

**PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO**



**UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14008  
(PORTO VIVO)**

**ABRIL 2007**

## ÍNDICE

1 - Considerações gerais .....	4
2- Levantamento e diagnóstico da situação existente .....	5
2.1 - Enquadramento urbanístico .....	5
2.2. - Breve nota histórica.....	6
2.3 - Condicionantes .....	8
2.4 - Características do edificado .....	9
2.5 - Ocupação .....	12
2.6 - Plantas e alçados da situação existente .....	13
2.7 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes.....	16
3 - Intervenção proposta.....	17
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta .....	21
3.2 - Síntese da intervenção proposta .....	25
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	26
4 - Planificação da intervenção proposta .....	39
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta .....	40
6 - Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção, respectivos proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários.....	41
7 - Interessados em colaborar com os proprietários.....	46
Anexos.....	47
Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO .....	47
Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO .....	49
Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO .....	58
Anexo IV - CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS .....	62
Anexo V - DOCUMENTAÇÃO HISTÓRICA .....	63

## **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 Nacional de Habitação (INH) 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 20 de Janeiro de 2005, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão Porto Vivo, delimitado pela Rua do Souto, Largo Duque da Ribeira, Viela do Anjo, Rua da Ponte Nova e Rua de Mouzinho da Silveira.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 26 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 - Considerações gerais

O quarteirão em análise localiza-se na Freguesia da Sé e é delimitado a Norte pela Rua do Souto, a Nascente pela Viela do Anjo e pelo Largo Duque da Ribeira, a Poente pela Rua de Mouzinho da Silveira e a Sul pela Rua da Ponte Nova.

A unidade de intervenção tem uma forma irregular e é composta por vinte e uma parcelas, que perfazem um total de 260 metros lineares de frente edificada, sendo 115 metros para a Rua de Mouzinho da Silveira, 100 metros para a Viela do Anjo/Largo Duque da Ribeira, 12 metros para a Rua da Ponte Nova e 33 metros para a Rua do Souto.

De um modo geral, as parcelas são totalmente construídas, não havendo espaço para logradouros. As parcelas têm normalmente duas frentes, uma para a Rua de Mouzinho da Silveira e outra, ora para a Viela do Anjo, ora para o Largo Duque da Ribeira. O mesmo acontece com as parcelas de topo do quarteirão, entre a Rua do Souto e o Largo Duque da Ribeira. A frente urbana voltada para a Rua de Mouzinho da Silveira é composta predominantemente por edifícios de três e quatro pisos, existindo o caso pontual da parcela nove, que é composta por cinco pisos. A Rua do Souto caracteriza-se por edifícios com três pisos de altura.



## 2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

### 2.1 - Enquadramento urbanístico

O quarteirão situa-se na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), dentro da área Património Mundial, classificado pela UNESCO, que importa preservar. A Rua Mouzinho da Silveira é uma das vias de ligação entre a cota baixa (Ribeira) e a cota mais alta da cidade a Avenida dos Aliados.

Este quarteirão tem um parque de estacionamento sob o Largo Duque da Ribeira, cuja entrada é efectuada pela parcela 12, através da Rua de Mouzinho da Silveira. Este parque serve alguns residentes e comerciantes da área envolvente, não havendo espaço para o utilizador ocasional. Na área envolvente, localiza-se ainda o parque de estacionamento do Infante o qual, contudo, tem o acesso dificultado pelas pendentes fortes dos arruamentos envolventes, que acabam por penalizar a deslocação do peão.

No que diz respeito aos transportes públicos, existem paragens da STCP que servem toda esta área da Rua de Mouzinho da Silveira (a uma distância de três minutos a pé ou até 240 metros existem 17 linhas disponíveis e, se ampliarmos o raio da deslocação para cinco minutos a pé ou até 400 metros, o número de linhas aumenta para 28, devendo ser ainda tomadas em consideração mais 4 linhas que



operam exclusivamente no período nocturno). A área é ainda coberta pela oferta de concessionários privados. Recentemente, a Linha Amarela do Metro do Porto, acaba por facilitar o acesso a esta artéria da cidade. O quarteirão goza ainda da vantagem de se localizar muito próximo da Estação de S. Bento, que oferece um meio de transporte público “pesado”, com um raio de distribuição regional e nacional.

O quarteirão está dotado das infra-estruturas básicas: abastecimento de água, electricidade, saneamento básico, drenagem de águas pluviais, telecomunicações e gás, embora esta última não esteja instalada no interior das parcelas.

## 2.2. - Breve nota histórica

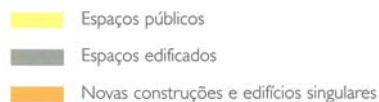
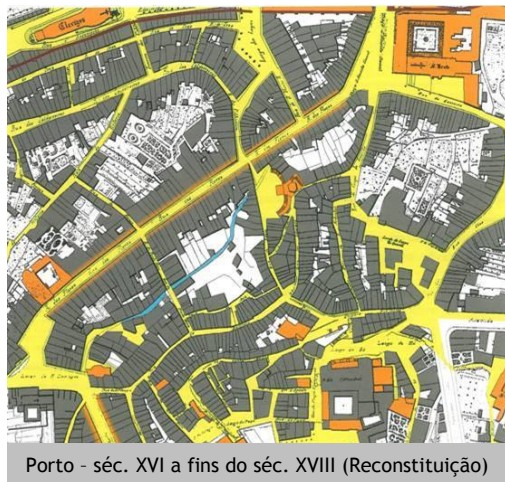
A Rua de Mouzinho da Silveira é a última das grandes vias do século XIX a romper o centro histórico, alterando-lhe a antiga lógica urbana. É somente em 1875 que se estabelece o projecto final e se dá início às obras, após reformulação de um projecto de 1872, as quais rapidamente foram concluídas, não obstante a sua grandiosidade e dificuldade técnica, bem como as expectáveis contrariedades com as expropriações. Logo em 1878 começaram a dar entrada na Câmara inúmeros pedidos de licenciamento para construção no novo arruamento. A relativa monotonia e regularidade do edificado, dever-se-á justamente à uniformidade estilística, a qual se poderá explicar pela concentração dos licenciamentos em tão pouco tempo. Neste aspecto, as poucas excepções relacionam-se com edifícios construídos já no século XX (um dos mais interessantes destes elementos tardios, é o edifício do Banco Aliança/Totta que sobressai do conjunto pelas suas dimensões e pelas características típicas de uma linguagem de transição do século XIX para o século XX: o projecto original é de 1884, mas só em 1923 é que assume as proporções e estilo actuais ).

A abertura desta artéria procurou dar resposta a dois problemas ainda pendentes no último quartel do século XIX: por um lado, complementar a rede viária de grande capacidade que deveria ligar, num primeiro momento, a Alfândega Nova ao novo centro da cidade que se ia afirmando mais a norte, poupando assim o largo de S. Domingos e a própria Rua das Flores a um tipo de tráfego que não seriam capazes de comportar, e, num segundo momento, escoar o tráfego gerado pelo atravessamento do Douro à cota baixa. Por outro lado, esta intenção procurou resolver de uma vez por todas o problema do Rio da Vila, foco de doenças e de maus cheiros, numa época em que as preocupações higienistas começam a ser determinantes na infraestruturização da própria cidade.

A Rua Mouzinho da Silveira, se bem que viesse a dar solução a estes problemas, não deixa de ser um momento de ruptura violenta com o passado. A sua construção significou não só o encanamento dos troços do Rio da Vila que subsistiam a céu aberto, mas também o rompimento com toda a malha urbana preexistente, que se desenvolvia à volta das antigas ruas das Congostas e da Biquinha (denominação toponímica que aliás adopta num primeiro momento) e do Largo do Souto ou de S. Roque (hoje ainda subsistem alguns ténues vestígios desta praça construída pelos Almadás em 1767, como é o caso do muro arredondado que enquadra o chafariz na boca da Rua do Souto).

Interrompe ainda de uma forma definitiva dois dos mais relevantes arruamentos medievos: a Rua da Ponte Nova e a Rua do Souto. A Rua da Ponte Nova, assim chamada por nela se situar uma das pontes (também demolida) que permitia atravessar o Rio da Vila e cuja construção remontaria ao século XVI. Contudo, a Rua da Ponte Nova propriamente dita devia ser mais antiga, na medida em que fazia a importante conexão entre a Rua da Banharia e a Rua das Flores prolongando-se por aí acima e que, ainda no século XIX, antes desta intervenção, possuía um comércio florescente. A Rua

do Souto, documentada desde 1234, foi a mais extensa das ruas medievais do burgo, começando na Banharia e acabando apenas no Olival, no outro extremo da cidade.



Fonte: Bairro da Sé do Porto - Contributo para a sua caracterização histórica, Julho 1996

A amplitude da nova rua e o edificado que entretanto aí se implanta, acabam por funcionar como elementos que contribuirão para o isolamento do Bairro da Sé do resto da cidade (circunstância que se viria a aprofundar, quando, 70 anos mais tarde, é rasgada a Avenida da Ponte), e não apenas uma barreira visual, mas também social e económica.

Para a Rua Mouzinho rapidamente afluem os comerciantes que aí encontraram outras condições para os seus armazéns e comércio, sem que, no entanto, optem por aí residir. Já estamos perante outra cidade, onde a luz entra e as lojas expõem os seus produtos nas montras e onde os armazenistas se vão especializando em dar resposta às necessidades dos novos consumidores que a Estação de S. Bento, logo ali em cima, lhes traz. A actividade económica passa a ser muito mais intensa, diversificada e especializada e até mesmo mais cosmopolita.

Para o quarteirão em estudo, importa ainda referir o caso da Viela do Anjo, instalada entre as traseiras da Rua da Banharia e da Rua de Mouzinho da Silveira. Não é, como é óbvio, uma via notável. Aliás, poucos registos históricos existem sobre esta, sendo o mais significativo deles a existência de uma afamada estalagem chamada, justamente, do Anjo (tão modesta é esta viela que terá recebido o nome da estalagem, cujo primeiro registo é datado de 1403, e não o inverso). De resto, parece ter sido um local insalubre e mal frequentado, de tal modo que em 1749, optou-se por a fechar e a transformar num beco. Todavia, aquando da abertura da Mouzinho da Silveira, terá usufruído, pela proximidade, do surto de procura imobiliária. Actualmente, tal como o resto da área

envolvente, e apesar dos esforços em contrário, debate-se com alguns problemas de insalubridade e ruína.

No pós-25 de Abril, a Câmara Municipal do Porto, através do CRUARB levou a cabo um trabalho pioneiro de reabilitação urbana do centro histórico com uma importante repercussão não só material e social, como também a nível da percepção do Porto e do País sobre esta realidade, contribuindo decisivamente para a sua revalorização, a qual culminou com a inclusão na lista de bens culturais de Património da Humanidade da UNESCO. Foi nesse contexto, e ao abrigo do Projecto Piloto do Bairro da Sé que, em 1993, se levou a cabo um projecto de requalificação da Viela do Anjo e edifícios envolventes, através do qual se criou uma nova praça - Largo Duque da Ribeira - dotada de estacionamento subterrâneo para residentes e que rompe com o isolamento daquela zona, ligando-a à Rua de Mouzinho da Silveira.

Em 1998, num projecto conjunto da autarquia e da Associação de Comerciantes do Porto (Projecto Especial de Urbanismo Comercial na área de Mouzinho/Flores) foi proposta uma linha de eléctrico que ligasse a Praça Almeida Garrett à Ribeira através da Rua de Mouzinho da Silveira e da Rua das Flores, a qual não se chegou a concretizar. Em 2005, o metro chega ao topo da Rua de Mouzinho da Silveira.

### 2.3 - Condicionantes

A unidade de intervenção DO Quarteirão Porto Vivo integra a Zona Especial de Protecção (ZEP) definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51 - Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997).

Condicionante ao nível do Domínio Hídrico: Presumível antigo leito de Ribeira em Aqueduto de Águas Pluviais.



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



## **2.4 - Características do edificado**

Quase todos os prédios que as integram estão constituídos em propriedade total, excepto a parcela 12, que está em propriedade horizontal.

A maioria das parcelas é ocupada por construções, à excepção das parcelas 7, 8, 14, 17 e 18 possuem logradouros. Dezasseis das vinte e uma parcelas possuem duas frentes. Das restantes parcelas que possuem uma só frente, importa destacar as parcelas 20 e 21, localizadas no subsolo da rampa do Souto, e a parcela 14, que possui um vão por piso orientado para um saguão interior. As parcelas 16 e 17 possuem duas frentes somente nos últimos pisos.

Existe uma união interior das parcelas 2 e 3, ao nível da cave e do 1º andar, com acesso exclusivo pela parcela 3.

Ao nível da Viela do Anjo, os edifícios têm menos um piso do que na Rua Mouzinho da Silveira devido à diferença de cotas entre os dois arruamentos.

Na Rua Mouzinho da Silveira, as parcelas possuem caves, designadamente, as parcelas 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9 e 12. Ao nível da Rua do Souto, as parcelas 18 e 19 possuem também cave.

Grande parte dos edifícios possui a caixa de escadas iluminada zenitalmente por uma clarabóia.

### **Caracterização construtiva**

Realizadas as vistorias, verificou-se que os edifícios do quarteirão possuem estrutura vertical de meação e de fachadas principal e tardoz em alvenaria de granito e estrutura horizontal com predomínio de vigamentos de madeira. Regra geral, os acessos verticais principais são realizados por uma escada no centro das parcelas com estrutura e revestimento em madeira com uma clarabóia no topo da escada e os acessos secundários são realizados por escadas em pedra ou em betão armado.

Regra geral, as caixilharias exteriores das fachadas principal e tardoz estão bastante degradadas nos edifícios que não sofreram intervenção recentemente, as caixilharias dos vãos de portas e janelas é predominantemente em madeira, de abrir, com bandeira, estando a maioria, partida, desgastada e degradada, com escamação na pintura.

Nos revestimentos das fachadas principal e tardoz, predominam os azulejos e reboco com pintura e os vãos são delineados por cantaria de pedra.

As infraestruturas nos edifícios estão em geral, muito degradadas, sem ligações à rede de abastecimento de água, possuindo muitos dos edifícios instalações sanitárias e cozinhas, que não são utilizadas devido a não terem condições de higiene e salubridade.

As coberturas dos edifícios são todas inclinadas, com predominância de quatro águas, com revestimentos a telha cerâmica. A maior parte das coberturas possui clarabóias.

Verificou-se que as redes de drenagem de águas residuais e pluviais nos edifícios que não sofreram intervenção recentemente estão muito degradadas, não existindo em alguns casos qualquer vestígio de rede de drenagem. Tal facto, provocou a cedência de tectos e estrutura da cobertura.

