

DOCUMENTO ESTRATÉGICO



FONTE: F. Piqueiro / Foto Engenho, Lda. – Agosto 2005

UNIDADE DE INTERVENÇÃO – QUARTEIRÃO 12063 CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS

VOLUME I

LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE
INTERVENÇÃO PROPOSTA

(Versão Web)

DEZEMBRO 200

ÍNDICE

VOLUME I

INTRODUÇÃO	5
1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS	6
2 – LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE	8
2.1 - ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	8
2.2 – BREVE NOTA HISTÓRICA	11
2.3 – CONDICIONANTES	13
2.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFICADO	15
2.5 – OCUPAÇÃO	23
2.6 – PLANTAS E ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE.....	25
2.7 – DIREITOS ADQUIRIDOS ATRAVÉS DE LICENÇAS OU AUTORIZAÇÕES EFICAZES	31
3 – INTERVENÇÃO PROPOSTA	33
3.1 – ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO	33
3.2 – SÍNTESE DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	41
3.3 – NÍVEIS DE INTERVENÇÃO	42
3.4 – CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO	44
3.5 – INTERVENÇÃO PROPOSTA POR PARCELA	50
4 – PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	82
5 – ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	83
6 – INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS	84

VOLUME II

ANEXOS

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO

RELAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS CONHECIDOS, OUTROS TITULARES E ARRENDATÁRIOS DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO

VISTORIAS AOS PRÉDIOS DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO

DELIBERAÇÃO DA **PORTO VIVO, S.R.U.** - DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO

DELIBERAÇÃO DA **CÂMARA DO PORTO** – DISPENSA DE PLANO DE PORMENOR



VOLUME I

INTRODUÇÃO

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

A 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão da Caixa Geral de Depósitos, delimitado a norte pela Rua de Rodrigues Sampaio, a nascente pela Rua do Bonjardim a sul pela Rua Dr. Magalhães Lemos e a poente pela Avenida dos Aliados.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, em 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico.

A respectiva aprovação pelo Conselho de Administração ocorreu em 10 de Novembro de 2009, iniciando-se em 11 de Novembro de 2009 o período de discussão com os interessados.

O presente documento constitui o Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção do Quarteirão da Caixa Geral de Depósitos (Q12063), e foi elaborado no quadro dos requisitos legais dispostos no Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de Maio.

As alterações efectuadas, relativamente ao Projecto Base apresentado aos interessados, resultaram da ponderação dos respectivos contributos.

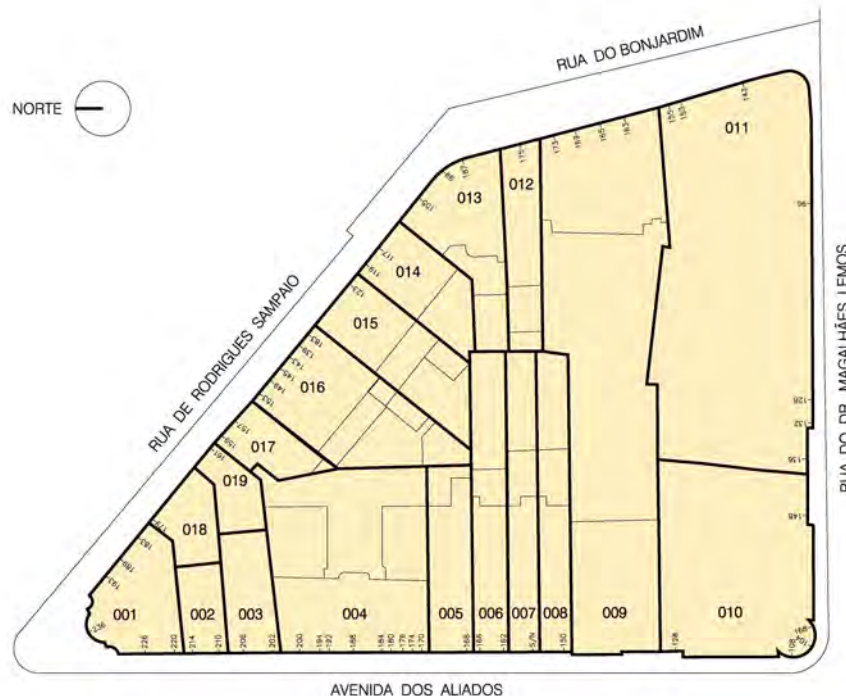
Este Documento Estratégico baseia-se num levantamento exaustivo e no correspondente diagnóstico das 19 parcelas que constituem o denominado Quarteirão da Caixa Geral de Depósitos, e estabelece a estratégia para a reabilitação e revitalização do quarteirão. É dividido em dois volumes, um primeiro volume que apresenta os capítulos da proposta de estratégia e um segundo volume com elementos de suporte constituído por diversos anexos.

Porto, em 2009-12-16

1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

A Unidade de Intervenção do Quarteirão da Caixa Geral de Depósitos é definida a Norte pela Rua de Rodrigues Sampaio, a Nascente pela Rua do Bonjardim, a Poente pela Avenida dos Aliados e a Sul pela Rua do Dr. Magalhães Lemos.

