



PORTO VIVO
Sociedade de Reabilitação Urbana

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



QUARTEIRÃO DO IMPERIAL

UNIDADE DE INTERVENÇÃO – 12083

JULHO 2008

(VERSÃO WEB)

ÍNDICE

Introdução	3
Consideração prévia	4
Metodologia.....	4
ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO	5
Caracterização Histórica	5
Caracterização Urbanística.....	6
Caracterização Arquitectónica	7
Um quarteirão de surpresas	8
Plantas do Estado de Conservação.....	9
Caracterização Cadastral	11
Caracterização Funcional	15
Perfis com a ocupação actual do quarteirão	17
Plantas e Alçados da Situação Existente	18
Estratégia de intervenção.....	24
Intervenção proposta por parcela	27
Planificação da intervenção proposta	36
Estimativa orçamental da intervenção proposta.....	37
Interessados em colaborar com os proprietários	37
Anexo I – SELECÇÃO DE FOTOGRAFIAS DO QUARTEIRÃO	38
Anexo II - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO.....	42
Anexo III - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO.....	43
Anexo IV - APOIOS À REABILITAÇÃO	48

Introdução

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense SA, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e a Câmara Municipal do Porto (CMP), 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 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão Imperial, delimitado pela Praça da Liberdade, Rua de Sampaio Bruno e Rua de Sá da Bandeira.

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.



Planta com a delimitação das 15 parcelas do quarteirão

Consideração prévia

Com vista à elaboração do presente documento, foram realizadas vistorias destinadas a identificar o estado de conservação de cada um dos prédios, sob o ponto de vista da salubridade, segurança e estética. Foram ainda realizadas reuniões com os proprietários de edifícios, destinadas a estabelecer uma reflexão com vista ao desenho de um cenário de intervenção, o qual, depois de debatido com os principais interessados, permitiu um processo eficaz de maturação das ideias quanto às soluções a adoptar.

Foi no sentido dessa reflexão que, de forma precoce, foi promovida a discussão das decisões de estratégia, as quais, entretanto sofreram as necessárias afinações, tendo como resultado a presente proposta.

Deste modo podemos dirigir as propostas e sugestões para os campos programáticos que melhor merecem o consenso dos proprietários, evitando a dispersão, o desperdício de esforços e as soluções com risco de impasse na implementação, sem prejuízo de uma ideia global de coerência urbanística e patrimonial para o quarteirão.

Metodologia

As soluções propostas têm em conta as orientações do IGESPAR, que são, genericamente, conhecidas quanto a volumetrias, emparcelamentos, alteração de fachadas e arqueologia.

Os documentos relativos à identificação dos prédios permitiram o contacto com a quase totalidade dos proprietários.

O conhecimento do cadastro, das principais características históricas e urbanísticas do quarteirão, do estado de conservação e de ocupação do edificado, permite definir quais são as parcelas chave da reabilitação do conjunto.

Foi entretanto estabelecido o contacto e o diálogo com entidades compradoras de diversos imóveis, representativas dos interesses de programas futuros, importantes para a actualização das condicionantes funcionais do quarteirão.

Conhecidas as parcelas chave foi realizado o diálogo pró-activo com os respectivos proprietários e outros interessados de modo a considerar os projectos de cada um, fazendo-os entroncar nas soluções mais vantajosas para todos.

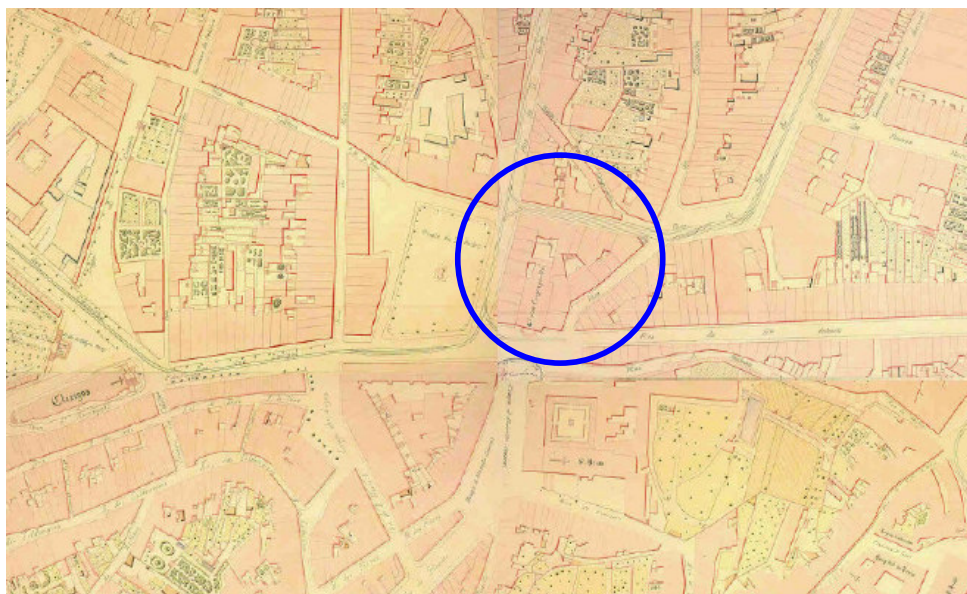
ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO

Caracterização Histórica

Este quarteirão que faz o ângulo Sudeste da Praça da Liberdade, é rodeado, além dessa Praça pelas Ruas de Sá da Bandeira e de Sampaio Bruno e pela Praça Almeida Garrett.

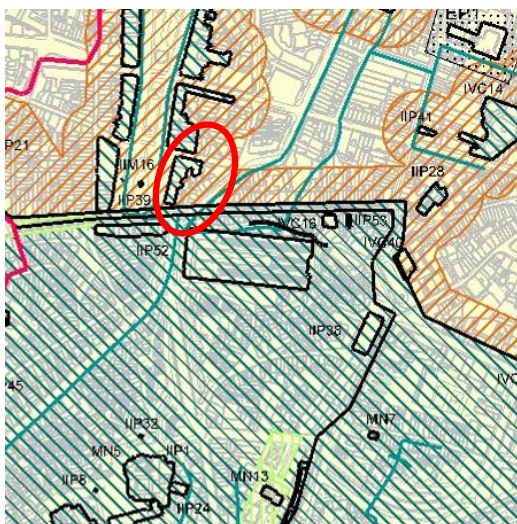
Trata-se de um quarteirão de planta aproximadamente trapezoidal, resultante dos alinhamentos urbanísticos introduzidos no início do séc XX, com a correcção da Rua de Sá da Bandeira, onde antes era a Rua dos Congregados e com a abertura da Rua de Sampaio Bruno que cortou o território antes ocupado pela congregação dos frades do oratório de Filipe de Néri.

Estando situado fora do perímetro da Muralha Fernandina, muito próximo de uma das portas mais importantes da cidade e adjacente à antiga estrada para Braga, sofreu várias alterações de desenho, sobretudo em finais do século XIX, e poderá, muito provavelmente, reter no subsolo estratos arqueológicos com elevada densidade de informação.



O quarteirão “do café Imperial” na planta de Telles Ferreira (1893)

Parte da Unidade de Intervenção do Quarteirão Imperial está incluída no Conjunto da Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Praça do General Humberto Delgado, que está em vias de classificação pelo Ministério da Cultura, conforma consta no despacho de 28 de Setembro de 1993. A parte restante integra a respectiva Zona Especial de Protecção. Esta situação implica a intervenção do IGESPAR para qualquer operação urbanística.



Fonte: Carta de Condicionantes, do Plano Director Municipal do Porto, publicado na 1ª série do DR de 03.02.2006.

Caracterização Urbanística

O quarteirão é quase completamente ocupado por construções, com excepção de pequenos saguões que permitem ventilar o interior de alguns edifícios.

A época de construção dos prédios existentes varia entre o séc XVII (igreja/parcela 15) e os anos 60 do séc XX (P7, antiga sede do Banco Pinto de Magalhães) com maior expressão em edifícios marcados pela arquitectura das primeiras décadas do séc. XX como na P14 (ex. BNU) e grande parte da Rua de Sá da Bandeira e da Praça da Liberdade.



Vista aérea do quarteirão “do café Imperial”

O carácter consolidado do quarteirão leva à adopção de uma proposta que não incluirá projectos de transformação profunda da estrutura e volumetria dos edifícios, admitindo, no entanto, intervenções no interior do quarteirão para introdução de sistemas de estacionamento ao nível das caves.

Caracterização Arquitectónica

Exteriormente os edifícios apresentam uma imagem estética elaborada, com poucos sinais de degradação profunda, excepto nas parcelas 8, 9 e 10 que ostentam um alto grau de abandono.

Assim, o desenho actual deverá ser mantido e valorizado, tanto nos edifícios mais antigos como nos mais modernos.

Pontualmente poderá admitir-se o redesenhar da fachada do edifício da parcela 6, por ser “esteticamente mais pobre” do que o conjunto envolvente,

mas esta recomendação não é imperativa porquanto o edifício patenteia um grau de conservação razoável e não é incompatível com a arquitectura existente.

A boa imagem exterior da generalidade dos edifícios não tem correspondência com o padrão de ocupação dos mesmos, sobretudo nos pisos superiores, onde se assiste a uma grande desvitalização do edificado.

Verifica-se também que em alguns edifícios, apesar de um razoável aspecto exterior, está instalada a degradação em paredes, pavimentos, tectos e coberturas.

Um quarteirão de surpresas

Há ideias feitas, muitas vezes repetidas, que frequentemente são desmentidas pela realidade.

As vistorias aos edifícios deste quarteirão são exemplo plenamente ilustrativo disso. Num primeiro percurso pelo exterior, olhando apenas para as fachadas dos edifícios, pôde construir-se uma imagem que se alterou radicalmente depois de realizadas as vistorias.

De facto o aspecto de conservação da maior parte dos edifícios e o seu R/C comercial não tem correspondência com o estado de degradação dos mesmos prédios.

Para a Baixa, ao contrário do Bairro da Sé ou de outras zonas do Centro Histórico, tem sido geralmente admitido que o problema reside, essencialmente, na desocupação, mais do que na degradação. Aqui elas andam de mãos dadas, e apenas a solidez exterior dos prédios ou a pintura das suas fachadas permite mascarar a realidade.

No entanto as surpresas não são apenas as negativas. Quando se entra no quarteirão revela-se a existência de um valioso património arquitectónico, nomeadamente associado à Igreja dos Congregados que é muito mais (em espaço e em arte) do que aquilo que aparece à vista do público.

Curiosidade acrescida vai para um inesperado laboratório de análise de metais raros, que trabalha, nomeadamente, para explorações mineiras africanas, na determinação de teores em ouro, prata, mercúrio ... de amostras que lhes são enviadas pelos clientes.

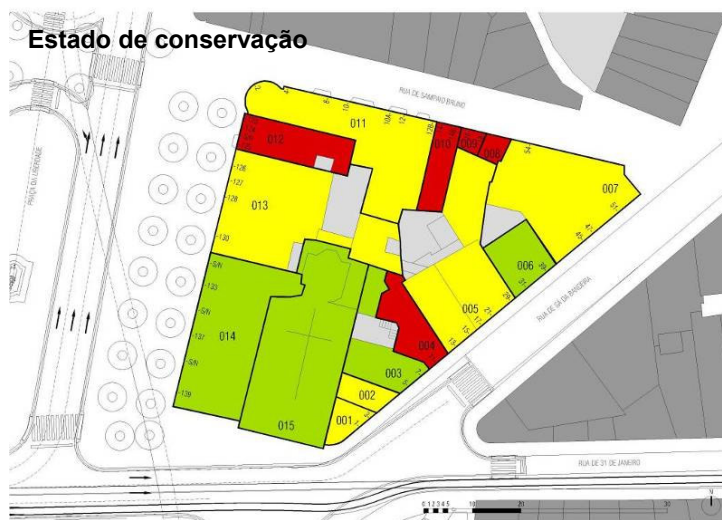
Mas as surpresas não se ficam por aqui...uma barbearia/cabeleireiro mantém em bom estado todo o mobiliário e decoração de origem, em mármore, da autoria do Arquitecto Marques da Silva (o mesmo da Estação de S. Bento).

Outra peculiaridade deste quarteirão é a quantidade de “casas-fortes” que existe nas caves de vários edifícios. De facto um grande número de bancos teve as suas instalações nestas ruas (Sá da Bandeira, Sampaio Bruno e Praça da Liberdade). Hoje, apenas a “casa-forte” da CGD (ex. BNU) se encontra a funcionar.