No interior dos edifícios, os pavimentos são em estrutura de madeira revestida com tábuas de soalho em madeira ou revestidas a alcatifa, tijoleira e mármore.

As paredes interiores são em tabique revestidas com reboco pintado, havendo situações em que as paredes foram revestidas a papel decorativo.

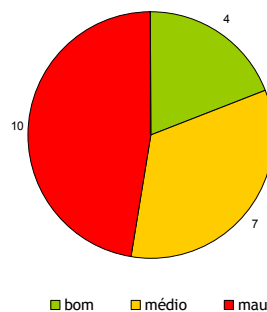
Os tectos interiores são em fasquio revestidos a estuque, havendo na grande parte dos edifícios mais antigos, elementos decorativos com interesse.

A caixilharia interior define-se por vãos protegidos por portas de madeira com elementos decorativos e, ao longo das circulações horizontais, com aros predominantemente em madeira.

No quarteirão apenas a parcela 5 possui elevador.

### Estado de conservação

Mais de metade dos edifícios do quarteirão está em mau estado de conservação, necessitando de intervenção profunda, 10 edifícios estão em mau estado de conservação (48%), representado 3493m<sup>2</sup> de área bruta construída; 7 edifícios estão em médio estado de conservação (33%) representando 4487m<sup>2</sup> de área bruta construída; e 4 estão em bom estado de conservação (19%) com 1469m<sup>2</sup> de área bruta construída.



Realizadas as vistorias ao interior dos edifícios do quarteirão, verificou-se que cerca de 62% dos edifícios não possui condições de salubridade, sendo estes os que estão em mau estado de conservação, devido à degradação das instalações, à falta de manutenção e de ventilação.

Das parcelas que possuem fogos habitacionais (9, 18 e 19), apenas uma possui más condições de salubridade.

Grande parte dos edifícios do quarteirão possui as instalações

sanitárias com vãos na fachada tardoz, orientados para a Vuela do Anjo e para o Largo Duque da Ribeira (parcelas 2, 3, 4, 6, 7, 9, 12 e 13).



Cerca de 43% das parcelas possuem más condições de segurança. Esta situação verifica-se, predominantemente no exterior por desprendimento dos vidros das caixilharias, e no interior, pela cedência da estrutura da cobertura dos edifícios.

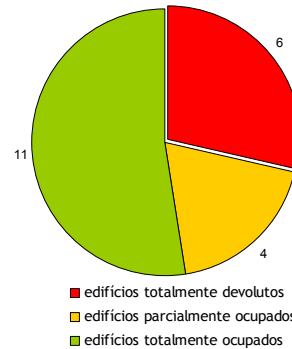


Importa ainda referir que 43% dos edifícios possuem más condições de estética. De salientar que os edifícios bons, ao nível de estética, foram os recentemente intervencionados.

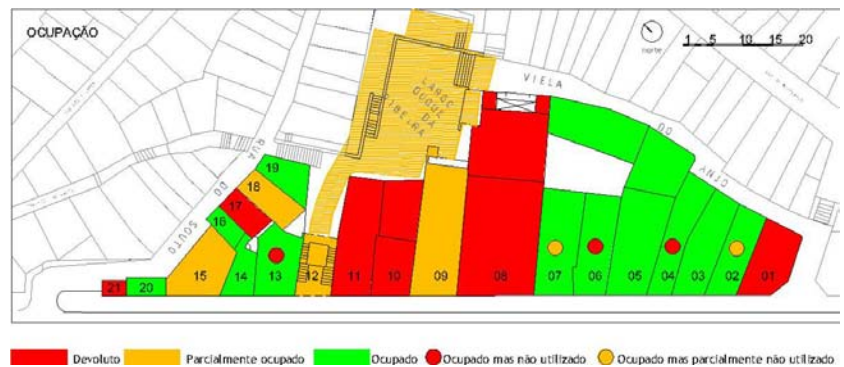


## 2.5 - Ocupação

O quarteirão tem mais de metade dos edifícios ocupados (52%) e 6 edifícios devolutos (29%). Contudo, importa referir que 5 dos 11 edifícios ocupados não são total ou parcialmente utilizados.



Os edifícios devolutos estão dispersos pelo quarteirão: na Rua Mouzinho da Silveira as parcelas 1, 8, 10, 11, 21 e na Rua do Souto a parcela 17. Das parcelas devolutas as números 1, 10, 11 e 17 estão em mau estado de conservação.



No quarteirão, apenas existem quatro fogos habitacionais e não se verifica sobrelotação ao nível da sua ocupação.

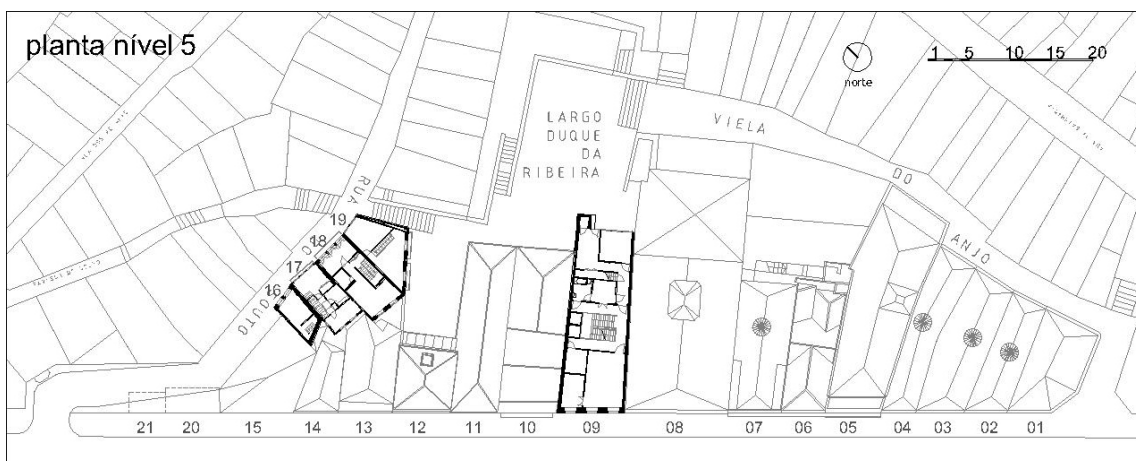
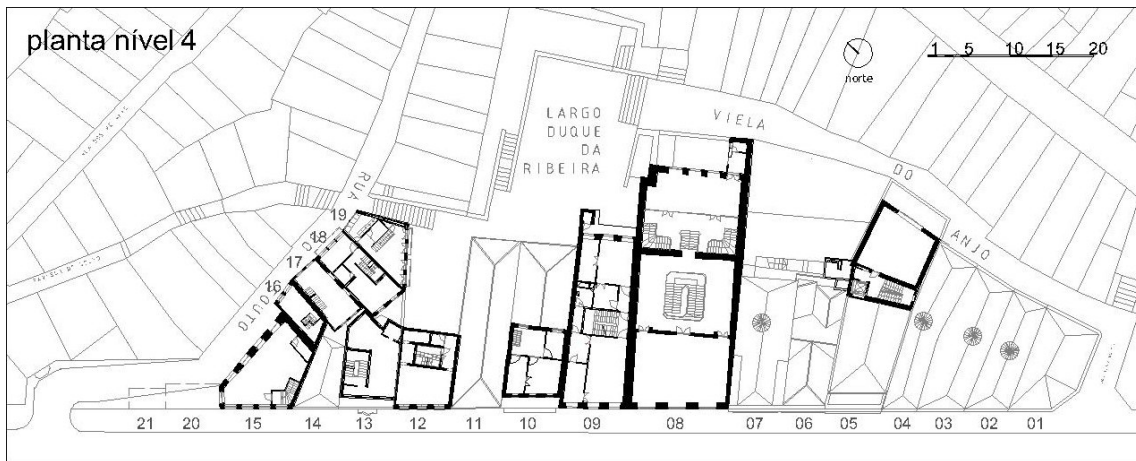
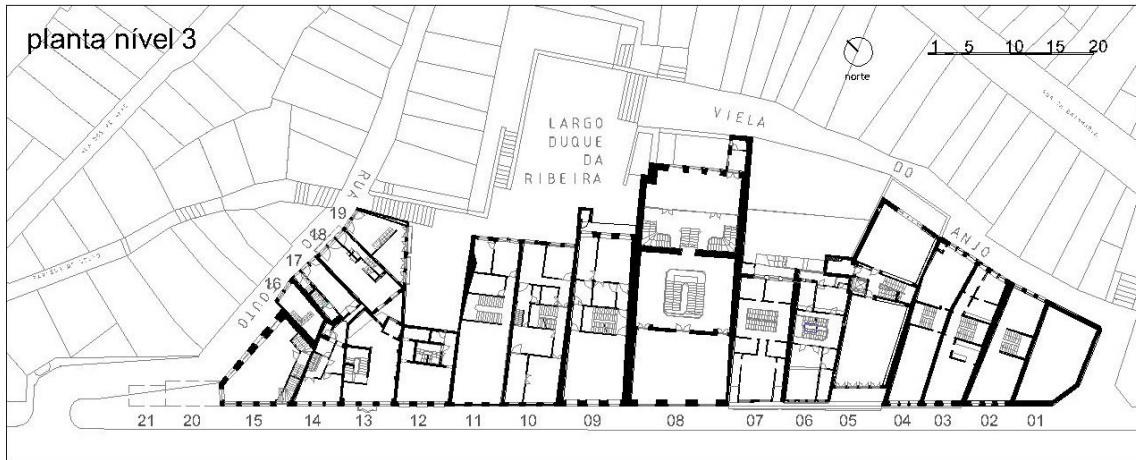
O piso do rés-do-chão de quase todos os edifícios do quarteirão é ocupado por comércio.

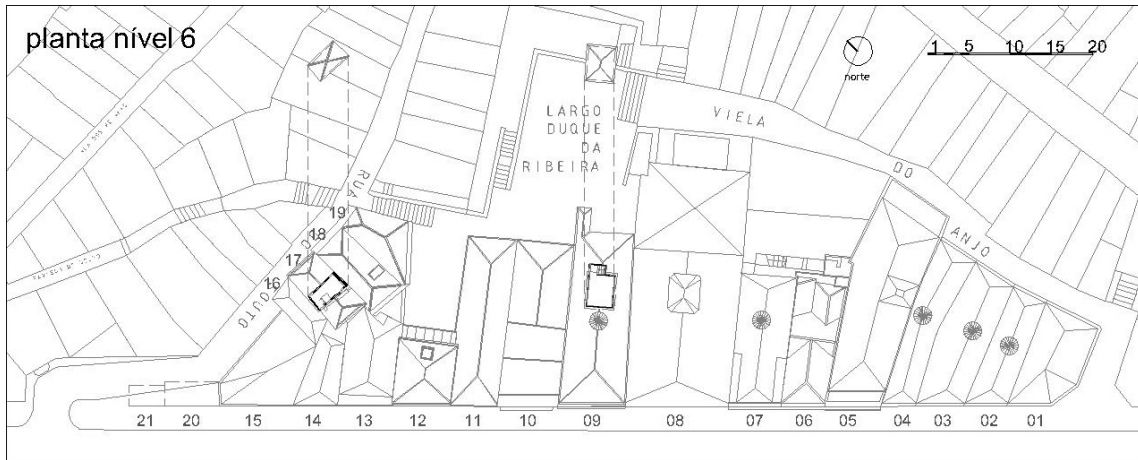
Em suma, o quarteirão está subocupado e possui em si mesmo, um grande potencial de transformação.

Fogo/ Ocupação		com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com 7 Pess	Total Ocupado	Devoluto	Total
Habitacionais	Quarto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	>T0 e <T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	>T1 e <T2	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1
	T2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1
	>T2 e <T3	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1
	T3	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1
	>T3 e <T4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	sem tipologia definida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Habitacional		0	2	1	0	1	0	0	4	0	4
Outros	Serviços								6	8	14
	Comércio								8	6	14
	Equipamento								0	0	0
	Armazém								0	0	0
	Subtotal Não Habitacional									14	14
Total									18	14	32
Edifícios totalmente devolutos											6

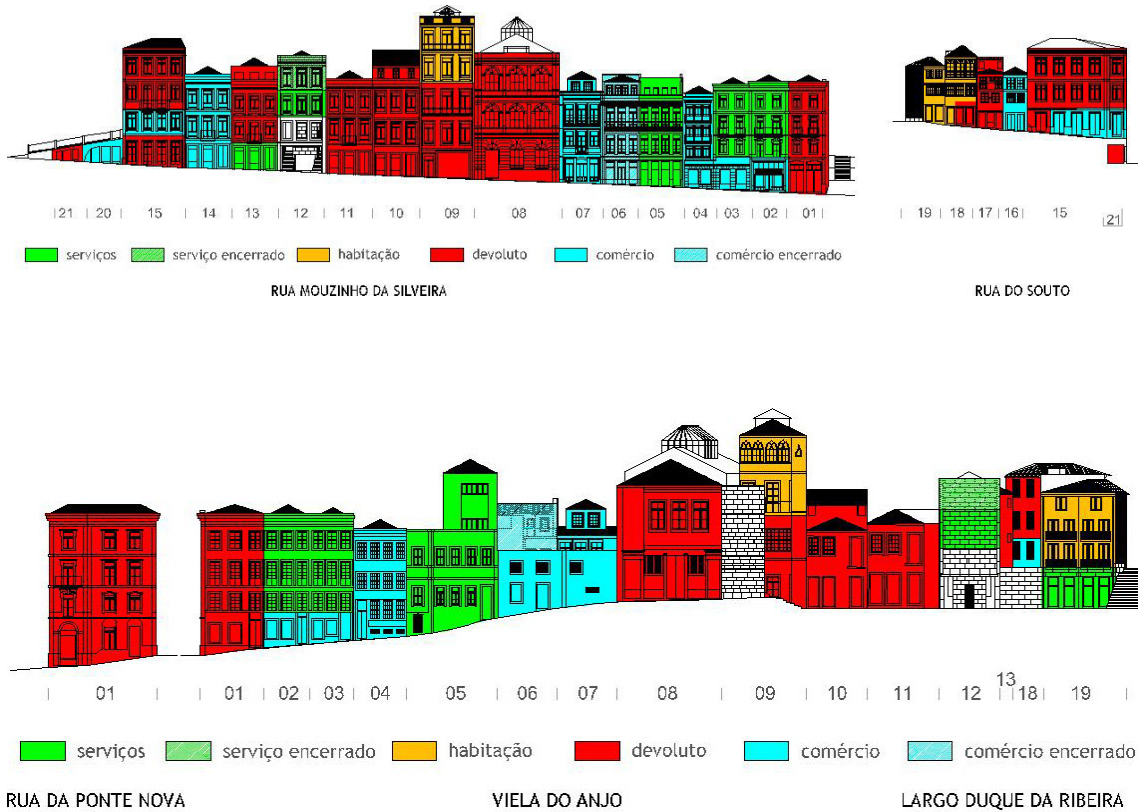
## 2.6 - Plantas e alçados da situação existente







### Alçados



## **2.7 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes**

Parcela 09

Requerente: Bernardino Leite Faria

Rua Mouzinho da Silveira nº 230/232

Projecto 7800 de 02.04.2001

Parcela 10

Requerente: Federação das Associações Juvenis do Distrito do Porto

Processo nº 37406/01/CMP



### **3 - Intervenção proposta**

#### **Enquadramento**

O quarteirão Porto Vivo está incluído na área Mouzinho/Flores, pelo que a respectiva proposta de intervenção está enquadrada pelos objectivos constantes do respectivo Estudo Urbanístico, aprovado em Julho de 2006:

- “a) É indispensável criar uma oferta de habitação, em qualidade e quantidade (...)
- b) É preciso dotar a Baixa de um variado leque de serviços ao turista (...)
- c) (...) um novo perfil comercial (...)
- d) As grandes empresas portuenses ou nortenhas com mais prestígio devem ser atraídas para a Baixa (...)
- e) (...) concentrar a rede mais densa e mais moderna de infraestruturas, nomeadamente no plano da energia e das comunicações.
- f) Uma gestão moderna da qualidade do espaço (...).”