O quarteirão em referência é de dimensão média (aproximadamente 9.700 m² de área de implantação) e possui forma rômbrica (quadrilátero não trapézio), alongada na direcção sul-norte. A área total de construção deste quarteirão é de aproximadamente 40.700 m².



Planta de Implantação com a Identificação das Parcelas

Este quarteirão é constituído por 19 parcelas, morfológica, tipológica e funcionalmente muito diversas. Dessas, face à sua dimensão acima da média, destacam-se quatro, parcelas 04, 09, 10 e 11, as restantes 15 parcelas, pese embora a sua significativa variabilidade dimensional (frente e profundidade) podem ser consideradas de dimensão corrente, e por isso enquadráveis na generalidade da construção portuense praticada no início do séc. XX nesta zona da cidade.

Também, de salientar que das 19 parcelas, quatro beneficiam de dupla serventia, parcelas 001, 010 e 011, vicissitude da sua localização em gaveto, são servidas por arruamentos adjacentes,



enquanto que a parcela 009, com as suas duas frentes em lados opostos, é servida por arruamentos “opostos”.

As restantes parcelas são, somente, servidas por um arruamento e, conseqüentemente, apresentam-se com uma única frente urbana.

Por fim, refere-se que no interior do quarteirão localizam-se vários saguões centrais, genericamente ocupados por construções térreas, as quais foram sendo construídas ao longo do tempo: algumas com carácter de anexo, outras resultam de ampliações efectuadas aos edifícios principais (que marginam com os respectivos arruamentos).

2 – LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1 - ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O quarteirão da Caixa Geral de Depósitos está localizado na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística da cidade do Porto e dentro desta, na Área Prioritária de Intervenção dos Aliados.

O quarteirão confina, entre outros, com a Avenida dos Aliados e com a Rua do Dr. Magalhães Lemos, arruamentos que se afirmam como importantes na resolução do atravessamento rodoviário da “Baixa” e da própria cidade. O primeiro desses arruamentos, estabelece a ligação entre os eixos República/Trindade/Aliados e Mouzinho/Ribeira/Marginal, enquanto que o segundo conecta os eixos São Lázaro/Bolhão/Aliados e Restauração/Palácio Cristal/Boavista.

O quarteirão beneficia ainda, na sua proximidade, da localização de importantes eixos de comunicação: a Ponte Luís I, que articula a duas cotas o Porto e Gaia, além de ser uma importante atracção turística pela natureza do seu sistema construtivo; a Rua Mouzinho da Silveira, arruamento que liga a cota alta da cidade (Aliados) à cota baixa (Ribeira), sendo, também, um eixo de “recepção/entrada” da cidade para quem chega de metropolitano ou comboio.

Igualmente, o quarteirão em apreço, por estar integrado em pleno Centro da cidade, tem ao seu dispor todas as vantagens da cidade consolidada, onde além de ruas, praças e jardins, surgem equipamentos de acesso público, tais como teatros, museus e monumentos. Na área onde se localiza o quarteirão da Caixa Geral de Depósitos, e para citar apenas alguns “equipamentos” próximos, referimos a Câmara Municipal do Porto, o Teatro Sá da Bandeira, O Banco de Portugal, o Mercado do Bolhão, a Estação de São Bento, o Coliseu do Porto e a Igreja da Trindade, e situados no próprio quarteirão a Culturgest, o Rivoli Teatro Municipal e o Quartel dos Bombeiros.

O quarteirão está ainda guarnecido de um sistema abrangente de transportes públicos. Neste contexto beneficia da rede de Metro, da rede de Comboios, da rede de Autocarros e de Praças de Táxis.

Os arruamentos fronteiros ao quarteirão apresentam-se ligeiramente rampeados (de modo ascendente no sentido sul-norte), com inclinações suaves, sendo aliás a da Avenida dos Aliados a mais acentuada, com aproximadamente 5,0 %.

A Avenida dos Aliados, a Rua do Dr. Magalhães Lemos e a Rua de Rodrigues Sampaio são transitáveis por automóveis e estão guarnecidas por passeios e a Rua do Bonjardim é pedonal, com possibilidade de acesso condicionado a automóveis.

Estes diversos arruamentos, envolventes ao quarteirão em estudo, bem como a Praça D. João I, que lhe é contígua, foram objecto de diferentes intervenções de requalificação urbana, umas mais recentes que outras, mas todos, globalmente, em bom estado de conservação e perfeitamente integrados na leitura geral do Espaço Público.

A Rua de Rodrigues Sampaio contém, ainda, baía de estacionamento à superfície, que surge como complemento ao parque subterrâneo localizado sob a Praça de D. João I.

No quarteirão, somente a parcela 09 possui aparcamento no seu interior, em pisos enterrados, embora não suficiente para a sua necessidade. No logradouro da parcela 04 existe um aparcamento improvisado com entrada efectuada pela parcela 17.

Das ruas envolventes ao quarteirão em estudo, apenas a Rua do Dr. Magalhães Lemos e a Avenida dos Aliados estão equipadas com paragens de transporte público rodoviário, sendo que a Avenida dos Aliados acumula, ainda, uma estação de metropolitano.