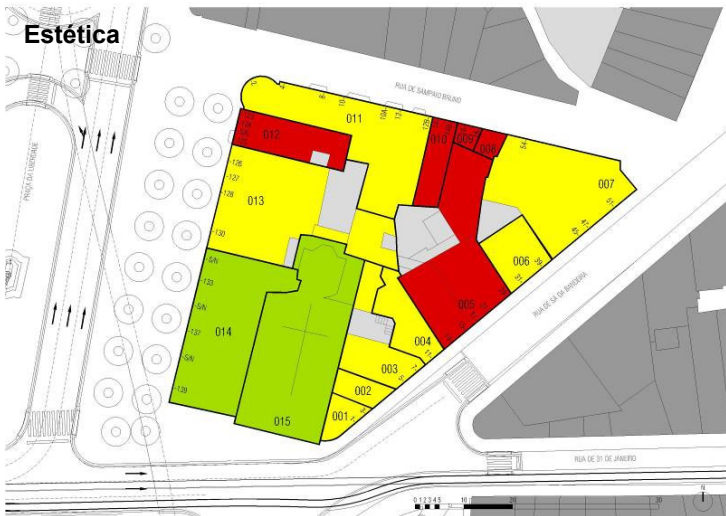
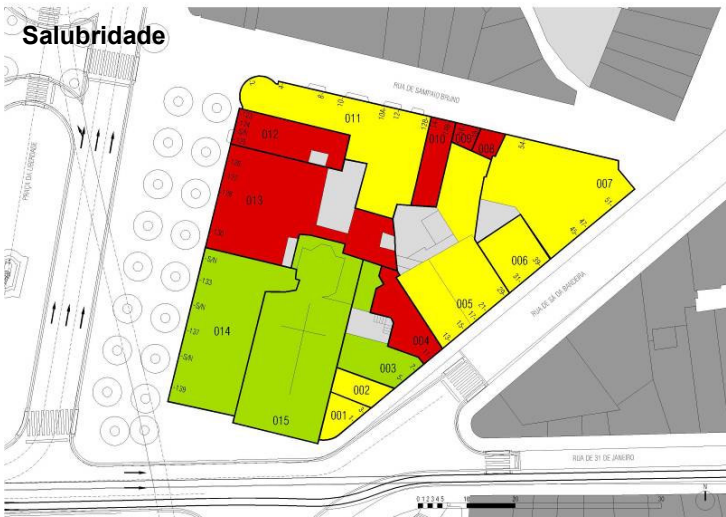
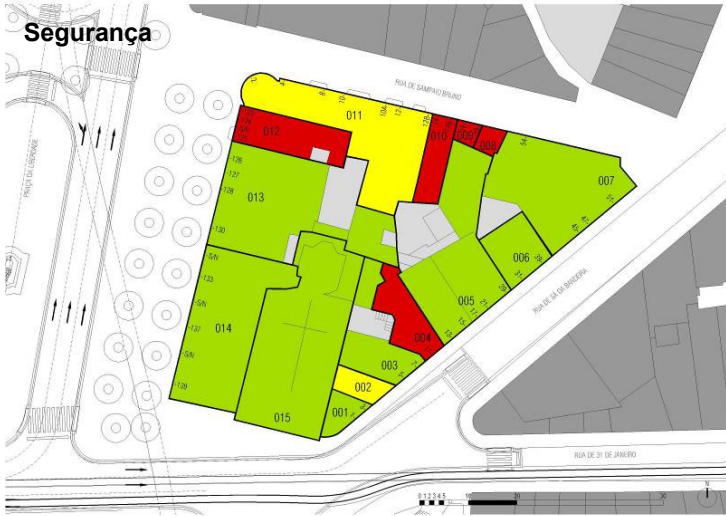
Acontece que, em termos futuros será difícil admitir que a generalidade das actividades actuais se irá manter com perspectivas de médio ou longo prazo.

Pode mesmo constatar-se que a sobrevivência do quarteirão depende profundamente da capacidade de atrair novas actividades e de dar melhores condições a algumas das que lá estão presentes.

Plantas do Estado de Conservação



LIMITE DA PARCELA	MÉDIO
BOM	MAU



- LIMITE DA PARCELA
- MÉDIO
- BOM
- MAU

Caracterização Cadastral

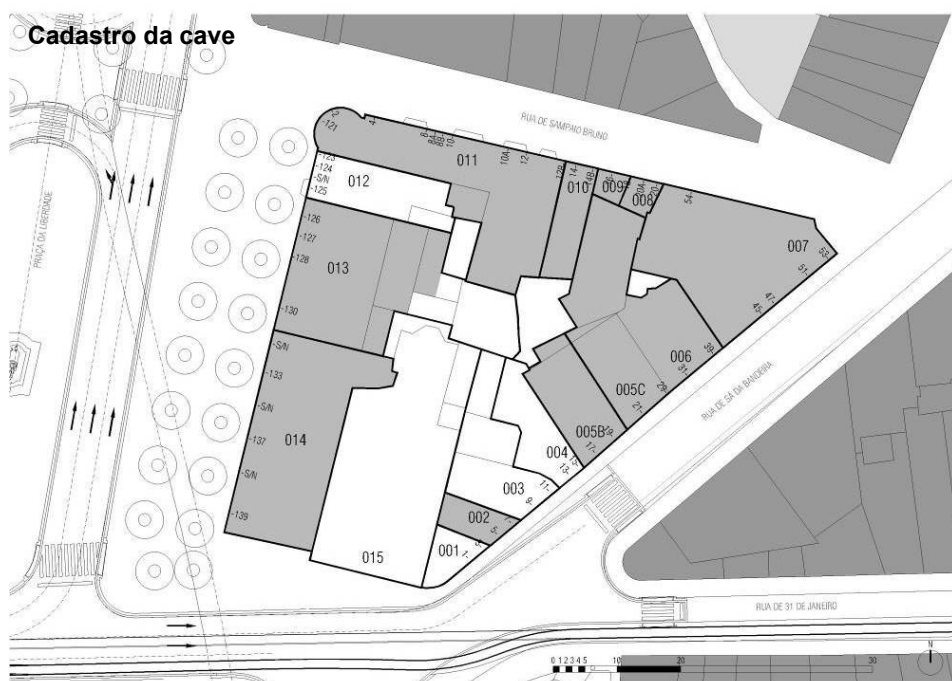
O quarteirão é constituído por 15 parcelas, de geometria variável, todas propriedade de entidades privadas.

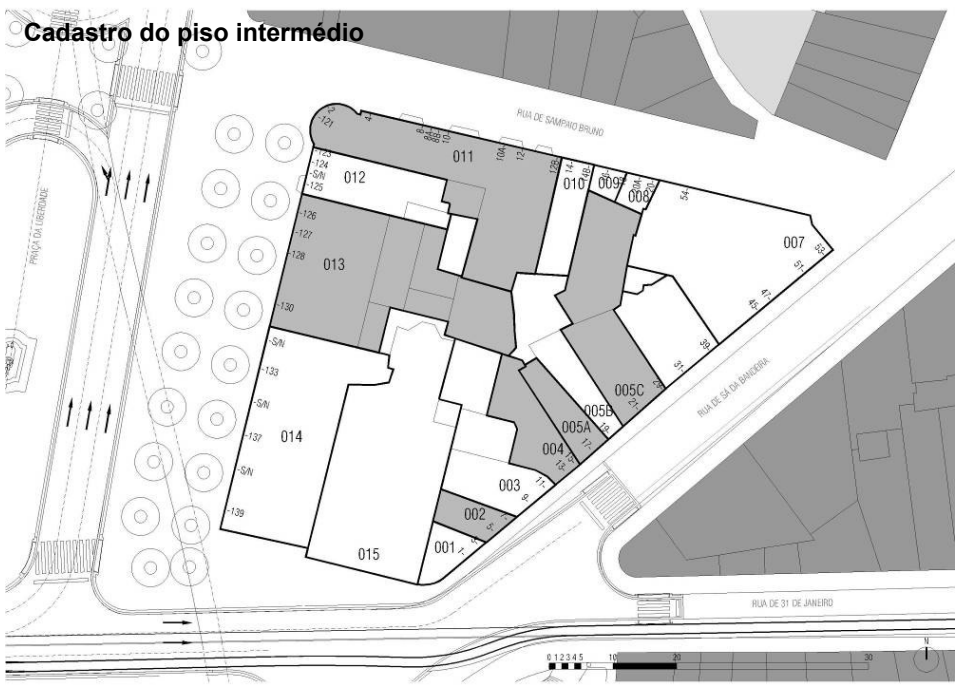
Com o levantamento da situação registada na Conservatória do Registo Predial, podemos já identificar a quem pertence cada parcela.

De acordo com o levantamento existente e com informação colhida no local, haverá para os edifícios que não estão divididos em propriedades horizontais um conjunto de 10 proprietários, já que as parcelas 3 e 15 pertencem à mesma instituição, os prédios 8, 9, 10 e parte do 5 pertencem, também, a um só dono e os prédios 11 e 13 serão propriedade da mesma família.

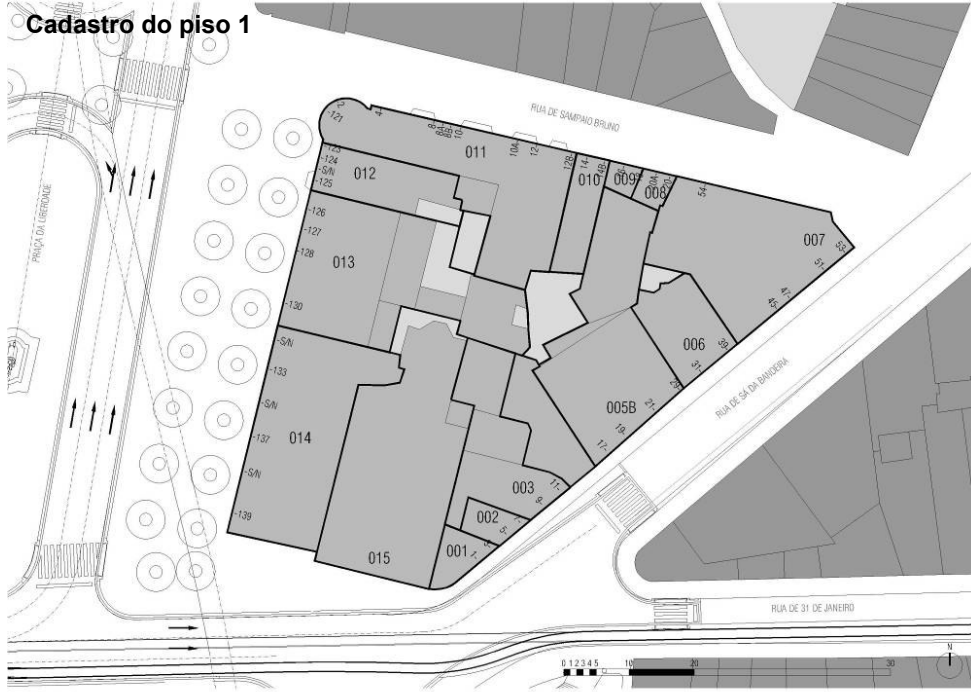
A informação disponível permite concluir que apenas os edifícios 5, e 12 estarão constituídos em propriedade horizontal, sendo neste último todas as fracções possuídas pelo mesmo proprietário.