#### **Estratégia de Reabilitação Funcional**

As características físicas deste quarteirão, bem como a sua localização sugerem um programa de funções que articule habitação, comércio e serviços, nomeadamente de apoio ao turismo. Pretende-se também que este quarteirão integre o eixo da juventude, a consolidar desde o Pólo 0 da Universidade do Porto até à Sé. Para tal, aposta-se na disponibilização de espaços para serviços e ateliers que reforcem a dinâmica existente em torno da Loja da Reabilitação Urbana. De salientar ainda dentro desta lógica de intervenção, a instalação da Federação das Associações Juvenis do Distrito do Porto com um projecto que compreende escritórios, espaços multi-funções e outros. Ao nível dos pisos térreos voltados para a Rua Mouzinho da silveira, prevê-se a instalação de actividades comerciais de apoio a residentes e turistas. No rés-do-chão dos edifícios a intervir, tendo em conta a dinâmica já instalada nesta área, serão privilegiados espaços comerciais que interpretem o comércio tradicional, conjugando actividade comercial com ateliers ao nível de apoio ao turista, admite-se a criação de uma unidade hoteleira no topo sul do quarteirão. De facto neste local existiu a importante estalagem do Anjo da Guarda da qual existem relatos desde o século XV.

A parcela 8, pelas suas características arquitectónicas e “monumentalidade”, poderá desempenhar um papel muito importante na reabilitação de todo o conjunto edificado envolvente, ao albergar uma função âncora ligada a equipamento/serviços.

As características do quarteirão não permitem a criação de mais lugares de estacionamento.

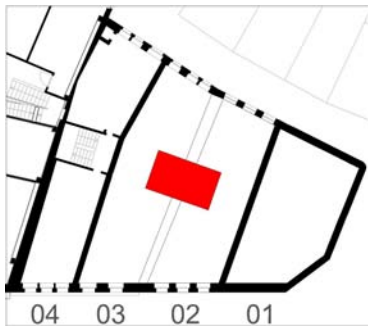
Como complemento da estratégia de reabilitação funcional proposta para o quarteirão, recomenda-

se que, na sua envolvente, se aperfeiçoe a recolha de resíduos sólidos domésticos que poderá passar pela introdução de eco-pontos adaptados. Seria também desejável que fosse dotada de uma rede wireless de acesso gratuito.

### Estratégia de Reabilitação Física

Em grande parte dos edifícios é necessária uma intervenção profunda. Apenas quatro parcelas estão em bom estado de conservação, necessitando mesmo assim de intervenção ligeira. Pelo diagnóstico da situação existente, surge a possibilidade de realização de intervenções conjugadas, sustentadas em emparcelamentos, que permitirão racionalizar acessos verticais, rentabilizar os espaços a criar e viabilizar economicamente as intervenções.

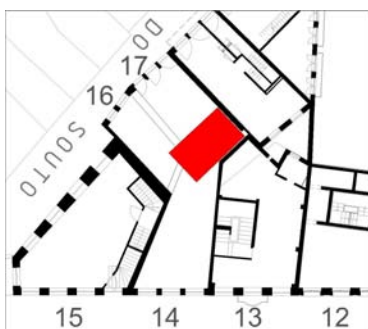
#### a) Intervenção Conjugada - parcelas 2 e 3



As parcelas acima identificadas pertencem aos mesmos proprietários e encontram-se subaproveitados ao nível dos pisos superiores, encontram-se em mau (parcela 2) e médio (parcela 3) estado de conservação. Os acessos aos pisos superiores não se encontram devidamente qualificados, ao nível da Viela do Anjo e fazem-se a partir dos espaços comerciais de Mouzinho da Silveira. De salientar ainda que o acesso aos pisos superiores da parcela 02 se faz a partir do 1º andar da parcela 03. Com o emparcelamento

os edifícios ganham dimensão através da criação de um acesso vertical aos pisos superiores, único e independente dos espaços comerciais, a partir da Rua Mouzinho da Silveira. Desta forma, rentabilizam-se e racionalizam-se áreas e custos. O emparcelamento permitirá o aproveitamento dos pisos superiores para fogos habitacionais qualificados. Prevê-se a manutenção das actividades comerciais existentes, com a sua eventual modificação.

#### b) Intervenção Conjugada - parcelas 14, 16 e 17



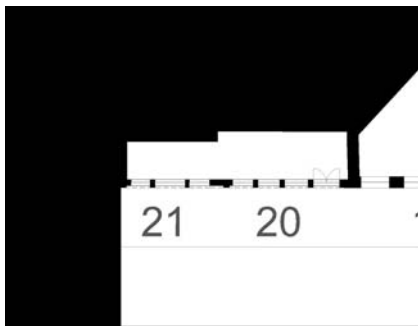
As parcelas acima identificadas encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem condições de habitabilidade. À excepção da parcela 17, não existem acessos aos pisos superiores independentes do espaço comercial. Por outro lado, as dimensões dos edifícios não permitem por si só a reposição das condições mínimas de salubridade e a criação de áreas habitáveis. Com a intervenção conjunta, racionalizam-se os acessos verticais e rentabilizam-se fogos qualificados, com

condições de segurança, salubridade e estética.

Ao nível funcional, prevê-se a manutenção da actividade comercial ao nível do rés-do-chão da Rua Mouzinho da Silveira e da Rua do Souto e a criação de habitação nos pisos superiores com acesso pela Rua do Souto.

Prevê-se um aumento de cércea através de um piso recuado, aproveitando alinhamentos existentes na envolvente, com uma composição de fachada coerente com as preexistências do quarteirão, dependente da autorização do IPPAR.

### c) Intervenção Conjugada - parcelas 20 e 21



Apesar de as parcelas acima identificadas se encontrarem em médio estado de conservação, não possuem condições para o desenvolvimento de actividades comerciais. De facto, para além das suas áreas reduzidas, a parcela 20 não possui instalação sanitária. A intervenção conjugada prevê a criação de um único espaço comercial, com uma área maior, dotado de instalação sanitária. Prevê-se a manutenção da actividade comercial existente, que passará a ocupar o espaço

resultante da intervenção.

### Intervenções isoladas

Nos restantes edifícios, as condições específicas de cada um induzem a intervenções isoladas. Os edifícios que necessitam de reabilitações profundas, médias e ligeiras possuem, regra geral, dimensões e frentes que permitem a sua reabilitação isolada. As parcelas 10 e 11 possuem já projectos autónomos de reabilitação.

Nestes edifícios admite-se a ligação física e funcional da parcela 06 à 05, ao nível dos pisos superiores e, consegue-se, isoladamente, repor as condições de segurança, salubridade e estética, apesar de, pela idade das construções, não se conseguir dar cumprimento, nalguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis às obras novas.

Os objectivos prioritários para o desenvolvimento dos Projectos a realizar, são a manutenção da autenticidade da linguagem arquitectónica e de todos os elementos que a constituem, passando pela conservação da qualidade formal dos edifícios, compatibilizando-a com a sua requalificação funcional face às exigências actuais de conforto, permitindo uma melhoria de qualidade de vida à população residente sem contudo negar a utilização de novos materiais e linguagens. As áreas de implantação dos edifícios serão mantidas, até porque a maioria dos edifícios ocupa a totalidade das parcelas.

As volumetrias deverão ser mantidas, à excepção das parcelas 14, 16 e 17, já referido, dependente da autorização do IPPAR.

Deverá ficar acautelada a observância do sistema construtivo da cobertura preexistente ou actual, e sempre que se entenda pertinente a reposição do sistema construtivo, inclinações, beirais e materiais e remates tradicionais e locais.

Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se conforme a situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção dos mesmos. Dever-se à usar telha cerâmica, preferencialmente do tipo “Marselha” à cor natural no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado.

As empenas deverão ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas a materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.

As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais deverão ser preservados. No caso de ser necessária a sua reposição, deve optar-se por revestimentos e elementos de acordo com os originais ou, no caso de não ser possível, outros esteticamente integrados. Deverão ser corrigidas as dissonâncias existentes, nomeadamente marquises, caixas de estores e gradeamentos exteriores, expositores salientes, e aparelhos de ar condicionado.

A colocação dos elementos publicitários, toldos nas fachadas ou empenas do quarteirão deverá obedecer à regulamentação em vigor.

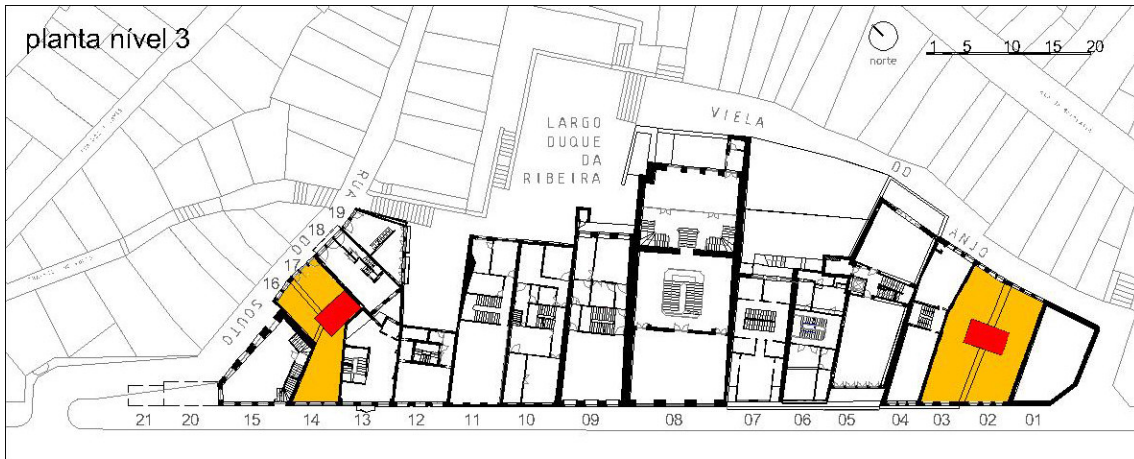
Ao nível do espaço público, é importante a requalificação da área restante da Rua Mouzinho da Silveira e verificação do sistema de drenagem de águas pluviais da Rua do Souto. A inspecção a alguns imóveis que confrontam com a Rua do Souto indicia que provavelmente o seu deficiente funcionamento esteja a danificar os pisos inferiores.



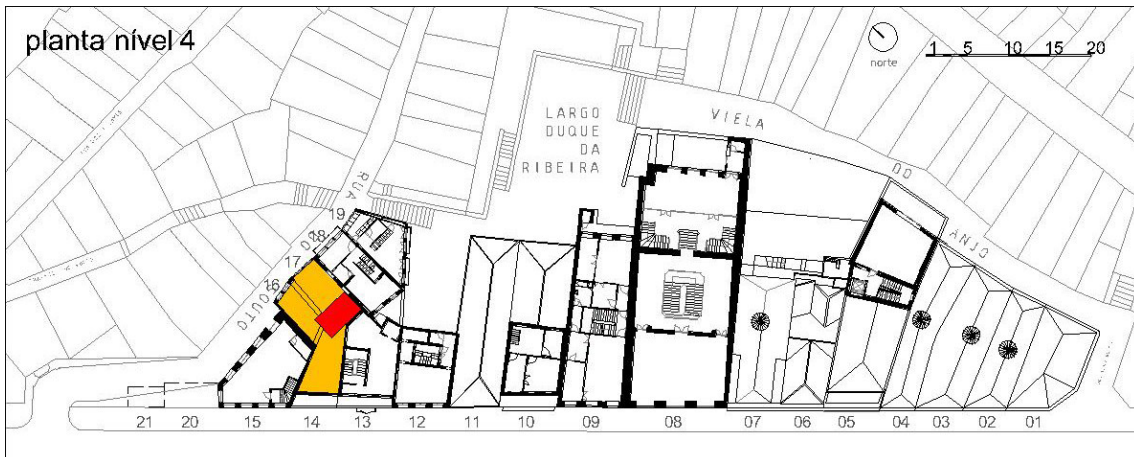
### 3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta

(funções a introduzir com as intervenções conjugadas)