Fotografia Aérea de Localização do Quarteirão

Relativamente às principais infra-estruturas, este quarteirão encontra-se dotado de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de distribuição eléctrica, de telecomunicações e de gás.



Por sua vez, o armazenamento e recolha de resíduos sólidos urbanos processa-se através dos contentores selectivos existentes na proximidade.

Na perspectiva funcional, o quarteirão está praticamente ocupado com diversos comércios de ocasião, serviços e equipamentos de cultura/lazer (Culturgest e Rivoli Teatro Municipal) e de segurança (Quartel dos Bombeiros).

Porém, face à localização privilegiada que apresenta, na principal centralidade da cidade, considera-se que a referida ocupação é globalmente desajustada e insuficiente para alcançar os objectivos definidos para este sector da cidade (Aliados). Nesta conclusão incluí-se, também, a Culturgest, uma vez que este apresenta-se sub-programado / sub-aproveitado.

Assim, para a totalidade das parcelas deste quarteirão, em conformidade com os objectivos estratégicos definidos na AIP dos Aliados, pretende-se “habitação de topo de gama, serviços de primeira linha, comércio de luxo e oferta turística ao mais alto nível”.

Esta reprogramação pretendida, por um lado, e a eventual intensificação de programas estratégicos já existentes, por outro lado, visam contribuir para a valorização quer da identidade, quer do prestígio deste sector territorial, através da animação urbana contínua (“24h por dia, 7 dias por semana”) e da capacidade para atrair cidadãos residentes e visitantes da cidade (“elevados fluxos”).

2.2 – BREVE NOTA HISTÓRICA

A definição do quarteirão da Caixa Geral dos Depósitos é recente, assim como a maior parte dos arruamentos que o caracteriza, exceptua-se a Rua do Bonjardim, que é anterior à formação dos actuais limites do quarteirão, sendo já, inclusivamente, uma rua consolidada e relevante para a cidade do final do séc. XIX.



Extracto de Planta Topográfica do Porto - 1892 (Telles Ferreira)

No início do séc. XX, aquando da decisão de dotar a cidade quer de um novo edifício destinado a acolher os Paços do Concelho quer de uma “sala de visitas” emblemática, foram desenvolvidos sucessivos estudos.

Assim, inicialmente, em 1891, Carlos Pezarat apresentou um estudo de ligação entre a antiga Praça de D. Pedro (actual Praça da Liberdade) e a Praça da Trindade que não teve continuidade. Posteriormente, em 1915, Elísio de Melo aprovou um documento que serviria de orientação ao desenvolvimento de diversos estudos subsequentes. Nesse contexto, foi formulado o convite a

Barry Parker, arquitecto e urbanista bastante afamado na altura, para a elaboração do projecto da Avenida, o qual acabaria por, em definitivo, localizar a implantação do edifício dos Paços do Concelho e determinar a configuração convergente da actual Avenida dos Aliados. Nessa altura, o debate sobre a empreitada era bastante intenso e entre várias vozes, a de Marques da Silva sobressaía, reivindicando ajustes ao projecto. Em 1916, com o projecto rectificado, deu-se início às obras e só no final dos anos vinte, estas viriam a adquirir a forma “final” aquando da construção dos seus últimos edifícios. Refira-se, que o edifício dos Paços do Concelho só ficou totalmente concluído em 1957.

Todavia, apesar de ser recente a actual configuração do quarteirão, em consequência do “rasgamento” da Avenida dos Aliados, é possível reconhecer, ainda, alguns vestígios de acontecimentos territoriais e urbanos que remontam à cidade oitocentista.

Esta aparente permanência cadastral é visível para as parcelas 04, 05, 06, 07, 08 e 12, conforme se pode inferir do extracto da planta topográfica do Porto, datada de 1892 (Telles Ferreira).

2.3 – CONDICIONANTES

O Plano Director Municipal do Porto, em vigor, classifica o Quarteirão da Caixa Geral de Depósitos, como Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada (art.º 14 do Regulamento).

Esta classificação privilegia as intervenções de conservação e reabilitação dos edifícios existentes, bem como as intervenções que potenciam a “*ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.*” (art.º 14º, n.º 2).

No artigo seguinte, 15º, estabelece-se que as áreas como tal classificadas “...*são zonas mistas, destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional (...)*”.

As referências citadas traçam o quadro orientador e balizador de uma futura intervenção no Quarteirão em apreço.