Plantas cadastrais por piso

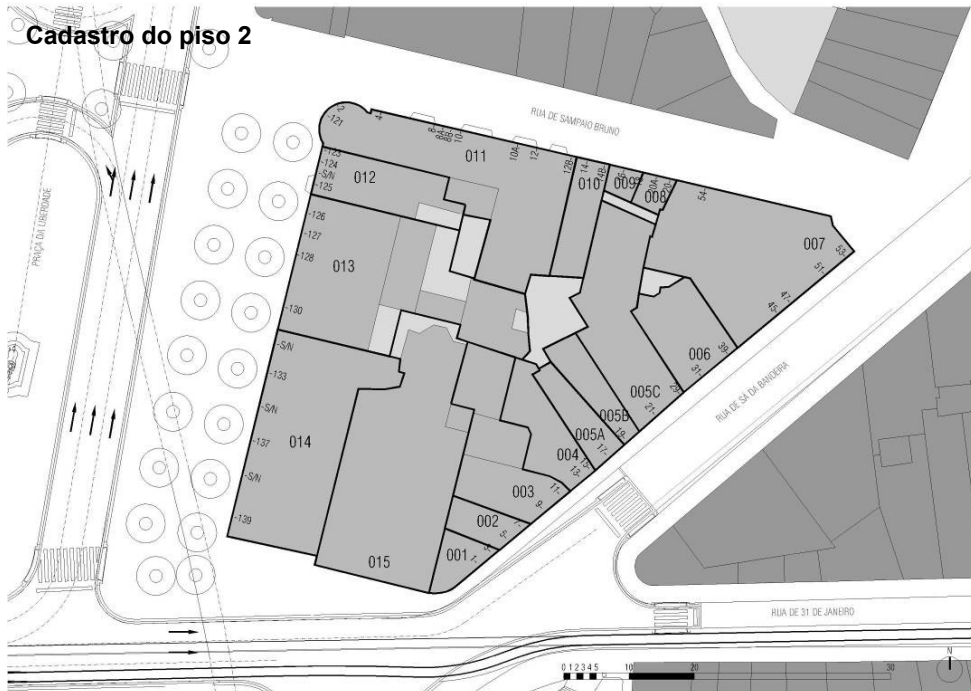




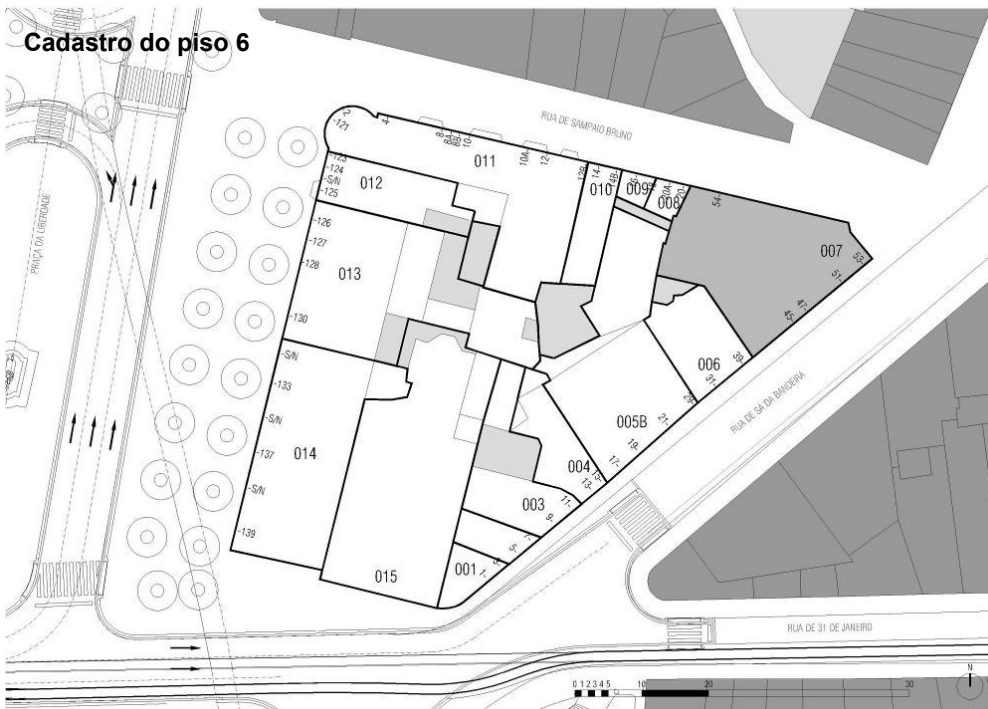
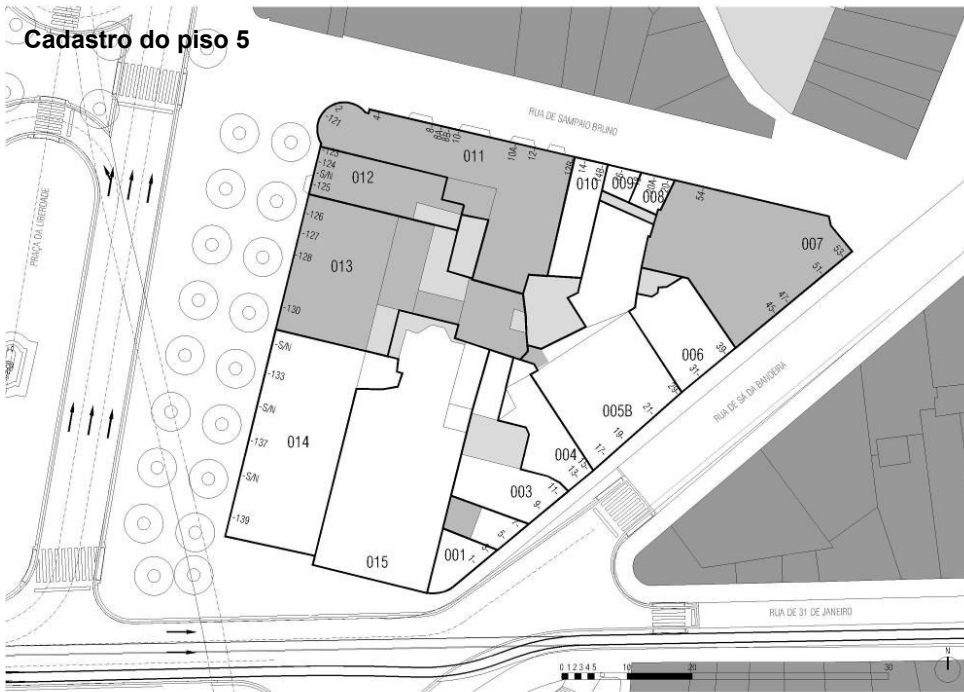
Cadastro do piso 1



Cadastro do piso 2







Caracterização Funcional

Além dos prédios das P7, P8, P9 e P10 que se encontram desactivados há muitos anos, também se encontram devolutos muitos espaços dos pisos superiores nas parcelas P6, P11, P12 e P13.

Trata-se de edifícios de salas autónomas destinadas a serviços, correspondendo a um modelo antiquado de organização, que tem vindo a ser progressivamente abandonado pela procura.

De facto os únicos edifícios do quarteirão que desempenham cabalmente as suas funções serão a Igreja dos Congregados, o Hotel Peninsular e a CGD no edifício do antigo BNU.

Nos restantes, além de alguma vitalidade em estabelecimentos comerciais do R/C, não se verifica uma ocupação suficiente para a dinamização deste quarteirão e da sua área de influência.

Na globalidade dos prédios, apenas a P1 tem habitação (1 fogo), sendo os restantes edifícios dominados por um perfil misto de comércio e serviços.

Esta realidade traduz o panorama de terciarização da baixa portuense, ocorrida nas décadas precedentes, a qual, agora, com a redução dos escritórios e serviços, está a produzir a “desertificação” funcional.

Os sinais exteriores de conservação dos edifícios, não traduzem a sua desvitalização, e, acabam mesmo por iludir um real estado de degradação progressiva do seu interior.

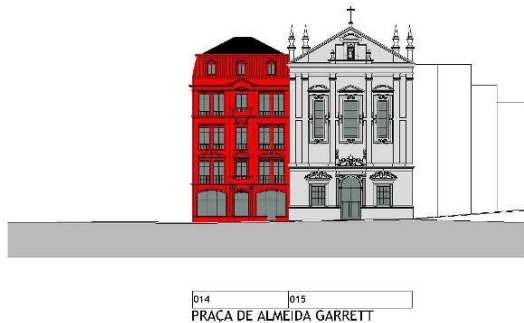
A qualidade dos estabelecimentos comerciais e das actividades em exercício, em grande parte dos edifícios ocupados é insuficiente e traduz a desvalorização que a baixa tem atravessado ao longo dos últimos anos.

Cabe referir a existência de um rico património da Igreja dos Congregados, que, para além do templo, possui todo um prédio (P3) e outros espaços, e um valioso espólio museológico que poderá, em conjunto com o monumento, constituir um interessante atractivo para a visita cultural ao quarteirão.

Importa, agora, aproveitar as vantagens que decorrem do crescimento da actividade turística e do valor que começa a ser reconhecido pelos locais de qualidade, nomeadamente para habitação permanente e comércio de qualidade.

Terminado o longo ciclo de investimento na beneficiação do espaço público, parece ser agora a oportunidade de quarteirões como este aproveitarem a modernidade da zona e reciclarem os seus espaços devolutos de modo a responderem às novas necessidades da procura.

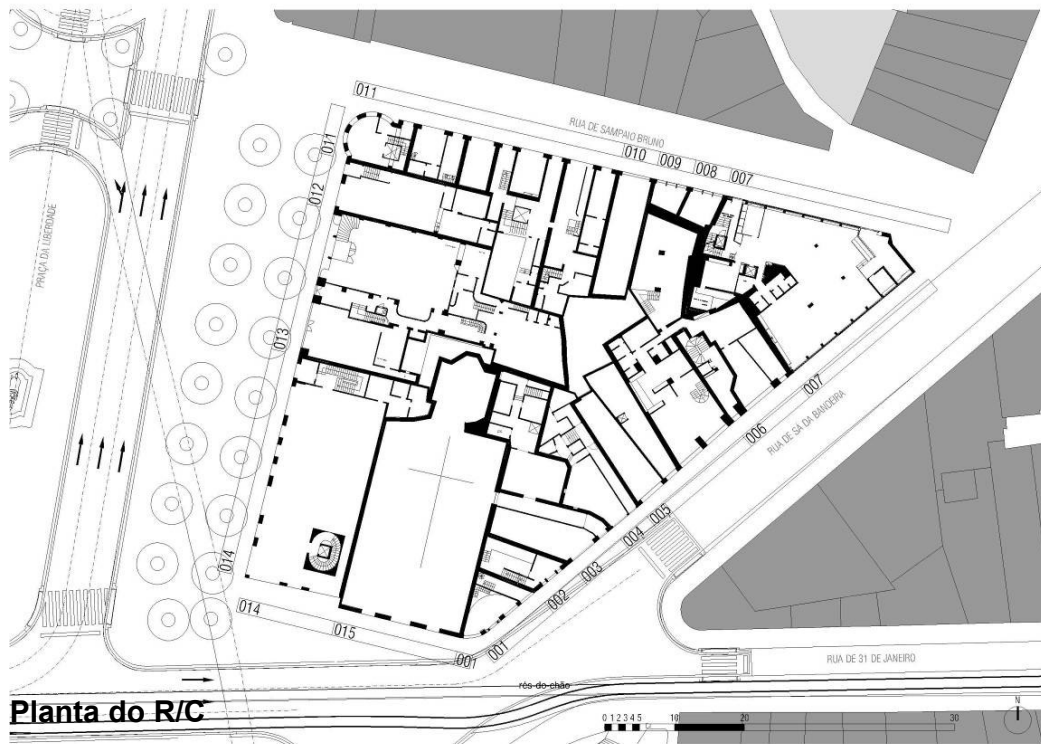
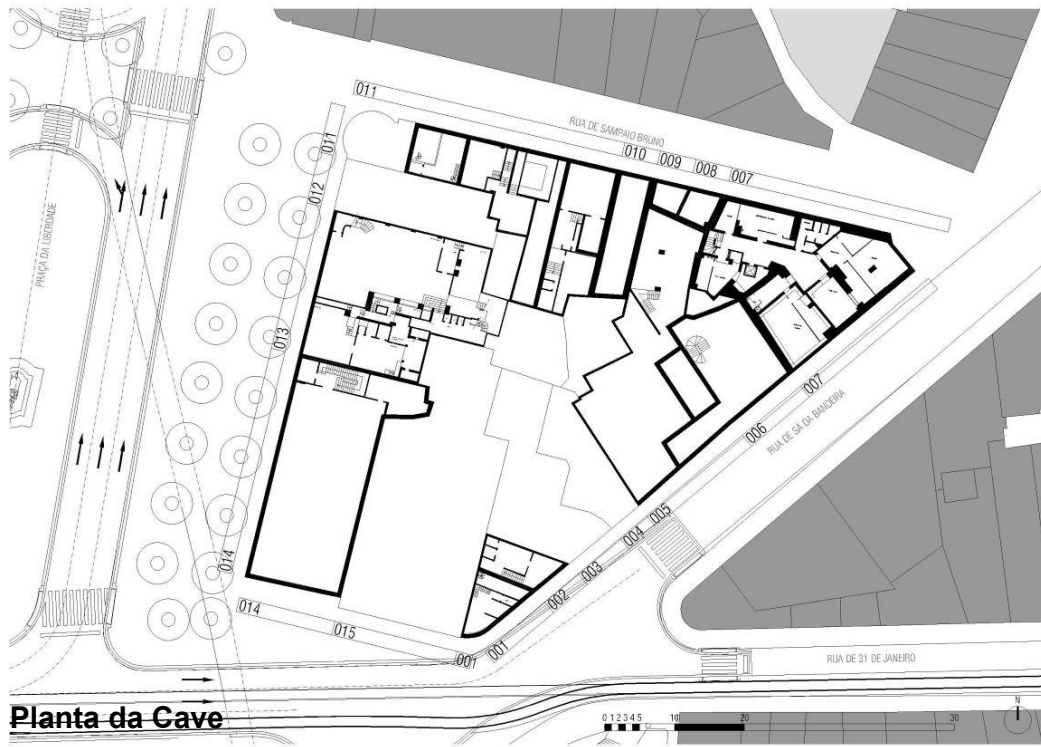
Perfis com a ocupação actual do quarteirão