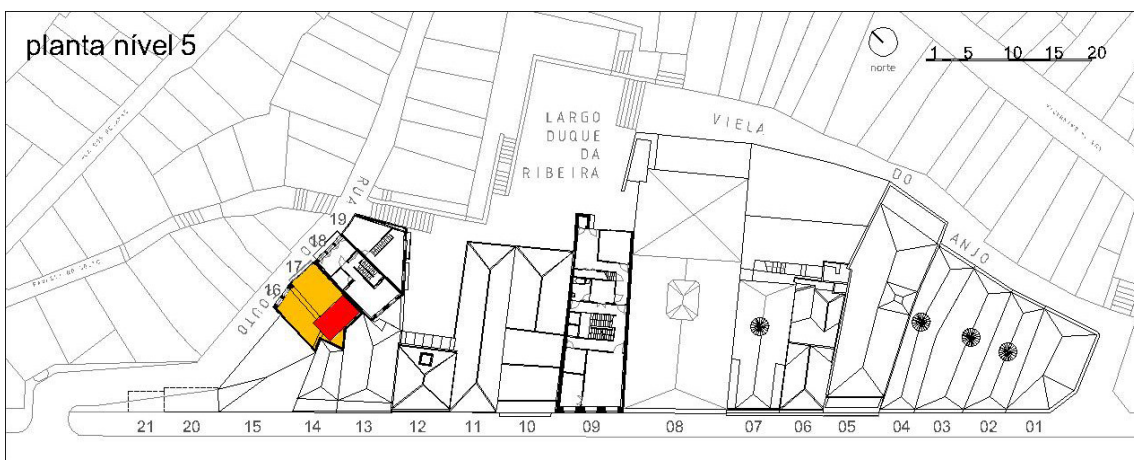




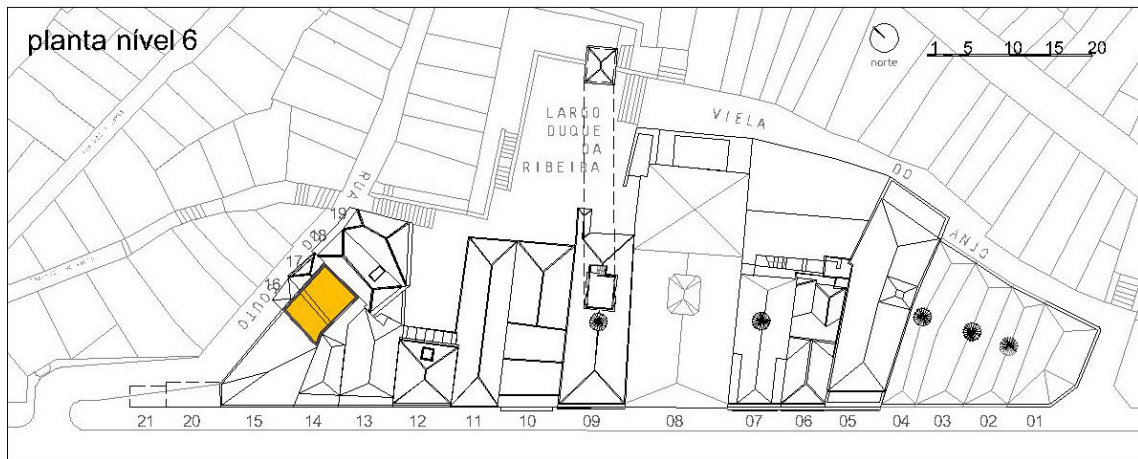
acessos verticais      habitação



acessos verticais      habitação

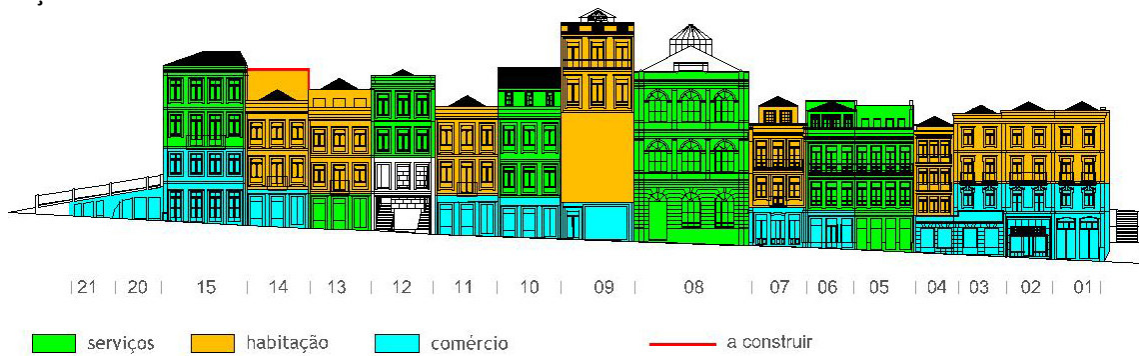


acessos verticais      habitação

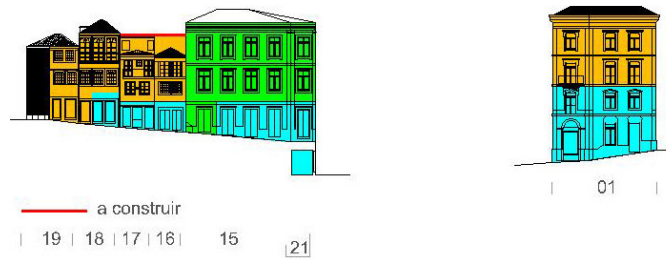


 acessos verticais  habitação

## Alçados

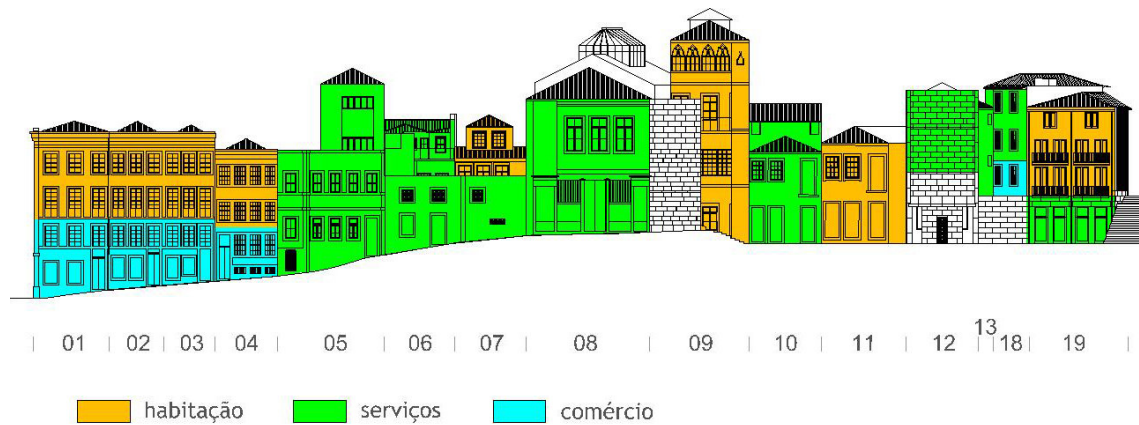


RUA MOUZINHO DA SILVEIRA



RUA DO SOUTO

RUA DA PONTE NOVA



VIELA DO ANJO

LARGO DUQUE DA RIBEIRA



### 3.2 - Síntese da intervenção proposta

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO MEDIDA (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	N.º PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO MEDIDA (ABC m2)			
14008	001	cave+r/c+1+2+3	414,25	414,25	360,00	331,20	privado		devoluto			mau	isolada	profundo	360,00	414,25			
14008	002	r/c	80,20	401,00	401,00	280,55	privado	Arrendatário	Comércio	com WC	2	mau	conjugada com a parcela 3	profundo	836,7	813,45			
14008	002	cave+1+2+3	320,80					Ocupante	Atelier-serviços										
14008	003	cave+r/c+1+2+3	323,85	412,45	435,70	344,35	privado	Arrendatário	Atelier/Comércio	com WC		médio/mau	conjugada com a parcela 2						
14008	004	r/c+1+2+3	381,00	381,00	352,60	312,45	privado	Arrendatário	comércio	com WC	1	mau	isolada	profundo	352,60	381,00			
14008	005	cave+r/c+1+2+3+águas furtadas	1114,10	1114,10	800,80	912,20	público	Arrendatário	Serviços	com WC	aprox. 35	bom	isolada	ligeiro	800,80	1114,10			
14008	006	cave+r/c+1+2+águas furtadas	457,30	457,30	408,00	393,70	público	Arrendatário	comércio encerrado	com WC		mau	isolada	profundo	408,00	457,30			
14008	007	cave+r/c+1+2+águas furtadas	798,60	798,60	768,75	653,55	privado	Proprietário	comércio	com WC	5	mau	isolada	profundo	768,75	798,60			
14008	008	cave+ r/c+1+2	1546,30	1546,30	1642,40	1197,60	privado		devoluto	com WC		médio/bom	isolada	ligeiro	1642,4	1546,3			
14008	009	cave+r/c	297,20	986,35	1006,25	706,70	privado	Proprietário	comércio encerrado			médio	isolada	médio	1006,25	986,35			
14008	009	1	139,25																
14008	009	2	144,70																
14008	009	3	144,70																
14008	009	4+águas furtadas	186,85																
14008	010	r/c+1+2+águas furtadas	469,15	469,15	441,00	392,35	Público		devoluto			mau	isolada	profundo	441	469,15			
14008	011	r/c+1+2	390,60	390,60	378,00	329,55	Privado		devoluto			mau	isolada	profundo	378	390,6			
14008	012	1	64,85	140,70	167,90		público	Ocupante	Serviços	com wc	5	médio/bom	isolada	ligeira	140,7	167,9			
14008	012	2	64,85					Ocupante	Serviços encerrado	com wc									
14008	013	r/c	66,55	273,45	245,00	192,60	privado	Arrendatário	serviços	com wc		médio	isolada	médio	245	273,45			
14008	013	1	59,65																
14008	013	2	59,65																
14008	013	águas furtadas	48,85																
14008	014	r/c+1+2	123,90	123,90	210,00	96,34	privado	Arrendatário	comércio	com wc	2	mau	conjugada com as parcelas 16 e 17	profundo	368,1	450,75			
14008	016	r/c+1+2	65,00	65,00	72,00	46,55	privado	Proprietário	Comércio	com wc	1	mau	conjugada com as parcelas 14 e 17						
14008	017	r/c	22,70	115,45	101,50	90,40	público		devoluto			mau	conjugada com as parcelas 14 e 16						
14008	017	r/c+1+2+águas furtadas	92,75																
14008	015	r/c	83,55	334,20	352,00	224,36	privado		devoluto comércio	com wc		bom	isolada	ligeiro	352	334,2			
14008	015	2	68,65																
14008	015	3	76,05																
14008	015	1	66,90																
14008	015	r/c+1+2	109,80																
14008	018	r/c+cave	86,65	196,65	188,00	156,65	privado	Proprietário	Habitação	T2	3	bom	isolada	ligeiro	188	196,65			
14008	018	r/c+1+2	127,40	170,35	128,00	135,00	público	Arrendatário	Habitação	T3	5	bom	isolada	ligeiro	128	170,35			
14008	019	cave	42,95					Ocupante	serviços	com wc	2								
14008	020	r/c	0,00	19,40	18,00	14,60	público	Arrendatário	comércio		1	médio	conjugada com a parcela 21	médio	31,00	32,40			
14008	021	r/c	0,00	13,00	13,00	5,20	público		devoluto comércio	com wc		médio	conjugada com a parcela 20						

(áreas estimadas)

### 3.3 - Intervenção proposta por parcela

#### Parcela 1

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Construção de novos acessos verticais, autónomos relativamente ao espaço comercial, preferencialmente com introdução de elevador;
- Demolição parcial do interior do edifício existente;
- Recompartimentação ao nível dos pisos superiores da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas na cobertura, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues.

#### Parcelas 2 e 3

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 2 e 3;
- Construção de novos acessos verticais, autónomos relativamente aos espaços comerciais, com acesso a partir da Rua Mouzinho da Silveira, preferencialmente com a introdução de elevador;
- Construção de novas circulações horizontais comuns;

- Demolição parcial do interior dos edifícios existentes;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais ao nível dos pisos superiores, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias e grafitis existentes;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com as paredes meeiras e tectos, assim como a aplicação de isolamento térmico;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.
- Instalação de novas redes de abastecimento de águas e saneamento.

#### **Parcela 4**

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Demolição parcial do interior do edifício existente;

- Construção de novos acessos verticais, autónomos relativamente ao espaço comercial, com acesso a partir da Rua Mouzinho da Silveira, preferencialmente com a introdução de elevador;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.
- Instalação de novas redes de abastecimento de águas e saneamento.
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com as paredes meeiras e tectos, assim como a aplicação de isolamento térmico;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

## **Parcela 5**

Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Reposição dos azulejos em falta na fachada para a Rua Mouzinho da Silveira;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias no interior do edifício, nomeadamente na parede meeira que confronta com a parcela 04 e na cave;
- Definição de uma inclinação no pavimento do pátio junto à parcela 6, que permita melhor caimento das águas.

## **Parcela 06**

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Demolição parcial do interior do edifício existente;
- Construção de novos acessos verticais, autónomos relativamente ao espaço comercial, com acesso a partir da Rua Mouzinho da Silveira, preferencialmente com a introdução de elevador;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias;
- Recompartimentação ao nível dos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamentos da sua cobertura;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.
- Instalação de novas redes de abastecimento de águas e saneamento.
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com as paredes mearas e tectos, assim como a aplicação de isolamento térmico;
- Reposição dos azulejos em falta na fachada para a Rua Mouzinho da Silveira;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos

em que a drenagem de águas é insatisfatória;

### **Parcela 7**

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Construção de novos acessos verticais, autónomos relativamente ao espaço comercial, preferencialmente com introdução de elevador;
- Caso se opte pela manutenção da escada serão necessárias correcções estruturais nos vários pisos, reparações e substituições dos elementos verticais do corrimão, seguidas do seu envernizamento;
- Demolição parcial do interior do edifício existente;
- Recompartimentação ao nível dos pisos superiores da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Demolição e reconstrução parcial da construção existente no logradouro;
- Limpeza do logradouro e criação de uma rede de drenagem eficaz de águas pluviais;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas, do lado da Rua Mouzinho da Silveira;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues, tanto no volume principal como no volume virado para a Viela do Anjo;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em

madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

- Limpeza e tratamento das paredes que têm manchas de humidade, situadas no volume orientado para a Viela do Anjo;
- Instalação de novas redes de abastecimento de águas e saneamento;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Revisão da clarabóia, localizar o ponto de entrada de infiltração de águas, correcção das fissuras e impermeabilizar;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes nas paredes mearas que confrontam com as parcelas 06 e 08;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos de soalho de madeira em mau estado.
- Substituição de algumas paredes de fasquio, que devido a infiltrações de água estão em mau estado de conservação.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de fios eléctricos na fachada principal, de um aparelho de ar condicionado situado num vão do 1º andar e um aparelho de alarme.