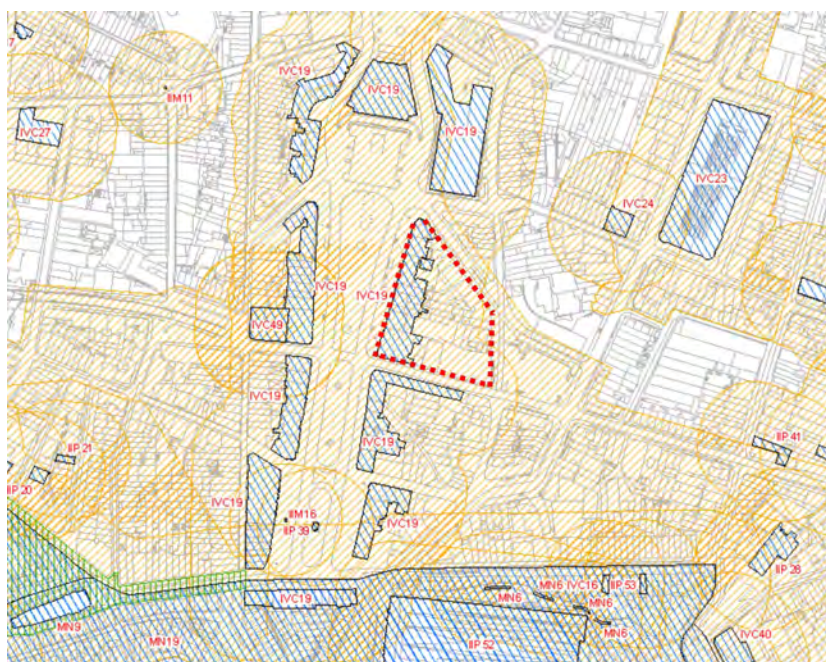
A reabilitação e revitalização deste Quarteirão exigirão, por isso, a ponderação das situações descritas e a procura de soluções que permitam dar satisfação aos objectivos enunciados no Plano Director Municipal para as áreas classificadas como Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada.



Extracto da Carta de Ordenamento – P.D.M. Porto (publicado na 1.ª Série do Diário da República de 03.02.2006)

Imóveis Classificados

A frente da Avenida dos Aliados, constituída pelas parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, é considerada Imóvel de “Interesse Público” em vias de classificação (IVC 19 – Conjunto da Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Praça General Humberto Delgado) e as restantes parcelas do mesmo Quarteirão estão inseridas na Zona Especial de Protecção do IVC19.



Extracto da Carta dos Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação – P.D.M. Porto
(publicado na 1.ª Série do Diário da República de 03.02.2006)

Finalmente, refere-se que, no quarteirão em apreço, diversas parcelas acolhem construções de interesse Patrimonial relevante:

- Os edifícios correspondentes às parcelas 04 e 09 estão identificados como “Imóvel em Classificado ou em vias de Classificação” (respectivamente, Si18 e Si19, Carta do Património, PDM Porto); e
- Os edifícios correspondentes às parcelas 10, 11 e 16 estão identificados como “Imóvel de Interesse Patrimonial” (respectivamente, Si20, Si34 e Si 35, Carta do Património, PDM Porto);

2.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFICADO

As 19 parcelas têm, pelo menos, duas frentes/fachadas.

As parcelas de gaveto 01 e 10 para além de duas frentes urbanas apresentam ainda paredes fenestradas orientadas para pátios/saguões internos e a parcela 09, uma vez que é servida por arruamentos opostos, expõe 4 paramentos verticais (dois para os respectivos arruamentos e dois para o logradouro central).

As demais parcelas, organizando-se com duas frentes opostas, exibem, naturalmente, uma delas para

os arruamentos que as servem e a outra para os logradouros privados que sucedem às construções.



Planta de Implantação das Construções Principais (Frentes com vãos)

Na perspectiva da interligação parcelar, verificam-se diversas passagens internas entre as construções.

Dessas interligações constatadas evidenciam-se vários tipos: as parcelas 06 e 07 partilham o mesmo acesso à rua, através da parcela 06; as parcelas 09 e 10 possuem ligação interna, possuindo cada prédio os seus próprios acessos; na parcela 02 está instalado um estabelecimento comercial que ocupa, em pisos diferentes das parcelas 01 e 18; nas parcelas 18 e 19 existe um estabelecimento comercial ocupando o Rés-do-Chão das mesmas, preservando, cada uma delas, os próprios acessos.

Volumetricamente, o conjunto edificado é caracterizado por cêrceas constantes, dominando na Avenida dos Aliados, em média, a cêrcea de Rés-do-Chão + 5 ou 6 Andares, regra geral com a composição das suas fachadas dominada por um desenho classicista, imponente e simbólico, enquanto que as demais parcelas, com frentes para a Rua do Dr. Magalhães Lemos, Rua do Bonjardim e Rua de Rodrigues Sampaio, exibem cêrceas menores, em média, de Rés-do-Chão + 3 ou 4 Andares, cujas fachadas, por sua vez, sugerem forte inspiração e espírito modernista.



Alçado da Avenida dos Aliados



Alçados da Rua do Bonjardim e da Rua de Rodrigues Sampaio

Na generalidade das parcelas da Avenida dos Aliados destacam-se, ainda, pisos recuados ou aproveitamentos dos vãos de telhado e a construção de torreões ou coruchéus.

Há a referir que cerca de metade do quarteirão da Caixa Geral de Depósitos (parcelas 01, 09, 10, 11, 12, 13, 15 e 18) possui pisos totalmente enterrados (caves).

