbano, composto de rés-do-chão e cinco andares, sito na Rua de S. João 77 a 79, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 22109 a folhas 38 do livro B 75 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 242º.

PARCELA 24: Prédio urbano, composto de rés-do-chão, quatro andares e três entre-pisos, sito na Rua de S. João 75, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 27775 a folhas 32 v do livro B 90, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 241º.

PARCELA 25: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, quatro andares e águas furtadas, sito na Rua de S. João 69 a 73, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 17045, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 240º.

PARCELA 26: Prédio urbano, com andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, composto de cave, rés-do-chão e cinco andares, sito na Rua de S. João 63 a 67, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 30977 a folhas 65 do livro B 98, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 239º.

PARCELA 27: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, sobreloja e quatro andares, sito na Rua de S. João 61, 61A e 61B, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção A - rés do chão amplo destinado a estabelecimento comercial, fazendo parte desta fracção uma dependência ao nível da cave, com entrada pelo nº 61 da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção B - habitação no 1º andar direito com terraço, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção C - habitação no 1º andar esquerdo com terraço, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.



Fracção D - habitação no 2º andar direito, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção E - habitação no 2º andar esquerdo, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção F - habitação no 3º andar direito, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção G - habitação no 3º andar esquerdo, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção H - habitação no 4º andar direito, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

Fracção I - habitação no 4º andar esquerdo, tem entrada pelo nº 61B da Rua de S. João, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 29770 a folhas 42 do livro B-95, e inscrita na matriz predial sob o artigo 871º.

PARCELA 28: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, três andares e águas furtadas, sito na Rua Infante D. Henrique 2 a 4, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 372º.

PARCELA 29: Prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de rés-do-chão, sobreloja e quatro andares, piso recuado e logradouro, sito na Rua Infante D. Henrique 16 a 18, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção A - estabelecimento do ramo alimentar, hoteleiro, similares e prestação de serviços no rés do chão e sobreloja, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção B - escritório com varanda no 1º andar frente, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção C - escritório com terraço no 1º andar traseiras, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrita na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção D - escritório com varanda no 2º andar frente, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção E - escritório com varanda e logradouro no 2º andar traseiras, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção F - escritório com varanda no 3º andar frente, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção G - escritório com varanda no 3º andar traseiras, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção H - escritório com varanda no 4º andar frente, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção I - escritório com varanda no 4º andar traseiras, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

Fracção J - escritório no 5º andar frente, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.



Fracção K - escritório no 5º andar traseiras, sito na Rua Infante D. Henrique nº 16-18, descrito na conservatória do registo Predial sob o número 39 de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 927º.

PARCELA 30: Prédio urbano, composto de rés-do-chão, sobreloja, quatro andares e águas furtadas, sito na Rua Infante D. Henrique 20 a 22, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 374º

PARCELA 31: Prédio urbano, composto de rés-do-chão, quatro andares e cobertura, sito na Rua Infante D. Henrique 24 a 32, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 41622 a folhas 10 v do livro B126, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 824º.

PARCELA 32: Prédio urbano, composto de rés-do-chão, três andares e águas furtadas, sito na Rua Infante D. Henrique 34 a 36, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 15575 a folhas 45 do livro B 58, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 377º.

PARCELA 33: Prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão, quatro andares e piso recuado, sito na Rua Infante D. Henrique 38 a 42, freguesia de S. Nicolau, Concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1191 a folhas 146 v do livro B 12, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 872º.

PARCELA 34: Prédio urbano, composto por 4 pavimentos, sito no Beco de S. Salvador nº11, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 282º.

PARCELA 35: Prédio urbano, composto por 2 pavimentos e armazém, sita no Beco de S. Salvador, sem número de polícia, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 33365 a folhas 86 do livro B 104, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 281º.



PARCELA 36: Prédio urbano, composto por 1 pavimento, sita no Largo de S. Salvador, nº 64A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob número 22110 a folhas 38 v do livro B 75, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 280º.

1.6. Cartogramas da situação existente

1.6.1. Unidade de Intervenção - Quarteirão da Feitoria Inglesa

Freguesia: S. Nicolau (Sn)

Confrontantes:

- Norte / Poente - Rua Mouzinho da Silveira
- Nascente - Rua de S. João
- Sul - Rua do Infante D. Henrique

Condicionantes:

_Monumento Nacional / Lista de património Mundial da UNESCO:

- IIP51 - Zona Histórica do Porto (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 67/97, de 31 de Dezembro de 1997; Edital nº 13/80, de 18 de Julho de 1980)
- MN10 / Sn1 - Igreja de S. Francisco (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 136/10, de 23 de Junho de 1910; ZEP: DG 2ª série nº 21 de 26 de Janeiro de 1960; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- MN12 / Sn4 - Casa do Infante (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 9.888/1924, de 2 de Julho de 1924; ZEP: DG 2ª série nº 27 de 2 de Fevereiro de 1960)
- MN16 / Sn7 - Palácio da Bolsa (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- MN17 / Sn8 - Igreja e Colégio S. Lourenço -Grilos (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982)
- Conjunto Urbano constituído pela Praça da Ribeira e suas naturais extensões - Rua de S. João e respectiva transversal, a Rua do Infante D. Henrique (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 516/71, de 22 de Novembro de 1971; Edital nº 4/71, de 24 de Abril de 1971)

- IIP23 / Sn3 - Casa do Despacho da Venerável Ordem terceira de S. Francisco (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 129/77, de 29 de Setembro de 1977; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP42 / Sn5 - Antigo Restaurante Comercial, Rua Infante D. Henrique, 77-79 (Dec. nº 29/84, de 25 de Junho de 1984; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP34 / Sn6 - Mercado Ferreira Borges (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP6 / Sn10 - Chafariz da Rua de S. João, Praça da Ribeira (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28.536/38; de 22 de Março de 1938; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP8 / S3 - Chafariz da Rua Escura (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28.536/38, de 22 de Março de 1938)



- IIP9 / V161 - Chafariz da Rua de S. Domingos (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28.536/38; de 22 de Março de 1938)

In: Carta do Património e de Condicionantes do PDM do Porto,
Publicado na 1ª Série DR, em 03.02.2006

1.6.2. Cadastro Predial

Parcela	Localização	descrição da conservatória	artigo matriz	Composição	Regime Propriedade
13010001	Rua do Infante D. Henrique, 50	2673 a folhas 84 v do livro B 20	217	Casa de 5 pavimentos	Total
13010002	Rua Mouzinho da Silveira, 10-18	27995 a folhas 144 do livro B 90	218	Casa de 6 pavimentos	Total
13010003	Rua Mouzinho da Silveira, 20-24	27996 a folhas 145 v do livro B 90	830	Casa de 6 pavimentos	Total
13010004	Rua Mouzinho da Silveira, 28-30	140 de S. Nicolau	831	Casa de 6 pavimentos	Total
13010005	Rua Mouzinho da Silveira, 32-34	146 de S. Nicolau	832	Casa de 6 pavimentos	Total
13010006	Rua Mouzinho da Silveira, 38-40	2019	889	Casa de 5 pavimentos	Total
13010007	Rua Mouzinho da Silveira, 42-44	17440	223	Casa de 4 pavimentos	Total
13010008	Rua Mouzinho da Silveira, 46-48	115 de S. Nicolau	224	Casa de 4 pavimentos	Total
13010009	Rua Mouzinho da Silveira, 50-52	3325 a folhas 11 v do livro B25	225	Casa de 5 pavimentos	Total
13010010	Rua Mouzinho da Silveira, 54-56	147 de S. Nicolau	226	Casa de 3 pavimentos	Total
13010011	Rua Mouzinho da Silveira, 58-60	37970 a folhas 78 v do Livro B 116	227	Casa de 4 pavimentos	Total
13010012	Rua Mouzinho da Silveira, 62-64	37969	228	Casa de 4 pavimentos	Total
13010013	Rua Mouzinho da Silveira, 66-68	188 de S. Nicolau	229	Capela destinada a culto	Total
13010014	Rua Mouzinho da Silveira, 70-72	9788 a folhas 8 do livro B 43	230	Casa de 7 pavimentos	Total
13010015	Rua Mouzinho da Silveira, 76-80	67 de S. Nicolau	823	Casa de 7 pavimentos	Total
13010016	Rua Mouzinho da Silveira, 82-84 / Rua S. João, 97-99A	86 de S. Nicolau	770	Casa de 7 pavimentos	Total
13010017	Rua Mouzinho da Silveira, 86-88 / Rua S. João 101-103A	38277 a folhas 37 do livro B117	850	Casa de 7 pavimentos	Total
13010018	Rua Mouzinho da Silveira, 92-94 / Rua S. João, 109	216 de S. Nicolau	249	Casa de 6 pavimentos	Total
13010019	Rua S. João, 93-95	11492 a folhas 104 v do livro B 47	247	Casa de 8 pavimentos	Total
13010020	Rua S. João, 91 / Pátio S. Salvador, 15-32	7 de S. Nicolau	887	Prédio de 5 pavimentos	Horizontal
13010021	Rua S. João, 85 / Pátio S. Salvador, 5	217 de S. Nicolau	244	Casa de 5 pavimentos	Total
13010022	Rua S. João, 81-83 / Pátio S. Salvador, 8	11400 a folhas 56 v do livro B 47	243	Casa de 6 pavimentos	Total
13010023	Rua S. João, 77-79	22109 a folhas 38 do livro B 75	242	Casa de 5 pavimentos	Total
13010024	Rua S. João, 75	27775 a folhas 32 v do livro B 90	241	Casa de 6 pavimentos	Total
13010025	Rua S. João, 69-71	17045	240	Casa de 7 pavimentos	Total
13010026	Rua S. João, 65-67	30977 a folhas 65 do livro B 98	239	Casa de 7 pavimentos	Total
13010027	Rua S. João, 61B	29770 a folhas 42 do livro B-95	871	Prédio de 7 pavimentos	Horizontal
13010028	Rua Infante D. Henrique, 8		372	Casa de 5 pavimentos	Total
13010029	Rua Infante D. Henrique, 16-18	39 de S. Nicolau	927	Prédio de 6 pavimentos	Horizontal
13010030	Rua Infante D. Henrique, 20-22		374	Casa de 6 pavimentos	Total
13010031	Rua Mouzinho da Silveira, 10 Sub-cv / Rua Infante D. Henrique, 26-32	41622 a folhas 10 v do livro B126	824	Casa de 5 pavimentos	Total
13010032	Rua Infante D. Henrique, 34-36	15575 a folhas 45 do livro B 58	377	Casa de 5 pavimentos	Total
13010033	Rua Infante D. Henrique, 38-42	1191 a folhas 146 v do livro B 12	872	Casa de 7 pavimentos	Total
13010034	Pátio S. Salvador, 11		282	Casa de 4 pavimentos	Total
13010035	Pátio S. Salvador, s/nº	33365 a folhas 86 do livro B 104	281	Casa de 2 pavimentos	Total
13010036	Pátio S. Salvador 64A	22110 a folhas 38 v do livro B 75	280	Casa de 1 pavimento	Total

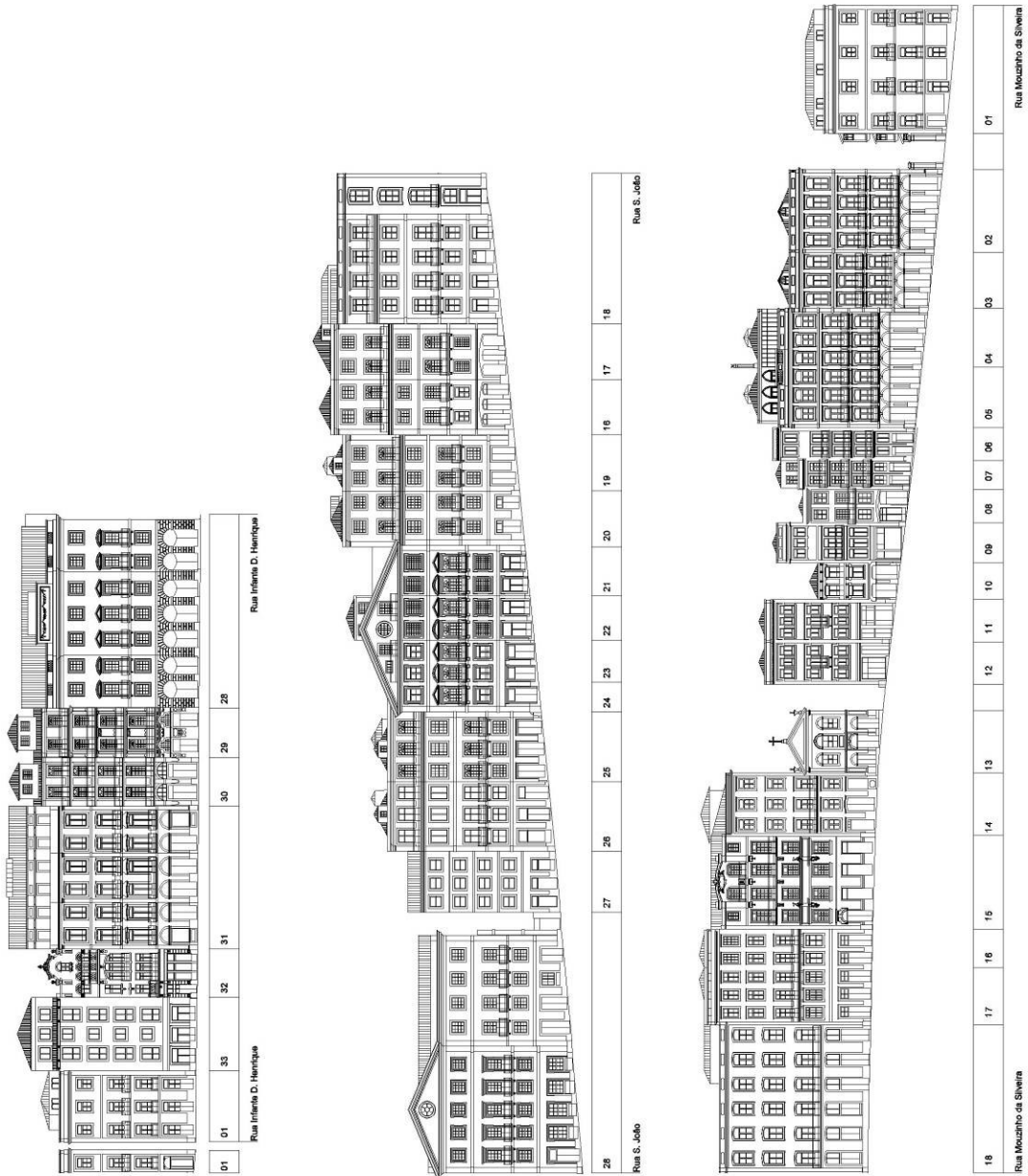


1.6.3. Elementos gráficos



■ Área edificada ■ Área não edificada

Planta existente



Alçados - Existente



01 33 32 31 30 29 28
Rua Infante D. Henrique



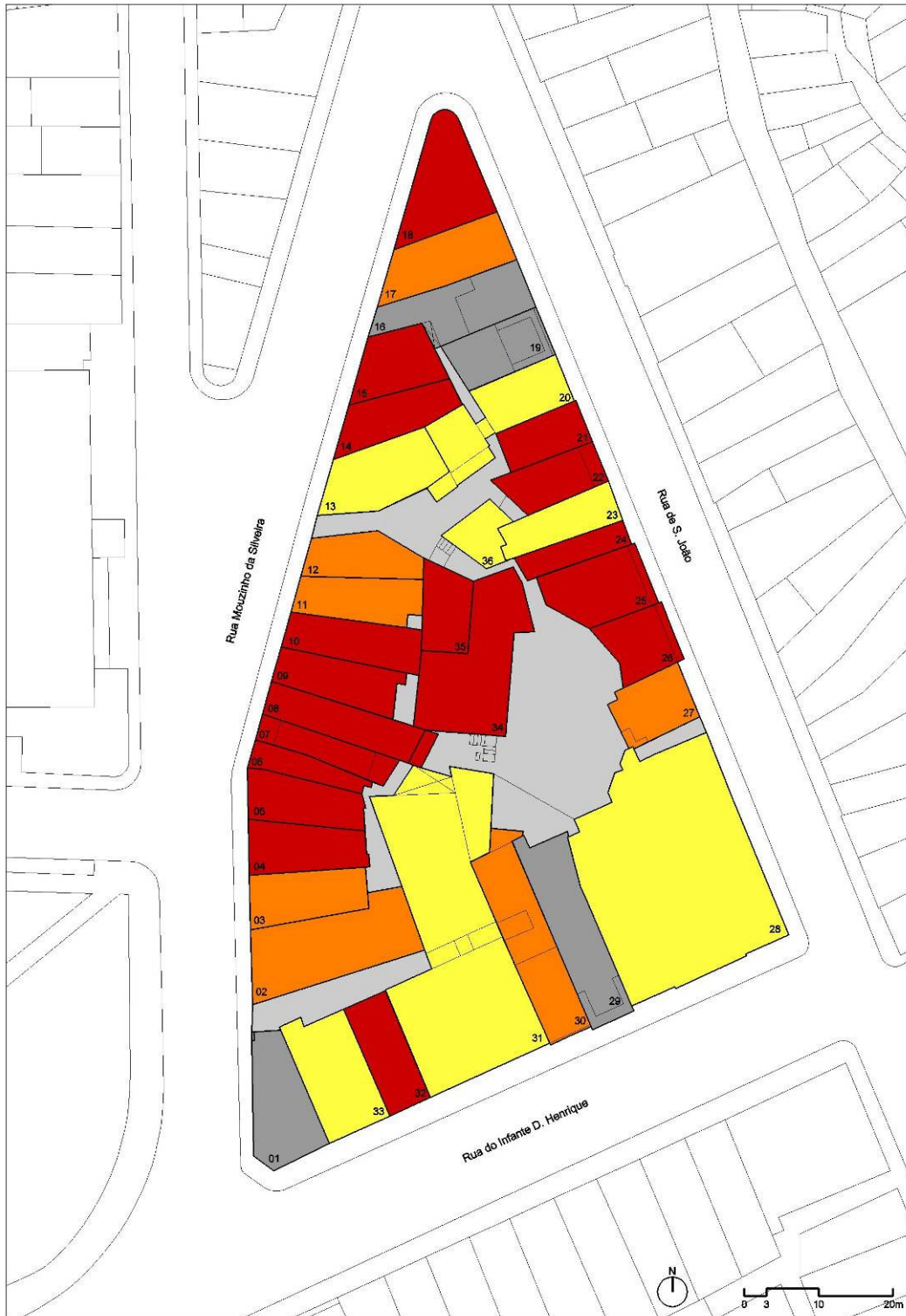
28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02 01
Rua S. João