### **Parcela 8**

Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Eliminação e correcção/tratamento das infiltrações e patologias na fachada da Rua de Mouzinho da Silveira, nos tectos e pavimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício; nomeadamente as manchas de farinamento nas paredes de alvenaria da cave;

## **Parcela 9**

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias;
- Reposição dos mainéis de granito dos vãos do rés-do-chão, de acordo com o desenho original;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Manutenção dos acessos verticais da habitação, 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;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;



## **Parcela 10**

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção** com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento (picar todo o pano de fachada) e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias;
- Demolição parcial do interior do edifício existente e sua compartimentação de acordo com o projecto aprovado;
- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Eliminação e correcção/tratamento das infiltrações e patologias nas paredes meeiras que confrontam com as parcelas 09 e 11;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues,

## **Parcela 11**

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação na fachada principal e tardoz, com picagem do pano de parede, aplicação de nova camada de argamassa para preenchimento e colmatação das superfícies degradadas e pintura do reboco; limpeza dos elementos em cantaria de granito; tratamento da corrosão e pintura das guardas em ferro; recuperação/reposição da caixilharia existente degradada,

em madeira, com raspagem da camada de tinta e aplicação de nova pintura e substituição dos vidros partidos;

- Demolição parcial do interior do edifício existente;
- Recompartimentação ao nível dos pisos superiores da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamentos da sua cobertura;
- Obras de conservação na fachada lateral esquerda revestida a granito, com necessidade de tratamento para eliminação da humidade resultante da ascensão da água por capilaridade; limpeza dos grafitis.
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Execução de nova estrutura horizontal, em todos os pisos do edifício.
- Remoção do entaipamento dos vãos existentes na fachada de tardoz e no rés-do-chão da Rua Mouzinho da Silveira, e execução de nova caixilharia, esteticamente integrada.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Eliminação das grades de protecção dos vãos do espaço comercial.
- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados na fachada principal e tardoz.

## **Parcela 12**

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Tratamento de infiltrações, no interior do parque de estacionamento subterrâneo, com impermeabilização de laje de cobertura do rés-do-chão, paredes e tectos.
- Obras de conservação na fachada principal voltada para a Rua Mouzinho da Silveira, com necessidade de limpeza dos elementos em cantaria de granito; colocação de guardas em ferro, para protecção nos vãos de janela dos 1º e 2º andares; correcção da caixilharia existente empenada, em madeira, com raspagem da camada de tinta e aplicação de nova pintura; e limpeza dos grafitis no vão de acesso ao estacionamento.

- Obras de conservação da fachada de tardo de volta ao Largo Duque da Ribeira, com necessidade de tratamento de fissuras e infiltrações, e impermeabilização do paramento; reposição de azulejos em falta ou partidos.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados na fachada principal.

### **Parcela 13**

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Obras de conservação na fachada principal, com necessidade limpeza dos elementos em cantaria de granito; tratamento da corrosão e pintura das guardas em ferro; tratamento e pintura dos rebocos; correcção da caixilharia existente empenada, em madeira, com raspagem da camada de tinta e aplicação de nova pintura.
- Obras de conservação na fachada de tardo, com necessidade remoção de pintura escamada e aplicação de nova.
- Realização de impermeabilização da empena, parede meeira que confronta com a parcela 12.
- Reparação do lanternim existente, com a reposição dos vidros em falta.
- Melhoria das condições de ventilação da caixa de escadas.
- Tratamento e reparação das paredes interiores, rebocos e pinturas em mau estado.
- Tratamento e reparação dos tectos, estuques e pinturas em mau estado.
- Colocação de portadas interiores, em madeira, para dotar os vãos de protecção solar adequada e esteticamente integrada.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Eliminação das grades de protecção, ao nível do piso térreo.
- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados na fachada principal.

### **Parcelas 14, 16 e 17**

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Demolição parcial ou total do interior dos edifícios existentes, incluindo as respectivas caixas de escadas;
- Criação de um bloco de acessos verticais, preferencialmente com introdução de elevador a partir da Rua do Souto;
- Criação de novas tipologias de habitação nos pisos superiores, e comércio no piso térreo, todas elas devidamente dotadas de infra-estruturas internas adequadas, cozinhas e instalações sanitárias.
- Criação de um piso recuado, respeitando sempre os alinhamentos das construções contíguas, com revestimento em chapa de zinco ondulada ou afim.
- Obras de conservação das fachadas existentes, com necessidade execução de impermeabilização; picar os panos de parede degradados, aplicação de nova camada de argamassa e pintura do reboco; limpeza dos elementos em cantaria de granito; tratamento da corrosão e pintura das guardas em ferro; recuperação/reposição da caixilharia existente envelhecida, em madeira, com raspagem da camada de tinta e aplicação de nova pintura.
- Construção de novas coberturas, com forma, declive, volume e telha cerâmica esteticamente integradas, e a inclusão de sistemas de isolamento térmico e impermeabilização.
- Reformulação da rede de drenagem de águas pluviais, concordante com o emparcelamento a realizar.
- Tratamento e impermeabilização da empena da parcela 16, contígua à parcela 15.
- Recuperação/reposição das cornijas em madeira, das parcelas 16 e 17.
- Reconstrução da varanda, existente no segundo piso da parcela 17, da qual restam apenas vestígios.
- Tratamento e reparação dos rebocos, estuques e pinturas em mau estado, das paredes interiores e tectos, na eventualidade da sua manutenção.
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em madeira, na eventualidade da sua manutenção.
- Recuperação/colocação de portadas interiores, em madeira, com raspagem da camada de tinta e aplicação de nova pintura nas existentes.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de grades de protecção e toldo publicitário no piso térreo, na parcela 14.

- Substituição da caixilharia em alumínio, no piso térreo, na parcela 14 e 17.
- Remoção da alvenaria em tijolo que preenche os vãos da parcela 17.
- Remoção de estendal, na parcela 16.
- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados nas fachadas.

### **Parcela 15**

Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Tratamento e reparação das paredes meeiras com as parcelas 14 e 20, ao nível do piso térreo, dos rebocos e pinturas em mau estado, devido à presença de grandes manchas de humidade.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados na fachada principal.

### **Parcela 18**

Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Obras de conservação na fachada principal, tratamento e pintura do reboco.
- Tratamento do destacamento do reboco da fachada tardoz, com posterior pintura.
- Revisão do revestimento da cobertura em telha cerâmica, remoção, substituição de telhas atacadas por agentes biológicos.
- Tratamento e reparação das infiltrações nas paredes meeiras contíguas à parcela 17, rebocos e pinturas em mau estado.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados na fachada principal.
- Remoção de estendal e relocalização da antena, na fachada posterior.

### **Parcela 19**

Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Obras de conservação na fachada principal e tardoz, apenas com carência de nova pintura.

- Obras de conservação paredes laterais, com necessidade de tratamento, impermeabilização e pintura dos rebocos.
- Tratamento e reparação das paredes interiores, rebocos e pinturas com forte presença de manchas de humidade, provocadas por infiltrações de água.
- Tratamento de infiltrações de água e impermeabilização dos tectos, reparação de estuques e aplicação de novas pinturas.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados na fachada principal.
- Remoção de estendal e relocalização da antena, na fachada voltada para o Largo Duque da Ribeira.

### **Parcelas 20 e 21**

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:






- Demolição da parede de meação e compartimentação dos espaços comerciais num único;
- Drenagem e impermeabilização da cobertura e das paredes enterradas, para eliminação da humidade resultante da infiltração das águas pluviais.
- Conservação na fachada principal, com necessidade eliminação do ataque de agentes biológicos; tratamento das infiltrações provocadas pelo escoamento de águas e posterior realização de impermeabilização; remoção de grafitis; tratamento do reboco para aplicação de pintura; recuperação da caixilharia existente, em madeira, com raspagem da tinta escamada e aplicação de nova pintura.
- Reparação de rebocos das paredes interiores e estuques dos tectos, com aplicação de nova pintura.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de fio eléctrico, na fachada principal.

#### 4 - Planificação da intervenção proposta

parcelas	2007		2008				2009	
	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1								
2 e 3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14, 16 e 17								
15								
18								
19								
20 e 21								

-  Celebração de Contratos de Reabilitação
-  Elaboração de projectos de licenciamento e execução
-  Obras de Intervenção Ligeira
-  Obras de Intervenção Média
-  Obras de Intervenção Profunda

## 5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta

Parcela	Área de implantação medida (m2)	Área de implantação	ABC medida (m2)	ABC (m2)	ABC proposta (m2)	Custo de intervenção (€)
1	82,85	75,00	414,25	360,00	360,00	252.000
2 e 3	80,20	80,20	813,45	836,70	836,70	585.690
	88,60	93,70				
4	95,25	88,15	381,00	352,60	352,60	246.820
5	220,20	154,00	1114,10	800,80	800,80	15.215
6	101,60	85,00	475,30	408,00	408,00	285.600
7	320,50	120,00	798,60	768,75	768,75	538.125
8	389,35	410,60	1546,30	1642,40	1642,40	30.384
9	158,40	161,00	986,35	1006,25	1006,25	199.238
10	136,20	126,00	469,15	441,00	441,00	308.700
11	130,30	126,00	390,60	378,00	378,00	264.600
12	64,85	73,00	140,70	167,90	167,90	11.081
13	70,95	70,00	273,45	245,00	245,00	40.180
15	83,55	88,00	334,20	352,00	352,00	6.688
14, 16 e 17	41,30	70,00	123,90	383,50	450,75	159.280,33
	22,60	24,00	65,00			
	34,20	29,00	115,45			
18	49,45	47,00	196,65	188,00	188,00	4.324
19	42,70	32,00	170,35	128,00	128,00	2.944
20 e 21	19,40	18,00	19,40	31,00	31,00	9.300
	13,00	13,00	13,00			
<b>Total</b>	<b>2.245,45</b>	<b>1.983,65</b>	<b>9.807,75</b>	<b>8.489,90</b>	<b>8.557,15</b>	<b>2.960.169,43</b>



## **6 - Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção, respectivos proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários**

PARCELA UM - Prédio urbano composto por casa de cinco pisos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 188 e Viela do Anjo nº 1, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 602 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Pedro Manuel Gaspar Mendes, residente na Av. das Nações Unidas nº 33 - 2º Esq - 1600-531 Lisboa, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 252º.

PARCELA DOIS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 194 e Viela do Anjo nº 3, freguesia da Sé, concelho do Porto, sendo publicamente reconhecido como proprietário Rogério Guimarães Figueiredo, residente na Praceta Professor Egas Moniz nº 175 - 5º Esq - 4100-221 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 253º.

Arrendatários:

A Semeadora - Sociedade de Sementes, Lda - Rua Mouzinho da Silveira nº 194.

PARCELA TRÊS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 200 e Viela do Anjo nº 5, freguesia da Sé, concelho do Porto, sendo publicamente reconhecido como proprietário Rogério Guimarães Figueiredo, residente na Praceta Professor Egas Moniz nº 175 - 5º Esq - 4100-221 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 254º.

Arrendatários:

"A Barraca" - Rua de Mouzinho da Silveira nº 200.

PARCELA QUATRO - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 204 e Viela do Anjo nº 7, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 396 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Maria Amélia Gonçalves e José Abílio Tavares Salazar, residente na Rua Coutinho de Azevedo nº 118 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 255º.

Arrendatários:

Silva Ferreira Soares Lda - Rua Mouzinho da Silveira nº 204.

PARCELA CINCO - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 212, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 129 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Fundação para o Desenvolvimento da Zona

Histórica do Porto, com sede na Rua da Reboleira nº 47 - 4050-492 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 256º.

Arrendatários:

Porto Vivo, SRU Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense - Rua Mouzinho da Silveira nº 212.

PARCELA SEIS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 218, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 533 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 257º.

Arrendatários:

J. Lemos Junior, Lda – Rua Mouzinho da Silveira nº 218.

PARCELA SETE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 224 e Viela do Anjo n.º 35 e 43, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 54 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Sociedade Comercial SÁS Lda , inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 258º.

PARCELA OITO - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 228, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 643 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de OPPA - Investimentos Imobiliários SA, residente na Praça Afonso V, Nº 55, 4150- 024 Porto , inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 259º.

PARCELA NOVE - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 230, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial, da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Bernardino Leite Faria, residente na Rua Guerra Junqueiro nº291 - 4150-388 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2026º.

Arrendatários:

Manuel José Vital Teixeira da Silva e Maria Mercedes Marques Ferreira - Rua Mouzinho da Silveira nº 233 - 3º andar

Américo Pires Carvalho - Rua Mouzinho da Silveira nº 233 - 4º andar

PARCELA DEZ - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 234 -238, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 728 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado - 4000 Porto, inscrito na respectiva matriz predial

sob o artigo 261º.

Ocupantes:

Federação de Associações Juvenis do Distrito do Porto - Rua Mouzinho da Silveira nº 234-238 Porto.

PARCELA ONZE - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 240 - 244, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 613 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de SACHE - Solidariedade e Amizade Cooperativa de Habitação Económica CRL, com sede na Rua das Andresas, nº 324 - sala 2 - 4100-051 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 262º.

PARCELA DOZE - Prédio urbano composto por um estacionamento com entrada pela Rua Mouzinho da Silveira nº 246, um espaço comercial com entrada pelo Largo Duque da Ribeira nºs 15/47 e um edifício destinado a dois espaços comerciais com entrada pelo Largo Duque da Ribeira nº 123 - 1º e 2º andar, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito em parte, na Conservatória do Registo Predial sob o número 44.616, fls 142, B-127 da freguesia da Sé, sendo reconhecido como proprietário a Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado - 4000 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 263º.

Arrendatários:

Parque de estacionamento - vários - Rua Mouzinho da Silveira nº 246.

Ocupantes:

Porto Vivo - SRU Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense SA - Largo Duque da Ribeira nº 123 - 1º e 2º andar.

PARCELA TREZE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 254 - 256 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 27186, Liv. B-83, fls.118v, da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Fernando Faria Sousa e Castro, residente na Rua dos Arcos da Amoreira - Quinta dos Olhos de Água , nº 360 - 4415 - 426 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 264º.

Arrendatários:

Castronova - Empreendimentos Imobiliários, Lda - Rua Mouzinho da Silveira, nº254.

PARCELA CATORZE - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 260 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44617, Liv. B-127, fls 142v, da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Miguel António de Freitas Arriscado Nunes e Maria João de Lacerda A. Nunes, residente na Rua Cândido dos Reis nº 130

- 3º - 4040 - 151 Porto e José Arriscado Nunes Oliveira, residente na Av. Henrique Galvão nº 13 - 4º - 2830 - 308 Barreiro, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 265º.

Arrendatários:

Moura e Reis, Lda - Rua Mouzinho da Silveira nº 260.

PARCELA QUINZE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira nº 270 e Rua do Souto nº 57 e 67, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 565 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor António Almeida Alves e Luisete Rodrigues Perfeito Alves, residente na Rua Alferes Malheiro nº 130 - 2º Drto - 4000-057 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 266º.