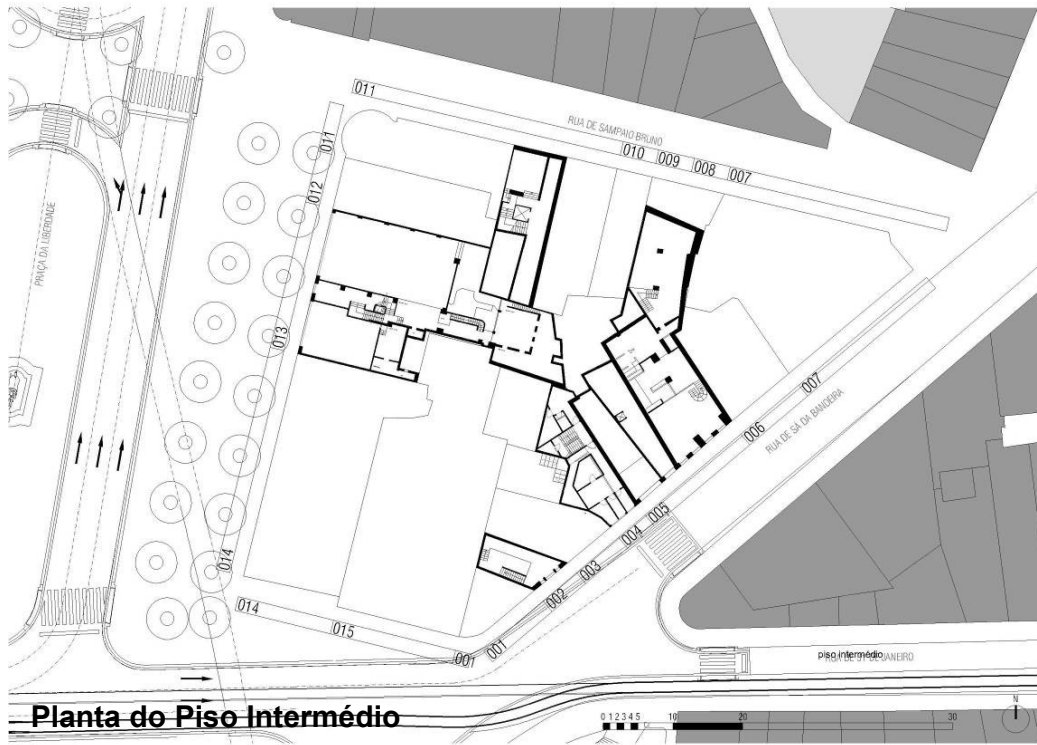


- DEVOLUTO
- COMÉRCIO (não utilizado)
- HABITAÇÃO
- COMÉRCIO
- SERVIÇOS
- IGREJA

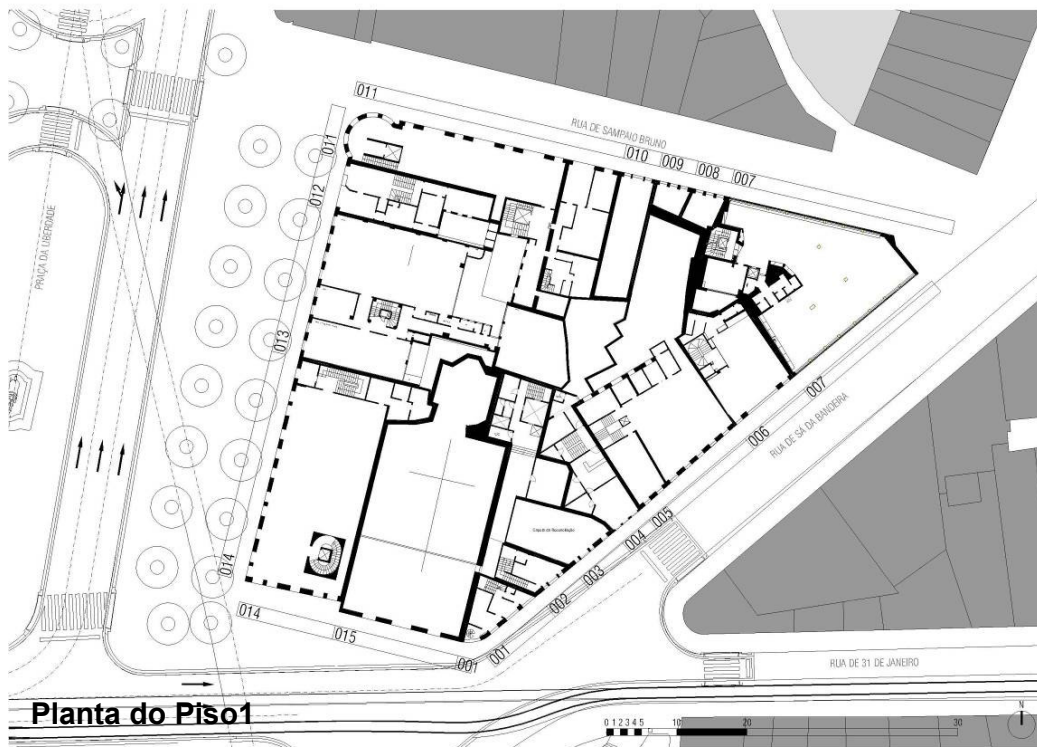


Plantas e Alçados da Situação Existente

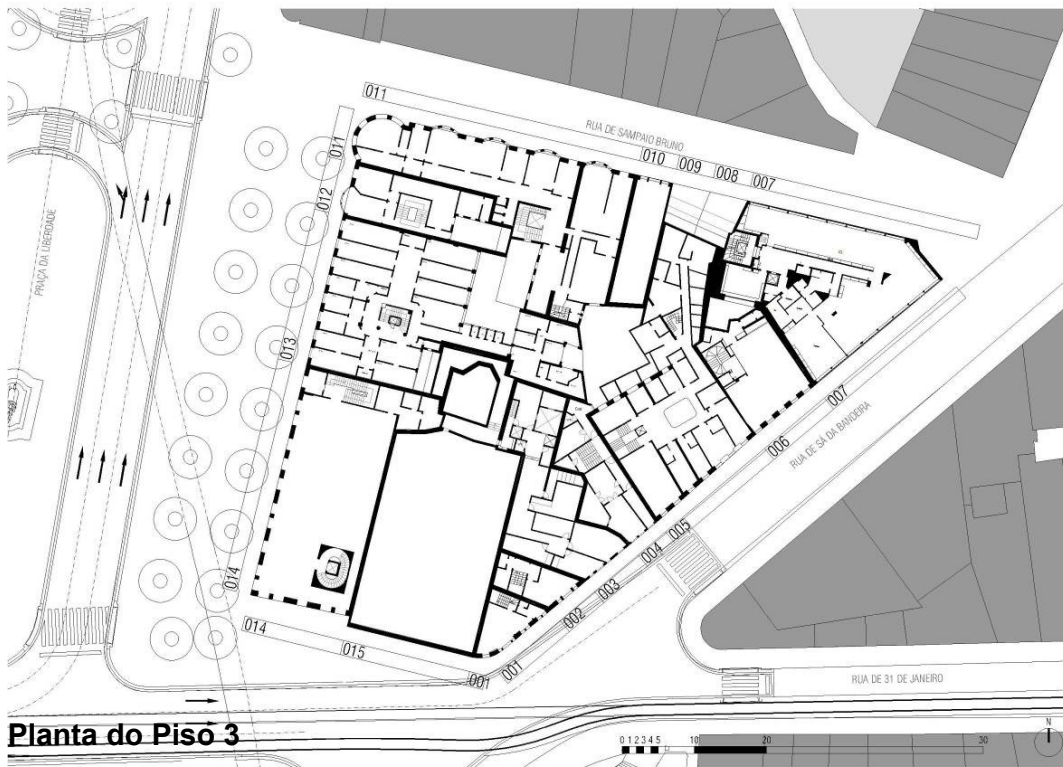
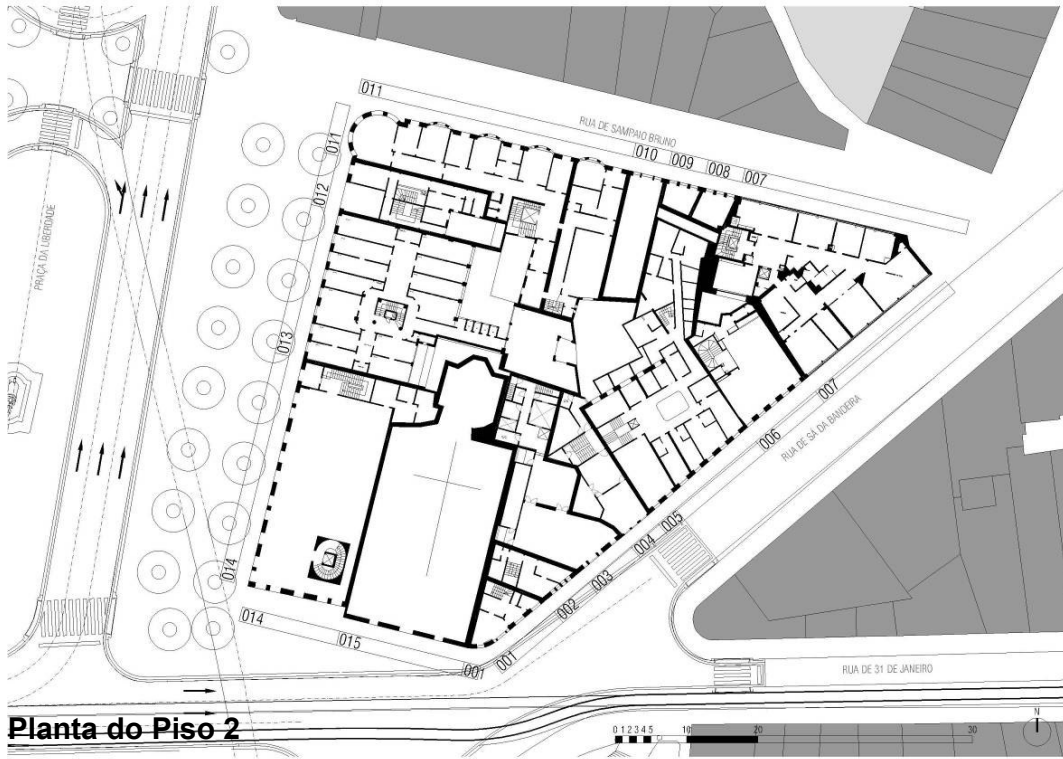