Caracterização Construtiva

Dada a natural coincidência temporal na construção das várias parcelas, resultado da definição recente dos limites do quarteirão, e à época estar em processo de vulgarização o sistema construtivo de betão armado, é com naturalidade que verificamos ser este o sistema construtivo

dominante no quarteirão. Assim, a maior parte das parcelas possui um sistema construtivo caracterizado por pilares, vigas, lajes e escadas em betão armado, com paredes interiores em alvenaria de tijolo. Todavia, menos de um terço das parcelas do quarteirão, caracteriza-se por um sistema construtivo definido por paredes-mestras de alvenaria de pedra, pavimentos em vigado de madeira e paredes interiores em tabique.

As coberturas, da quase totalidade das construções principais do quarteirão, são inclinadas, executadas em estrutura de madeira e revestidas a telha cerâmica. Salientam-se: a parcela 10, uma vez que a sua cobertura é plana e acessível (terraços); e as parcelas 05, 09, 11, 12 e 14, que para além de sectores de cobertura inclinada apresentam cumulativamente sectores em cobertura plana e acessível (terraços).

Ainda, de referir que as construções anexas ou as ampliações, ao nível dos pisos térreos, regra geral, apresentam coberturas dissonantes, normalmente caracterizadas por chapas onduladas (em fibrocimento ou metálicas).

A estrutura vertical das meações caracteriza-se, predominantemente, por paredes em alvenaria de granito.

Genericamente, a estrutura vertical das fachadas é constituída: para a Avenida dos Aliados, por paredes de alvenaria de granito, de aparelho cuidadosamente trabalhado e à vista, com os vãos guarnecidos por molduras de cantaria com desenho apurado; e, para as Ruas Dr. Magalhães Lemos, Bonjardim e Rodrigues Sampaio, por paredes em betão e alvenaria, com acabamento em reboco pintado ou placagem de pedra, em alguns dos casos com os vãos também guarnecidos por molduras de cantaria, agora mais simplificadas.

A estrutura horizontal, em alguns casos é composta por lajes em betão armado e apoiada em pilares, vigas e paredes de granito, noutros é composta por vigamentos de madeira (incluindo o devido tarugamento), e encastrada nas paredes laterais em granito.

Relativamente ao transporte mecânico de pessoas e bens, regista-se a existência de ascensores em nove parcelas (01, 02, 03, 05, 09, 10, 11, 14, 15 e 16), sendo que: na parcela 09, cumulativamente, verifica-se a existência de escadas rolantes entre o Rés-do-Chão e o 1.º Andar (Rés-do-Chão da Rua do Bonjardim); e na parcela 16 o ascensor existente encontra-se desactivado.

No entanto, de relevar, que o acesso ao primeiro patamar do elevador é, praticamente em todos os casos, precedido por lanço de escadas ou soleiras altas (excepção para as parcelas 01 e 09, que se encontram totalmente livres de barreiras arquitectónicas).

Globalmente, as várias parcelas encontram-se infra-estruturadas, com redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e de telefones, com energia eléctrica e ventilação de compartimentos interiores e cozinhas.

O sistema de drenagem de águas pluviais caracteriza-se pela recolha das águas provenientes das chuvas em caleiras, localizadas perimetralmente nos telhados ou terraços, as quais se articulam com tubos de queda situados nas fachadas (principais e posteriores).

Praticamente todos os edifícios estão equipados com lanternins e clarabóias de significativa dimensão, sobre as caixas de escadas e pontualmente sobre outros compartimentos.

A caixilharia exterior nos pisos superiores, é predominantemente em madeira ou alumínio, enquanto que nos pisos térreos é de materiais diversos (madeira, ferro) e de grande dimensão.

Os pavimentos interiores dos espaços habitacionais são em soalho de madeira nas zonas secas e em mosaico cerâmico/pedra nas zonas húmidas, enquanto nos espaços comerciais e de serviços são genericamente em placagem de pedra ou mosaico cerâmico.

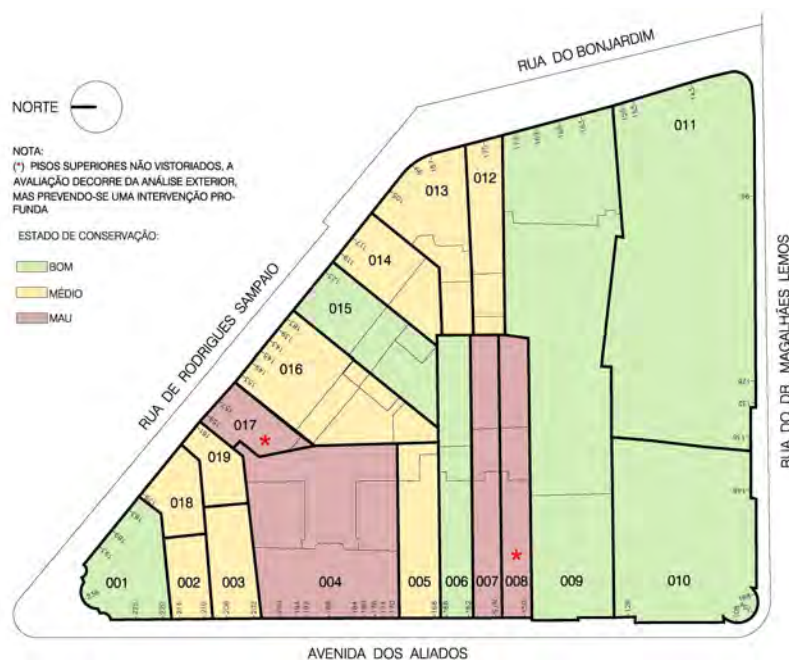
As paredes interiores, de um modo geral, são em alvenaria ou tabique e na maior parte dos compartimentos estão revestidas com reboco estanhado pintado e, de um modo geral, nas zonas húmidas, estas divisórias estão revestidas com elementos impermeáveis (habitualmente azulejo).