Arrendatários:

Quick Image - Utilização e Digitalização de Imagem Fotográfica e Acessórios, Lda - Rua do Souto 47

PARCELA DEZASSEIS - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua do Souto nº 53 e nº 55, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 45500, da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Francisco de Carvalho Gandara, residente no Campo Mártires da Pátria nº 174, 4050-368 Porto , inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1007º.

PARCELA DEZASSETE - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua do Souto nº 47, 49 e 51 , freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 479 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Porto Vivo - SRU Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense SA, com sede na Rua Mouzinho da Silveira nº 212 , inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1006º.

PARCELA DEZOITO - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua do Souto n.º43 A e 45, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 161 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Manuel dos Santos Magina, residente na Rua do Souto nº 43 - 4050 - 595 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1005º.

PARCELA DEZANOVE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua do Souto nº 39 e 41 e Largo Duque da Ribeira nº 102 e 107, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 78 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado - 4000 Porto e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2016º.

**Arrendatários:**

Maria de Oliveira Carvalho - Rua do Souto n.º 39.

**Ocupantes:**

Porto Vivo - SRU Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense SA - Largo Duque da Ribeira n.º102 e 107.

PARCELA VINTE - Prédio urbano composto por casa de um pavimento, sito na Rua Mouzinho da Silveira n.º 270A, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2043º, sendo publicamente reconhecido como proprietário a Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado - 4000 Porto.

**Arrendatários:**

António Gomes da Costa e Companhia Lda - Rua Mouzinho da Silveira n.º 270A

PARCELA VINTE E UM - Prédio urbano composto por casa de um pavimento, sito na Rua Mouzinho da Silveira n.º 270B, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2044º, sendo publicamente reconhecido como proprietário a Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado - 4000 Porto.

## **7 - 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.

## **Anexos**

### **Anexo I - 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.I.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.I.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.1.3 - 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 II - 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.II.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.II.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 consequente 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.

#### **1. Vãos**

Os elementos arquitectónicos que compõem os vãos, nomeadamente, caixilharias, portadas interiores e guardas, deverão ser pintados com cores que se integrem no conjunto da construção.

#### **2. Caixilharias Exteriores**

As caixilharias dos vãos devem obedecer ao desenho característico da época de cada edifício.

As caixilharias deverão ser executadas preferencialmente em madeira pintada, admitindo-se

a utilização de outros materiais, como o ferro o aço, ou o PVC desde que seja garantida a sua boa qualidade. Quando se verifique a necessidade da sua substituição, deverão obedecer em material, desenho, acabamento e cor às caixilharias originais.

### 3. Elementos de Protecção dos Vãos

A protecção deverá ser efectuada preferencialmente com portadas interiores de madeira pintada com cores claras.

Não deverão ser instalados estores exteriores, qualquer que seja o seu tipo de material ou cor.

### 4. Guardas

As guardas deverão ser em ferro fundido e/ou forjado, com acabamento final a tinta de esmalte, recuperando, sempre que possível o desenho existente;

Em caso de clara necessidade de introdução de novas guardas, deverá ser garantida a integração do seu desenho, no edifício e espaço envolvente.

### 5. Paramentos, Revestimentos e Acabamentos Exteriores

Os materiais de revestimento das fachadas devem ser mantidos ou repostos.

Nas paredes de alvenaria de pedra à vista as juntas deverão ser mantidas secas.

Os paramentos constituídos por alvenarias grosseiras de pedra que ostentem elementos salientes em cantaria, nomeadamente cornijas, cunhais, pilastras e molduras de vãos, deverão ser mantidos.

A execução do reboco deve utilizar a cal como ligante mais adequado para argamassas a aplicar. Os rebocos à base de cal aérea apagada ou a cal hidrófoga não prejudicam a pedra e deixam respirar as paredes, condição fundamental para evitar as condensações no interior dos edifícios. Por ter maior elasticidade, este tipo de reboco, não fissa com tanta frequência como o cimento corrente.

### 6. Platibandas, Cornijas e Beirais

As platibandas em granito deverão ser sempre que possível, totalmente recuperadas, conforme o existente.

As cornijas, remates dos paramentos exteriores e que servem de suporte aos beirais, em granito e/ou madeira pintada deverão ser sempre que possível, integralmente recuperadas, segundo a forma original.

Os beirais devem ser preferencialmente realizados com telha canudo e executados segundo as

formas tradicionais, tendo sempre em atenção que deve sempre ter uma inclinação menor que a do telhado.

## 7. Socos, Cunhais, Pilastras e Molduras

Os socos, cunhais, pilastras e molduras em granito existentes deverão ser sempre que possível preservados e limpos e nunca recobertos com qualquer tipo de revestimento, seja ele reboco (liso ou texturado), placagens, imitações de pedra ou pintura.

As juntas, quando existirem, devem ser refundadas não devendo ser pintadas;

Os rebocos chapiscados deverão ser evitados, não só pela falta de qualidade e contextualidade estética que apresentam, como porque devido à sua rugosidade, mais facilmente estão sujeitos ao acumular de sujidade e a um aumento de humidades internas.

## 8. Telhados

A substituição de telhados deverá ser feita mantendo a forma, o declive, o volume e a aparência do telhado original, sem prejuízo da inclusão de sistemas de isolamento e impermeabilização mais avançados do que os que eram praticados na construção tradicional.

Sempre que possível deverá optar-se pela preservação das estruturas de madeira originais.

A substituição e fixação pontual de telhas soltas deverão efectuar-se por outras com as mesmas características.

Deverá ser preferencialmente utilizada na realização dos novos telhados telha cerâmica tradicional, de canudo, com acabamento e cor natural. Na reparação dos revestimentos das coberturas, deverá sempre que possível, evitar-se a substituição integral das telhas originais. Como normalmente na "volta" do telhado se consegue recuperar mais de metade das telhas existentes, estas deverão ser aproveitadas como telhas de capa, executando-se os canais com novas telhas cerâmicas de meia cana ou de canudo, evitando assim o grande contraste que se verifica na realização de novas coberturas.

A utilização de placas de sub-telha poderá ser feita, de modo a melhorar as condições de impermeabilização e isolamento térmico das coberturas, aumentando a prevenção de humidades no edifício, desde que devidamente enquadrada e não prejudique a forma e a estrutura do telhado.

As caleiras e tubos de queda, a existirem, devem ser realizados em chapa metálica pintada posteriormente com as cores utilizadas nas caixilharias ou no edifício.

## 9. Cores

As cores a aplicar nos revestimentos exteriores das edificações deverão ser para além das cores dos materiais naturais, as que se integrem no conjunto da construção e de forma harmoniosa

com o contexto arquitectónico/paisagístico do local.

Por princípio não existirão cores proibidas, sendo cada caso estudada a composição cromática do próprio edifício e do conjunto em que se insere.

### **A.II.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 vão 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.II.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.II.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 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.

## **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.

### **h) Sustentabilidade Ambiental e Energética**

Sempre que possível, recomenda-se a adequação dos projectos de arquitectura e engenharia aos preceitos da construção eco-sustentável, fazendo recurso a opções e tecnologias minimizadoras do consumo de energia e de água, bem como à selecção criteriosa de materiais cujo impacto ambiental seja menor e que garantam simultaneamente o conforto e bem estar dos utentes.

## Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO

### A.III.1 - PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO PROMOVIDOS PELO INH<sup>1</sup>

#### A.III.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 <b>pelo menos um fogo</b> 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 comparticipada

#### A.III.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
Apoios	- Comparticipação a fundo perdido no valor de 20% do valor total das obras - Financiamento da parte não comparticipada

### A.III.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: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;</li> <li>b) Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;</li> <li>c) Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.</li> </ul> - 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.III.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.III.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.

### **A.III.4 - INCENTIVOS FISCAIS**

#### **A.III.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.III.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.III.4.3 - IVA**

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

#### **A.III.4.4 - TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS**

##### **Taxas 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 impacte 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;

##### **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.

## Anexo IV - CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS

(Estimativa)

parcela	VPT (€)
1	63.170,00
2	111.100,00
3	126.650,00
4	97.100,00
5	835.130,00
6	109.610,00
7	254.370,00
8	1.424.800,00
9	238.570,00
10	81.170,00
11	72.150,00
12	151.510,00
12 (estacionamento)	*
13	161.180,00
14	64.880,00
15	336.870,00
16	18.830,00
17	16.450,00
18	151.040,00
19	102.840,00
20	4.660,00
21	3.590,00
<b>total</b>	<b>4.425.670</b>

Critérios adoptados para o cálculo do valor patrimonial das parcelas:

- a) Os cálculos foram efectuados tendo como base os princípios do “Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI)”, conforme Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro;
- b) Tendo em vista a determinação do Valor Patrimonial das Parcelas utilizou-se o simulador do sítio do Ministério das Finanças  
(<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>);
- c) Os coeficientes de Vetustez foram determinados com base numa estimativa do estado de conservação de cada parcela, decorrente das vistorias realizadas.

\* sem dados disponíveis

## Anexo V - DOCUMENTAÇÃO HISTÓRICA

### PARCELAS 01, 02 E 03



Fotografia 1 - Vista do alçado principal (parcelas 1, 2 e 3)

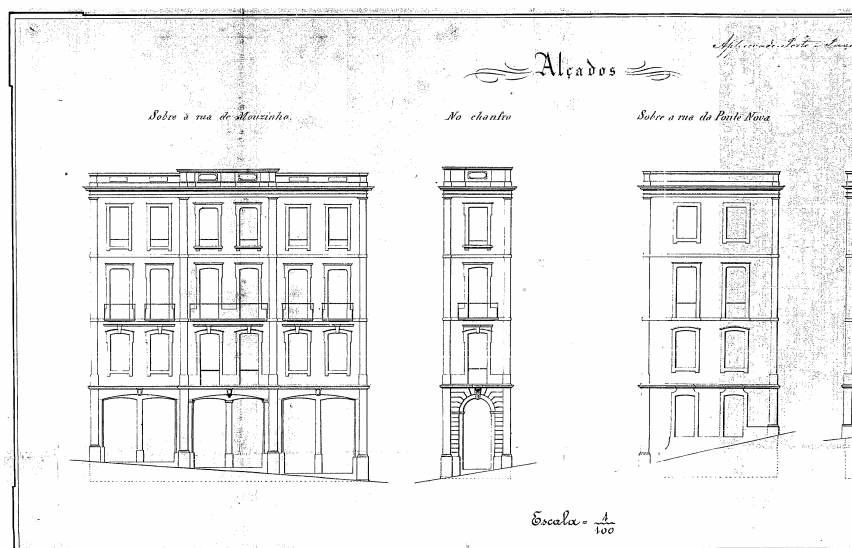


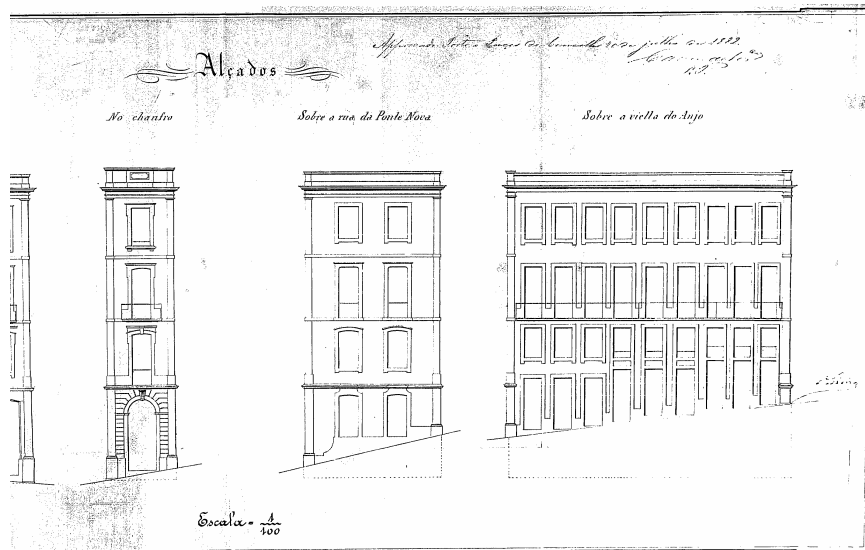
Fotografia 2 - Vista do alçado lateral (parcela 1)



Fotografia 3 - Vista parcial do alçado tardoz (parcelas 1, 2 e 3)

Apesar de actualidade se encontrar dividido em três parcelas e dois proprietários, originalmente tratar-se-ia de um único edifício mandado construir em 1882 por Augusto Pinto Moreira da Costa. Tem a particularidade de preencher o gaveto com frentes viradas para Mouzinho da Silveira, Ponte Nova e para a Viela do Anjo (da Guarda). Até à década de 80, parte do edifício funcionou como Pensão Residencial.





[Na imagem: Alçados Rua Mouzinho da Silveira, Rua Ponte Nova e Viela do Anjo datados de Julho de 1882 (A.H.M.P. D-CMP-07-083 (143-1145))

[NOTA: Existe processo do SMAS datado de 15 de Julho de 1968]

#### PARCELA 04

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz



### PARCELA 05

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz

### PARCELA 06

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado principal

## PARCELA 07

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz (Vielas do Anjo)

## PARCELA 08



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz

A sede do Banco Aliança (futuro Banco Totta) foi mandada construir em 1884. O projecto original compreendia apenas dois pisos mais um recuado, mas já definia a leitura actual da fachada com três vãos em arco de gosto neo-clássico. O responsável pela obra foi Manuel de Sousa Carneiro.