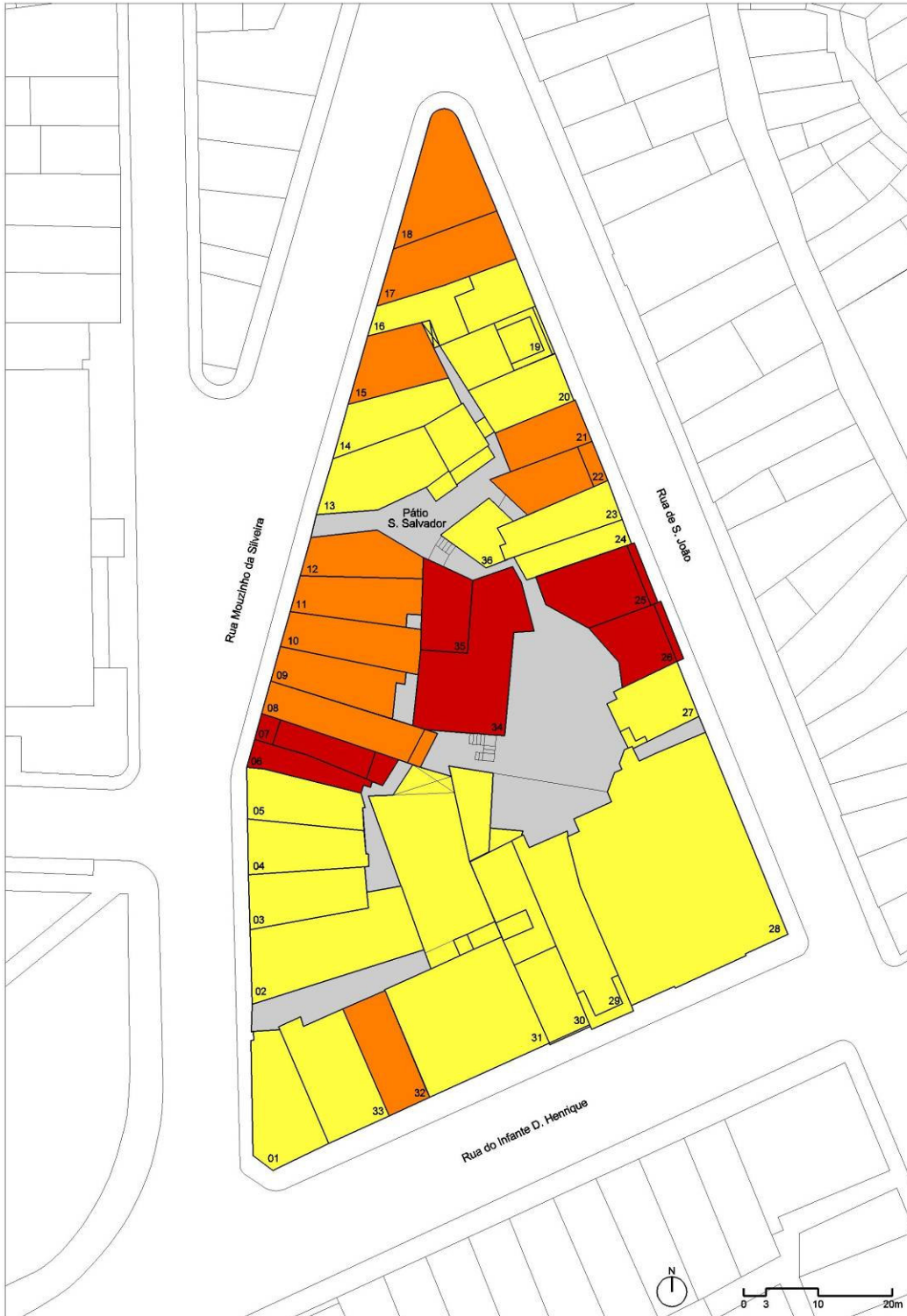
18 17 16 15 14 13 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02 01
Rua Mouzinho da Silveira



Alçados - Existente



Planta síntese existente - Estado de conservação

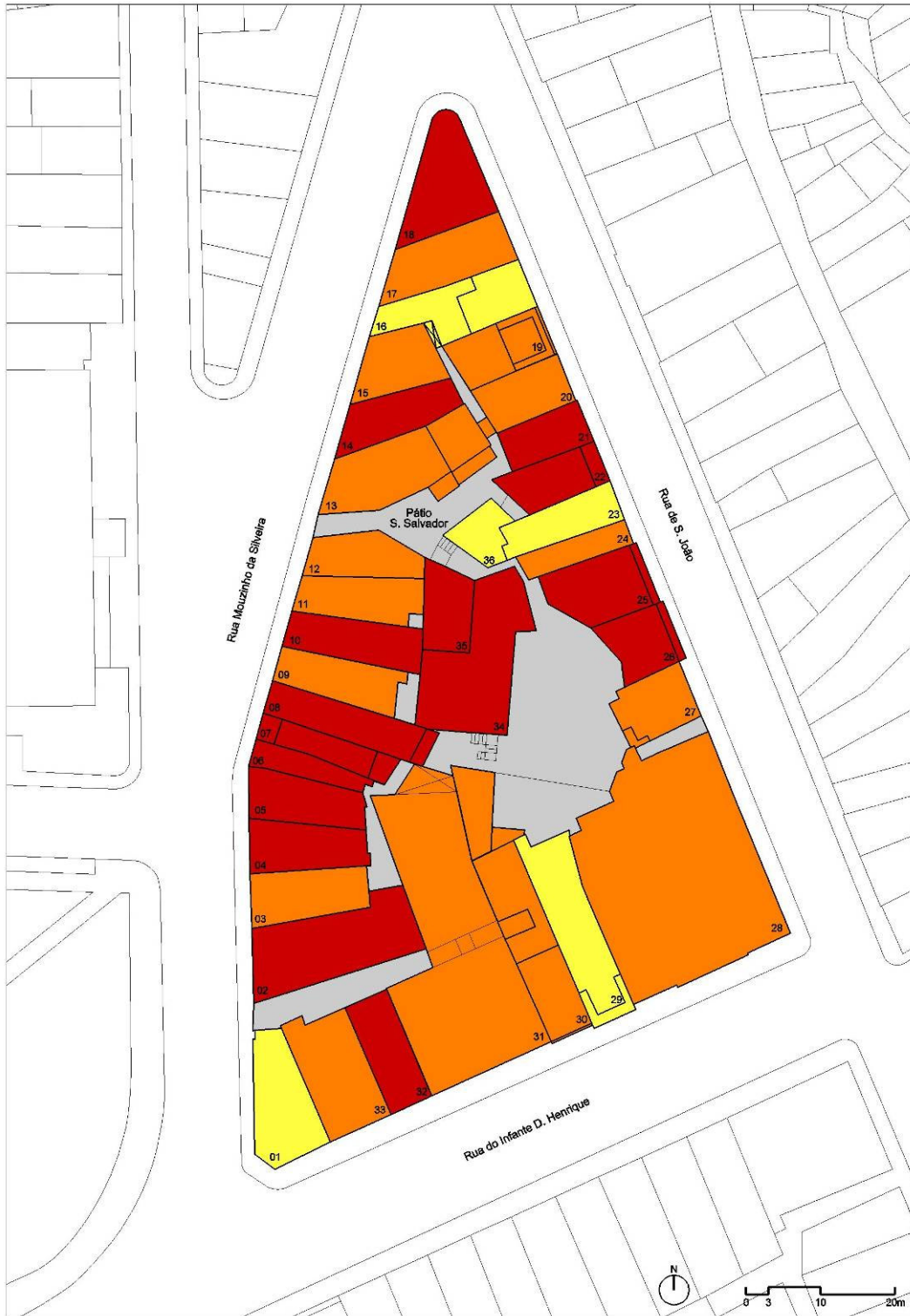


 Bom

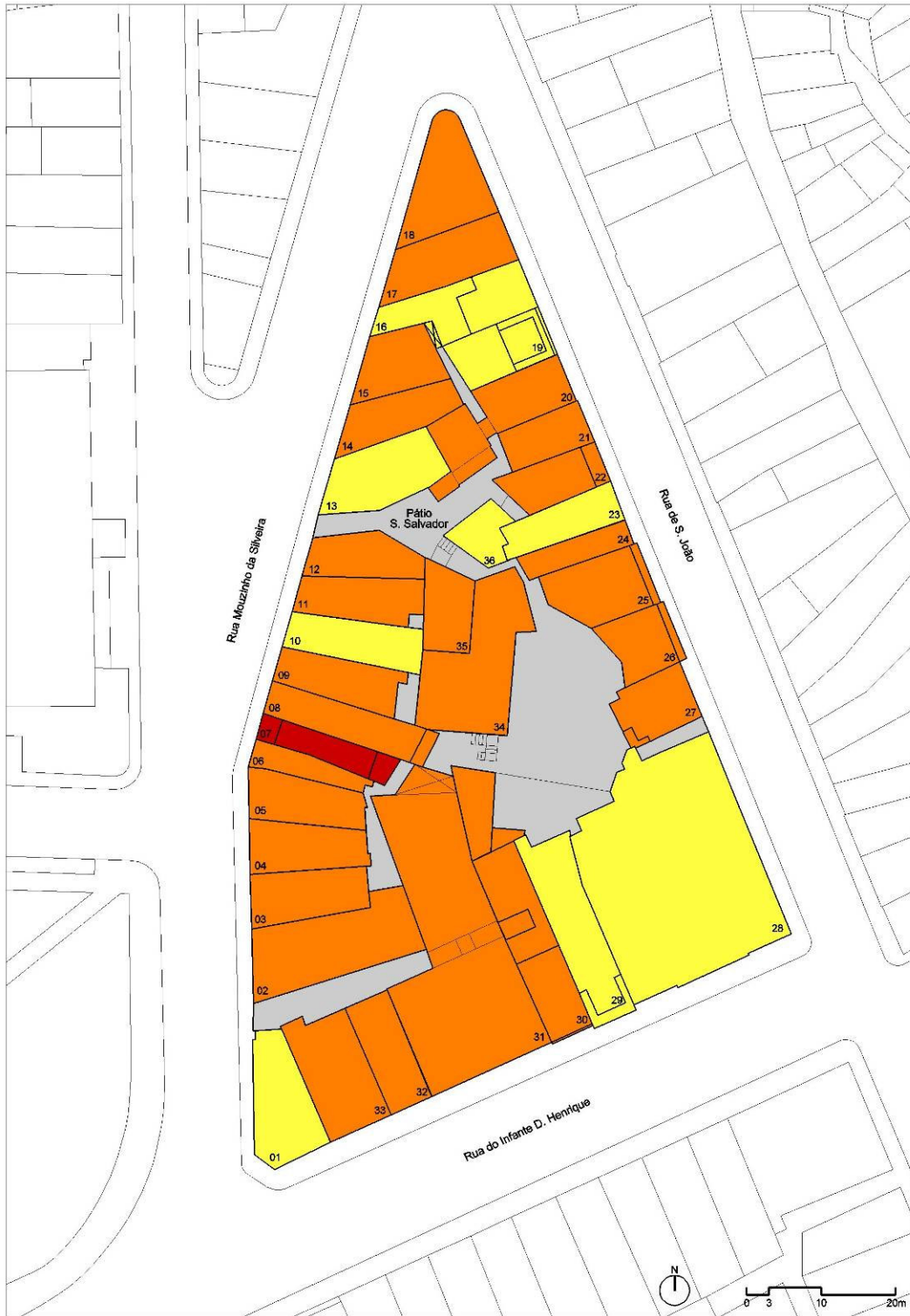
 Médio

 Mau

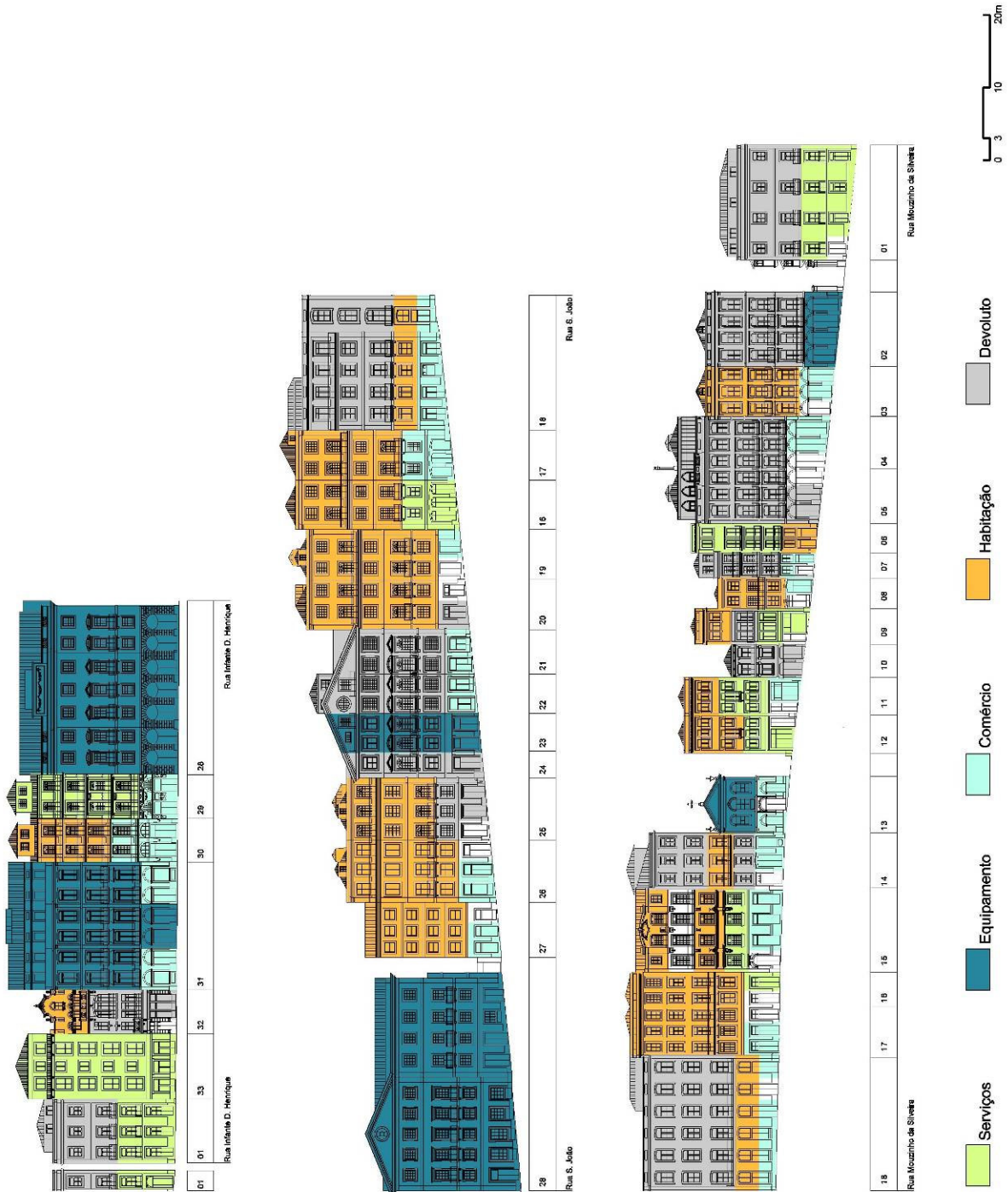
Planta existente - Segurança



Planta existente - Salubridade



Planta existente - Estética





Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível -1



Planta existente - Usos - Nível 0



Planta existente - Usos - Nível sobrelojas



Planta existente - Usos - Nível 1



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluta

Planta existente - Usos - Nível 2



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 3



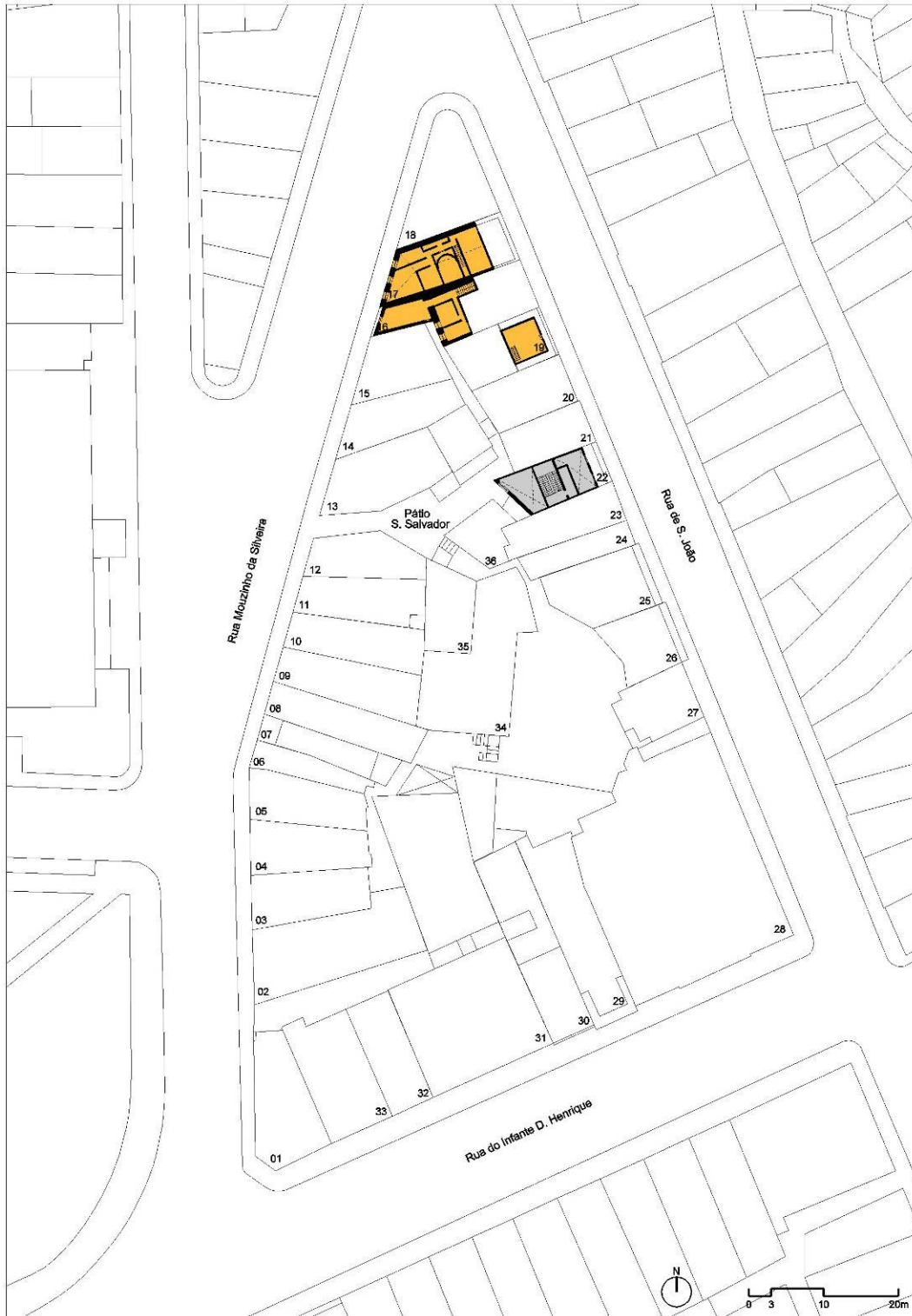
Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 4



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 5



Planta existente - Usos - Nível 6

2. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

2.1. Introdução

A Unidade de Intervenção do Quarteirão da Feitoria Inglesa, constitui por si só um conjunto de elevado potencial, apresentando uma série de predicados únicos na Baixa Portuense. Trata-se de um quarteirão de excelência, com uma localização, arquitectura, dimensão e escala perfeita, com vista à captação de potenciais investidores interessados na sua recuperação.