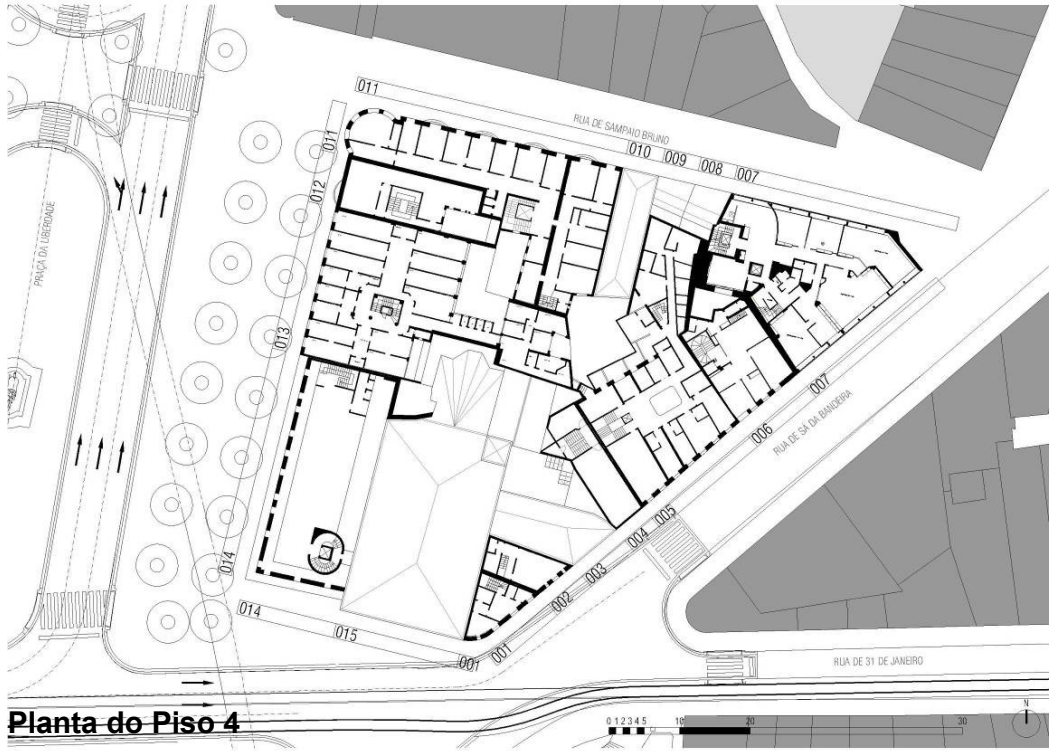


Planta do Piso Intermédio

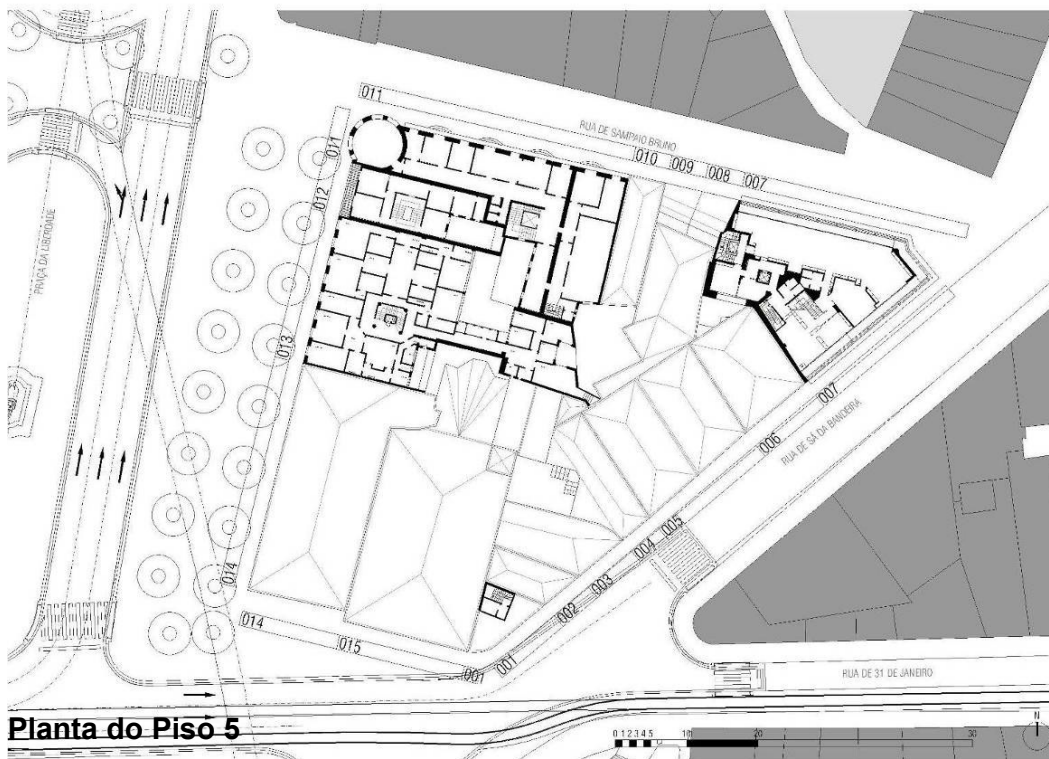


Planta do Piso 1

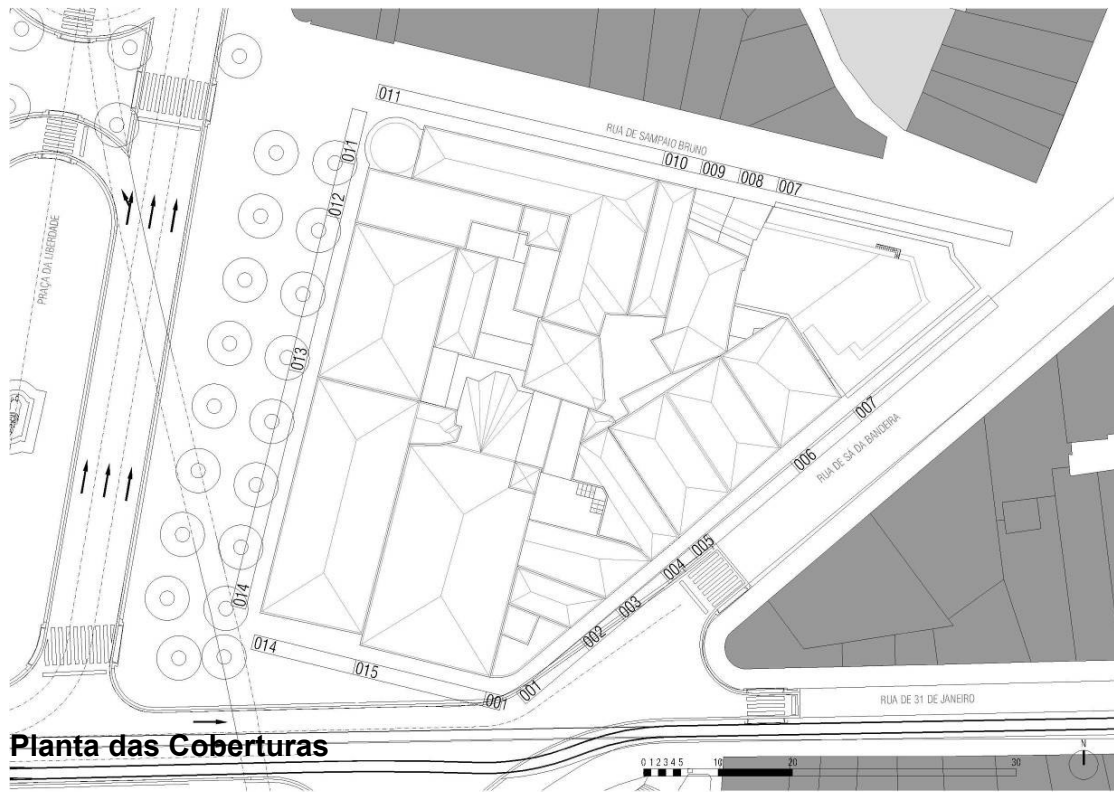
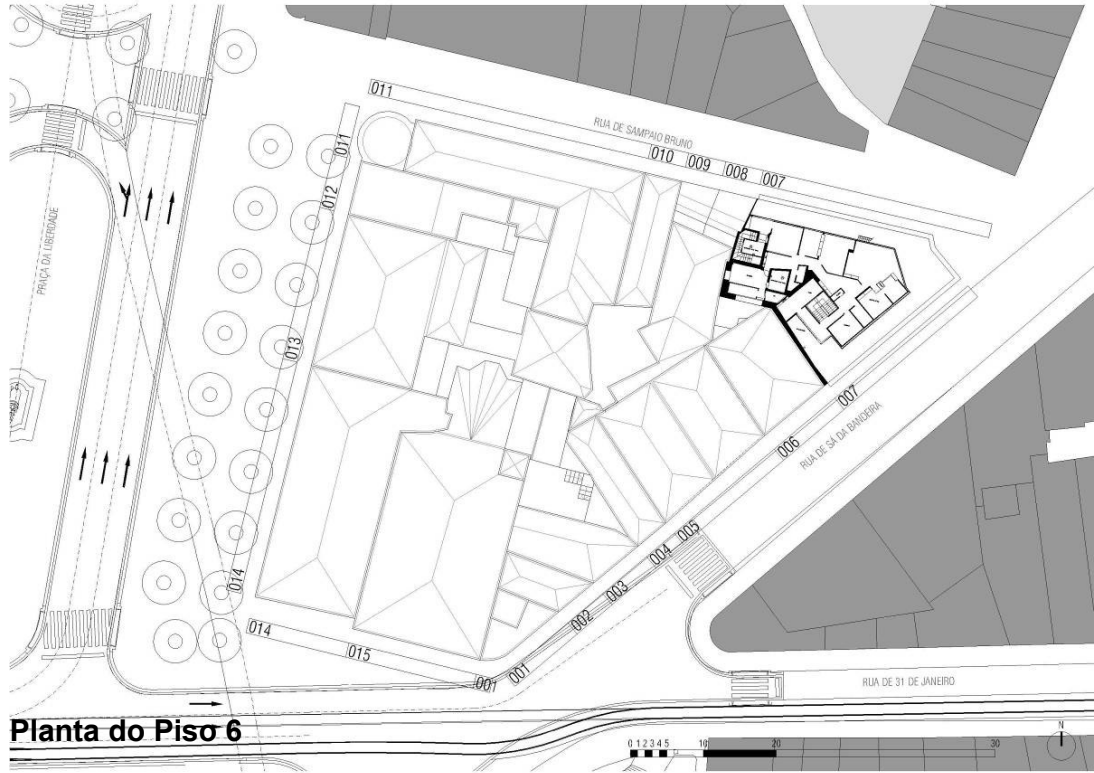




Planta do Piso 4



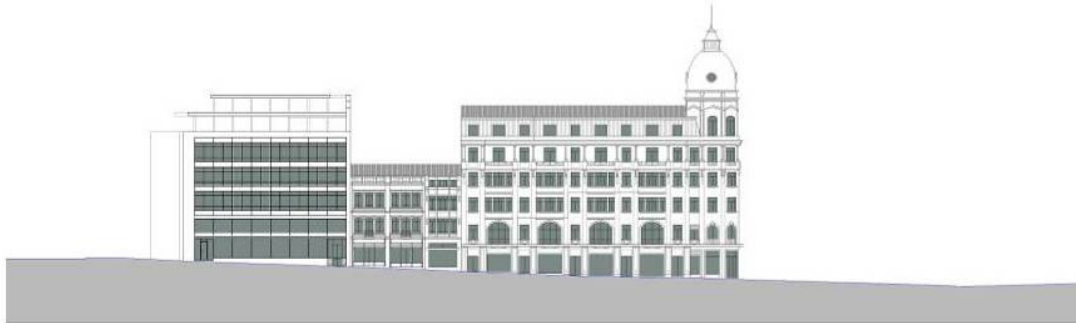
Planta do Piso 5



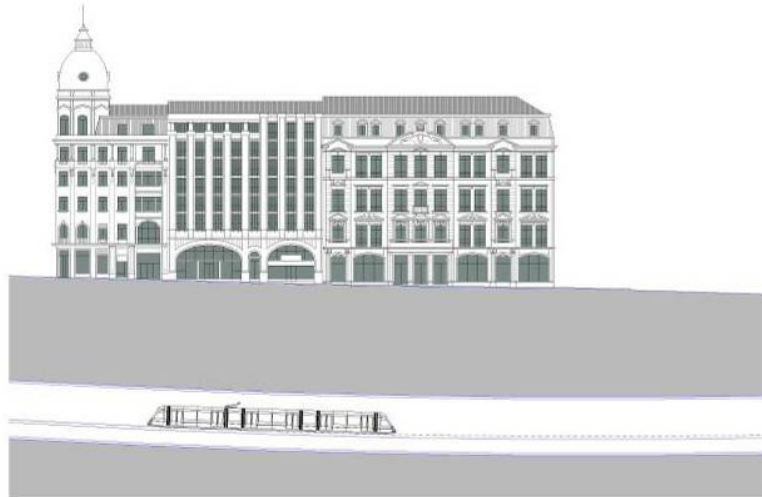
Alçados



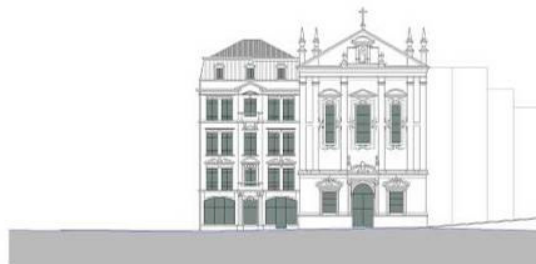
001 002 003 004 005 006 007
RUA DE SÁ DA BANDEIRA



007 008 009 010 011
RUA DE SAMPAIO BRUNO



011 012 013 014
PRAÇA DA LIBERDADE (POENTE)



014 015
PRAÇA DE ALMEIDA GARRETT

Estratégia de intervenção

O quarteirão, na sua globalidade, está consolidado, não havendo edifícios a demolir, nem espaço edificável para projectar novas construções. Por outro lado, também a idade dos edifícios, as suas características construtivas iniciais e o seu estado de conservação aconselham, na generalidade, à sua manutenção.

Contudo, há que considerar também que apenas 3 dos 15 edifícios do quarteirão estão totalmente ocupados (2 dos 3 edifícios são integralmente ocupados pela Igreja e 1 por uma instituição bancária), que cerca de 60% dos fogos do quarteirão estão devolutos.

A partir dos dados atrás enunciados, conclui-se que, mais do que uma intervenção ao nível construtivo, é fundamental uma reconversão funcional do quarteirão com vista à sua revitalização. Assim, define-se um programa de renovação urbana para a quase totalidade do quarteirão, que concilie a reabilitação do edificado existente, com a reconversão funcional dos edifícios subaproveitados do quarteirão, através de um programa misto de comércio, serviços e habitação.

Os espaços comerciais têm que ser recuperados e dinamizados, aproveitando, também, o investimento público realizado para qualificação da Praça da Liberdade e usufruindo da excelente qualidade e disponibilidade dos passeios.

Trata-se, de facto, de locais muito movimentados por peões, onde há oportunidade de explorar extensas esplanadas para hotelaria e similares. Temos aqui a possibilidade rara de encontrar no centro do Porto passeios horizontais com 10 metros de largura. Neste sentido, preconiza-se a transferência para outros pisos, actualmente vagos, no mesmo quarteirão, de algumas das actividades que agora utilizam o R/C sem tirar partido das potencialidades oferecidas pelo espaço público. Dever-se-á conservar, contudo, no conjunto de prédios do quarteirão, a área de serviços necessária à preservação e valorização dessas actividades, que ainda estão instaladas e têm condições de operação no futuro.

O hotel existente, pela sua localização, poderá ganhar visibilidade e qualidade, através das ampliações, já previstas, para aumento do número de quartos e das condições de conforto dos hóspedes.