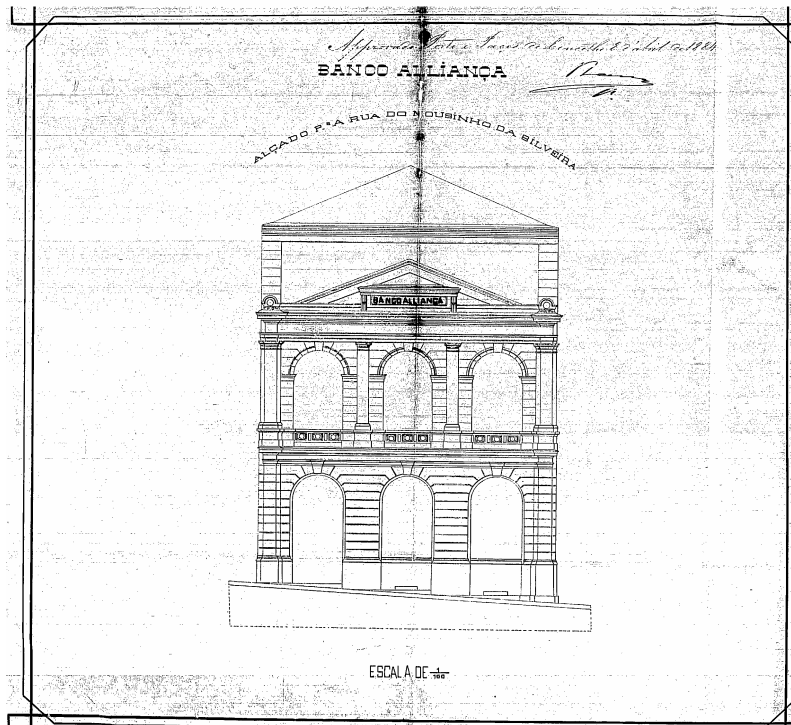


Imagem 1: Projecto original de 1884 [A.H.M.P - D/CMP-07-090 (22)]

Em Dezembro de 1922, Amândio Pinto requereu pelo Banco Aliança a ampliação da parte do edifício virada para a Viela do Anjo com a finalidade de construir “um pequeno pavilhão destinado ao seu arquivo”.

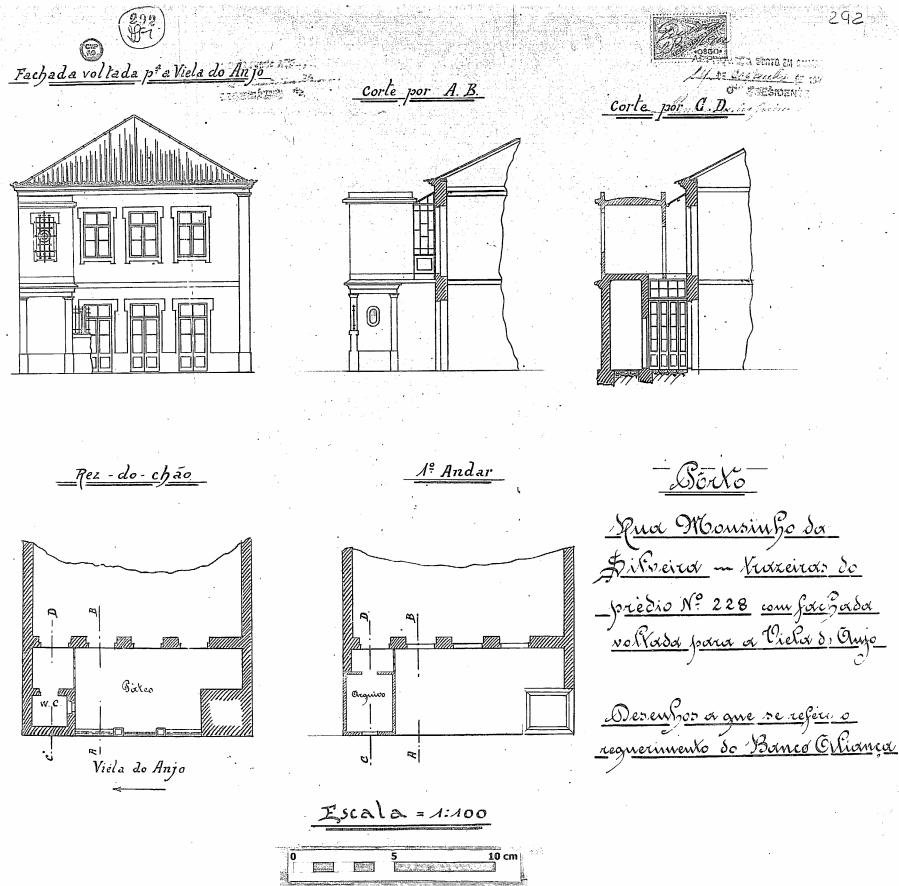


Imagem 2: Ampliação de 1922 [A.H.M.P - LO 1922-1819 (292)]

Passado um ano deram entrada nos serviços três pedidos sucessivos de licenciamento para um projecto de aumento de número de pisos do edifício-sede do Banco Aliança. Os projectos apresentados em 9 Julho de 1923 e em 24 de Julho de 1923 foram indeferidos pela Comissão de Estética com a seguinte recomendação: «dada a importância da rua e do prédio é indispensável incorporar o novo andar na fachada principal», ou seja, os projectos tinham «falta de qualidade estética». Em 21 de Agosto de 1923 é apresentada versão final que será aprovada pela Comissão de Estética e que corresponde, no essencial, ao actualmente existente. Este episódio e este edifício híbrido (não obstante a sua harmonia) são ilustrativos do período de transição estética de gosto oitocentista para o século XX.

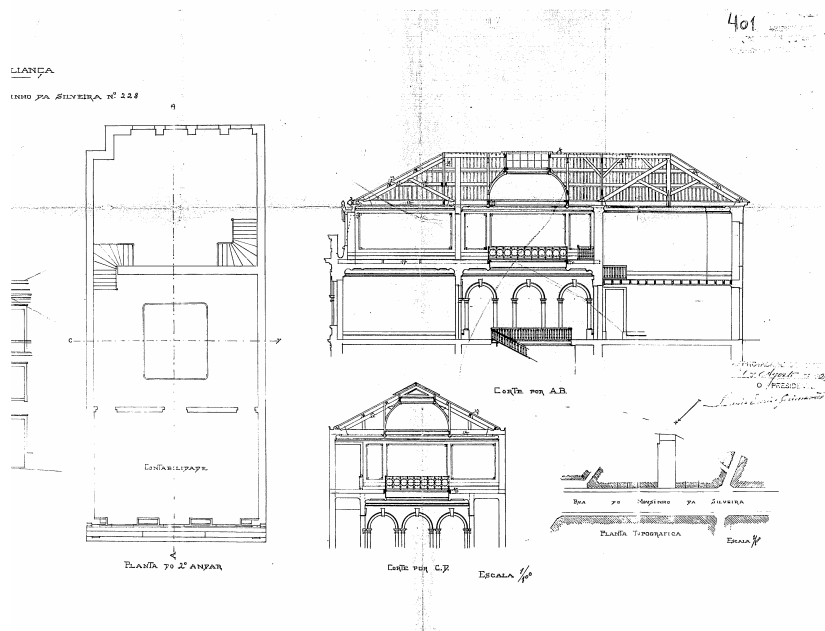
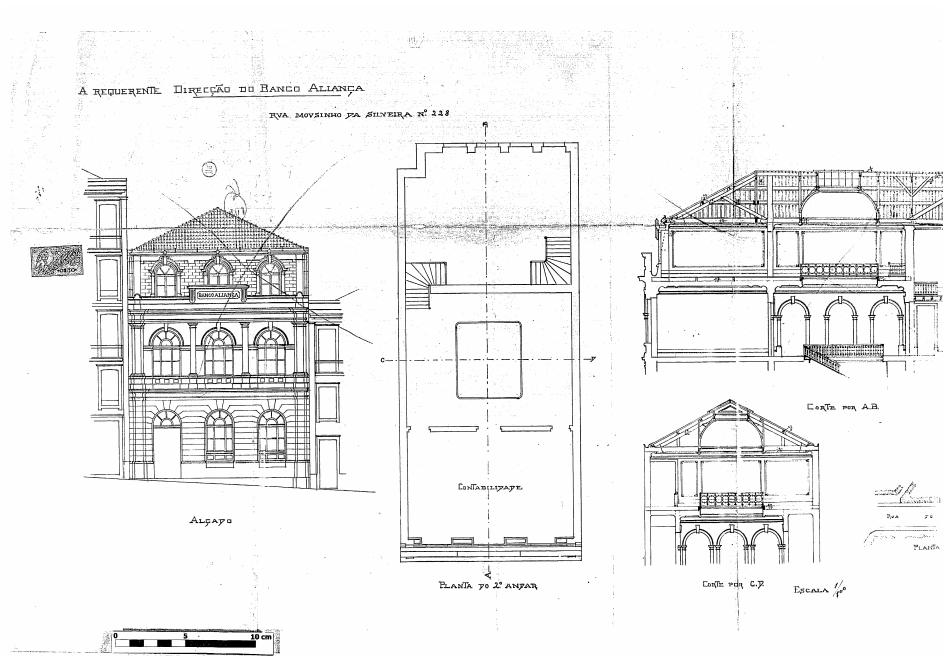


Imagem 3: 1º projecto de ampliação recusado pela Comissão de Estética, 9 de Julho de 1923 [A.H.M.P. - LO 1923-1378 (402)]

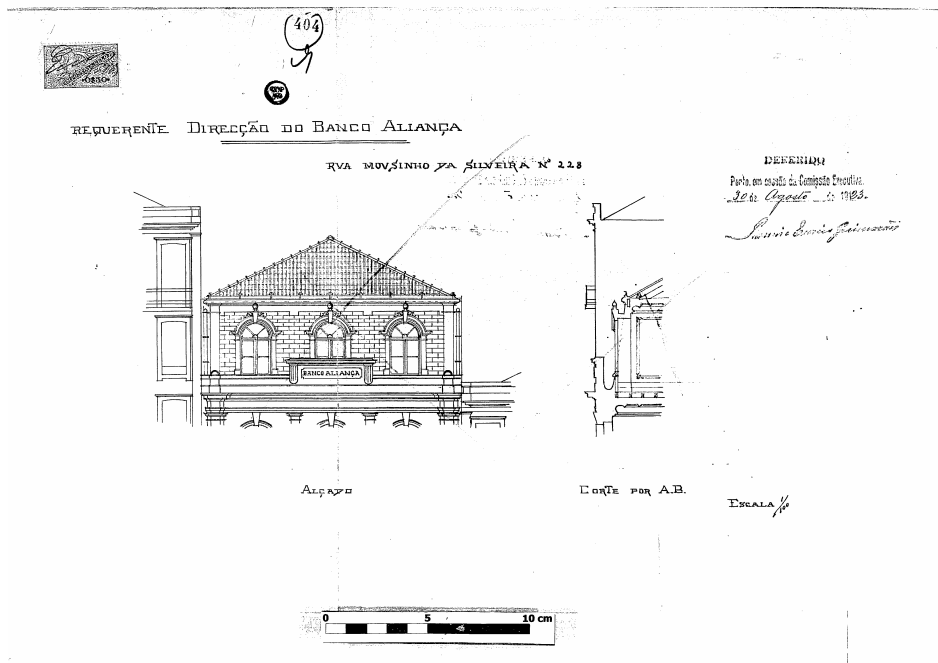


Imagem 4: 2º projecto de ampliação recusado pela Comissão de Estética, 24 de Julho de 1923 [A.H.M.P. - LO 1923-1378 (404)]

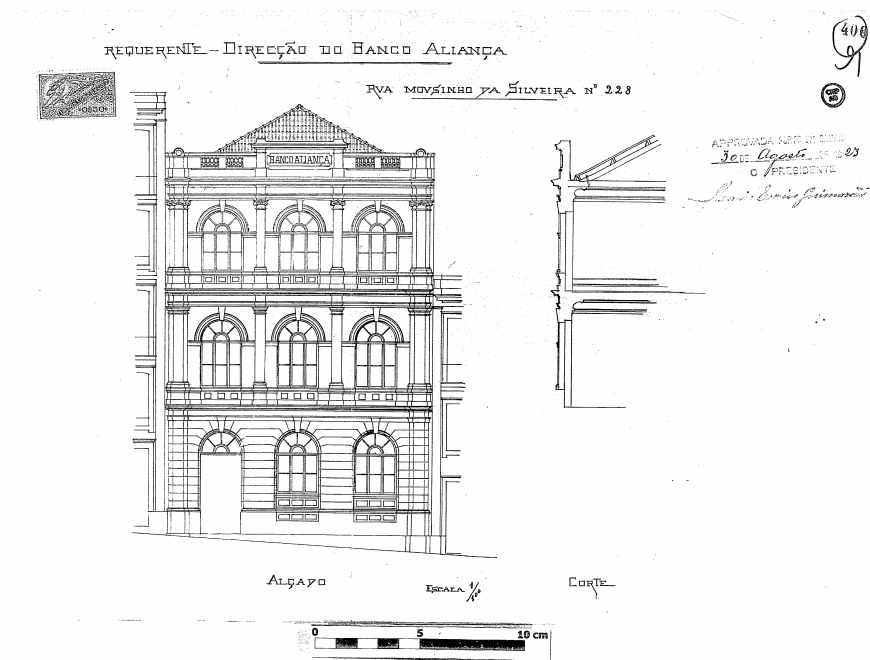


Imagem 5: Projecto aprovado pela Comissão de Estética, 21 de Agosto de 1923 [A.H.M.P. - LO 1923-1378 (406)]

[NOTA: Processo do SMAS datado de 11 de Novembro de 1936]

## PARCELA 09



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz

Este edifício foi construído na década de 80 do século XIX, tendo o pedido de licenciamento dado entrada na Repartição de Obras do Município do Porto a 17 de Setembro de 1881, por requerimento de Joaquim António Lopes.