O facto de apresentar um interior não edificado, representa uma enorme mais valia relativamente à maioria dos exemplos existentes no Centro Histórico.

A generalidade das trinta e seis parcelas que constituem o quarteirão, não possui as propriedades de conforto, salubridade e segurança mínimas exigíveis e pelo menos cerca de setenta e cinco por cento, necessita de uma intervenção média ou profunda. Trata-se de uma realidade bastante complexa, de degradação não apenas física mas igualmente social, onde as péssimas condições de vida das famílias aqui residentes cria situações limite do humanamente aceitável. Convém aliás salientar, que cerca de dois terços da ocupação do quarteirão é residencial, encontrando-se cerca de um terço devoluta, situação esta que contribui para o agravamento da degradação dos imóveis. Perante esta preocupante realidade, foi identificado um conjunto de parcelas que carecem de uma Intervenção Prioritária, mais profunda e urgente.

Entretanto, e no que se refere ao enquadramento estratégico desenvolvido, independentemente do tipo de intervenção de reabilitação que se venha a verificar, o quarteirão deverá manter um modelo de ocupação idêntico ao actual, não apenas ao nível do piso térreo e através da manutenção e desenvolvimento das actividades comerciais, serviços ou culturais já existentes neste conjunto, como na potenciação do uso habitacional de qualidade nos pisos superiores.

2.2. Tipos de intervenção

A estratégia de reabilitação proposta prevê a realização de intervenções isoladas para a maioria das parcelas, à excepção das parcelas 04-05 e 25-26. As intervenções isoladas visam a



requalificação dos edifícios e respectivos fogos, dotando-os de condições de segurança, salubridade e estética. Será desejável, sempre que possível, a introdução de meios mecânicos de acesso vertical aos fogos, favorecendo, assim, questões de acessibilidade.

As parcelas 04 e 05 possuem já um projecto de emparcelamento aprovado, pelo que serão reabilitadas em conjunto.

As parcelas 25 e 26 encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem actualmente condições de habitabilidade. De facto, existem fogos sem instalações sanitárias privativas, compartimentos habitáveis sem iluminação exterior, espaços exíguos, comunicação interior de compartimentos através de instalações sanitárias, etc.

Por outro lado, as dimensões do edifício não permitem outro tipo de compartimentação distinto do existente, pelo que as condições mínimas de salubridade apenas poderão ser criadas através do emparcelamento. Com a intervenção conjunta, racionalizam-se acessos verticais e rentabilizam-se os espaços a criar, evitando-se repetições de acessos e estruturas que oneram a obra. Criar-se-ão fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.

Independentemente do tipo, as intervenções carecem de níveis de profundidade diferentes, de acordo com os actuais estados de conservação:

_Intervenção Prioritária – Parcelas 06, 07, 08, 09, 10, 25 e 26, 34, 35;

_Intervenção de Acompanhamento – Parcelas 02, 03, 04 e 05, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 24, 27, 30, 32;

_Intervenção Ligeira - Parcelas 13, 20, 23, 28, 31, 33, 36.

Existem nesta Unidade de Intervenção quatro parcelas recentemente intervencionadas, não carecendo actualmente de qualquer tipo de beneficiação. São elas a parcela 01 (Banco Espírito Santo, SA), parcela 16 (edifício recentemente intervencionado ao abrigo do programa RECRUA), parcela 19 (Venerável Ordem Terceira de S. Francisco) e parcela 29 (edifício de serviços).



2.2.1. Intervenção Prioritária

Foram consideradas nove parcelas, que necessitam de uma intervenção urgente e prioritária, cinco das quais localizadas na Rua Mouzinho da Silveira.

- P1 - parcela 06
- P2 – parcela 07
- P3 – parcela 08
- P4 – parcela 09
- P5 – parcela 10
- P6– parcelas 25 e 26 (intervenção conjugada)
- P7 – parcela 34
- P8– parcela 35

2.2.2. Intervenção de Acompanhamento

Apesar de não se tratar de uma intervenção prioritária, existe um elevado número de edifícios distribuídos pelo quarteirão (dezasseis no total), que necessitam de uma intervenção igualmente célere e inevitável, de forma a dotá-los de condições de segurança, salubridade e estética, beneficiação esta indispensável à requalificação do quarteirão.

- A1 - parcela 02
- A2 - parcela 03
- A3 - parcelas 04 e 05 (intervenção conjugada)
- A4 - parcela 11
- A5 - parcela 12
- A6 - parcela 14
- A7 - parcela 15
- A8 - parcela 17
- A9 - parcela 18
- A10 - parcela 21
- A11 – parcelas 22
- A12 - parcela 24
- A13 - parcela 27



A14 - parcela 30

A15 – parcela 32

2.2.3. Intervenção Ligeira

Os sete edifícios considerados neste tipo de intervenção, têm como ponto comum o seu bom estado de conservação, carecendo apenas de pequenas intervenções pontuais de reparação/beneficiação, essencialmente ao nível do tratamento de fachada, remoção de elementos dissonantes, operações de limpeza, pinturas e reparações diversas, assim como a manutenção e/ou substituição de vãos, quando necessário. Estas intervenções serão, à partida, compatíveis com a permanência dos diversos inquilinos/ocupantes nos edifícios.

As parcelas que se incluem neste tipo de intervenção, são as seguintes:

L1 - parcela 13

L2 - parcela 20

L3 - parcela 23

L4 - parcela 28

L5 - parcela 31

L6 - parcela 33

L7 - parcela 36

A enumeração dos trabalhos a realizar, relativos a cada parcela, encontra-se descrita nas respectivas fichas, apresentadas mais adiante.

2.3. Estrutura funcional para a globalidade das parcelas

A proposta de reformulação de usos aplica-se não apenas aos conjuntos intervencionados prioritariamente, como aos de acompanhamento.

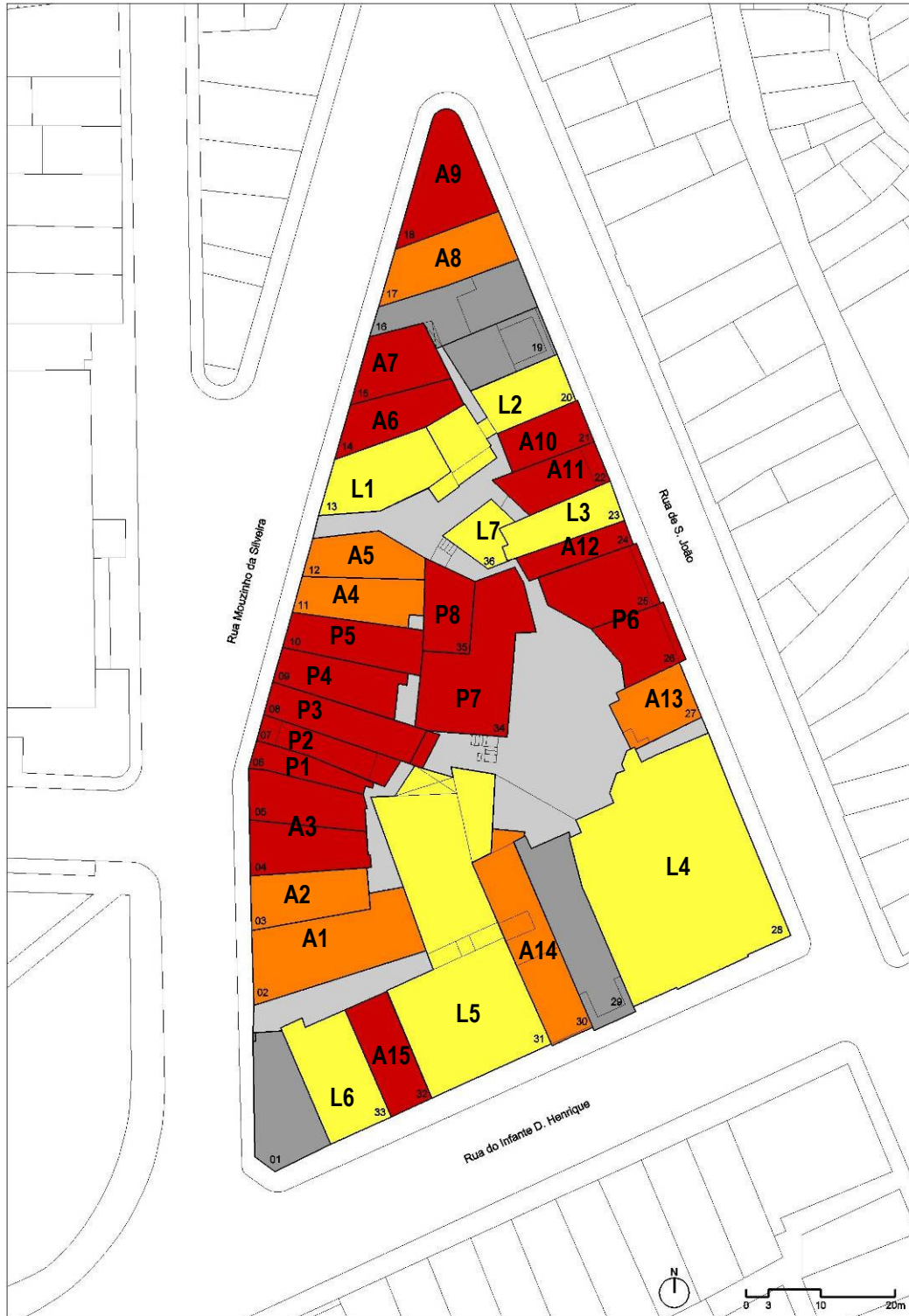
Independentemente do tipo de intervenção, desde a mais profunda à mais ligeira, qualquer obra de beneficiação deverá obedecer a alguns termos de enquadramento funcional:



- os pisos térreos de todas as parcelas destinam-se a funções comerciais, serviços ou outras não residenciais. Em situações pontuais, esta ocupação pode estender-se ao piso imediatamente acima, ligação efectuada através de acesso vertical autónomo, distinto do acesso aos restantes pisos superiores;
- os pisos superiores dos edifícios destinam-se na generalidade a habitação, pressupondo na maioria dos casos uma operação de reformulação tipológica, com alteração da compartimentação interior das fracções resultantes, alteração das áreas comuns de distribuição horizontal e vertical, e reforço dos níveis de equipamento e de instalações fixas;
- Sempre que possível, os acessos verticais aos pisos superiores, deverá se recorrer a meios mecânicos – elevador;
- os fogos deverão prever acabamentos de qualidade, instalações fixas e infra estruturas de nível superior;
- as fachadas devem ser preservadas, assim como as principais paredes mestras de meação, procedendo-se às obras de reabilitação consignadas caso a caso;
- as caixilharias dos vãos interiores e exteriores deverão ser em madeira ou outro acabamento afim;
- as fachadas devem ser alvo de manutenção, repondo-se sempre que possível o seu desenho original;
- o acabamento exterior dos edifícios deverá obedecer a um estudo cuidado, por forma a integrá-los coerente e ordenadamente em todo o conjunto;
- a interferência na implantação dos prédios não é admissível na sua generalidade, ressalvando-se o perímetro definido pelo conjunto das parcelas 25 e 26, para o qual se prevê um novo desenho;



- a interferência na volumetria exterior do conjunto deverá ser diminuta, prevendo nalguns casos o ajuste da cota das coberturas, por forma a beneficiar o desvão e/ou reconfigurar os vãos dos pisos recuados;
- as clarabóias devem ser igualmente alvo de manutenção, repondo-se sempre que possível o seu desenho original, e desde que não colida com novas configurações interiores;
- o revestimento das coberturas deverá ser sempre realizado em telha cerâmica do tipo “Marselha” e a reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado deverá utilizar o mesmo material.



Muito bom / Sem Intervenção
 Bom / Intervenção Ligeira
 Médio / Intervenção Média
 Mau / Intervenção Profunda

Planta da Estratégia de Intervenção



2.4. Propostas específicas para cada parcela



Parcela 13010001

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua do Infante D. Henrique, 50

Rua Mouzinho da Silveira, 6

Artigo Matricial: 217

Área do Implantação: 125m²

Área Construída: 590 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Nula

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção.

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 10-18

Artigo Matricial: 218

Área de Implantação: 197m²

Área construída: 1048.5m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A1**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação parcial do seu interior, propondo um programa habitacional ao nível dos pisos superiores, mantendo o equipamento existente ao nível do piso térreo (sala de culto).

Propõe-se assim a alteração de uso de dois dos pisos, de serviços para habitação, potenciando assim as três frentes disponíveis no edifício. Esta alteração associada à possibilidade de existir estacionamento próprio ao nível da cave e à possível transformação das actuais águas furtadas num piso recuado, potencia a reformulação desta parcela, transformando-a em espaços habitacionais de grande qualidade.

TRABALHOS A REALIZAR:

Reformulação de todos os espaços de instalações sanitárias, no que concerne à sua localização e disposição interior, em favor do aumento dos níveis de conforto actualmente disponíveis no imóvel. Renovação e reformulação dos materiais e traçados de todas as infra-estruturas destes espaços, aumentando assim a salubridade do conjunto.

Reabilitação generalizada dos elementos construtivos, com intervenções mais profundas ao nível da cobertura, compartimentação interior e infra estruturas diversas, nomeadamente instalações eléctricas.



Ao nível do pavimento da cave, deverá intervir-se mais profundamente, demolindo o pavimento actual e respectiva fundação, de forma a executar um novo pavimento através da reposição do material de acabamento, preferencialmente semelhante ao actual.

Recuperação/conservação da configuração original da fachada e empena lateral, visando a requalificação, nomeadamente de todos os elementos de fachada. Reparação dos rebocos que se encontrem em mau estado, tratamento das guardas das varandas que se encontram oxidadas (lixagem, sub capa e pintura), recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), limpeza de cantarias e remoção de todos os elementos dissonantes.

Substituição das marquises existentes no alçado nascente virado para o logradouro, substituindo a chapa ondulada por alvenaria de tijolo e posterior revestimento a painéis de ardósia iguais aos existentes, assim como uniformização das caixilharias de madeira.

Tratamento do degradado logradouro comum existente nas traseiras, principalmente a nível de pavimento e relação com a envolvente.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 20-24

Artigos Matriciais: 830

Área de Implantação: 101.8m²

Área construída: 598.1m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A2**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação parcial do seu interior, propondo um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo.

A intervenção contempla não apenas a reformulação do acesso vertical, assim como das infra estruturas e instalações sanitárias, de forma a dotar o conjunto de condições adequadas, não apenas ao nível de segurança, como de salubridade e estética.

Possibilidade de transformar as actuais águas furtadas num piso recuado, potenciando assim as características e adequabilidade da parcela ao uso habitação.

TRABALHOS A REALIZAR:

Reformulação de todos os espaços de instalações sanitárias, no que concerne à sua localização e disposição interior, em favor do aumento dos níveis de conforto actualmente disponíveis no imóvel. Renovação e reformulação dos materiais e traçados de todas as infra-estruturas destes espaços, aumentando assim a salubridade do conjunto. Detenção e correcção das infiltrações e patologias existentes

Reabilitação generalizada dos elementos construtivos, com intervenções mais profundas ao nível da cobertura, compartimentação interior e infra estruturas diversas, nomeadamente instalações eléctricas.



Recuperação/conservação da configuração original da fachada, visando a requalificação nomeadamente de todos os elementos de fachada. Reparação dos rebocos que se encontrem em mau estado, tratamento das guardas das varandas que se encontram oxidadas (lixagem, sub capa e pintura), recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), limpeza de cantarias e remoção de todos os elementos dissonantes.

Ao nível do exterior, prevê-se o tratamento logradouro existente nas traseiras, que se encontra degradado, nomeadamente ao a nível do seu pavimento.

Parcelas 13010004 + 13010005

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 20-36

Artigos Matriciais: 831 + 832

Área de Implantação: $94\text{m}^2 + 88\text{m}^2 = 182\text{m}^2$

Área construída: 1163m^2

EDIFÍCIOS A EMPARCELAR: Parcelas 04 e 05

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A3**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Associação dos dois edifícios com remodelação total do seu interior, prevendo um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo.

Deverá sempre garantir-se a continuidade da passagem pública para o logradouro comum existente no interior do quarteirão (pelo nº36).

TRABALHOS A REALIZAR:

Eliminação das caixas de escadas de ambas as parcelas, e implantação de uma nova caixa de escadas em local vantajoso para o conjunto, sendo de considerar a instalação de elevador, assim como de uma zona destinada a courettes técnicas, dotando eficientemente todas as infra estruturas dos respectivos pisos.

Ao nível da fachada, será desejável contemplar a intervenção a vários níveis, nomeadamente reposição de rebocos em zonas onde este já não existe ou está degradado, reposição dos soletos de ardósia em falta, bem como reparação de todos os suportes deste material, reparação das guardas das varandas que se apresentam fortemente oxidadas, reparação/reposição segundo o original das caixilharias de madeira de ambas as fachadas e também reparação de todos os elementos das redes de infra estruturas, nomeadamente, caleiras de ferro e tubos de queda, que na sua maioria aparentam péssimo estado de conservação.