Atendendo a que a maior parte dos pisos superiores está devoluta, devido à sua desadequação funcional, é necessário introduzir novas funções que induzam a sua ocupação e permitam rentabilizar o investimento necessário à sua reabilitação. Pelo que, como regra geral, nos andares superiores dos edifícios, dever-se-ão introduzir as alterações necessárias para a criação de habitações, com vista a alojar no quarteirão uma população própria permanente.

A centralidade, acentuada pelas estações de metro e a qualidade do ambiente urbano, aliada ao acréscimo de capacidade de estacionamento, confere aos últimos e penúltimos andares, uma especial aptidão para a sua transformação em habitações de “standard” elevado, eventualmente com boas áreas e com acabamentos de nível superior.

Além deste propósito de contribuir de forma significativa para o objectivo estratégico da re-habitação na baixa, contribui para a viabilização do retorno do investimento que os proprietários terão de fazer nos prédios. De facto, as funções terciárias já não serão o principal produto para as operações imobiliárias na baixa. Em contrapartida a habitação começa a demonstrar sinais de uma procura crescente, sobretudo quando a oferta se localiza em locais privilegiados, como é o caso.

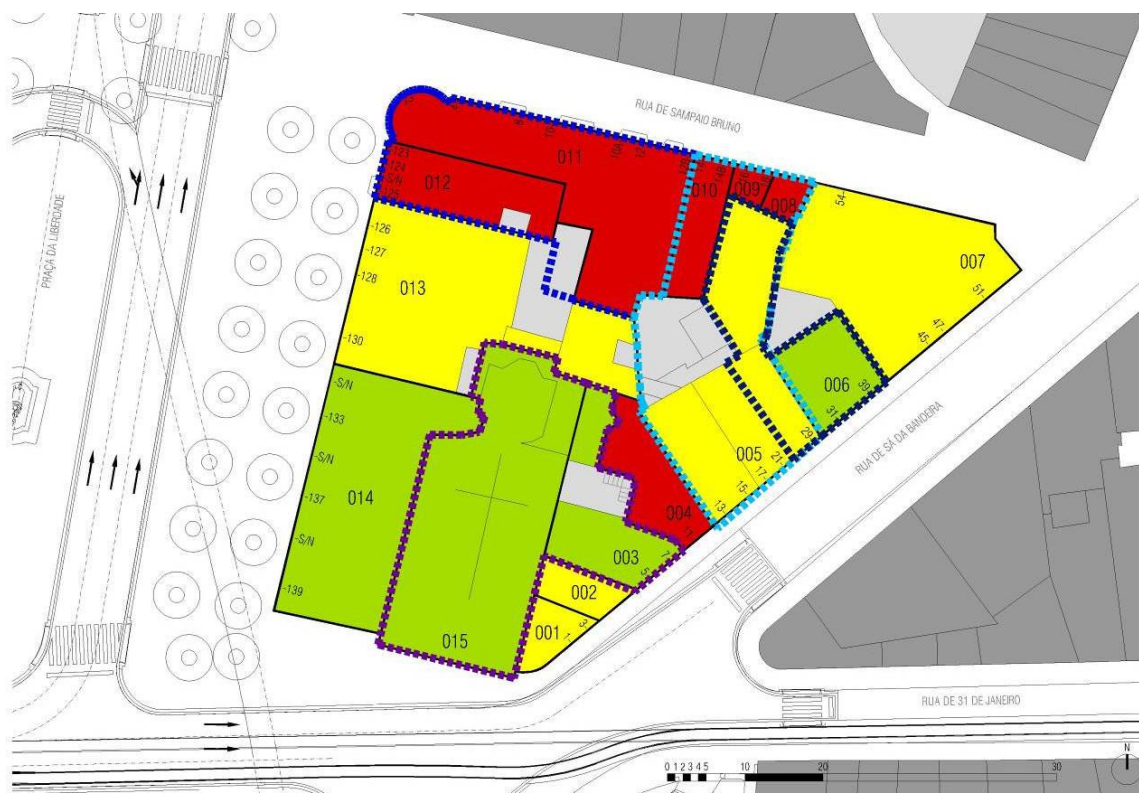
Os andares superiores podem oferecer aos habitantes uma privacidade, paisagem e insolação vantajosos, permitindo separar as funções do quarteirão, não por edifícios, mas por pisos.

Valerá a pena, em projecto, ponderar soluções técnicas e económicas para criar alguma capacidade própria de estacionamento para os habitantes das novas habitações, a produzir, nomeadamente (se necessário) com recurso a meios mecânicos de movimentação.

Independentemente da eventual criação de estacionamento próprio no quarteirão, este poderá contar com uma oferta acrescida de lugares de garagem no quarteirão vizinho (Viela dos Congregados), onde está previsto um parque subterrâneo de grande capacidade.

Para a introdução de um programa habitacional no quarteirão será necessário reconverter os espaços de serviços existentes. Isso implicará um projecto conjunto para os prédios 11 e 12, actualmente subaproveitados e degradados, admitindo-se ainda outros projectos conjuntos, caso haja interesse por parte dos respectivos proprietários.

Planta síntese da Intervenção Proposta



▭ LIMITE DA PARCELA

NÍVEIS DE INTERVENÇÃO:

■ INTERVENÇÃO LIGEIRA

■ INTERVENÇÃO MÉDIA

■ INTERVENÇÃO PROFUNDA

INTERVENÇÕES CONJUGADAS:

▭ PARCELAS 12083003 E 12083014

▭ PARCELAS 12083005 (FRACÇÃO B), 12083008, 12083009 E 12083010

▭ PARCELAS 12083005 (FRACÇÃO C) E 12083006

▭ PARCELAS 12083011 E 12083012

Intervenção proposta por parcela

Destes pressupostos decorre a proposta para intervenção em cada parcela:

Parcela 12083001

O edifício, com área reduzida em cada piso, é penalizado por ter a entrada para os andares superiores através de um espaço de loja (óptica), sem condições para um comércio de qualidade e para um acesso condigno a pisos superiores de habitação e serviços que se encontram, neste momento, parcialmente devolutas.

Este problema é comum aos prédios das parcelas 2 e 4. É obrigatório que a solução arquitectónica a adoptar garanta a criação de um acesso aos pisos superiores condigno e fisicamente autónomo relativamente aos espaços comerciais.

A reabilitação destes edifícios e o respectivo projecto poderá partir do estudo de uma solução que permita o acesso a esses pisos, de cima para baixo, através de um percurso transversal aos prédios a situar no nível das coberturas. Assim, a parcela 1 poderia manter, com alguma qualidade, os comércios existentes nas caves, R/C e sobre-lojas.

Seria ainda desejável a reformulação do edifício, de forma a criar habitação nos pisos superiores.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio:

- Requalificar a fachada principal, nomeadamente através da correcção/reparação dos vestígios de humidades existentes em rebocos, execução de pinturas, recuperação/substituição das caixilharias existentes degradadas, em madeira e ferro, recuperação das guardas das varandas em mau estado de conservação e eliminação de elementos dissonantes, como as caixilharias em alumínio no r/c e 1º andar e a placagem de granito no r/c, substituindo-os por outros esteticamente integrados;
- Reparar a cobertura, substituindo de todos os elementos em mau estado, nomeadamente através da correcção da impermeabilização do terraço;
- Rever e substituir os elementos degradados da rede de drenagem de águas pluviais do edifício;

- Eliminar e corrigir as infiltrações existentes no interior do edifício, nomeadamente no fogo do último andar, junto às caixilharias dos diferentes pisos e na empena poente da caixa de escadas;
- Reparar estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Requalificar as instalações sanitárias e cozinha em mau estado de conservação;
- Reparar e/ou substituir os pavimentos em mau estado.

Parcela 12083002

Esta parcela é atravessada por um corredor de acesso ao coro da igreja, situado no piso 1 e tem comércio activo no R/C com cave e sobre-loja. Nos pisos superiores tem actividades que se podem manter e espaço disponível para a transformação em novas habitações.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio:

- Requalificar a fachada principal, nomeadamente através da limpeza de cantarias em granito, recuperação/substituição das caixilharias existentes degradadas em madeira, recuperação das guardas das janelas em mau estado de conservação e eliminação de elementos dissonantes, como os aparelhos de ventilação colocados nos vidros;
- Reparar a cobertura e as clarabóias, em mau estado de conservação, substituindo se necessário a sua estrutura de suporte;
- Reformular/ substituir a rede de drenagem de águas pluviais do edifício;
- Eliminar e corrigir as infiltrações existentes no interior do edifício, em tectos e paredes, nomeadamente junto à fachada e à empena confrontante com a parcela 1;
- Reparar estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparar e/ou substituir os pavimentos em mau estado.

Parcelas 12083003 e 12083015 – intervenção conjugada

Os Prédios existentes nestas parcelas pertencem à Irmandade de Santo António dos Congregados. A parcela 12083003 funciona de forma integrada com a Igreja dos Congregados (parcela 12083015), acolhendo uma capela, a sacristia, residência paroquial, salas de oratório e de reuniões, pátios e circulações que atravessam os prédios vizinhos.

Aqui importa manter o carácter religioso do edifício e aproveitar o seu potencial museológico para introduzir, em conjunto com a Igreja (P15) um pequeno núcleo de visita com interesse para o turismo.

A Igreja dos Congregados, é a peça essencial do que resta do antigo convento dos frades do oratório. Trata-se de um templo de uma só nave, com enorme riqueza arquitectónica e decorativa, que, em complementaridade com o programa da P3 pode vir a ampliar o interesse turístico do quarteirão.

Não só a sua localização e carácter, como também o seu património mobiliário e o excelente grau de preservação justificam a visita.

É notável a paisagem da torre sineira e a impressão causada pelo enorme vão de telhado que cobre toda a abóbada da nave. Vale também a pena reter a visão invulgar sobre o altar-mor a partir de um circuito de visita interior.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível ligeiro:

(Parcela 12083003)

- Retirar a chapa plástica ondulada que cobre os saguões e sua substituição por material esteticamente integrado;
- Substituir as caixilharias e grelhas de alumínio existentes no r/c e 1º andar por outras com desenho e materiais esteticamente integrados;
- Rever/reparar a cobertura e impermeabilização do terraço do edifício;
- Eliminar e corrigir as infiltrações existentes no interior do edifício, em tectos e paredes, nomeadamente as localizadas na parcela confrontante com a parcela 4 e nos tectos de dois dos quartos do 3º andar.

Parcela 12083004

Esta parcela tem no R/C um estabelecimento de barbearia/cabeleireiro com decoração, equipamento e mobiliário dos anos 30,

com qualidade e bom estado de conservação. Apesar de constituir uma actividade com sinais de decadência e não estando o interior sob qualquer classificação patrimonial, importa preservar o valor estético da loja de preferência dentro do mesmo ramo ou, com um programa que admita a manutenção da sua imagem e acabamentos (integralmente realizados em mármore).

Nos andares superiores o edifício encontra-se num estado avançado de degradação, necessitando de uma reformulação profunda que implicará a transferência das actividades aí instaladas. Estes andares têm acesso autónomo à rua por uma entrada paralela ao estabelecimento.

Para a reabilitação da parcela é necessária uma intervenção de nível profundo:

- Reconstruir a cobertura do edifício, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reconstruir os pisos superiores do edifício, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando os fogos a criar de boas condições de segurança, salubridade e estética, com correcção de todas as patologias existentes;
- Reinfrustruturar todo o edifício;
- Recuperar/ conservar a configuração original das fachadas nomeadamente através da limpeza de cantarias, recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), recuperação das guardas das varandas e remoção de todos os elementos dissonantes.

Parcela 12083005

Na parcela cinco sobrepõem-se três propriedades: no R/C uma loja (Fracção A) que pertence a um fundo imobiliário (do BCP), outra loja (Fracção C) que pertence ao mesmo proprietário do prédio da P6 e, nos andares superiores, o Hotel Peninsular (Fracção B), que tem no R/C apenas um corredor de acesso, situando-se a recepção e um bar num anexo das traseiras do lote.

A Fracção B está parcialmente sobreposta com a P6 e a Fracção C está interiormente ligada à P6.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio nas partes comuns:

- Recuperar/ requalificar as fachadas existentes, através da reparação de todos os elementos em mau estado de conservação, nomeadamente rebocos, e da remoção de todos os elementos dissonantes, como o reclamo da fracção C (fachada principal), as caixilharias de alumínio (fachada principal), aparelhos de ar condicionado (fachadas principal e posterior) e tubos de queda aparentes (fachada posterior);
- Demolir os corpos construídos, respectivamente, junto à fachada posterior (corpo com cobertura plana) e na ligação com a P12, ao nível do último andar;
- Recuperar (ou substituir, se necessário) o revestimento da empena sobre-elevada confrontante com a P4;
- Recuperar a parte da cobertura em telha, substituindo, se necessário, elementos degradados e corrigindo as patologias existentes no interior do edifício;
- Substituir o revestimento em fibrocimento existente em parte da cobertura por outro material esteticamente integrado, corrigindo as patologias existentes e substituindo, se necessário, elementos degradados;
- Remover todos os elementos dissonantes nas coberturas, nomeadamente revestimentos em chapa plástica ondulada, remendos em tela, antenas e outros;
- Demolir o depósito de água existente na cobertura.