Os tectos dos espaços habitacionais são genericamente em gesso/estruque, alguns deles “trabalhados” (com molduras e centros), e os dos espaços comerciais ou de serviços são, quase sempre, caracterizados por placas de gesso cartonado suspensas, sempre pintados com cores claras.

Estado Conservação

Globalmente: seis edifícios, totalizando aproximadamente 26.967 m² da área bruta do quarteirão (67%), estão em bom estado de conservação, sem necessidade de intervenções ou com necessidade de intervenções ligeiras e pontuais; nove construções, somando cerca 7.909 m² da área bruta do quarteirão (19%), encontram-se em médio estado de conservação, com necessidade de intervenções médias; e as restantes quatro edificações, determinando

sensivelmente 5.815 m² da área bruta do quarteirão (14%), estão em mau estado de conservação, com necessidade de intervenções profundas.



Síntese do Estado de Conservação (O Resultado de cada parcela corresponde à síntese dos seus vários Pisos)

Porém, face à grande assimetria verificada entre os diferentes pisos de cada parcela, procede-se também à apresentação, piso a piso, do estado de conservação das 19 parcelas.



Alçado da Avenida dos Aliados – Estado de Conservação (Piso a Piso)



Alçados da Rua do Bonjardim e da Rua de Rodrigues Sampaio – Estado de Conservação (Piso a Piso)

Foram efectuadas vistorias a todos os prédios do quarteirão, obtendo-se a síntese que a seguir se apresenta, relativamente aos aspectos de segurança, de salubridade e de estética de cada prédio.

Genericamente, os edifícios apresentam-se com um nível bom de segurança (63%), destacando-se, somente três parcelas que se encontram com um mau nível de segurança (16%) e quatro com um médio nível de segurança (21%), em quais a segurança estrutural dos edifícios seja, genericamente, boa, identificámos, pontualmente, falta de segurança para os seus habitantes, face mau estado de conservação dos pavimentos, das paredes (desprendimento de rebocos) e dos tectos (queda de estuques fasquiados ou tectos falsos).



Alçado da Avenida dos Aliados – Estado de Segurança (Piso a Piso)



Alçados da Rua do Bonjardim e da Rua de Rodrigues Sampaio – Estado de Segurança (Piso a Piso)

A maior parte dos edifícios apresenta-se num nível médio de salubridade (48%), evidenciando-se seis com nível médio/bom ou bom de salubridade (32%) e somente quatro parcelas com nível mau de salubridade (20%).

Este aspecto, é importante para a determinação das condições de habitabilidade de cada fracção e do próprio edifício.



Alçado da Avenida dos Aliados – Estado de Salubridade (Piso a Piso)



Alçados da Rua do Bonjardim e da Rua de Rodrigues Sampaio – Estado de Salubridade (Piso a Piso)

Do ponto de vista estético, a classificação é a seguinte: bom, 36%, correspondente a sete parcelas, médio, 48%, correspondente a metade do quarteirão e em mau, 16%, o que corresponde a três parcelas.



Alçado da Avenida dos Aliados – Estado de Estética (Piso a Piso)



Alçados da Rua do Bonjardim e da Rua de Rodrigues Sampaio – Estado de Estética (Piso a Piso)

2.5 – OCUPAÇÃO

O quarteirão encontra-se com uma taxa significativa de ocupação: 11 edifícios parcialmente ocupados (58%); e 8 edifícios totalmente ocupados (42%). A diversidade de ocupação é justificada pelos estados de conservação diferenciados das diversas fracções.



Alçados da Avenida dos Aliados– Ocupação (Piso a Piso)



Alçados da Rua do Bonjardim e da Rua de Rodrigues Sampaio – Ocupação (Piso a Piso)

Ao nível funcional, os pisos de RC e 1º andar da Avenida dos Aliados são genericamente ocupados por comércio ou serviços, e os pisos superiores são geralmente ocupados por serviços, unidades de alojamento (pensões) e habitação. De salientar, que em todo o quarteirão, apenas existem 11 fracções destinadas a habitação, 6 das quais estão devolutas todavia, constata-se que apesar dos pisos térreos estarem totalmente ocupados, não têm um carácter comercial qualificado.

Na Rua de Rodrigues Sampaio, os pisos térreos são genericamente ocupados por estabelecimentos comerciais e os pisos superiores ocupados por habitação ou escritórios.