Propõe-se uma quase obrigatoriedade de reposição das condições e elementos originais ao projecto, operação que engloba o desmonte e retirada da marquise do recuado da parcela 04 e posterior reparação da fachada e de todos os elementos afectados pela introdução desta peça claramente dissonante de todo o conjunto.

Ao nível do interior e independentemente das opções individuais de projecto, deverá ser considerado como prioritária, a reformulação de todas as redes de infra-estruturas, visto que as actuais se encontram obsoletas, em mau estado e desprotegidas.

Ao nível do exterior, prevê-se o tratamento logradouro existente nas traseiras, que se encontra degradado, nomeadamente ao a nível do seu pavimento.

Parcelas 13010006

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 38-40;

Artigo Matricial: 889

Área de Implantação: 65.5m²

Área construída: 319.6m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P1**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção profunda. Requalificação do interior e exterior da parcela, propondo a reformulação dos quartos e espaços habitacionais existentes, dotando-os de condições de segurança, salubridade e estética e adaptando-os à legislação em vigor.

TRABALHOS A REALIZAR:

Correcção pontual do telhado e das infiltrações visíveis na clarabóia e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte.

Lixagem, aplicação de subcapa e pintura a tinta de esmalte das guardas de varandas oxidadas.

Retirada do granito descamado em fachadas ou de argamassas de cimento e sua substituição por tacos de granito novos, com recurso a colas apropriadas.

Lixagem da tinta descascada em fachadas, lavagem, primário e pintura.

Limpeza das cantarias em granito.

Revisão/ substituição do sistema de drenagem de águas pluviais e abastecimento de água, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória.

Demolição da parede de alvenaria existente entre as varandas dos pisos 0 e 1 da fachada



posterior e colocação de uma guarda em grade metálica na varanda.

Substituição de caixilharias de alumínio por outras adequadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais

Correcção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir.

Reparação dos tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou com humidade através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário.

Reparação das cozinhas em mau estado, nomeadamente através da substituição das redes de água, saneamento e extracção de fumos; demolição de tectos falsos, substituição de azulejos e tijoleiras, mobiliário e electrodomésticos e repintura das paredes e tectos.

Demolição de chapas onduladas, reparação das paredes e pintura no pátio, que se encontra em mau estado de conservação.

Substituição de loiças, redes de águas e esgotos e revestimentos do sanitário exterior no pátio do r/c.

Reparação dos pavimentos de madeira em mau estado, nomeadamente através da substituição dos soalhos por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira.

Revisão/ reparação da caixa de escadas.

Previsão, se possível, de uma zona destinada a courettes técnicas, dotando eficientemente todas as infra estruturas dos respectivos pisos.

Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturacção, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 42-44;

Artigo Matricial: 223

Área de Implantação: 67.2m²

Área construída: 358.1 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P2**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção profunda. Requalificação e beneficiação exterior da parcela e reconstrução do seu interior, segundo projecto em desenvolvimento, preferencialmente com um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo e eventualmente ao nível do 1º piso.

TRABALHOS A REALIZAR:

Lixagem, aplicação de subcapa e pintura a tinta de esmalte das guardas de varandas oxidadas.

Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, incluindo abertura de vãos entaipados.

Recuperação das caixilharias de madeira degradadas, incluindo lixagem, reparação, sub-capa e pintura.

Picagem do reboco degradado nas fachadas e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura. Fixação/reparação/ substituição dos soletos de ardósia soltos na fachada posterior.

Limpeza das cantarias em granito.

Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado.

Picagem dos rebocos fissurados nas paredes interiores do r/c, através da picagem do reboco



existente e execução de novos rebocos em gesso, para posterior pintura a tinta de água.

Demolição de courette, caixa de visita e tubagens de esgotos desactivadas, com remate das paredes nas zonas demolidas, incluindo execução de novos rebocos e pintura.

Reconstrução dos pisos superiores do edifício, incluindo as áreas comuns, acessos verticais e cobertura, segundo projecto em desenvolvimento. O projecto deverá contemplar a execução de novos pisos, fachada posterior e parede de meação norte, com elementos estruturais resistentes e a criação de fogos com condições de segurança, salubridade e estética.

Parcelas 13010008

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 46-48;

Artigo Matricial: 224

Área de Implantação: 116.5m²

Área construída: 429.5 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – P3

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Requalificação e beneficiação do interior e exterior da parcela, com requalificação dos fogos existentes, dotando-os de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

Picagem do reboco exterior existente em mau estado e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura.

Limpeza de cantarias.

Reparação das caixilharias em madeira.

Substituição de caixilharias de alumínio por outras adequadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais.

Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e eventual reparação da sua estrutura de suporte.

Reparação da clarabóia e mansarda em mau estado, nomeadamente através da reparação das paredes de tabique, com substituição de ripados e execução de novos rebocos e pinturas, colocação de novos revestimentos exteriores em telha cerâmica, soletos de ardósia e cobertura em vidro.



Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória.

Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco.

Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais.

Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário.

Substituição das tubagens da rede de abastecimento de água (em mau estado) por novas, em polipropileno, embutidas nas paredes e colocação dos contadores de piso em armário embutido na parede da caixa de escadas.

Correcção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir.

Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura.

Dotação de sistemas de ventilação adequados nas cozinhas e instalações sanitárias.

Revisão e, se necessário, reconstrução das paredes da empena norte, em contacto com a parcela 9, em alvenaria de granito, incluindo novo revestimento de reboco de saibro ou soletos de ardósia e colocação de novos rufos de zinco.



Reconstrução das paredes da empena Sul, constituídas em taipa estrutural, e sua substituição por nova alvenaria de granito ou outra solução estrutural.

Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 50-52;

Artigo Matricial: 225

Área de Implantação: 111.5m²

Área construída: 450.0m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P4**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Requalificação e beneficiação do interior e exterior da parcela, preferencialmente com um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo, dotando os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui reparação dos rebocos, a limpeza das cantarias, reposição dos azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, reparação ou reposição os soletos de ardósia da empena, e reparação/substituição de guardas de varandas.

Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco.

Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória.

Reparação das caixilharias em madeira.

Substituição de caixilharias de alumínio por outras adequadas, preferencialmente em madeira,



segundo o desenho e cor tradicionais.

Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais.

Correcção do vigamento deformado no 3º andar, através da demolição dos revestimentos, verificação do estado de conservação do vigamento, execução de nivelamento, eventuais reforços e execução de novo revestimento.

Correcção das infiltrações na empena de contacto com a parcela 10.

Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura.

Dotação de sistemas de ventilação adequados nas cozinhas e instalações sanitárias.

Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário.

Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

Parcelas 13010010

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 54-56;

Artigo Matricial: 226

Área de Implantação: 100.4m²

Área construída: 301.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P5**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reconstrução total do interior do edifício, com tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão.

TRABALHOS A REALIZAR:

Reparação da cobertura em mau estado. Substituição/reparação das telhas degradadas.

Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício.

Reconstrução total do interior do edifício coma criação de pisos estruturais e fogos dotados de condições de segurança, estética e salubridade.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 58-60

Artigo Matricial: 227

Área de Implantação: 99m²

Área construída: 475.1m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A4**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reabilitação do seu interior, mantendo o programa habitacional e de serviços ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo.

Qualquer intervenção que contemple a presente parcela, deverá prever uma solução rápida e adequada, pelo facto de existirem sinais de ruptura e deformação visível nas padieiras da fachada voltada para a Rua Mouzinho da Silveira. Esta situação pode vir a trazer problemas para os utilizadores e público em geral.

Possibilidade de prever um piso recuado.

TRABALHOS A REALIZAR:

Ao nível do tratamento das fachadas, a intervenção deverá prever vários trabalhos, como sendo a retirada de todos os elementos dissonantes no conjunto, como por exemplo as caixilharias de alumínio de cor bronze e alumínio termolacado a branco.

Deverá ainda ser prestada atenção especial ao nível dos materiais de acabamento existentes, que pelo mau estado de conservação – elementos caídos ou descolorados – ou pela má manutenção dos mesmos – elementos cerâmicos pintados e/ou argamassados, comprometem a imagem parcelar. Deverá igualmente acautelar-se a intervenção de modo a ser feita uma revisão ao estado dos rebocos existentes uma vez que há pontos onde este apresentam sinais evidentes de



degradação, a intervenção deverá também localizar e resolver as causas da degradação destes elementos – humidades e infiltrações.

Manutenção e limpeza das platibandas e beirais que se encontram em adiantado estado de degradação, assim como substituição de padieira de betão existente ao nível piso térreo e recuperação das respectivas ombreiras.

A intervenção no seu interior deverá prever a eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes, a requalificação das instalações sanitárias, a reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado, a manutenção das paredes fissuradas e a reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, a substituição das madeiras em más condições e a correcção, reparação e substituição necessária das instalações eléctricas.

Ao nível da cobertura, a intervenção admite o aumento de cércea para permitir a construção de um piso recuado. Esta intervenção permitirá resolver também os problemas que a cobertura original apresenta, nomeadamente infiltrações, assim como a substituição do seu actual acabamento em fibrocimento por uma solução tradicional em telha cerâmica.

Todos os elementos de apoio para a recolha de águas pluviais deverão ser igualmente revistos, nomeadamente os tubos de queda.

Parcela 13010012

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 62-64

Artigo Matricial: 228

Área de Implantação: 83.5m²

Área construída: 334m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A5**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação parcial do seu interior, mantendo o programa habitacional e de serviços ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo.

Qualquer intervenção que contemple a presente parcela, deverá prever uma solução rápida e adequada, pelo facto de existirem sinais de ruptura e deformação visível nas padieiras da fachada voltada para a Rua Mouzinho da Silveira. Esta situação pode vir a trazer problemas para os moradores e público em geral.

TRABALHOS A REALIZAR:

Ao nível do tratamento das fachadas, a intervenção deverá prever vários trabalhos, como sendo a retirada de todos os elementos dissonantes no conjunto, como por exemplo as caixilharias de alumínio, assim como a reposição dos azulejos em falta.

Tratamento da empena lateral norte, nomeadamente a nível de manutenção e/ou substituição de caixilharias de madeira deterioradas.

Deverá ainda ser prestada atenção especial ao nível dos materiais de acabamento existentes, que pelo mau estado de conservação – elementos caídos ou descolorados – ou pela má manutenção dos mesmos – elementos cerâmicos pintados e/ou argamassados, comprometem a imagem



parcelar. Deverá igualmente acautelar-se a intervenção de modo a ser feita uma revisão ao estado dos rebocos existentes uma vez que há pontos onde este apresentam sinais evidentes de degradação, a intervenção deverá também localizar e resolver as causas da degradação destes elementos – humidades e infiltrações.

Manutenção e limpeza das platibandas e beirais que se encontram em adiantado estado de degradação, assim como substituição de padieira de betão existente ao nível piso térreo e recuperação das respectivas ombreiras.

Deverá a intervenção no seu interior prever a reparação e substituição das madeiras em mau estado das escadas, a correcção, reparação e substituição das tubagens de abastecimento, a eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes, a reparação e/ou substituição dos pavimentos, a manutenção das paredes fissuradas e a reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado.

Ao nível da cobertura a intervenção admite o aumento de cércea para permitir a construção de um piso recuado. Esta intervenção permitirá resolver também os problemas que a cobertura original apresenta, nomeadamente infiltrações, assim como a substituição do seu actual acabamento em fibrocimento por uma solução tradicional em telha cerâmica.

Todos os elementos de apoio para a recolha de águas pluviais deverão ser igualmente revistos, nomeadamente os tubos de queda.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 66-68

Artigo Matricial: 229

Área de Implantação: 127.7m²

Área construída: 298.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira - L1

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior, sem transformações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

A intervenção apesar de ligeira, deverá prever a substituição de rufos e caleiras degradados, na sua ligação com as parcelas 14 e 20, por novos elementos em zinco, incluindo o correcto remate sob o revestimento da cobertura e revestimento das fachadas adjacentes.

Tratamento das fachadas e empena lateral sul, nomeadamente a nível de substituição de caixilharias existentes em ferro por outras em madeira. Substituição de vão em madeira existente ao nível do piso térreo, por outro coerente com o conjunto. Limpeza e manutenção das cantarias existentes em granito.

A intervenção ao nível do interior, deverá solucionar pequenas e pontuais anomalias. São disso exemplo as fissuras ligeiras ao nível de tectos e paredes no R/C e de alguma humidade na zona dos sanitários do mesmo espaço. No piso superior, o do espaço destinado ao culto, os problemas são em tudo semelhantes, devendo passar pelo arranjo das humidades aparentes na parede Sul.

Parcela 13010014

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 70-72

Artigo Matricial: 230

Área de Implantação: 89.1m²

Área construída: 602.1 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A6**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reabilitação total e isolada, mantendo o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, prevendo no entanto a sua total reconfiguração e reformulação tipológica.

A intervenção deverá prever o redesenho e reorganização dos elementos verticais de acesso entre pisos, em função dos espaços idealizados, visando garantir níveis de conforto actualmente não existentes.

TRABALHOS A REALIZAR:

Poderão ser previstas alterações de carácter tipológico, associado a uma total reformulação das redes de infra-estruturas, de forma a resolver situações actualmente deficientes, como seja a existência em plena fachada de elementos de condução de águas de máquinas de lavar e de lava-loiças.

Exteriormente, a intervenção deverá contemplar a retirada de elementos dissonantes e sua substituição por elementos reproduzidos dos primitivos e originalmente presentes no edifício. São disso exemplo as caixilharias de madeira, que em alguns casos se apresentam em mau estado de conservação ou foram substituídas por outras de qualidade estética questionável (exemplo da caixilharia em alumínio existente no 2º piso).

Deverá igualmente prever-se a limpeza das cantarias da fachada, assim como de todos os troços de reboco que apresentem sinais de deterioração.



A fachada lateral Sul apresenta problemas de humidades, pelo que se deverá proceder à sua reabilitação, assim como dos tubos de queda de águas pluviais de ferro, que se encontram na fachada posterior, em muito mau estado.

Na proposta de intervenção do interior, deverá prever a eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes, a reparação e/ou substituição dos pavimentos, bem como das caixilharias de madeiras em mau estado, a manutenção das paredes fissuradas e a reparação dos estuques, rebocos e pinturas em más condições, a correcção, reparação e substituição necessária das instalações eléctricas e a requalificação das instalações sanitárias em mau estado, dotando estes espaços com sistemas de abastecimento e escoamento adequado.

Ao nível da cobertura, esta deverá tanto quanto possível, ser mantida na solução original. Esta opção implica rectificar e até mesmo substituir elementos que estejam a necessitar de intervenção, sejam eles asnas, madres, ripado, rufos, impermeabilizações ou remates com paramentos exteriores.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 74-80

Artigo Matricial: 823

Área de Implantação: 90.1m²

Área construída: 581.1m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A7**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação profunda e isolada, mantendo o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo e cave, prevendo no entanto a sua total reconfiguração e reformulação tipológica.

Recomenda-se a demolição integral do interior do edifício existente, mantendo e reabilitando a fachada principal. Actualmente, o edifício apresenta graves problemas a nível de condições de habitabilidade, nomeadamente no que diz respeito à zona da caixa de escadas, zona esta que face ao adiantado estado de degradação põe em risco a própria segurança dos habitantes.

Prever a compartimentação e reinfraestruturação de todo o conjunto, de acordo com a nova ocupação interior, com a criação de novos acessos verticais ajustado às novas tipologias e necessidades.

TRABALHOS A REALIZAR:

Ao nível da intervenção nas fachadas, haverá a referir a humidade generalizada e as pinturas a descascar. Alguma atenção deverá também ser dada às fissuras do ornamento no topo do edifício.

No que concerne à sua fachada posterior, a situação mais grave prende-se com o facto de o reboco se apresentar bastante mal tratado, havendo inclusivé zonas com reboco a cair ou caído



com granito a descoberto. Deverá ser igualmente previsto o tratamento e pintura das guardas em ferro.

Na zona da cobertura propõe-se a recuperação ou reconstrução total de todos os elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, rufos, impermeabilizações e remates.



Parcela 13010016

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 82-84

Rua S. João, 97-99A

Artigo Matricial: 770

Área de Implantação: 122.2m²

Área construída: 884.5m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Nula

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção.

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 86-90

Rua S. João, 101-103A

Artigo Matricial: 850

Área de Implantação: 118.4m²

Área construída: 977.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A8**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção média e isolada, mantendo o número de pisos e sem apresentar transformações a nível de usos, ou seja, habitação nos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo e cave.

TRABALHOS A REALIZAR:

Nesta intervenção, as fachadas e zonas adjacentes como seja a cobertura, deverão merecer especial atenção, visto estarem actualmente a potenciar outros problemas. Assim deverá ser tido como prioritário a reparação de todas as zonas de reboco caído ou a cair e posterior tratamento com tinta toda a área de fachada.

Ao nível dos referidos problemas da cobertura, deverá ser resolvido o problema da recolha de águas pluviais na confluência desta parcela com a parcela 16. O problema deverá ser identificado, mas provavelmente terá origem na degradação, o entupimento da caleira da parede meeira das referidas parcelas ou no tubo de queda partilhado junto à fachada da Rua Mouzinho da Silveira.

Especial atenção deverá ser dada à recuperação ou reconstrução dos elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, rufos, impermeabilizações e remates, uma vez que estão descritas algumas situações de infiltrações devido ao estado de conservação deste elemento.



Ao nível do interior, os maiores problemas prendem-se com infiltrações e patologias que lhe são consequentes, paredes fissuradas, estuques e rebocos degradados e com o mau estado da tubagem de abastecimento de água que com perdas induz às situações descritas. Assim como todas as redes de infra-estruturas requerem atenção para evitar situações de potencial insegurança e insalubridade.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 92-94

Rua S. João, 105-111

Artigo Matricial: 249

Área de Implantação: 135.8m²

Área construída: 974m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A9**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Preconiza-se uma intervenção no sentido da renovação integral do interior do edifício existente, mantendo e reabilitando a sua fachada contínua e marcante do cunhal.

Remodelação profunda e isolada, mantendo-se o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, cave e sobreloja, prevendo no entanto a sua total reconfiguração e reformulação tipológica.

Proposta de compartimentação e reinfraestruturação de acordo com a nova ocupação interior, como forma de criar e potenciar espaços com segurança, salubridade e estética, prevendo a criação de novos acessos verticais ajustados às novas tipologias e necessidades.