Parcela 12083005 (Fracção A)

Sem patologias a corrigir.

Parcelas 12083005 (Fracção B), 12083008, 12083009 e 12083010

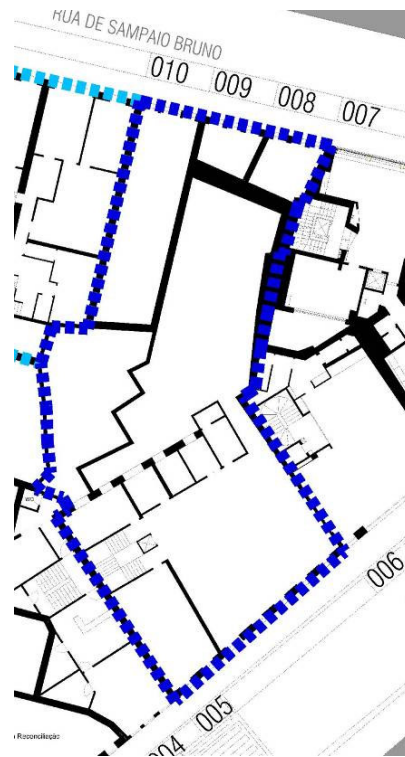
– intervenção conjugada

Trata-se de três edifícios já adquiridos pelo Hotel Peninsular para expansão do mesmo, exceptuando-se, eventualmente, o R/C, por possuir um elevado interesse para comércio.

Estão em estado de degradação avançada, por isso importa que rapidamente se promova a sua recuperação.

Para a reabilitação destas parcelas é necessária uma intervenção de nível profundo:

- Reconstruir as parcelas 8, 9 e 10 de acordo com projecto de arquitectura a definir, garantindo a sua ligação à fracção B da P5, dotando os espaços a criar de boas condições de segurança, salubridade e estética, com correcção de todas as patologias existentes;
- Reabilitar as fachadas das parcelas 8 e 9, nomeadamente através da limpeza de cantarias e azulejos, reposição de azulejos em falta, de modo esteticamente integrado com os existentes, recuperação/ substituição de caixilharias em madeira e recuperação dos vãos originais ao nível do r/c;
- Reabilitar a fachada da parcela 10, nomeadamente através da recuperação/substituição de rebocos e caixilharias de madeira degradados, demolição da pala em betão dissonante, localizada no r/c e reposição dos vãos originais ao nível do r/c;
- Requalificar as escadas de serviço e corrigir as cedências em pavimentos de madeira existentes na fracção B da P5.



Parcelas 12083005 (Fracção C) e 12083006 – intervenção conjugada

O prédio que ocupa este lote está, na generalidade, em bom estado de conservação. O edifício encontra-se desocupado nos andares superiores e em parte do R/C e procede de instalações bancárias, dispondo nas traseiras de três pisos de armazém que incluem caixas-fortes.

As lojas que integram o R/C desta propriedade incluem parte do o piso que se situa por baixo do Hotel (P5).

Nos pisos superiores, será interessante promover um programa que contemple escritórios, aproveitando o bom estado da construção e a sua vocação terciária.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível ligeiro:

- Requalificar a fachada principal, retirando todos os elementos dissonantes, como as caixilharias de alumínio e os painéis publicitários do r/c, e recuperando as caixilharias em ferro dos pisos superiores;
- Requalificar a fachada posterior, retirando todos os elementos dissonantes, como as tubagens de ar condicionado na fachada;
- Requalificar a cobertura, retirando a maquinaria existente no terraço, que constitui um elemento dissonante;
- Caso o espaço comercial com entrada pelo nº 39 continue a funcionar autonomamente do resto do edifício, será necessário requalificá-lo, dotando-o de instalações sanitárias no seu interior.

Parcela 12083007

O edifício da P7 que foi construído nos anos 60 para sede de instituição bancária, está totalmente devoluto, mas tem já um estudo em curso para a sua adaptação a comércio e escritórios.

Este edifício tem autonomia para desenvolver o seu próprio programa sem colidir com o processo de qualquer dos restantes prédios do quarteirão.

Para a reabilitação deste edifício será necessária uma intervenção de nível médio:

- Reconverter o edifício, de acordo com o projecto de arquitectura a definir, corrigindo as patologias existentes no seu interior e dotando os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética;
- Remover a maquinaria existente na cobertura e no terraço do 6º andar, que constitui um elemento dissonante.

Parcelas 120830011 e 12083012 – intervenção conjugada – São duas parcelas de comércio e escritórios, parcialmente desocupadas, pertencentes a membros da mesma família. Apesar da imagem exterior recuperada, grande parte do seu interior está muito degradado e sem uso, de modo que se impõe a realização de obras de reabilitação profunda, sendo de considerar o interesse em mudar parcialmente de programa, introduzindo

habitação nos andares superiores e alargando os espaços comerciais para o 1º piso, mantendo eventualmente as actividades existentes concentradas em parte dos níveis intermédios dos prédios.



Nesse

programa os escritórios e as habitações terão acessos autónomos a partir da rua.

Para a reabilitação destas parcelas é necessária uma intervenção de nível profundo:

- Recuperar as coberturas e a rede de águas pluviais dos edifícios, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reconstruir os pisos superiores do conjunto, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando os fogos a criar de boas condições de segurança, salubridade e estética, com correcção de todas as patologias existentes no seu interior;
- Reinfraestruturar todo o conjunto;
- Requalificar as fachadas principais, removendo todos os elementos dissonantes, como caixilharias de alumínio e aparelhos de ar condicionado suspensos e uniformizando a imagem do piso de r/c voltado à Rua de Sampaio Bruno, através do desenho dos vãos e materiais empregues;
- Reabilitar as fachadas posteriores, voltadas para o saguão, recuperando/ substituindo rebocos e caixilharias degradados e removendo elementos dissonantes, como infraestruturas na fachada e caixilharias de alumínio.

Parcela 12083013

Trata-se de uma parcela chave para a recuperação e revitalização do quarteirão porque penetra profundamente no seu interior, tendo mesmo contacto (e sobreposição funcional) com o hotel (na qualidade de inquilino) que se situa na fachada oposta do quarteirão.

É ocupada por um edifício de escritórios, com comércios nos R/C e caves e pátios interiores que permitem o arejamento e iluminação natural dos corpos construídos no interior do lote.

Apesar da boa conservação e qualidade da fachada e da sua construção ser em betão armado, apresenta graves patologias e uma disfuncionalidade que implica um projecto de transformação profundo.

O ascensor não funciona e grande parte das salas está desocupada. Tem ainda habitações devolutas, em mau estado, nos últimos pisos, sendo algumas delas partilhadas por quartos do Hotel Peninsular (que aqui é inquilino).

No R/C e cave tem comércios activos.

Neste edifício seria desejável reconverter o uso ao nível dos pisos superiores, de serviços para habitação, de forma a revitalizar o edifício, tirando partido da sua localização e qualidade arquitectónica. Admite-se contudo qualquer outro programa, desde que compatível com a arquitectura e integrado na estratégia funcional do quarteirão.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio:

- Recuperar a cobertura, substituindo se necessário, todos os elementos em mau estado de conservação, nomeadamente o seu revestimento, clarabóia e respectiva rede de águas pluviais;
- Recuperar o terraço do corpo localizado no interior do quarteirão, reformulando o sistema de drenagem de águas pluviais e substituindo o revestimento de pavimento;
- Remover/ instalar de modo esteticamente integrado a maquinaria existente na laje do saguão confrontante com as parcelas 10 e 11;
- Requalificar a fachada principal, recuperando as caixilharias degradadas e removendo todos os elementos dissonantes, como aparelhos de ar condicionado e estores exteriores;
- Reabilitar a fachada posterior, corrigindo fissurações em rebocos, recuperando as caixilharias degradadas e removendo (ou substituindo por outros esteticamente integrados) todos os elementos dissonantes, como os equipamentos de ar condicionado e as tubagens existentes no 1º andar da fachada nascente, voltada ao saguão confrontante com as parcelas 10 e 11, as

infraestruturas existentes no terraço do 5º andar da fachada norte, voltada ao saguão confrontante com as parcelas 10 e 11, a passagem metálica existente, ao nível do 4º andar, entre o corredor onde se localiza a bateria de instalações sanitárias e o corpo voltado à Praça da Liberdade (fachadas norte e nascente, voltadas ao saguão confrontante com as parcelas 10 e 11) e o corpo que estabelece a comunicação entre esta parcela e a parcela 5, ao nível do 5º andar;

- Corrigir as infiltrações existentes em partes comuns e recuperar rebocos degradados;

Parcela 12083014






Esta parcela é constituída por um edifício bancário, com loja e serviços, recentemente remodelado e plenamente equipado, com uma ocupação intensa que importa manter.

Refira-se apenas que o R/C mereceria um uso que melhor aproveitasse a disponibilidade dos passeios agora existentes, mas só a evolução das tendências da cidade poderão ditar, no futuro, o interesse do proprietário em proceder a uma nova reformulação do prédio.

Sem patologias a corrigir.

Planificação da intervenção proposta

parcelas	2008				2009				2010				2011
	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1													
2													
3 e 15													
4													
5-A													
5-B, 8, 9 e 10													
5-C e 6													
7													
11 e 12													
13													
14	(sem intervenção)												

	Celebração de contratos de reabilitação
	Elaboração de projectos de licenciamento e execução
	Obras - intervenção ligeira
	Obras - intervenção média
	Obras - intervenção profunda

Estimativa orçamental da intervenção proposta

Parcela	Área de implantação existente* (m2)	ABC existente* (m2)	ABC proposta* (m2)	Custo de intervenção** (€)
1	54,65	345,76	345,76	104.986
2	57,09	387,69	387,69	116.307
3	246,15	996,84	1835,31	19.937
15	635,37	838,47		
4	129,26	745,92	745,92	522.144
5 (partes comuns)	-	-	-	112.227
5A	75,96	298,51	298,51	0
5B	71,07	1933,90	2600,95	493.043
8	27,30	109,20		
9	22,05	88,20		
10	93,93	469,65		
5C	317,62	952,86	1873,46	35.903
6	473,30	920,60		
7	464,90	3475,31	3475,31	1.042.593
11	464,59	3318,18	4150,58	2.415.119
12	168,54	832,40		
13	579,84	4169,31	4169,31	1.250.793
14	487,27	2842,45	2842,45	0
Total	4368,89	22725,25	22725,25	6.113.051

Interessados em colaborar com os proprietários

De acordo com a alínea e), do nº 2, 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 entidades interessadas em colaborar com os proprietários na recuperação dos seus imóveis a manifestar o seu interesse junto da Porto Vivo, SRU, de forma que esse interesse conste do Documento Estratégico desta Unidade de Intervenção.

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, ocupação, propriedade dos imóveis e condicionamentos à edificabilidade associados ao quarteirão em causa.

Anexo I – SELECÇÃO DE FOTOGRAFIAS DO QUARTEIRÃO

Interior do quarteirão com pequenos pátios cheios de anexos e de aparelhagens de climatização





Curiosa instalação para “aparar” a água (P2)



Pormenores do interior da barbearia (P4)



A inesperada oficina de metais raros e o seu dono (na quarta geração na família desde o fundador da firma no séc XIX)



Interior degradado de um dos prédios da Rua de Sá da Bandeira (P4)



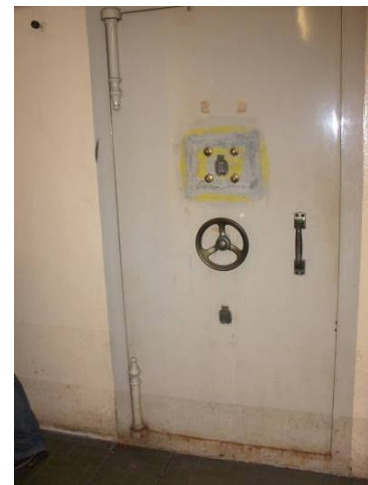
Interior do prédio do café Imperial (P13)



Património em corredor da Igreja dos Congregados (P3, prolongando-se, neste piso, por detrás da P2)



Tecto no Hotel Peninsular (P5-C)



Há casas-fortes em muitos prédios (P7, P5)

Anexo II - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

Os edifícios encontram-se em diferentes estados de conservação, sendo conveniente, por isso, definir de forma tipificada os diferentes níveis de intervenção.

Neste cenário perfilam-se, fundamentalmente, três níveis de intervenção, correspondendo respectivamente aos seguintes níveis de reabilitação:

A.II.1 - INTERVENÇÃO LIGEIRA

O nível de reabilitação ligeira aplica-se a edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como razoável, não sendo necessário intervir nas soluções e sistemas construtivos principais, com excepção de situações muito pontuais.