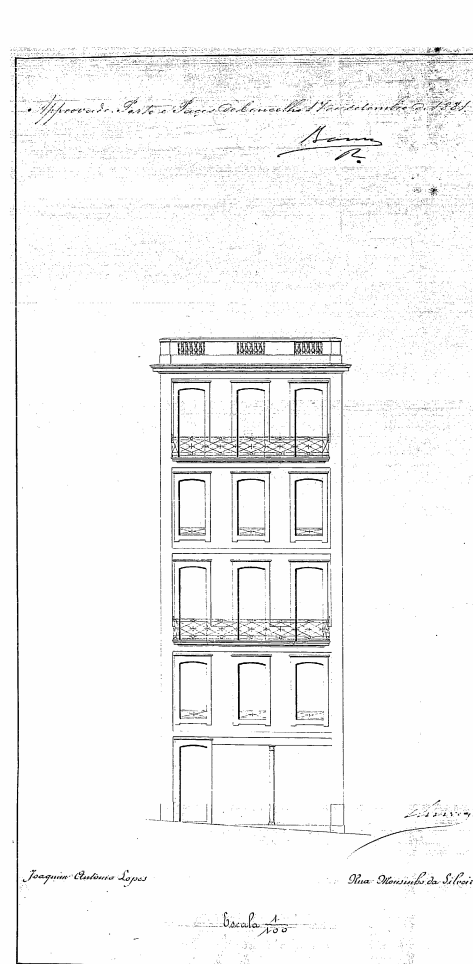


Imagem: Projecto apresentado em 1881  
[A.H.M.P. - D/CMP-07-080 (91)]

### PARCELA 10

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz

### PARCELA 11

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz



### PARCELA 12

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz

### PARCELA 13

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista parcial do alçado tardoz

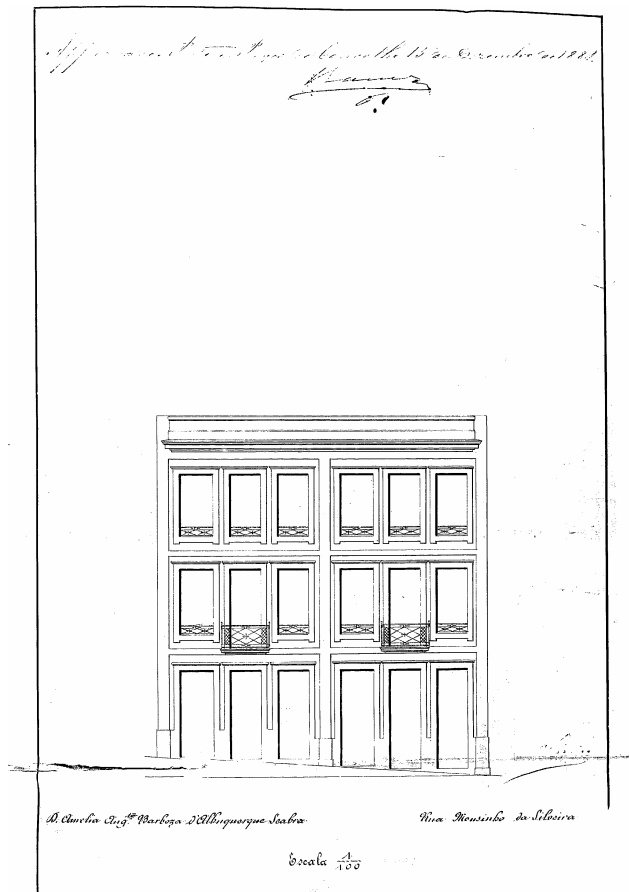
## PARCELAS 14 E 15



Fotografia 1 – Vista do alçado principal da parcela 14

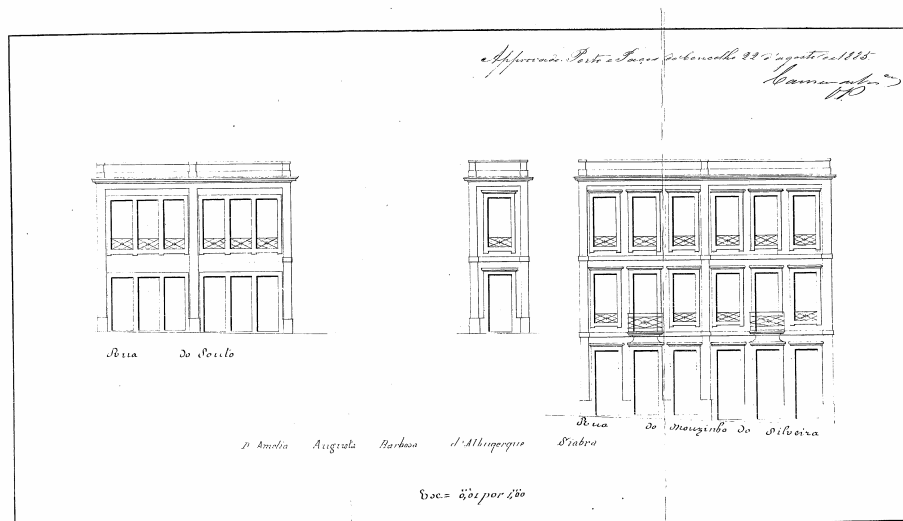


Fotografia 2 – Vista da parcela 15



Apesar de estarmos perante duas parcelas totalmente independentes, os dados disponíveis levam-nos a crer que nem sempre terá sido assim. Em 15 de Dezembro de 1881 dá entrada nos serviços competentes um pedido de aditamento a um outro projecto que já havia sido aprovado em Maio do mesmo ano. Deste aditamento existe uma representação do alçado “geminado” de ambas as parcelas. Contudo, será provado a 22 de Agosto de 1885, um outro projecto de licenciamento em nome do mesmo requerente dos anteriores: D. Amélia Augusta Barbosa d’Albuquerque Seabra. Analisando este projecto, com facilidade constatamos que as parcelas 14 e 15 encontravam-se unidas, partilhando o mesmo desenho de alçado virado para a Mouzinho da Silveira: três andares com três vãos cada.

Nesta versão, o edifício possui já uma diferença de cotas, dado que formava gaveto por cima da rampa da Rua do Souto. A única diferença relativamente ao actual está no número de pisos que é inferior. Aliás, estes dados são confirmados num averbamento no Livro de Descrições Prediais: «...constituem um só composto de uma morada de casas de dois andares para a rua do Souto para onde tem os nºs 57 a 63, e trez andares para a rua Mouzinho da Silveira para onde tem os numeros 264 a 270...». Nesta altura, em 1888 (?), a parcela 14 (nº 258 a 260) já aparece destacada do restante. Não foi possível averiguar em que momento se deu a ampliação da Parcela 15, que passou a contar com mais um piso e com uma fachada mais ampla, já que terá ganhado terreno à rampa da rua do Souto, passando a exhibir quatro vãos virados para Mouzinho em vez dos três originais. Sabemos, no entanto, que no projecto do SMAS de 17 de Dezembro de 1926, o edifício já aparece com a actual configuração.



### **PARCELA 16**

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista parcial do alçado principal

### **PARCELA 17**

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista parcial do alçado principal

### PARCELA 18

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografias 1 e 2 – Vistas do alçado principal



Fotografia 3 – Vista parcial do alçado tardoz

### PARCELA 19

Não foram encontrados documentos no Arquivo Histórico Municipal do Porto sobre este edifício.



Fotografia 1 – Vista do alçado principal



Fotografia 2 – Vista do alçado tardoz

## PARCELAS 20 E 21



Fotografia 1 – Vista do alçado da parcela 20



Fotografia 2 – Vista do alçado da parcela 21

Estas parcelas localizam-se no extremo do quarteirão sob a rampa da Rua do Souto. Esta rampa terá sido construída aquando da ruptura originada pela abertura da Rua Mouzinho da Silveira em 1877. Anteriormente esta rua desaguava no Largo de S. Roque, o qual foi demolido na mesma ocasião. Com o novo arruamento, esta via medieval recuou tendo sido necessário então resolver a ligação através de uma rampa.

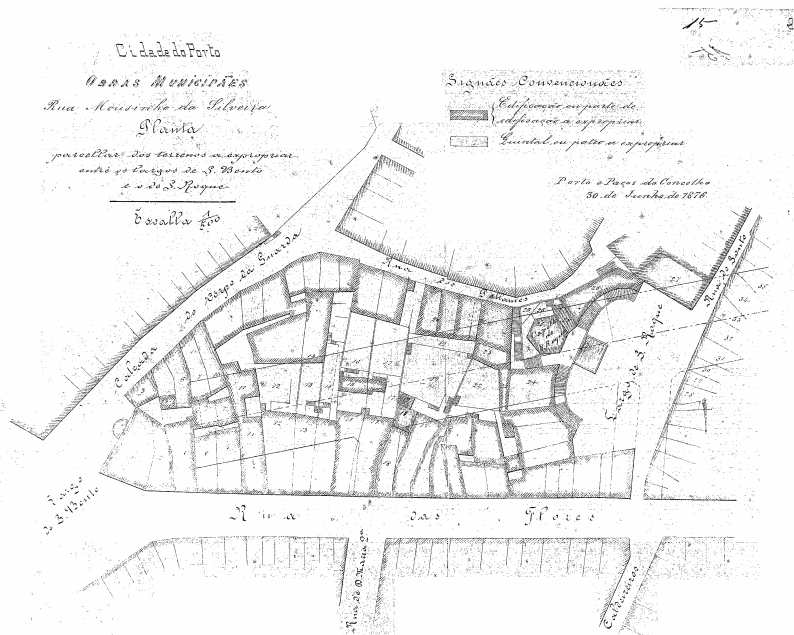


Imagem 1: Planta parcelar dos terrenos a expropriar entre o Largo de S. Bento e o de S. Roque (A.H.M.P. D – CMP – 02 – 019 – 002)

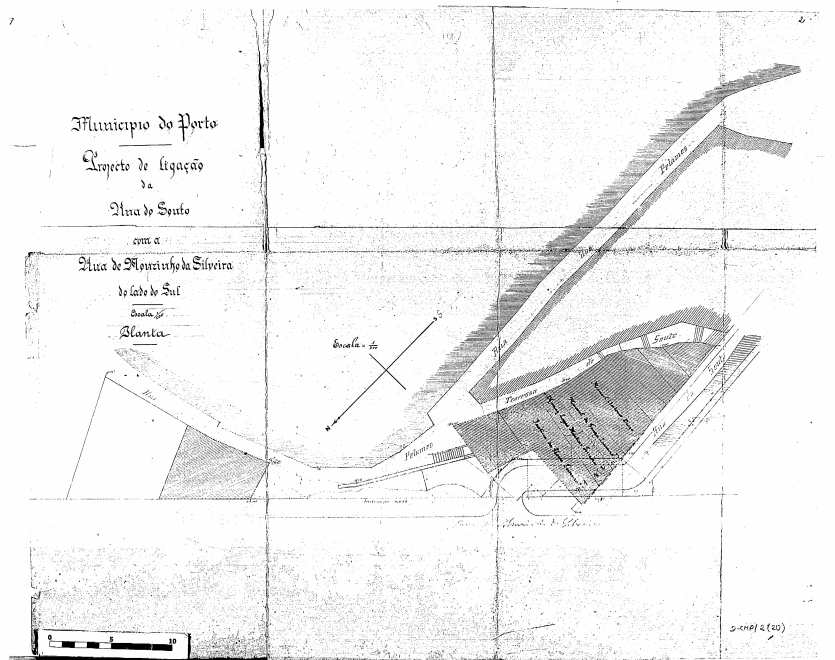


Imagem 2: *Projecto de Ligação da Rua do Souto com a Rua Mouzinho da Silveira do lado sul - planta ( A.H.M.P. D-CMP-02-020-002)*

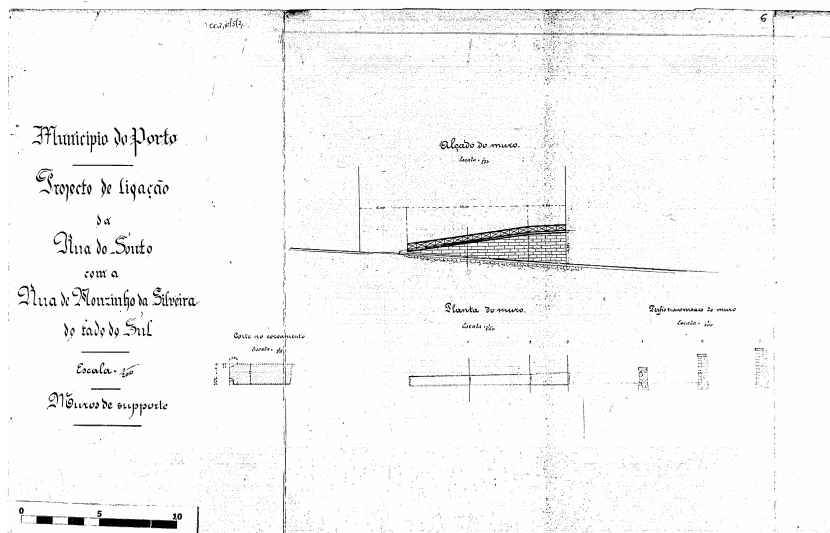


Imagem 3: *Projecto de ligação da Rua do Souto com a Rua Mouzinho da Silveira do lado sul - Muros de suporte (A.H.M.P. D-CMP-02-20-006)*

Entretanto, em 1911, a autarquia decide que o vão da rampa deveria ser aproveitado para aí se instalarem sanitários públicos. A partir dos anos 40, esses sanitários darão lugar a dois espaços comerciais que ainda hoje se mantêm.

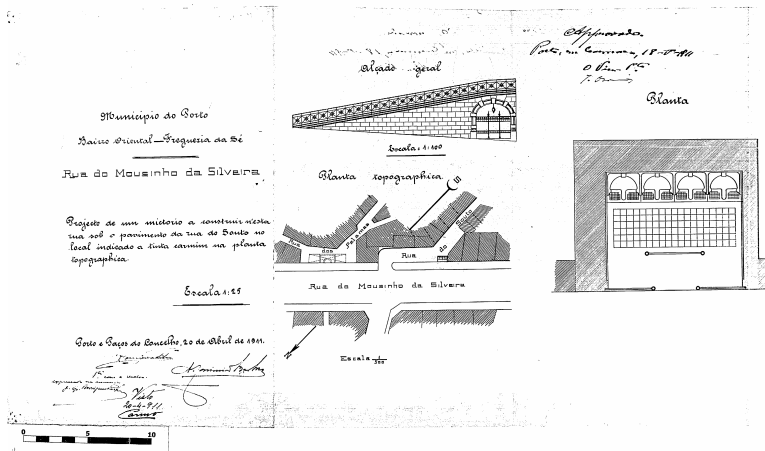
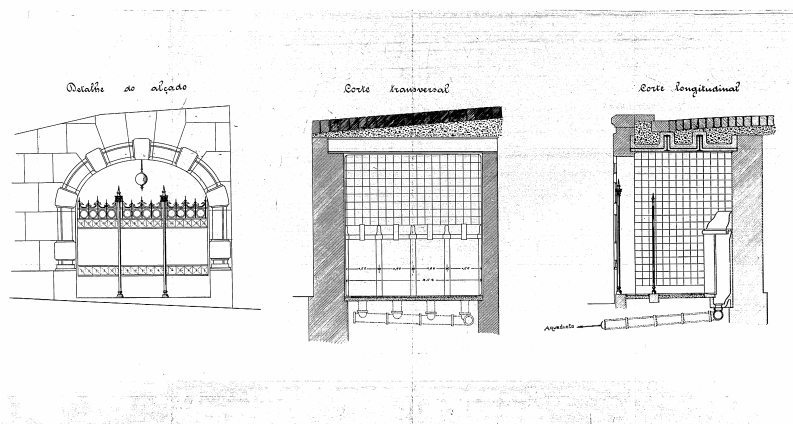


Imagem 4: Projecto de um mictório a construir n'esta rua sob o pavimento da rua do Souto (A.H.M.P D-CMP-02-045-003)





**EQUIPA TÉCNICA**

Adriana Floret

Joana Costa

Alice Gouveia