Possibilidade de aumentar a área do piso recuado já existente.

TRABALHOS A REALIZAR:

Tratamento da fachada principal, principalmente ao nível de manutenção e/ou substituição de caixilharias de madeira deterioradas. Tratamento e limpeza de cantarias em granito, guardas em ferro e dos rebocos exterior que se apresentam degradados ao nível dos pisos superiores.

Aumento da área e tratamento arquitectónico do piso recuado, reforçando assim a marcação do quarteirão a Norte. A intervenção ao nível da cobertura, para além de potenciar este espaço, irá



igualmente permitir a resolução de problemas de infiltrações, os quais se encontram actualmente identificados. São disto exemplo as infiltrações provenientes dos tubos de queda que estão embutidos nas paredes exteriores da parcela.

Todas as redes de instalações e infra-estruturas deverão ser reformuladas de acordo com os espaços tipológicos propostos, no sentido da maximização do conforto.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 93-95

Pátio de S. Salvador, S/N

Artigo Matricial: 247

Área de Implantação: 91.9m²

Área construída: 667.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Nula.

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 89-91

Pátio de S. Salvador, 15-31

Artigo Matricial: 887

Área de Implantação: 138.8m²

Área construída: 861m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira - L2

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do interior, sem transformações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

A presente parcela deverá apenas ser alvo de pequenas obras de melhoramento, nomeadamente a eliminação/correção das infiltrações e patologias existentes por elas originadas, como estuques, rebocos e pinturas em mau estado.

Dentro das anomalias a reparar, incluem-se paredes e tectos, dos pisos superiores, com pequenas fissuras e alguns rebocos degradados.

Existem no entanto duas situações, que apesar de não gerarem situações de complicada resolução, humidades nos dois corpos do edifício e infiltrações com empolamento de tinta, devem merecer alguma atenção, especialmente no que diz respeito ao indagar a acção base que lhes dá origem.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 85-87

Pátio de S. Salvador, 5

Artigo Matricial: 244

Área de Implantação: 67.4m²

Área construída: 404.5 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A10**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Beneficiação e requalificação exterior e interior do edifício, propondo um programa preferencialmente habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo, dotando os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas.

Picagem do reboco exterior existente em mau estado e revestimento da fachada a azulejo com as mesmas características do existente na parcela 23.

Limpeza de cantarias.

Substituição das caixilharias em madeira degradadas por novas ou sua recuperação, incluindo lixagem, reparação, sub-capas e pintura.

Lixagem, aplicação de subcapa e pintura a tinta de esmalte das guardas de varandas oxidadas.

Reconstrução total de todos os elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, telhas, rufos, impermeabilizações e remates.

Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado.

Revisão das empenas e correcção de eventuais patologias.



Demolição da varanda do 4º andar, guarda e rufos e reparação do beiral e todos os remates necessários.

Correcção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir.

Substituição dos soalhos degradados por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira.

Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais.

Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa.

Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura.

Infraestruturação do conjunto adaptando-o ao programa a criar.

Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 81-83

Pátio de S. Salvador, 8

Artigo Matricial: 243

Área de Implantação: 78.9m²

Área construída: 426.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A11**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Beneficiação e requalificação exterior e interior do edifício, propondo um programa preferencialmente habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo, dotando os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas.

Picagem do reboco exterior existente em mau estado e revestimento da fachada a azulejo com as mesmas características do existente na parcela 23.

Limpeza de cantarias.

Substituição das caixilharias em madeira degradadas por novas ou sua recuperação, incluindo lixagem, reparação, sub-capas e pintura.

Lixagem, aplicação de subcapa e pintura a tinta de esmalte das guardas de varandas oxidadas.

Reconstrução total de todos os elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, telhas, rufos, impermeabilizações e remates.

Reconstrução total de todos os elementos das águas furtadas, incluindo paredes, pavimentos, tectos, cobertura, rufos, impermeabilizações e remates com a restante cobertura.



Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado.

Revisão das empenas e correcção de eventuais patologias.

Correcção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir.

Substituição dos soalhos degradados por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira.

Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais.

Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa.

Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura.

Infraestruturação do conjunto adaptando-o ao programa a criar.

Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 77-79

Pátio de S. Salvador, S/N

Artigo Matricial: 242

Área de Implantação: 81.3m²

Área construída: 455.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira - L3

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do interior.

TRABALHOS A REALIZAR:

A parcela 23 apresenta-se em bom estado de conservação, tendo sido renovado recentemente, devendo apenas corrigir pequenas anomalias menores. Dentro das anomalias a reparar incluem-se paredes, tectos e lambris com pequenas fissuras, alguns rebocos degradados, humidades nos tectos e pavimentos em mau estado.

Existem no entanto duas situações, que apesar de não gerarem situações de complicada resolução, humidades provocando empolamento de tinta e uma fissura numa viga, merecem alguma atenção, especialmente no indagar a acção base que lhes dá origem.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 75

Artigo Matricial: 241

Área de Implantação: 52.3m²

Área construída: 338.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A12**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação profunda e isolada, mantendo-se o programa de serviços em todo o edifício, prevendo no entanto a sua total reconfiguração.

Reabilitação da fachada principal.

Recompartimentação e reinfraestruturação do edifício de acordo com a renovação do interior, resolvendo assim problemas existentes, cumprindo, sempre que possível as normas de segurança.

TRABALHOS A REALIZAR:

Ao nível do tratamento das fachadas, propõe-se a manutenção, revisão, limpeza e/ou reparação das cantarias existentes em granito, assim como das restantes superfícies, com especial atenção ao reboco da fachada posterior, o qual aparenta ser muito antigo e encontrando-se assim degradado e sem pintura.

Ao nível da cobertura prevê-se a reconstrução total de todos os elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, rufos, impermeabilizações e remates, com vista a solucionar a infiltração das águas pluviais provenientes da caleira de recolha na parede de meação com a parcela 25.

Parcelas 13010025 +13010026

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 69-73;

Rua S. João, 63-67;

Artigos Matriciais: 240 + 239

Área de Implantação: $112.5\text{m}^2 + 70.1\text{m}^2 = 182.6\text{m}^2$

Área construída: Conjunto 1281.0m²

EDIFÍCIOS A EMPARCELAR: 25 e 26

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P6**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

A associação / emparcelamento das parcelas 25 e 26, com remodelação total do seu interior.

Esta intervenção contempla não apenas a reformulação dos acessos verticais, propondo uma caixa de escadas e elevador, assim como das infra-estruturas, de forma a dotá-las de condições adequadas, não apenas ao nível de segurança, como de salubridade e estética.

Com o redesenho proposto para estas duas parcelas, para além de possibilitar a edificação de fogos de maior dimensão, estes terão uma maior insolação, uma vez que beneficiam de uma nova frente de luz virada a poente, usufruindo de vistas sobre o renovado interior do quarteirão, assim como a possibilidade de garantir uma ventilação transversal às habitações.

Consideram-se assim reunidos uma série de importantes predicados, imprescindíveis não apenas à valorização da frente da Rua de S. João, como de todo o conjunto.

Nas parcelas 25 e 26 existem actualmente duas caixas de escada localizadas em extremos opostos das respectivas construções, totalizando uma área de 126m², no somatório de todos os pisos e acessos. Com a intervenção proposta, o respectivo emparcelamento reduz esta área para cerca de 80m², verificando-se assim um ganho de cerca de 46m².

TRABALHOS A REALIZAR:

Recuperação/conservação da configuração original da fachada principal, das parcelas 25 e 26, visando a requalificação nomeadamente de todos os elementos de fachada. Reparação dos rebocos que se encontrem em mau estado, recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), limpeza de cantarias e remoção de todos os elementos dissonantes. Especial cuidado deve ser posto no tratamento das zonas de reboco caído ou a cair. Tratamento das empenas laterais, nomeadamente a nível da nova empena do interior do quarteirão, criada pelo aumento da área de implantação e por isso o aumento da área bruta de construção.

Ao nível do interior destas parcelas, prevemos a eliminação das caixas de escadas e localização de uma nova caixa sobre o eixo divisório comum às parcelas, sendo de considerar a instalação de elevador, assim como de uma zona destinada a courettes técnicas, dotando eficientemente todas as infra estruturas dos respectivos pisos.

Reformulação de todos os espaços de instalações sanitárias no que concerne à sua localização e disposição interior, em favor do aumento dos níveis de conforto actualmente disponíveis nos imóveis. Renovação e reformulação dos materiais e traçados de todas as infra-estruturas destes espaços, aumentando assim a salubridade do conjunto.

Reformulação de todas as coberturas das parcelas, garantindo as condições de estanquidade e conforto, conforto este inexistente à data.

Reformulação dos sistemas de recolha de águas pluviais, assim como todos os rufos de protecção entre parcelas.

Todas as redes infraestruturais deverão ser obviamente reformuladas e adequadas às soluções tipológicas propostas.

Parcela 13010027

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 61, 61A e 61B

Artigos Matriciais: 871

Área de Implantação: 69.9 m²

Área construída: 548 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A13**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Parcela com intervenção ao nível da manutenção geral, mantendo todo o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, sobreloja e cave, sem reformulações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

Dentro das situações que deverão merecer atenção, destacam-se claramente a da necessidade de reformulação/renovação das redes de distribuição e recolhas de água, uma vez que são responsáveis por grande parte das humidades detectadas nas fracções. Derivam directamente deste problema a existência de empolamentos e descolagem de tinta em vários paramentos, assim como a queda de rebocos.

Por questões de salubridade, haverá igualmente a necessidade de reformular traçados e elementos de ligação do sistema de águas residuais, sobretudo ao nível da cave.

No exterior será de prever o isolamento da empena Sul, uma vez que se afigura igualmente como causa de entrada de humidades para o interior das fracções.

Por razões estéticas, a remoção das caixilharias da fachada S. João deveria ser equacionada, prevendo eventualmente uma solução mais enquadrada com a envolvente próxima.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 41-57

Rua Infante D. Henrique, 2 -14

Artigo Matricial: 372

Área de Implantação: 680.1m²

Área construída: 3138.3m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L4

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior.

TRABALHOS A REALIZAR:

Prever o tratamento das fachadas, nomeadamente a manutenção e limpeza das cantarias existentes em granito, assim como a reparação pontual de juntas abertas através de agrafos ou gatos de aço pelo interior.

Reparação de rebocos exteriores que se encontram em deficiente estado de conservação, partidos e/ou com humidades, sobretudo junto ao pátio fronteiro com a parcela 27. Neste local haverá que rever as tubagens exteriores da rede de águas pluviais e abastecimento de água, que se encontram degradadas prevendo a sua substituição por novas tubagens. O vão de acesso a esta área deverá ser também revisto ou substituído segundo o original, de acordo com o que se apresentar como solução mais eficaz de resolução da anomalia.

Correcção de situações pontuais no interior, nomeadamente nos rebocos em tectos e paredes que se apresentam fissurados ou degradados, propondo-se a execução de novo reboco de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário, para posterior aplicação de pintura.



Pavimentos e lambrins de madeira em mau estado, propondo-se a sua reparação pontual, com substituição dos elementos degradados.

Coberturas e beirais com telha e rufos degradados, propondo a substituição da impermeabilização e do revestimento em telha das coberturas e beirais, assim como dos rufos e caleiras por novos em zinco.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 16-18

Artigo Matricial: 927

Área de Implantação: 158.8m²

Área construída: 1064.2 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: NULA.

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 20-22

Artigo Matricial: 374

Área de Implantação: 164m²

Área construída: 961.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A14**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção média e isolada, mantendo o número de pisos e sem apresentar transformações a nível de usos, ou seja, habitação nos três pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo e piso seguinte.

Recuperação do recuado existente, o qual se encontra em muito mau estado de conservação.

TRABALHOS A REALIZAR:

Renovação das fachadas, nomeadamente ao nível de manutenção e/ou substituição de caixilharias de madeira deterioradas, limpeza e manutenção das cantarias existentes em granito. Prever igualmente a reposição ou conservação dos troços de reboco caídos ou a cair, e posterior pintura de todo o paramento.

Tratamento e pintura das guardas em ferro.

Revisão de todas as infra-estruturas existentes, nomeadamente das instalações de abastecimento de água, drenagem de esgotos e instalações eléctricas.

Reconstrução de todos os elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, rufos, impermeabilizações e remates, associada à intervenção do corpo recuado.



Reparação da forte fissuração nas paredes exteriores do saguão, indicando possível assentamento/distorção das paredes, propondo-se a sua reparação com execução de novos rebocos e uma eficaz solução de resposta à anomalia responsável pela patologia.

Ao nível do interior, as principais anomalias prendem-se com fissurações e pequenos tramos de rebocos caídos ou a cair. Esta anomalia poderá estar relacionada com o facto de haver deformação de pavimentos. Uma vez resolvida a situação dos pavimentos deverão ser revisto os suportes onde se registam as fissurações e os descolamentos dos rebocos.

No que diz respeito aos problemas de humidade, estes deverão ficar solucionados com a intervenção na cobertura.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 24-32

Rua Mouzinho da Silveira, 10

Artigo Matricial: 824

Área de Implantação: 551.3m²

Área construída: 2557m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L5

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior.

TRABALHOS A REALIZAR:

Tratamento das fachadas, prevendo nomeadamente a manutenção e limpeza das cantarias existentes em granito, assim como reparação de rebocos exteriores que se encontram em deficiente estado de conservação.

A cobertura do recuado encontra-se degradada, propondo-se a substituição integral da chapa de fibrocimento por estrutura em ripado de madeira ou metal, com revestimento de nova telha cerâmica, incluindo rufos e impermeabilização.

Renovação dos sanitários que se encontram em mau estado, propondo a substituição de loiças, redes de águas e esgotos, incluindo tubos de queda, revestimentos de parede e de piso, assim como de caixilharias.

Correcção de infiltrações existentes nos tectos e paredes dos corredores interiores.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 34-36

Artigo Matricial: 377

Área de Implantação: 94.6m²

Área construída: 560m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A15**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação isolada, propondo um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, prevendo no entanto a sua reconfiguração e reformulação tipológica.

Possibilidade de ampliar um piso recuado.

TRABALHOS A REALIZAR:

Prever a demolição integral do interior do edifício existente, mantendo e reabilitando a fachada principal.

A compartimentação e reinfraestruturação de todo o edifício deverá ser feita de acordo com a renovação do interior e eventuais alterações tipológicas.

Manutenção e limpeza das cantarias existentes em granito, assim como a execução de novo reboco nas fachadas, visto o existente se encontrar em muito mau estado. Tratamento das guardas de ferro que se apresentam oxidadas.

Manutenção e/ou substituição de caixilharias de madeira deterioradas, assim como substituição de caixilharias em alumínio existentes a nível do piso térreo por outras em madeira segundo modelo original.



Prever a retirada dos volumes ocupados pelos aparelhos de ar condicionado, existentes na fachada principal, e a sua substituição por elementos de igual função mas que não entrem em conflito directo com todos os elementos de fachada.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 38-42

Artigo Matricial: 872

Área do Implantação: 143.2m²

Área construída: 945m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L6

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior, sem transformações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

Tratamento das fachadas, nomeadamente a nível da substituição de caixilharias de alumínio por outras em madeira e substituição ou anulação dos estores em pvc.

Substituição dos azulejos existentes em toda a fachada principal, por uma superfície rebocada.

Colmatação de fissuras e humidades na fachada posterior, propondo igualmente a reparação das tubagens de águas pluviais exteriores.

Correcção de situações pontuais no interior, nomeadamente em tectos e paredes de alvenaria com rebocos em mau estado ou humidade, propondo-se a execução de novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário.

Substituição de tubagens de água que se encontram degradadas, por novas tubagens de polipropileno embutidas.

As tubagens de condensados encontram-se desactivadas, pelo que se propõe a sua retirada, assim como o fecho das passagens nas alvenarias, execução dos remates necessários e repintura.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Pátio de S. Salvador, 11

Artigos Matriciais: 282

Área de Implantação: 207.3m²

Área construída: 829.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P7**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reconstrução total do edifício, com tipologias preferencialmente, habitacionais nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão.

TRABALHOS A REALIZAR:

Conservação/ reconstrução da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas.

Reconstrução total do edifício, incluindo a infraestruturização de todo o conjunto, dotando os fogos a criar de condições de segurança, salubridade e estética.

Limpeza do logradouro.



CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Pátio de S. Salvador, S/N

Artigos Matriciais: 281

Área de Implantação: 72.5m²

Área construída: 290 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P8**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reconstrução total do edifício, com tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão.

TRABALHOS A REALIZAR:

Conservação/ reconstrução da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas.

Reconstrução total do edifício, incluindo a infraestruturização de todo o conjunto, dotando os fogos a criar de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Pátio de S. Salvador, 64A

Artigo Matricial: 280

Área de Implantação: 47.1m²

Área construída: 91.8m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L7

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada.

TRABALHOS A REALIZAR:

Tratamento das fachadas, nomeadamente a nível de manutenção das caixilharias de madeira deterioradas.

Manutenção e limpeza das cantarias existentes em granito, assim como tratamento de rebocos exteriores deteriorados.



2.5. Imagem do Quarteirão

Ao renovar uma Unidade de Intervenção como a do quarteirão da Feitoria Inglesa, a coerência e o tratamento da sua imagem perante a Cidade, não deverá ser descurada.

Para além da inevitável intervenção a nível do espaço público associado ao quarteirão, nomeadamente no que respeita ao tratamento e uniformização dos passeios, considera-se igualmente pertinente associar a toda esta operação, um estudo conjunto cuidado, com vista à implementação de uma identidade própria do quarteirão.

A criação de uma identidade própria, poderá marcar o início de um processo que se pretende que venha a realizar-se num futuro próximo, contribuindo para sua promoção e divulgação desta Unidade de Intervenção.

Da mesma forma, considera-se importante que paralelamente e associado à renovação no quarteirão, seja desenvolvido um projecto próprio de sinalética.

O facto da função comercial ocupar a generalidade do piso térreo do quarteirão, faz com que surja a necessidade de organizar e estabelecer regras para o “ruído” produzido por cada espaço. Esta proposta pode passar por exemplo pela criação de suportes de publicidade comuns e associados à nova identidade, constituindo uma experiência interessante e acima de tudo coerente e única, marcando a diferença pela sua originalidade.