A Rua do Dr. Magalhães Lemos, composta por apenas duas parcelas (10 e 11) é dedicada às funções administrativas da Caixa Geral de Depósitos e expositivas potenciadas pela Culturgest e ao Rivoli Teatro Municipal.

Não foram observados casos de sobre-ocupação de fracções.



Alçados da Avenida dos Aliados– Programa (Piso a Piso)



Alçados da Rua do Bonjardim e da Rua de Rodrigues Sampaio – Programa (Piso a Piso)

NÚMERO DE FOGOS/ OCUPAÇÃO POR TIPOLOGIA

Fogo/ Ocupação		com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com 7 Pess	com +	não vist.	Total Ocupado	Devoluto	Total
Habitacionais	Quarto										0		0
	T0										0		0
	>T0 e <T1										0		0
	T1										0		0
	>T1 e <T2		2								2		2
	T2			1							1	1	2
	>T2 e <T3			1	1						2	1	3
	T3										0	4	4
	>T3 e <T4										0		0
	T4										0		0
sem tipologia definida / não vist.										0		0	
Subtotal Habitacional		0	2	2	1	0	0	0	0	0	5	6	11
Outros	Serviços										31	32	63
	Serviços / Armazém												0
	Comércio										18	1	19
	Equipamento										2		2
	Armazém												0
Subtotal Não Habitacional											50	33	83
Total											55	39	94

Edifícios totalmente devolutos	0
---------------------------------------	----------

2.6 – PLANTAS E ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE



Planta da Cave



Planta do Rés-do-Chão



Planta da Sobre-Loja



Planta do 1.º Andar



Planta do 2.º Andar



Planta do 3.º Andar



Planta do 4.º Andar



Planta do 5.º Andar



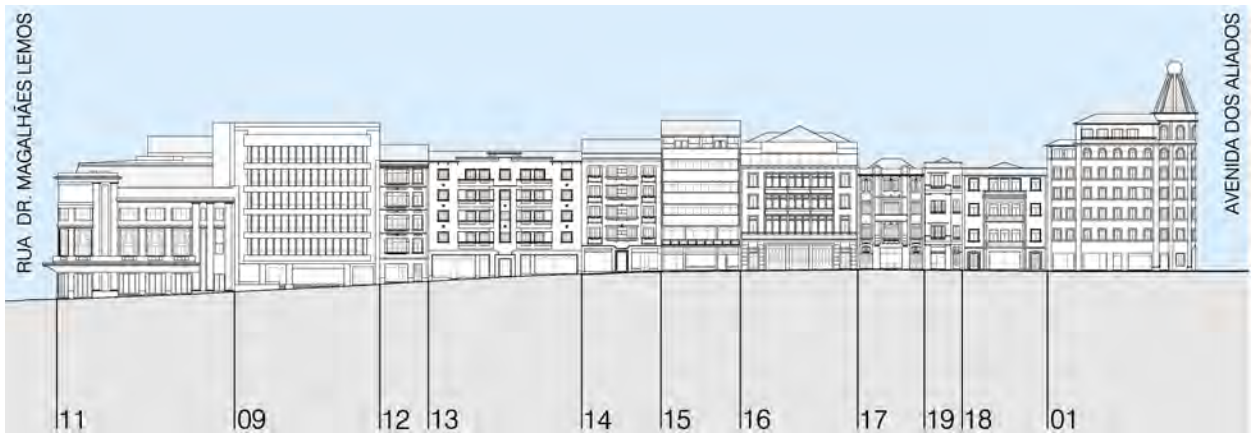
Planta do 6.º Andar



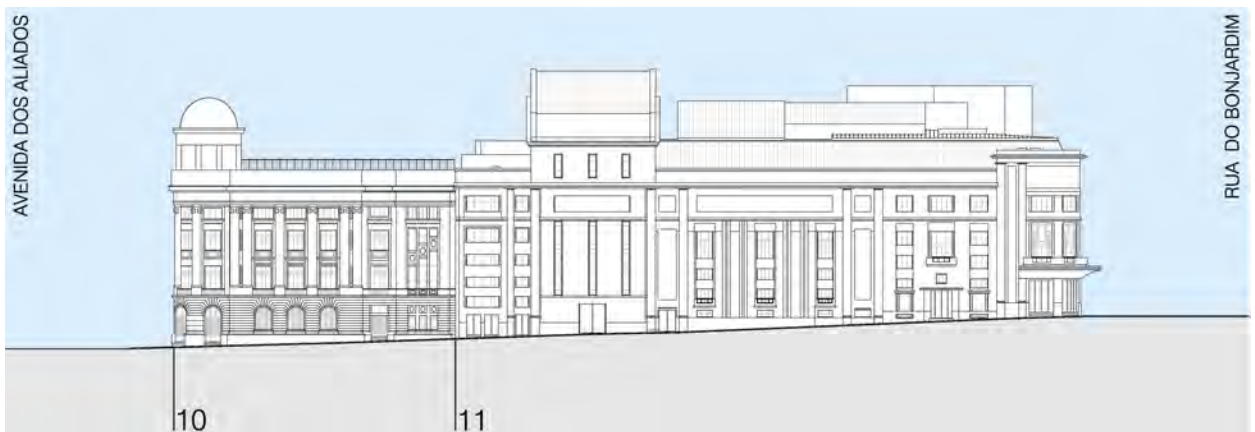
Planta das Coberturas



Alçado da Avenida dos Aliados



Alçado das Ruas de Bonjardim e Rodrigues Sampaio



Alçado da Rua do Dr. Magalhães Lemos

2.7 – DIREITOS ADQUIRIDOS ATRAVÉS DE LICENÇAS OU AUTORIZAÇÕES EFICAZES

Parcela 01: Lic. 289/1948, Construir Prédio;