Actua-se, fundamentalmente, através da realização de pequenas obras de reparação e/ou beneficiação dos edifícios, não obrigando a realojamentos e podendo ser levadas a cabo sem comprometer demasiado o dia a dia dos seus ocupantes.

Neste cenário de reabilitação, admite-se não ser possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo, principalmente o surgido após a data original de construção.

A.II.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA

O nível de reabilitação média, além dos trabalhos já referidos para a reabilitação ligeira, pode incluir ainda:

A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;

A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;

A reparação generalizada dos revestimentos exteriores e interiores, da cobertura e paredes interiores e exteriores;

A substituição das instalações eléctricas e hidráulicas e a beneficiação das partes comuns;

A melhoria das condições funcionais, ambientais e formais dos espaços, particularmente cozinha e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento / escoamento de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

A.II.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

A reabilitação profunda, para além dos aspectos já referidos nos outros níveis de reabilitação, compreende ainda, em geral, a necessidade de intervir profundamente no sistema construtivo, na distribuição e na organização tipológica, sendo possível, por isso, alterar o número de fogos ou mesmo o uso do edifício.

Este tipo de alterações implica demolições e reconstruções, no âmbito da estrutura, das circulações verticais e horizontais, dos revestimentos e acabamentos das construções, obrigando à natural coexistência de diferentes sistemas e materiais.

Intervenções com esta profundidade podem obrigar à desocupação temporária dos edifícios por parte dos seus moradores.

Neste cenário de reabilitação é, em geral, possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo vigente.

Anexo III - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Para um melhor enquadramento das intervenções relativamente aos objectivos pretendidos para o quarteirão em apreço, apresenta-se uma síntese dos principais Critérios de Intervenção, respeitantes às vertentes técnicas envolvidas no processo de reabilitação, abordando os diversos aspectos das construções.

A.III.1 - ASPECTOS TECNOLÓGICOS DA INTERVENÇÃO

Sob o ponto de vista das tecnologias e processos construtivos é necessário, para que as intervenções sejam coerentes, interpretar e conviver com as pré-existências, respeitando, sempre que possível, as tecnologias primitivas, ou, quando tal não for possível, estar seguro de que as tecnologias a empregar não são incompatíveis com as primitivas, nem aceleram a degradação da construção.

Assim, será de privilegiar a exploração inteligente dos elementos existentes da construção, aqueles que possam ser aproveitados, permitindo a redução de custos e a obtenção de soluções mais sustentadas.

A.III.2 - FACHADAS URBANAS

Dado o valor urbanístico das construções existentes, quando aplicável, as suas fachadas devem ser mantidas e qualificadas, através de operações de consolidação, reparação e limpeza, onde se inclui a remoção de elementos estranhos e dissonantes, e a conseqüente reposição dos elementos originais.

Nas fachadas, devem ser feitas operações de desmantelamento de cablagens e aparelhos obsoletos ou acondicionamento dos mesmos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, sempre que estes se encontrem em bom funcionamento mas mal integrados, em particular unidades exteriores de ar condicionado.

A.III.3 - RESOLUÇÃO TIPOLOGICA GERAL

As intervenções profundas preconizadas, para além da manutenção das fachadas e das principais paredes-mestras de meação (empenas), sempre que possível, terão as soleiras dos pisos renovadas, mas à mesma cota das

actualmente existentes, mantendo-se assim as relações entre os vãos exteriores e os espaços interiores das construções.

Os edifícios com intervenção profunda serão sujeitos a operações de reformulação tipológica, que abarca genericamente, a própria definição das fracções, a alteração da sua compartimentação espacial interior, a alteração das áreas comuns de distribuição horizontal e vertical, com a inserção de elevador e a introdução de infra-estruturas e equipamentos adequados às exigências da legislação actual.

A.III.4 - CRITÉRIOS GERAIS DAS INTERVENÇÕES TÉCNICAS

Sob o ponto de vista técnico a intervenção deve ter presente a valorização do património e da imagem urbana e ambiente urbano locais.

Independentemente dos níveis de intervenção considerados destacam-se os seguintes objectivos:

Respeito, na medida do possível, dos lugares e inserção das edificações;

Beneficiação geral e resolução das anomalias, traduzindo-se no incremento de qualidade dos edifícios, com particular atenção às seguranças estrutural e contra de risco de incêndios;

Cumprimento das exigências actuais para construções novas, sempre que possível;

Valorização dos elementos primitivos, com autenticidade, salvaguardando-se a sua compatibilidade com os elementos da nova intervenção;

A.III.5 - PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS A ASSEGURAR

a) Segurança estrutural

Em termos de segurança estrutural, nas construções novas e nas reabilitações profundas, dotar-se-ão as mesmas de características que permitem garantir desempenhos estruturais de acordo com a regulamentação em vigor.

Nas intervenções profundas defende-se que, em alguns casos, a estrutura possa ser em grande parte nova (em betão armado, metálica ou mista).

Considera-se, no entanto, que, sempre que se mantenham elementos construtivos primitivos, dever-se-á procurar tirar partido estrutural dos mesmos.

Nesta análise e optando-se por manter as estruturas tradicionais em madeira, dever-se-á prever as disposições construtivas complementares em termos de segurança ao fogo, à insonorização e à estanqueidade nas zonas de água.

Por outro lado, optando-se por sistemas estruturais novos nas acções de reabilitação profunda, será necessário, em geral, criar novas comunicações verticais.

Nesta ponderação, por último, deverão ser levados em conta o valor global das acções verticais e a necessidade, ou não, de reforçar as fundações e a forma de assegurar a resistência à acção dos sismos.

Já no que respeita às reabilitações mais ligeiras não será em geral possível dotar essas mesmas construções do mesmo nível de fiabilidade estrutural das

reabilitações profundas, designadamente garantindo o respeito de todas as disposições regulamentares em vigor.

Deverá procurar-se, ponderando de forma criteriosa os aspectos económicos e tendo em conta o levantamento do estado do edifício, melhorar o comportamento estrutural da construção, designadamente o seu funcionamento em conjunto e a capacidade de distribuir acções horizontais.

Nas intervenções mais ligeiras os aspectos de segurança estrutural perderão pertinência e traduzir-se-ão na necessidade de reabilitar localmente elementos que se apresentem degradados, como alguns troços de pavimentos ou coberturas, ou incluir comunicações verticais que terão que ser cerzidas com a construção existente, minimizando os efeitos negativos e procurando que esses elementos se constituam como elementos importantes para o contraventamento geral da construção.

Em ambos os tipos de intervenção, 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.

b) Segurança contra risco de incêndio

Em todas as intervenções é necessário prever um conjunto de medidas, quer para reduzir o risco de deflagração e de propagação do incêndio, quer para facilitar a evacuação em condições de segurança e ainda facilitar o ataque ao fogo, nos termos já fixados ou a fixar pelo Batalhão de Sapadores Bombeiros, dotando os edifícios dos necessários meios passivos e activos de segurança.

No que respeita à segurança ao fogo seguir-se-á uma lógica semelhante à já referida a propósito da perspectiva estrutural, ou seja: respeito de todas as exigências nas construções novas ou na reabilitação profunda e uma abordagem mais selectiva nas intervenções de menor dimensão.

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. No entanto, apenas nas situações de intervenção ligeira, e onde tal tenha custos incomportáveis, 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.

c) Conforto termo higrométrico

Ao nível das exigências de conforto térmico, nas construções novas ou de reabilitação profunda, as ditas exigências não poderão ser dissociadas da sustentabilidade da construção e da necessidade de poupança energética. As

soluções arquitectónicas deverão, por isso, privilegiar os sistemas passivos de conforto térmico, incentivando a redução das cargas térmicas de aquecimento através de bons níveis de isolamento.

Já no que respeita ao conforto de Verão devem ser privilegiadas as soluções arquitectónicas que permitam assegurar 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 por elevada massa ao nível das suas envolventes, apresentando, conseqüentemente, 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, recomendando-se, fundamentalmente, o reforço do isolamento nas coberturas, por onde ocorrem perdas significativas. Todavia, em alguns casos, poderá fazer sentido reforçar o isolamento da envolvente vertical pelo exterior através da renovação das caixilharias, sempre que estas se encontrem degradadas e constituam expressivas pontes térmicas.

Estas medidas, complementadas pela eventual instalação de sistemas de aquecimento, permitirão assegurar níveis de desempenho térmico claramente superiores aos apresentados na actualidade por essas construções.

O conforto térmico passará, sobretudo, pelo reforço dos isolamentos, se possível à custa de soluções leves em coberturas, envolventes verticais e confrontação com locais não aquecidos, pela substituição de caixilharias antigas de vidros simples por caixilharias mais estanques de vidros duplos, pela melhoria dos sistemas de ocultação nocturna e pela atenuação das pontes térmicas existentes.

Nestas preocupações é necessário não descurar a importância da ventilação como forma de diminuir a humidade relativa interior. Os locais interiorizados, principalmente aqueles onde há maior produção de vapor, devem ser convenientemente ventilados e arejados. Esta necessidade torna-se mais importante à medida que as caixilharias são mais estanques.

d) Conforto acústico

Ao nível do conforto acústico adoptar-se-á uma abordagem semelhante à referida em termos de conforto térmico. Nas construções novas há a garantia do total cumprimento das exigências actualmente em vigor. Sublinha-se que a satisfação destas exigências está muito condicionada pela qualidade construtiva que deve ser adequadamente controlada.

Ao nível das construções existentes a reabilitar defender-se-ão intervenções muito mais selectivas, procurando, com custos moderados, melhorias significativas de desempenho.

Realçam-se o isolamento entre pisos (tectos e/ou pavimentos) 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.

Poderão equacionar-se intervenções ao nível de alguns equipamentos privativos ou colectivos do edifício para reduzir a sua incomodidade acústica.

e) Salubridade de Instalações Sanitárias e Cozinhas

Relativamente ao cumprimento das principais condições de salubridade das instalações sanitárias e cozinhas dos edifícios existentes, deve proceder-se ao guarnecimento apropriado destes espaços com os sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes.

f) Instalações e Infra-estruturas

A realização de novas instalações, ou a reabilitação mais ou menos profunda das instalações, será igualmente necessária.

Com efeito, as instalações hidráulicas, eléctricas, de telecomunicações, de segurança, de aquecimento, de ventilação, de transporte de pessoas e mercadorias e de gás degradam-se e obsoletizam-se de forma bastante rápida, originando anomalias, problemas de 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 todas estas infra-estruturas e, por outro, melhorar a satisfação dos ocupantes face aos edifícios.

Uma das infra-estruturas que influencia bastante a durabilidade e a ocorrência de anomalias é o sistema de drenagem de águas residuais pluviais por onde, com frequência, se inicia a degradação precoce das construções e cuja análise e reabilitação se considera praticamente indispensável em todas as intervenções.

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

g) Durabilidade e economia

Por último, no que respeita à durabilidade e economia, recomenda-se uma atitude muito pragmática de adopção de soluções e materiais que permitam alcançar os objectivos enunciados a custos aceitáveis e com durabilidade adequada.

Com efeito, estas exigências nem sempre são satisfeitas plenamente na prática construtiva actual, quer por deficiências de projecto, designadamente de coordenação, quer pela secundarização das preocupações funcionais, em detrimento de outras preocupações, nomeadamente estéticas e também pela não consideração das características da mão-de-obra actual e da necessidade de industrializar a construção.

Soluções equilibradas nesta perspectiva obrigam à montagem dum controlo e acompanhamento continuado, crítico, mas construtivo, em todas as fases do projecto, visando a melhor utilização dos recursos financeiros mobilizados.

Anexo IV - APOIOS À REABILITAÇÃO

A.IV.1 - PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO PROMOVIDOS PELO IHRU¹

A.IV.1.1 - RECRIA (D.L. nº329-C/2000, de 22 de Dezembro)

Beneficiários	Proprietário, 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 do valor das obras e das rendas Financiamento da parte não participada

A.IV.1.2 - RECRIPH (D.L. nº 106/96, 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

¹ Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

Apoios	Comparticipação a fundo perdido no valor de 20% do valor total das obras Financiamento da parte não participada
--------	--

A.IV.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 superior 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: 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)

A.IV.2 - PROGRAMA VIV'A BAIXA

Programa dinamizado pela **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

A.IV.3 - – PROTOCOLO BANCÁRIO

(CGD; MILLENIUM BCP; BBVA; BPI)

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

A.IV.4 - INCENTIVOS FISCAIS

A.IV.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 à classificação como 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.

A.IV.4.2 - Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

O D.L. nº 67/97 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 de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

A.IV.4.3 - IVA

De acordo com a alteração prevista no Orçamento de Estado para 2008 (verba 2.21), as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no artigo 1º do Decreto-Lei nº 104 /2004, de 7 de Maio, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais é aplicada a taxa reduzida de 5%.

A.IV.4.4 - TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS

Taxa Municipal de Infraestruturas

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 se inclui o Centro Histórico.

Equipa Técnica

António Baptista

Fátima Cabral

Joana Fernandes

Rui Loza

Sara Azevedo