2.6. Estimativa sintética da intervenção

2.6.1. Orçamental

Parcela	Localização	Existente				valor IMI actual (€ c)	Proposta		
		Estado Conservação	Nº Pisos	Área Implantação (m2)	Área Bruta (m2)		Código intervenção	Custo Estimado Intervenção (€)	
13010001	Rua do Infante D. Henrique, 50 Rua Mouzinho da Silveira, 6	Mt bom	r/c+3+rec	125	590	-	13010001	S/Int.	0,00
13010002	Rua Mouzinho da Silveira, 10-18	Médio	cv+r/c+3+af	197	1048,5	277.306	13010002	A1	674.700,00
13010003	Rua Mouzinho da Silveira, 20-24	Médio	cv+r/c+s/l+3+af	101,8	598,1	178.087	13010003	A2	395.590,00
13010004	Rua Mouzinho da Silveira, 28-30	Mau	cv+r/c+s/l+3+rec	94	599,4	119.982	13010004	A3	930.400,00
13010005	Rua Mouzinho da Silveira, 32-34	Mau	cv+r/c+s/l+3+rec	88	563,6	131.978	13010005		
13010006	Rua Mouzinho da Silveira, 38-40	Mau	r/c+s/l+4	65,5	319,6	70.030	13010006	P1	223.720,00
13010007	Rua Mouzinho da Silveira, 42-44	Mau	r/c+s/l+3+rec	67,2	358,1	82.541	13010007	P2	250.670,00
13010008	Rua Mouzinho da Silveira, 46-48	Mau	r/c+3	116,5	429,5	63.988	13010008	P3	300.650,00
13010009	Rua Mouzinho da Silveira, 50-52	Mau	r/c+3+af	111,5	450	67.709	13010009	P4	315.000,00
13010010	Rua Mouzinho da Silveira, 54-56	Mau	r/c+2	100,4	301,2	20.147	13010010	P5	210.840,00
13010011	Rua Mouzinho da Silveira, 58-60	Médio	r/c+s/l+3	99	475,1	104.476	13010011	A4	367.250,00
13010012	Rua Mouzinho da Silveira, 62-64	Médio	r/c+3	83,5	334	72.657	13010012	A5	262.665,00
13010013	Rua Mouzinho da Silveira, 66-68	Bom	r/c+2	127,7	298,7	126.442	13010013	L1	59.740,00
13010014	Rua Mouzinho da Silveira, 70-72	Mau	cv+r/c+4+rec	89,1	585,3	89.559	13010014	A6	468.240,00
13010015	Rua Mouzinho da Silveira, 76-80	Mau	cv+r/c+s/l+4	90,1	581,1	92.589	13010015	A7	464.880,00
13010016	Rua Mouzinho da Silveira, 82-84 Rua S. João, 97-99A	Mt bom	cv+r/c+5+af	122,2	884,5	-	13010016	S/Int.	0,00
13010017	Rua Mouzinho da Silveira, 86-88 Rua S. João 101-103A	Médio	cv+r/c+s/l+5+af	118,4	977,7	257.189	13010017	A8	586.620,00
13010018	Rua Mouzinho da Silveira, 92-94 Rua S. João, 109	Mau	cv+r/c+s/l+4+af	135,8	864	117.585	13010018	A9	779.200,00
13010019	Rua S. João, 93-95 Pátio S. Salvador, s/n	Mt bom	cv+r/c+5+af	91,9	667,7	-	13010019	S/Int.	0,00
13010020	Rua S. João, 91 Pátio S. Salvador, 15-32	Bom	cv+r/c+5	138,8	861	257.483	13010020	L2	172.200,00
13010021	Rua S. João, 85 Pátio S. Salvador, 5	Mau	r/c+4+af	67,4	404,5	86.270	13010021	A10	283.150,00
13010022	Rua S. João, 81-83 Pátio S. Salvador, 8	Mau	r/c+5+af	78,9	462,7	109.991	13010022	A11	323.890,00
13010023	Rua S. João, 77-79 Pátio S. Salvador, s/n	Bom	r/c+5	81,3	455,2	151.761	13010023	L3	91.040,00
13010024	Rua S. João, 75	Mau	r/c+6	52,3	338,2	56.065	13010024	A12	236.740,00
13010025	Rua S. João, 69-71	Mau	cv+r/c+4+af	112,7	788,9	115.044	13010025	P6	936.880,00
13010026	Rua S. João, 65-67	Mau	cv+r/c+4+af	78,5	549,5	65.586	13010026		
13010027	Rua S. João, 61B	Médio	cv+r/c+s/l+4	69,9	548	339.835	13010027	A13	191.800,00
13010028	Rua Infante D. Henrique, 8	Bom	cv+r/c+3+af	680,1	3138,3	644.035	13010028	L4	784.575,00
13010029	Rua Infante D. Henrique, 16-18	Mt bom	r/c+s/l+4+af	158,8	1064,2	-	13010029	S/Int.	0,00
13010030	Rua Infante D. Henrique, 20-22	Médio	r/c+s/l+4+af	164	961,2	223.122	13010030	A14	576.720,00
13010031	Rua Mouzinho da Silveira, 10 Sub-cv Rua Infante D. Henrique, 26-32	Bom	cv+r/c+4	551,3	2557	777.189	13010031	L5	639.250,00
13010032	Rua Infante D. Henrique, 34-36	Mau	r/c+3+af	94,6	469,6	72.272	13010032	A15	364.000,00
13010033	Rua Infante D. Henrique, 38-42	Bom	cv+r/c+5	143,2	945	288.493	13010033	L6	236.250,00
13010034	Pátio S. Salvador, 11	Mau	cv+r/c+2	207,3	829,2	199.340	13010034	P7	746.280,00
13010035	Pátio S. Salvador, s/n ^e	Mau	cv+r/c+2	72,5	290	29.000	13010035	P8	203.000,00
13010036	Pátio S. Salvador 64A	Bom	r/c+1	47,1	91,8	32.681	13010036	L7	18.360,00
Total						5.320.432,00	TOTAL		12.094.300,00

Os valores considerados não incluem IVA, Projectos, Licenças e Custos Administrativos.

A Área de Implantação deverá ser aferida após levantamentos e comparada com os registos matriciais e da conservatória;

A Área Bruta de Construção considerada para efeitos de cálculo, à realização de obras de reabilitação, considerando que em algumas parcelas os pisos destinados à actividade comercial terão custos de construção diferenciados dos pisos superiores;

c) Critérios de avaliação:

1. Para efeito de determinação do valor de patrimonial dos imóveis do quarteirão da Feitoria Inglesa optou-se por um modelo simplificado, tanto quanto possível de acordo com a legislação existente, para efeito de avaliação tributária estabelecida pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), conforme Decreto-Lei nº287/2003 de 12 de Novembro;
2. Evitou-se sempre que possível uma avaliação casuística, a qual seria sempre passível de discussão não materialmente relevante, optando-se por critérios tanto quanto possível generalistas;
3. Considera-se aceitável que os valores alcançados possam sofrer variações na ordem de 20%, por força de factores não determinados ou determináveis;
4. Procedeu-se à substituição dos coeficientes de qualidade e conforto, que variam entre 0,5 e 1,7 pelos coeficientes do nível de estado do imóvel utilizados pela DGCI (péssimo 0,5, mau 0,7, razoável 0,9, bom 1; excelente 1,2);
5. Quanto ao tipo de áreas dos prédios edificados, tomou-se em consideração unicamente a área bruta privativa, englobando nesta as dependentes, optando por negligenciar a área de terreno livre por não ter expressão na avaliação;
6. O coeficiente de afectação foi determinado por média ponderada da utilização conhecida do imóvel;
7. O coeficiente de localização utilizado é o estabelecido por lei e igual para habitação, comércio e serviços de 1,25;
8. Com excepção do prédio 27 edificado em 1978, considerou-se todos os restantes prédios com idade superior a 80 anos e como tal, o coeficiente de vetustez mínimo de 0,35;



9. Procedeu-se ao cruzamento dos valores obtidos com os valores das últimas transacções conhecidas no quarteirão, sendo os resultados consistentes;

10. Os valores apresentados referentes ao impacto em termos de alteração da receita fiscal camarária após intervenção proposta, não têm em consideração a eventual alteração do coeficiente de localização, o qual poderá levar à duplicação da receita.

Para a Estimativa Orçamental foi considerado o custo de construção com base na “Área de construção a intervir” e de acordo com o nível de intervenção;



2.6.2. Cronograma

Código intervenção	2008				2009			
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
13010001	S/int.							
13010002	A1	▨	▨					
13010003	A2	▨	▨					
13010004	A3	▨	▨					
13010005								
13010006	P1	▨	▨					
13010007	P2	▨	▨					
13010008	P3	▨	▨					
13010009	P4	▨	▨					
13010010	P5	▨	▨					
13010011	A4	▨	▨					
13010012	A5	▨	▨					
13010013	L1							
13010014	A6	▨	▨					
13010015	A7	▨	▨					
13010016	S/int.							
13010017	A8	▨	▨					
13010018	A9	▨	▨					
13010019	S/int.							
13010020	L2							
13010021	A10	▨	▨					
13010022	A11	▨	▨					
13010023	L3							
13010024	A12	▨	▨					
13010025	P6	▨	▨					
13010026								
13010027	A13	▨	▨					
13010028	L4							
13010029	S/int.							
13010030	A14	▨	▨					
13010031	L5							
13010032	A15	▨	▨					
13010033	L6							
13010034	P7	▨	▨					
13010035	P8	▨	▨					
13010036	L7							

- Contrato de reabilitação
- Elaboração de Projectos de execução
- Obras - Intervenção Prioritária
- Obras - Intervenção Acompanhamento
- Obras - Intervenção Ligeira



2.7. Alternativa à Estratégia de Intervenção proposta

Não obstante a proposta de intervenções isoladas para as parcelas do quarteirão (à excepção das referidas parcelas 04-05 e 25-26), admite-se, caso exista viabilidade técnica e interesse dos proprietários, uma reabilitação conjunta de parcelas, mediante emparcelamentos, cuja solução se apresenta em anexo (Anexo I).

3. EVENTUAIS INTERESSADOS

De acordo com a alínea e), do nº2 do artigo 15º do Decreto-lei 104/2004, de 7 de Maio, deverá constar a indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

Convidam-se assim, todas as referidas entidades a manifestar o seu interesse junto da Porto Vivo, SRU, para que esse mesmo interesse seja manifestado no Documentos Estratégico.

Informam-se todos os interessados em investir na reabilitação urbana desta Unidade de Intervenção que estão disponíveis, para consulta, elementos sobre o estado de conservação de ocupação, de propriedade dos imóveis e dos condicionamentos à edificabilidade associados ao quarteirão em causa.

4. ANEXOS

4.1. Alternativa à Estratégia de Intervenção

Esta é uma solução alternativa possível, onde se prevê a intervenção integrada de um conjunto edificado (emparcelamento), com vista à valorização acrescida das próprias construções, quer pela imagem urbana renovada, quer pelas novas potencialidades tipológicas que possibilite, funcionando como mecanismo suplementar de atractividade sobre a população, visando essencialmente dotar o quarteirão de condições de habitabilidade com salubridade, segurança e estética.

4.1.1. Intervenção Prioritária

As parcelas em causa constituem um grupo único denominado por **P1** e apresentam-se associadas de acordo com as afinidades existentes entre si, não apenas a nível de linguagem, como na relação de cotas altimétricas, preconizando assim uma situação de possível emparcelamento:

_P1 – emparcelamento das parcelas 06 a 10, 25 a 26 e 34 a 35

A intervenção proposta proporcionará uma economia de meios e custos, uma vez que o investimento é diluído por um maior número de proprietários, e permite a criação de tipologias maiores, incentivando a captação de famílias para esta zona da Baixa. Hoje em dia esta pretensão não é compatível com a realidade existente, uma vez que as parcelas apresentam uma dimensão e configuração bastante diminuta, com acessos verticais próprios e sobredimensionados ao nível da área, o que por si só não possibilita flexibilidade a nível tipológico. O conjunto de parcelas acima identificadas, não possui por si só, capacidade para repor as condições mínimas de segurança e salubridade exigíveis.

Ao preconizar uma solução que contempla a associação de várias parcelas, a área disponível para acessos verticais é reduzida significativamente, permitindo prever em paralelo acessos mais cómodos através de meios mecânicos, factor este indiscutivelmente importante para a valorização da operação. Associado a este conjunto, prevê-se igualmente dotar estes espaços de courettes técnicas, de forma a associar todas as infra estruturas dos respectivos pisos.



Com esta proposta, encontra-se desde logo subjacente a necessidade de proceder a uma reinfraestruturação e recompartimentação do conjunto edificado, sendo possível prever tipologias bastante mais qualificadas, não apenas ao nível da sua dimensão como da sua distribuição. Existe assim a possibilidade de prever fogos com configurações originais, distribuídos em vários níveis ou simplesmente em amplos espaços, com uma arquitectura moderna e inovadora, simultaneamente integrada na linguagem original dos edifícios, contribuindo para a inovação dos espaços habitacionais da Baixa Portuense.

A requalificação deste conjunto, carente de uma intervenção prioritária, passa igualmente pela reconfiguração e adaptação do logradouro. O potencial deste espaço é enorme e para isso é proposto reconverter o espaço actualmente ocupado pelas parcelas 34 e 35, cujos edifícios se encontram em ruína, preservando apenas as suas arcadas existentes na base do edifício 34, integrando-as no arranjo urbanístico do novo logradouro, o qual se pretende amplo, verde e vivenciado.

Para a renovação e reconfiguração do logradouro, poderá igualmente contribuir a nova implantação e tratamento da fachada poente, proposta para as parcelas 25 e 26 da Rua de S. João, assim como a manutenção do desenho / configuração das fachadas nascente das parcelas da Rua Mouzinho da Silveira (parcelas 06 a 09) e criação de aberturas no tardo da parcela 10.

Entretanto e de forma a contribuir para o sucesso da requalificação do espaço interior do quarteirão, é fundamental que o mesmo se relacione com a Cidade, de uma forma franca e transversal. Deste modo, a proposta contempla a criação de diferentes pontos de entrada no quarteirão, não apenas através da Viela de S. Salvador, como pelas ruas de S. João e Mouzinho da Silveira, onde é retomada uma antiga entrada contígua à parcela 08.

Relativamente à dotação de estacionamento coberto de apoio ao quarteirão, a sua implementação poderia ter importância para a valorização do conjunto. No entanto, qualquer proposta de localização carece da realização de prospecções arqueológicas a efectuar no interior do quarteirão, de forma a verificar a existência de valores a preservar. A informação disponível indica que este quarteirão terá tido uma grande importância na ocupação e configuração actual de toda a

área envolvente, desde há muitos séculos, sendo de prever extractos arqueológicos com elevada densidade de informação.

4.1.2. Intervenção de Acompanhamento

Existem duas situações cuja intervenção poderá passar por uma operação de intervenção conjugada:

A3 - parcela 04 e 05 (intervenção conjugada)

A10 - parcelas 21 e 22 (Intervenção conjugada)

Para as parcelas 04 e 05 já foi aprovada uma operação de loteamento que contempla o emparcelamento dos respectivos prédios (A3).

Apesar da proposta considerar as intervenções nas parcelas 02 e 03 como autónomas, a sua associação é igualmente possível, caso haja interesse dos respectivos proprietários. Neste caso, ambas poderão beneficiar da possibilidade de prever um piso em cave para estacionamento comum, cujo acesso pode ser garantido pelo nº 10 da Rua Mouzinho da Silveira. Neste momento a parcela 02 encontra-se ocupada apenas ao nível do piso térreo e a 03 totalmente ocupada.

Apesar do estado de conservação das parcelas 11 e 12 ser razoável e estas se encontrarem quase totalmente ocupadas, necessitam de uma intervenção de requalificação, de forma a dotar os fogos de melhores condições físicas. O seu emparcelamento é igualmente possível, beneficiando desta forma de todas as vantagens inerentes a uma operação deste tipo, pela sua relação altimétrica e de imagem, estando apenas dependes da vontade dos respectivos proprietários.

As parcelas 21 e 22 (intervenção A10) encontram-se em mau estado de conservação. Dado as suas dimensões, propõem-se uma solução de emparcelamento que possibilitará a criação de fogos maiores e mais qualificados. O facto de ambos os edifícios se encontrarem totalmente devolutos ao nível dos pisos superiores, faz com que esta operação se encontre facilitada.



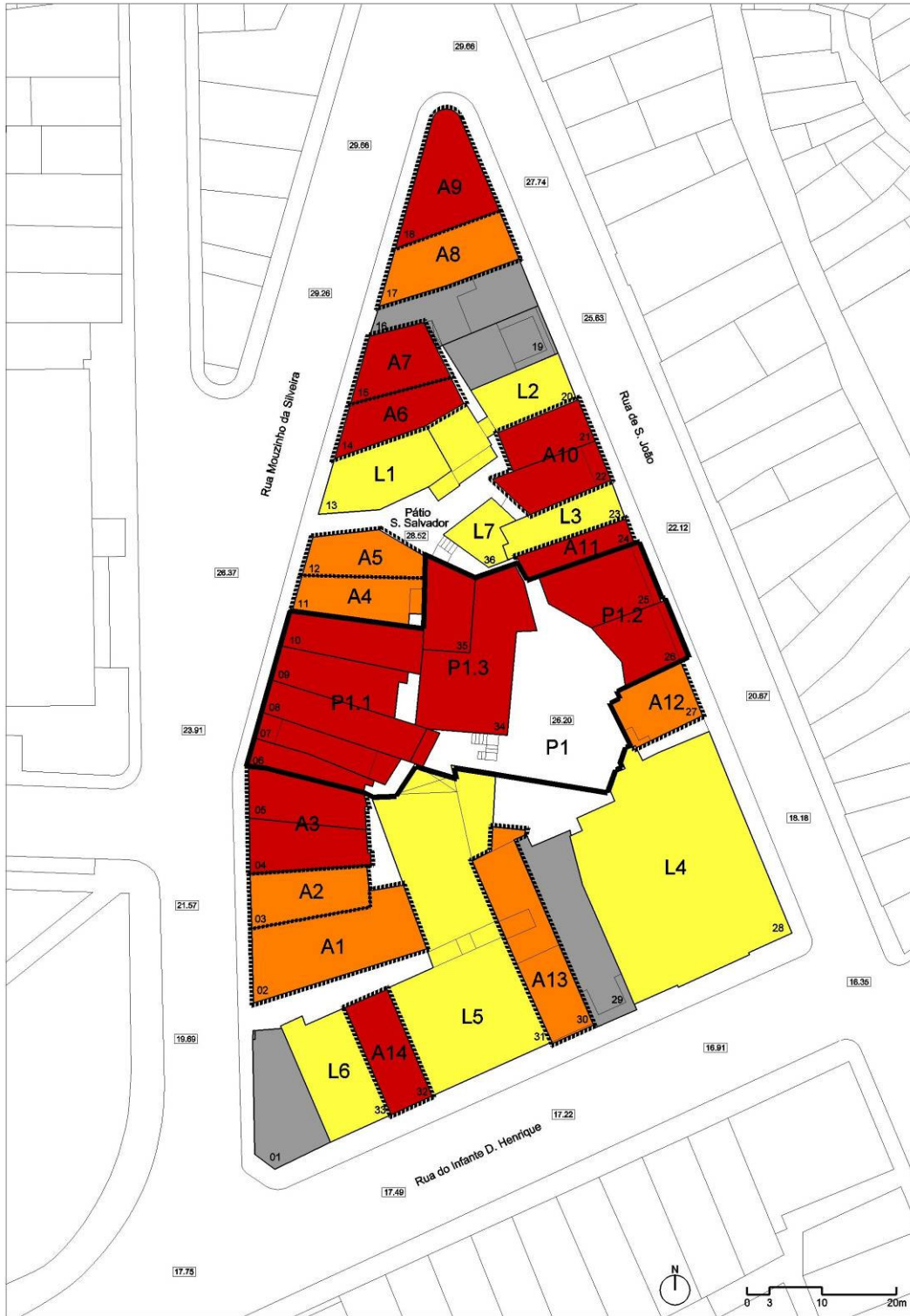
4.1.3. Cartogramas da Alternativa à Estratégia de Intervenção

4.1.3.1. Elementos gráficos



 Intervenção Prioritária  Logradouros

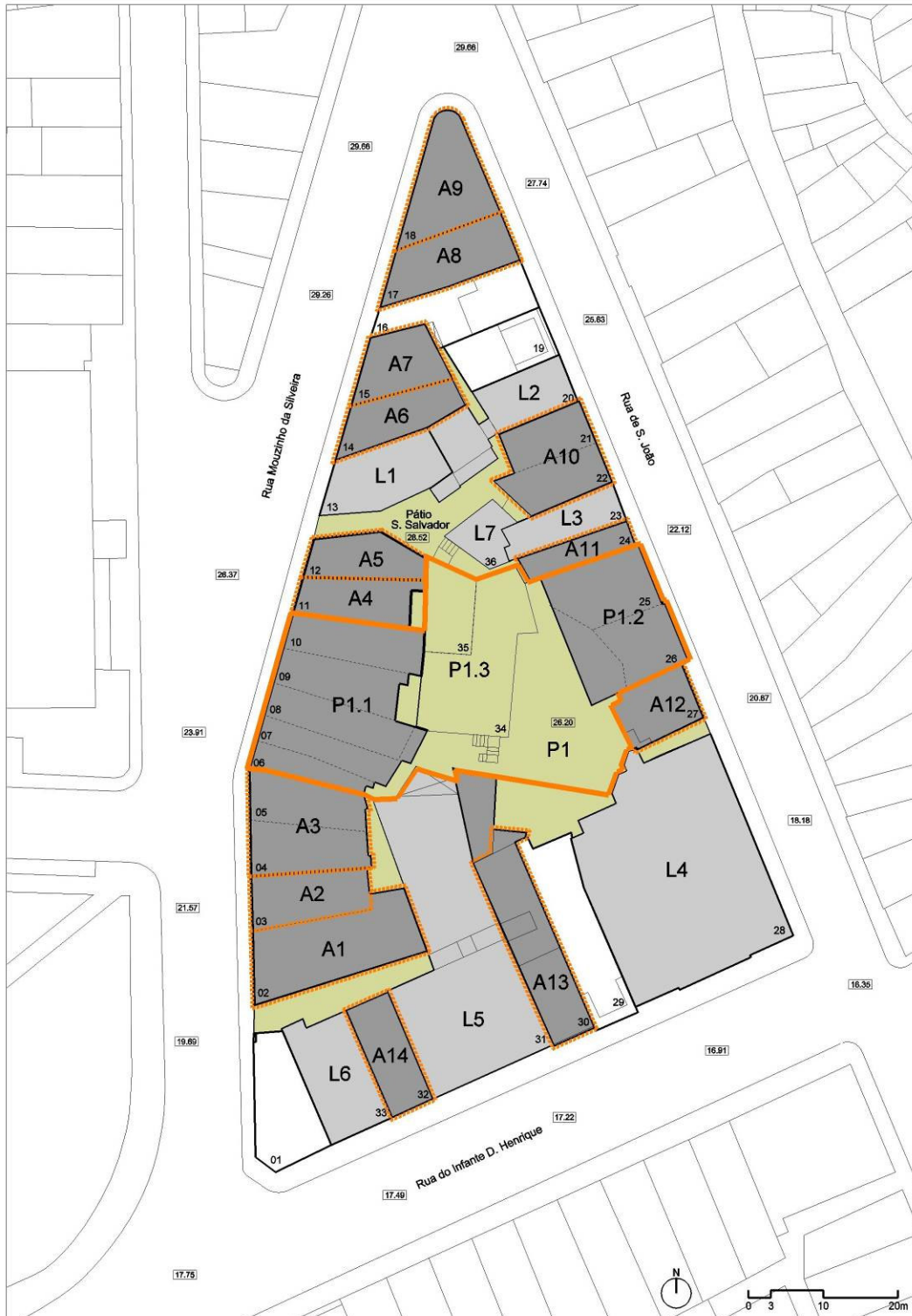
Planta zona intervenção prioritária



Área de intervenção
P1 Intervenção Prioritária **A...** Intervenção de acompanhamento **L...** Intervenção ligeira

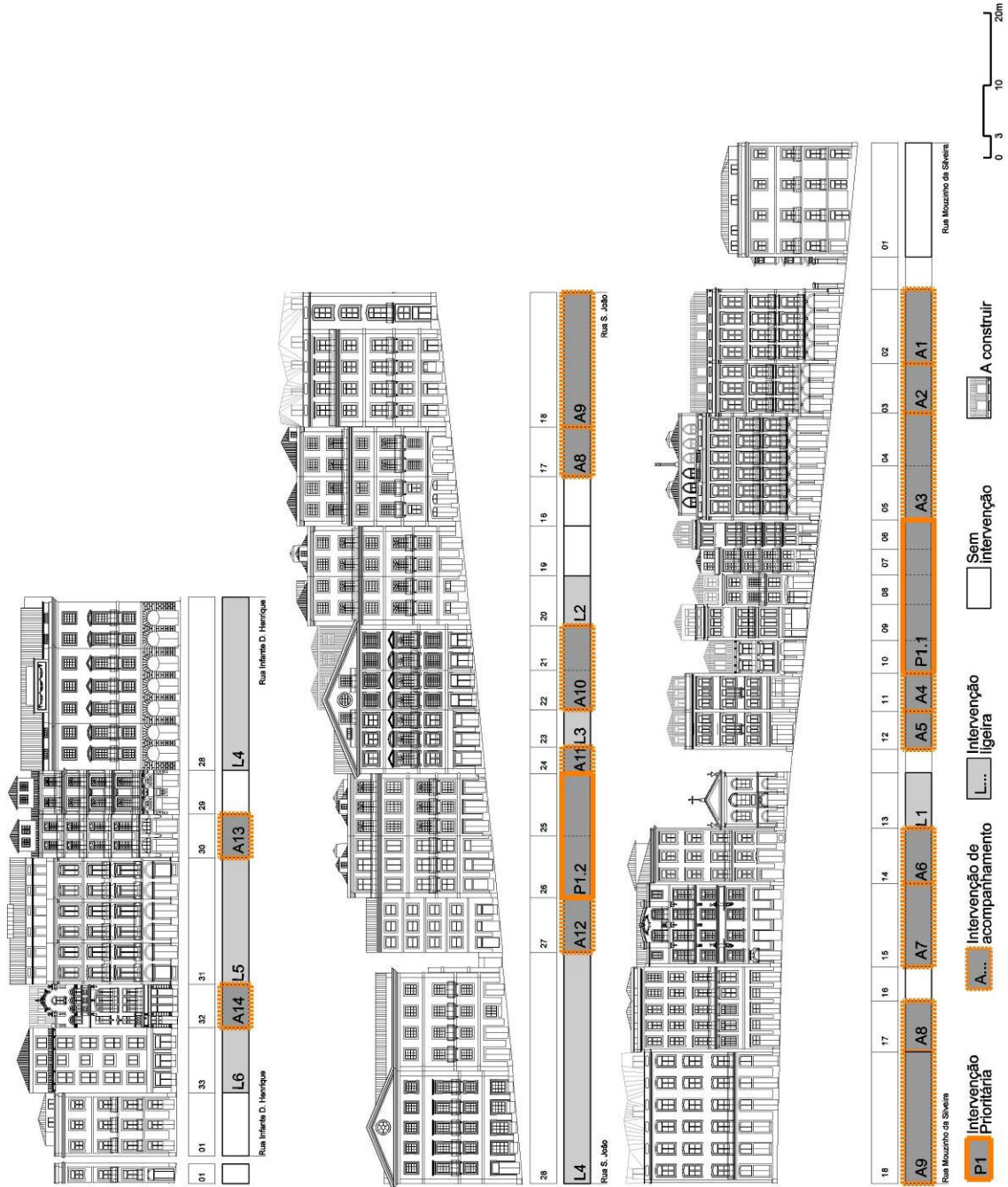
Estado de conservação
 Muito bom (grey) Bom (yellow) Médio (orange) Mau (red)

Planta área intervenção / estado de conservação



- | | | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|-----------------|-------------|
| P1 Intervenção Prioritária | A... Intervenção de acompanhamento | L... Intervenção ligeira | Sem intervenção | Logradouros |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|-----------------|-------------|

Planta proposta - Tipo intervenção



Alçados - proposta



P1 Intervenção Prioritária

Serviços

Equipamento

Comércio

Habitação

Planta proposta - Usos - Nível -1



Planta proposta - Usos - Nível 0



P1 Intervenção Prioritária

Serviços

Equipamento

Comércio

Habituação

Planta proposta - Usos - Nível sobrelojas



Planta proposta - Usos - Nível 1



Planta proposta - Usos - Nível 2



Planta proposta - Usos - Nível 3



Planta proposta - Usos - Nível 4



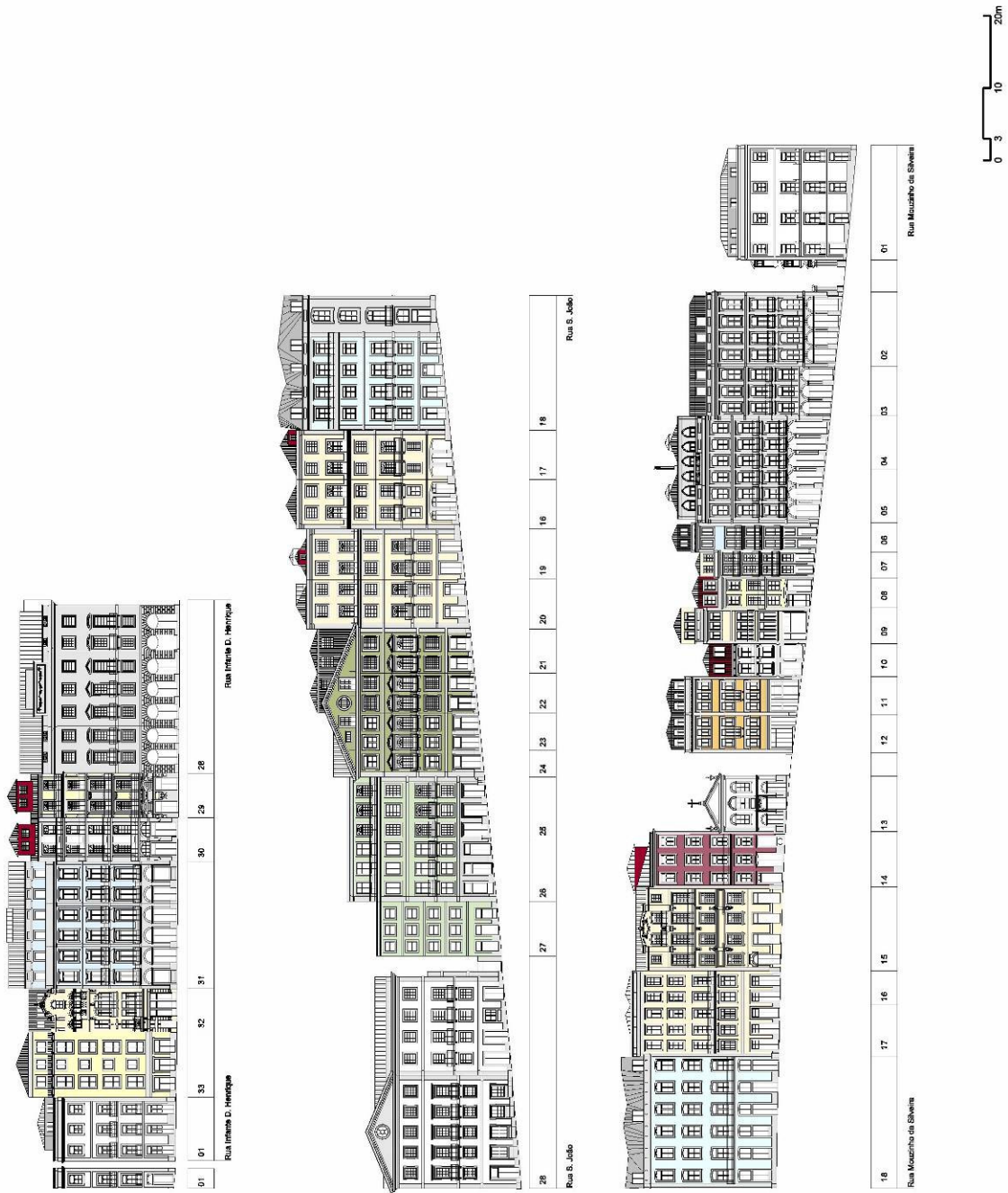
Planta proposta - Usos - Nível 5



Planta proposta - Usos - Nível 6



Planta apresentação



Alçados - proposta cromática

4.1.4. Estimativa sintética da Alternativa à Estratégia de Intervenção

4.1.4.1. Orçamental

Parcela	Localização	Existente				Proposta						
		Estado Conservação	Nº Pisos	Área Implantação (m2)	Área Bruta (m2)	Nome de Intervenção	Nº Pisos	Área Implantação (m2) a)	Área Bruta (m2) b)	valor IMI actual (€) c)	Custo Estimado Intervenção (€) d)	Valor IMI + Intervenção (€)
13010001	Rua do Infante D. Henrique, 50 Rua Mouzinho da Silveira, 6	Mt bom	r/c+3+rec	125	590	Sínt.	-	-	-	-	-	-
13010002	Rua Mouzinho da Silveira, 10-18	Médio	cv+r/c+3+af	197	1048,5	A1	cv+r/c+3+rec	197	1038	277.306	674.700,00	952.006,00
13010003	Rua Mouzinho da Silveira, 20-24	Médio	cv+r/c+s/l+3+af	101,8	598,1	A2	cv+r/c+3+rec	101,8	608,6	178.087	395.590,00	573.677,00
13010004	Rua Mouzinho da Silveira, 28-30	Mau	cv+r/c+s/l+3+rec	94	599,4	A3	cv+r/c+s/l+3+rec	182	1163	119.982	930.400,00	1.182.360,00
13010005	Rua Mouzinho da Silveira, 32-34	Mau	cv+r/c+s/l+3+rec	88	563,6					131.978		
13010006	Rua Mouzinho da Silveira, 38-40	Mau	r/c+s/l+4	65,5	319,6	P1.1	r/c+4+rec	461,1	2183,4	70.030	1.855.890,00	2.160.305,00
13010007	Rua Mouzinho da Silveira, 42-44	Mau	r/c+s/l+3+rec	67,2	358,1		r/c+s/l+3+rec			82.541		
13010008	Rua Mouzinho da Silveira, 46-48	Mau	r/c+3	116,5	429,5		r/c+3+rec			63.988		
13010009	Rua Mouzinho da Silveira, 50-52	Mau	r/c+3+af	111,5	450		r/c+3+rec			67.709		
13010010	Rua Mouzinho da Silveira, 54-56	Mau	r/c+2	100,4	301,2		r/c+2+rec			20.147		
13010011	Rua Mouzinho da Silveira, 58-60	Médio	r/c+s/l+3	99	475,1	A4	r/c+3+rec	99	565	104.476	367.250,00	471.726,00
13010012	Rua Mouzinho da Silveira, 62-64	Médio	r/c+3	83,5	334	A5	r/c+3+rec	83,5	404,1	72.657	262.665,00	335.322,00
13010013	Rua Mouzinho da Silveira, 66-68	Bom	r/c+2	127,7	298,7	L1	r/c+2	127,7	298,7	126.442	59.740,00	186.182,00
13010014	Rua Mouzinho da Silveira, 70-72	Mau	cv+r/c+4+rec	89,1	585,3	A6	cv+r/c+4+rec	89,1	585,3	89.559	468.240,00	557.799,00
13010015	Rua Mouzinho da Silveira, 76-80	Mau	cv+r/c+s/l+4	90,1	581,1	A7	cv+r/c+s/l+4	90,1	581,1	92.589	464.880,00	557.469,00
13010016	Rua Mouzinho da Silveira, 82-84 Rua S. João, 97-99A	Mt bom	cv+r/c+5+af	122,2	884,5	Sínt.	-	-	-	-	-	-
13010017	Rua Mouzinho da Silveira, 86-88 Rua S. João 101-103A	Médio	cv+r/c+s/l+5+af	118,4	977,7	A8	cv+r/c+s/l+5+af	118,4	977,7	257.189	586.620,00	843.809,00
13010018	Rua Mouzinho da Silveira, 92-94 Rua S. João, 109	Mau	cv+r/c+s/l+4+af	135,8	864	A9	cv+r/c+s/l+4+rec	135,8	974	117.585	779.200,00	896.785,00
13010019	Rua S. João, 93-95 Pátio S. Salvador, s/n	Mt bom	cv+r/c+5+af	91,9	667,7	Sínt.	-	-	-	-	-	-
13010020	Rua S. João, 91 Pátio S. Salvador, 15-32	Bom	cv+r/c+5	138,8	861	L2	cv+r/c+5	138,8	861	257.483	172.200,00	429.683,00
13010021	Rua S. João, 85 Pátio S. Salvador, 5	Mau	r/c+4+af	67,4	404,5	A10	r/c+4+rec	146,3	891,2	86.270	712.960,00	909.221,00
13010022	Rua S. João, 81-83 Pátio S. Salvador, 8	Mau	r/c+5+af	78,9	462,7					109.991		
13010023	Rua S. João, 77-79 Pátio S. Salvador, s/n	Bom	r/c+5	81,3	455,2	L3	r/c+5	81,3	455,2	151.761	91.040,00	242.801,00
13010024	Rua S. João, 75	Mau	r/c+6	52,3	338,2	A11	r/c+6	52,3	338,2	56.065	236.740,00	292.805,00
13010025	Rua S. João, 69-71	Mau	cv+r/c+4+af	112,7	788,9	P1.2	cv+r/c+4+rec	249,4	1994,8	115.044	1.695.580,00	2.216.045,00
13010026	Rua S. João, 65-67	Mau	cv+r/c+4+af	78,5	549,5					65.586		
13010027	Rua S. João, 61B	Médio	cv+r/c+s/l+4	69,9	548	A12	cv+r/c+s/l+4	69,9	548	339.835	191.800,00	531.635,00
13010028	Rua Infante D. Henrique, 8	Bom	cv+r/c+3+af	680,1	3138,3	L4	cv+r/c+3+af	680,1	3138,3	644.035	784.575,00	1.428.610,00
13010029	Rua Infante D. Henrique, 16-18	Mt bom	r/c+s/l+4+af	158,8	1064,2	Sínt.	-	-	-	-	-	-
13010030	Rua Infante D. Henrique, 20-22	Médio	r/c+s/l+4+af	164	961,2	A13	r/c+s/l+4+af	164	961,2	223.122	576.720,00	799.842,00
13010031	Rua Mouzinho da Silveira, 10 Sub-cv Rua Infante D. Henrique, 26-32	Bom	cv+r/c+4	551,3	2557	L5	cv+r/c+4	551,3	2557	777.189	639.250,00	1.416.439,00
13010032	Rua Infante D. Henrique, 34-36	Mau	r/c+3+af	94,6	469,6	A14	r/c+4+rec	94,6	560	72.272	364.000,00	436.272,00
13010033	Rua Infante D. Henrique, 38-42	Bom	cv+r/c+5	143,2	945	L6	cv+r/c+5	143,2	945	288.493	236.250,00	524.743,00
13010034	Pátio S. Salvador, 11	Mau	cv+r/c+2	207,3	829,2	P1.3	cv+r/c	277,8	355,6	199.340	142.240,00	370.580,00
13010035	Pátio S. Salvador, s/nº	Mau	cv+r/c+2	72,5	290					29.000		
13010036	Pátio S. Salvador 64A	Bom	r/c+1	47,1	91,8	L7	r/c+1	47,1	91,8	32.681	18.360,00	51.041,00
Total								4.381,60	23.076,20	5.320.432,00	12.706.890,00	18.367.157,00

Os valores considerados não incluem IVA, Projectos, Licenças e Custos Administrativos.

- a) Área de Implantação - deverá ser aferida após levantamentos e comparada com os registos matriciais e da conservatória;
- b) Área Bruta de Construção - considerada para efeitos de cálculo, à realização de obras de reabilitação, considerando que em algumas parcelas os pisos destinados à actividade comercial terão custos de construção diferenciados dos pisos superiores;
- c) Área Bruta de Construção Estimada,
- d) Critérios de avaliação:
 1. Para efeito de determinação do valor de patrimonial dos imóveis do quarteirão da Feitoria Inglesa optou-se por um modelo simplificado, tanto quanto possível de acordo com a legislação existente, para efeito de avaliação tributária estabelecida pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), conforme Decreto-Lei nº287/2003 de 12 de Novembro;
 2. Evitou-se sempre que possível uma avaliação casuística, a qual seria sempre passível de discussão não materialmente relevante, optando-se por critérios tanto quanto possível generalistas;
 3. Considera-se aceitável que os valores alcançados possam sofrer variações na ordem de 20%, por força de factores não determinados ou determináveis;
 4. Procedeu-se à substituição dos coeficientes de qualidade e conforto, que variam entre 0,5 e 1,7 pelos coeficientes do nível de estado do imóvel utilizados pela DGCI (péssimo 0,5, mau 0,7, razoável 0,9, bom 1; excelente 1,2);
 5. Quanto ao tipo de áreas dos prédios edificados, tomou-se em consideração unicamente a área bruta privativa, englobando nesta as dependentes, optando por negligenciar a área de terreno livre por não ter expressão na avaliação;
 6. O coeficiente de afectação foi determinado por média ponderada da utilização conhecida do imóvel;
 7. O coeficiente de localização utilizado é o estabelecido por lei e igual para habitação, comércio e serviços de 1,25;








8. Com excepção do prédio 27 edificado em 1978, considerou-se todos os restantes prédios com idade superior a 80 anos e como tal, o coeficiente de vetustez mínimo de 0,35;
 9. Procedeu-se ao cruzamento dos valores obtidos com os valores das últimas transacções conhecidas no quarteirão, sendo os resultados consistentes;
 10. Os valores apresentados referentes ao impacto em termos de alteração da receita fiscal camarária após intervenção proposta, não têm em consideração a eventual alteração do coeficiente de localização, o qual poderá levar à duplicação da receita.
- e) Estimativa Orçamental - custo de construção com base na “Área de construção a intervir” e de acordo com o nível de intervenção;



4.1.4.2. Cronograma

	Código intervenção	2008				2009					
		1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre		
13010001	S/Int.										
13010002	A1										
13010003	A2										
13010004	A3										
13010005											
13010006	P1.1										
13010007											
13010008											
13010009											
13010010											
13010011	A4										
13010012	A5										
13010013	L1										
13010014	A6										
13010015	A7										
13010016	S/Int.										
13010017	A8										
13010018	A9										
13010019	S/Int.										
13010020	L2										
13010021	A10										
13010022											
13010023	L3										
13010024	A11										
13010025	P1.2										
13010026											
13010027	A12										
13010028	L4										
13010029	S/Int.										
13010030	A13										
13010031	L5										
13010032	A14										
13010033	L6										
13010034	P1.3										
13010035											
13010036	L7										

-  Contrato de reabilitação
-  Elaboração de Projectos de execução
-  Obras - Intervenção Prioritária
-  Obras - Intervenção Acompanhamento
-  Obras - Intervenção Ligeira

4.2. Critérios gerais e aspectos tecnológicos das intervenções técnicas

Tecnicamente, a intervenção deve ter em consideração a valorização não apenas do património, como da imagem e ambiente urbano local.

Independentemente do tipo de intervenção considerada para cada edifício e entre os objectivos genéricos principais destas, destacam-se os seguintes:

- Reabilitação geral do edificado, através da intervenção nas construções e resolução das anomalias, com resultados de qualidade nas várias perspectivas, superiores aos resultados de qualidade nas várias perspectivas, superiores aos das pré-existências, com particular atenção à segurança estrutural e ao fogo;
- Promover a utilização dos elementos primitivos de forma autêntica, assegurando sempre que possível a compatibilidade entre soluções e a sua reversibilidade;
- Privilegiar intervenções que assegurem durabilidades elevadas das obras, tendo em consideração o historial dos edifícios e o que ainda se pretende assegurar no futuro.

Sob o ponto de vista das tecnologias e processos construtivos, sugere-se a coerência das intervenções, interpretando e convivendo com as pré-existências, respeitando sempre que possível as tecnologias primitivas, ou quando tal não for possível, assegurar que as tecnologias a empregar são compatíveis com as primitivas. Por outro lado, a exploração inteligente dos elementos da construção que possam ser aproveitados, permite reduzir custos e obter soluções mais sustentadas.

4.3. Principais exigências a assegurar

Nas reabilitações de média e profunda intervenção e no que se refere à **segurança estrutural**, aconselha-se dotar as construções de características que permitam garantir desempenhos estruturais de acordo com a regulamentação estrutural em vigor, quer ao nível das acções consideradas, designadamente as acções dos sismos, das condicionantes geotécnicas, bem como ao nível do dimensionamento e detalhe dos diferentes soluções estruturais possíveis.

Já no que respeita às reabilitações mais ligeiras, esta exigência não será de fácil implementação, pelo que não será em geral possível dotar essas mesmas construções dum mesmo nível de



fiabilidade estrutural, designadamente garantindo o respeito de todas as disposições regulamentares em vigor. Nestes casos, aconselha-se uma ponderação criteriosa do ponto de vista económico e tendo em conta o levantamento do estado do edifício, melhorando o comportamento estrutural da construção, designadamente o seu funcionamento conjunto e a capacidade de distribuir acções horizontais.

Nas intervenções mais profundas, sugere-se que quando houver necessidade de substituir a estrutura existente por outra, se opte por uma solução em betão armado, metálica ou mista. No caso em que se mantiver os elementos construtivos primitivos, por exemplo paredes em alvenaria, deverá procurar-se tirar partido estrutural dos mesmos.

Relativamente à solução a adoptar nos pavimentos, nas situações em que se mantiver os pavimentos tradicionais em madeira, deverá ter-se em consideração as disposições construtivas complementares em termos de segurança ao fogo, insonorização e estanqueidade nas zonas de água.

Nas intervenções mais ligeiras, os aspectos de segurança estrutural resumem-se à necessidade de reabilitar localmente elementos que se apresentem degradados, como sejam áreas de pavimentos ou coberturas, ou incluir comunicações verticais que terão que ser compatibilizadas com a construção existente, minimizando os efeitos negativos e procurando que esses elementos se constituam como elementos importantes para o contraventamento geral da construção.

Os sistemas de compartimentação serão preferencialmente leves, limpos, mais rápidos de construir e integrando os materiais que assegurem os requisitos de isolamento térmico e acústico. A não existência de pontes térmicas e acústicas deverá ser avaliada. Nas zonas de água a solução deverá assegurar a necessária estanqueidade e a possibilidade de suspensão de cargas pesadas.

No que respeita à **segurança contra incêndios**, deverá respeitar-se todas as exigências nas construções novas ou na reabilitação profunda e uma abordagem mais selectiva nas intervenções de menor dimensão. Identificadas as principais não conformidades nas construções a reabilitar,

deverá dotar-se as mesmas de meios passivos e activos mínimos, que garantam aos ocupantes níveis aceitáveis de segurança.

Sob o ponto de vista de segurança ao fogo a compartimentação corta-fogo e a garantia dos níveis de estabilidade ao fogo deverão ser sempre que possível satisfeitos. Nas situações de intervenção ligeira, onde tal tenha custos inoportáveis, poderá justificar-se alguma flexibilização. Nas intervenções profundas esses objectivos são possíveis de alcançar mesmo respeitando as soluções construtivas primitivas. Para além destas preocupações os meios activos permitirão assegurar as preocupações remanescentes.

Ao nível das exigências de **conforto térmico**, nas construções novas ou de reabilitação profunda, deverão encontrar-se associadas à sustentabilidade da construção e à necessidade de poupança energética. As soluções arquitectónicas deverão privilegiar sistemas passivos de conforto térmico, incentivando a redução das cargas térmicas de aquecimento através de bons níveis de isolamento e procurando maximizar os ganhos por recurso a orientações adequadas e dimensão dos vãos. Já no que respeita a conforto de Verão deverão ser privilegiadas soluções arquitectónicas que permitam assegurar as temperaturas de conforto minimizando a necessidade de sistemas activos. Estas preocupações serão compatibilizadas com soluções construtivas que permitam a sua efectivação sem anomalias. Nas construções existentes, a reabilitar de forma mais ligeira, as intervenções terão que ser mais selectivas. No entanto estas construções caracterizam-se em geral pela sua elevada massa ao nível da envolvente que garante inércias térmicas elevadas, o que apesar dos menores níveis de isolamento assegura boas condições em termos de conforto de verão. Neste cenário deverão ser estudadas medidas que reforcem o isolamento a custos aceitáveis. Recomenda-se fundamentalmente o reforço do isolamento nas coberturas, por onde ocorrem perdas significativas. Em alguns casos poderá fazer sentido reforçar o isolamento da envolvente vertical pelo exterior renovando as caixilharias sempre que estas se encontrem degradadas e constituam importantes pontes térmicas. Estas medidas, complementadas pela instalação de sistemas de aquecimento, permitirão assegurar níveis de desempenho térmico claramente superiores aos apresentados na actualidade por essas construções.



Ao nível do **conforto acústico** e no que se refere às intervenções profundas, deverão respeitar-se as exigências actualmente em vigor e até mesmo reforço de algumas passíveis de alcançar com acréscimo de custo displicentes. Ao nível das construções existentes a reabilitar, sugerem-se soluções mais ponderadas, procurando através de um controle de custos, melhorias significativas de desempenho. Este exercício aplica-se por exemplo no isolamento entre pisos e entre fogos passível de alcançar por recurso a sistemas leves, bem como, ao nível da envolvente o reforço do isolamento das caixilharias sempre que estas constituam fragilidades em termos de incomodidade face a ruído proveniente do exterior, o que é particularmente relevante nos locais mais ruidosos. Ao nível do ruído exterior, a melhoria das caixilharias poderá ser decisiva para uma diferenciação positiva dos níveis de conforto.

A realização de novas **infraestruturas** ou a reabilitação mais ou menos profunda das mesmas, será igualmente necessária. Com efeito as diversas infraestruturas, nomeadamente as hidráulicas, eléctricas, de telecomunicações ou de ventilação, degradam-se e obsoletizam-se de forma bastante rápida, colocando problemas de geração de anomalias, segurança e inadequação de desempenho. É pois importante dotar as construções reabilitadas, sempre que possível, de instalações similares às da construção nova. Este objectivo permitirá por um lado modernizar, tornar mais fiáveis e económicas estas infraestruturas, por outro lado melhorar a satisfação dos ocupantes face aos edifícios.

No que respeita às infraestruturas consideradas mais recentes – telecomunicações, segurança activa e gás – é indispensável que ao nível do espaço público estas zonas estejam infraestruturadas de forma actual permitindo, sobretudo nos casos de reabilitação menos profunda, decidir se as mesmas vão ou não ser previstas desde já.

4.4. Apoios à Reabilitação

4.4.1. Programas de apoio financeiro promovidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

4.4.1.1. RECRIA (D.L. nº329-C/2000, de 22 de Dezembro)

Beneficiários	Proprietários, Senhorios, Inquilinos, Câmaras Municipais
Obras elegíveis	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns.
Requisitos	Prédios em que pelo menos um fogo esteja arrendado com contrato de arrendamento anterior a 1 de Janeiro de 1980 e cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária.
Apoios	Comparticipação a fundo perdido (60% INH; 40%CMP), que varia em função das obras e das rendas; Financiamento da parte não participada.

4.4.1.2. RECRIPH (D.L. nº106/96, de 31 de Julho)

Beneficiários	Administrações de condomínio e condóminos.
Obras elegíveis	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns.
Requisitos	Edifícios que tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU (1951), ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970; Edifícios compostos pelo menos por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira.
Apoios	Comparticipação a fundo perdido no valor de 20% do valor total das obras; Financiamento da parte não participada.

4.4.1.3. SOLARH (D.L.nº39/2001, de 9 de Fevereiro)

Beneficiários	Proprietários, Municípios, Instituições particulares de solidariedade social, Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, Cooperativas de habitação e construção.
Obras elegíveis	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação cujo custo não seja superiores a 11.971.15€ por fogo.
Requisitos	Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites: <ul style="list-style-type: none">- Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;- Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;- Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor. Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios e outras entidades identificadas e que se destinem a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada. Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares e que se destinem a arrendamento em regime de renda condicionada por um período mínimo de 5 anos.
Apoios	Empréstimo não remunerado a reembolsar até ao limite de 30 (habitações devolutas) ou 8 anos (habitação própria permanente)

4.4.2. Programa VIV'A A BAIXA

Programa dinamizado pelo Porto Vivo, SRU

Beneficiários	Proprietários, Inquilinos, Condóminos naquilo que respeita às partes comuns
---------------	---

Objecto	Projectos de reabilitação de imóveis situados na Zona de Intervenção Prioritária
Apoios	Aquisição de materiais de construção e serviços de subempreitadas a custos mais baixos que os correntes no mercado

4.4.3. Protocolo bancário

CGD, MILLENIUM, BCP, BBVA

Condições especiais para crédito destinado a aquisições e/ou obras de prédios localizados na Zona de Intervenção Prioritária.

4.4.4. Incentivos fiscais

4.4.4.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Grande parte do Centro Histórico do Porto está incluído na lista do Património Mundial o que nos termos da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro, equivale a imóvel de interesse nacional – Monumento Nacional – pelo que, de acordo com a alteração do artigo 40º do estatuto de Benefícios Fiscais, prevista no Orçamento de Estado para 2007, confere aos imóveis objecto desta classificação isenção de IMI.

4.4.4.2. Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de Imóveis (IMT)

O D.L.º nº67/97, de 31 de Dezembro, classifica como imóvel de interesse público ao abrigo da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro, a Zona Histórica do Porto. Como tal, todos os prédios aí implantados são classificados.



Ao abrigo do código do IMT (art. 6º), estão isentos do imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.

4.4.4.3. IVA

De acordo com a alteração prevista no Orçamento de Estado para 2007 (verba 2.21), às empreitadas de reabilitação de imóveis sítos nas Unidades de Intervenção das Sociedades de Reabilitação Urbana, é aplicável a taxa reduzida de IVA de 5%.

4.4.4.4. Taxas e Licenças Municipais

4.4.4.4.1. Taxa de Compensação

A taxa de compensação incide sobre a não cedência de espaços ao domínio público, quer em loteamentos (nos quais se incluem os emparcelamentos), quer em licenciamentos com impacto semelhante a loteamento como definido na lei. Esta taxa aplica-se em qualquer circunstância, sobre a área de construção que exceda a área bruta de construção preexistente.

No caso de prédios localizados no centro histórico, existe uma discriminação positiva, dado que a compensação só incide sobre 1.25 vezes a área bruta de construção preexistente.

4.4.4.4.2. Taxa Municipal de infra estruturas

A TMI é a taxa devida pela realização, manutenção e reforço das infra estruturas urbanísticas. Existe uma discriminação positiva (cerca de 25%) para parte da Baixa da cidade, na qual de inclui o centro Histórico.

Equipa Técnica

Balonas Projectos, S.A.

Fátima Cabral

Joana Fernandes

José Barral

Rui Loza

Sara Azevedo