Parcela 02: Lic. 572/1954, Modificar Fachada;
Lic. 246/1981, Modificar Prédio (n.º 214, 3.º Piso);

Parcela 03: Lic. 208/1973, Modificar Prédio;
Lic. 586/1973, Modificar Prédio;
Lic. 115.940/07/CMP;
Lic. 120.596/07/CMP;

Parcela 04: Lic. 697/1930, Construir Prédio;
Lic. 12/1934, Alterar Projecto;
Lic. 506/1945, Ampliar Prédio;
Lic. 54/1965, Legalizar Obras;
Lic. 397/1983, Modificar Prédio;
Lic. 36.477/02/CMP;

Parcela 05: Lic. 213/1941, Construir Anexo;
Lic. 304/1951, Modificar Prédio;
Lic. 358/1951, Modificar Prédio (1.º Piso)
Lic. 23/1955, Modificar Prédio (3.º e 4.º Pisos);
Lic. 265/1982, Ampliar e Modificar Prédio;
Lic. 8/1993, Modificar Interior e Fachada (168 A);

Parcela 06: Lic. 299/1930, Ampliar Prédio;

Parcela 07: Lic. 583/1956, Construir Anexo;

Parcela 08: Lic. 375/1931, Construir Devanture;
Lic. 82/1972, Modificar Prédio – Instalação de Café no RC;

Parcela 09: Lic. 1.200/1923, Reconstruir Prédio (Rua Bonjardim, 167 a 169A);
Lic. 2.020/1923, Construir Chaminé (Rua Bonjardim, 167-168A);
Lic. 90/1924, Modificar Prédio (Rua Bonjardim, 167-169A);
Lic. 96/1937, Construir Cozinha (Rua Bonjardim, 165);

Lic. 689/1938, Ampliar Prédio (Av. Aliados);
Lic. 92/1941, Modificar Prédio (Av. Aliados, 142);
Lic. 155/1997, Modificar Prédio (Av. Aliados, 142);

Parcela 11: Lic. 425/1931, Construir Prédio (151 a 165);
Lic. 18/1936, Construir Prédio (Teatro Rivoli);
Lic. 106/1972, Construir Prédio;

Parcela 12: Lic. 359/1941, Reconstruir Prédio;
Lic. 572/1954, Modificar Fachada;

Parcela 13: Lic. 725/1949, Ampliar RC;
Lic. 62/1995, Modificar RC;

Parcela 14: Lic. 460/1943, Construir Prédio;
Lic. 480/1964, Modificar Prédio (117);
Lic. 489/1972, Modificar Prédio (115);
Lic. 513/1972, Modificar Prédio (119);
Lic. 424/1991, Modificar Prédio (115);
Lic. 11/1995, Modificar Prédio (117);

Parcela 15: Lic. 639/1960, Construir Prédio;
Lic. 249/1986, Modificar Prédio (133 RC);
Lic. 239/1992, Modificar Prédio (123);
Lic. 115.201/06/CMP;

Parcela 16: Lic. 515/1946, Construir Prédio;

Parcela 17: Lic. 14.878/2002, Obras de Edificação;

Parcela 18: Lic. 112/1936, Construir Prédio;
Lic. 183/1967, Modificar Prédio;
Lic. 133/1988, Modificar Prédio;

Parcela 19: Lic. 58/1944, Construir Prédio;

3 – INTERVENÇÃO PROPOSTA

3.1 – ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

3.1.1 - Enquadramento

O Quarteirão da Caixa Geral de Depósitos está incluído na Área de Intervenção Prioritária dos Aliados, delimitada no Masterplan, documento da Porto Vivo, SRU que define as prioridades e objectivos da intervenção na Baixa do Porto. Assim, a presente proposta de intervenção está enquadrada nos principais objectivos estratégicos definidos na Área de Intervenção Prioritária e que, em resumo, são os seguintes:

- “a) habitação de diversas tipologias (...), mas assentes em padrões de qualidade e de equipamento superiores;
- b) serviços públicos e privados, capazes de gerar elevados fluxos de cidadãos residentes e visitantes da cidade, e que cubram um leque de necessidades da comunidade;
- c) comércio diferenciado e de prestígio, visando a população da região e os visitantes;
- d) oferta de serviços de lazer, de restauração e de cafetaria com presença visível e com qualidade capaz de promover uma animação urbana, 24h por dia, 7 dias por semana;
- e) equipamento hoteleiro de qualidade (...).”

Também, nesse documento orientador, se convocam todos a participar na “construção de um programa global para a AIP, bem como a identificação de possíveis âncoras para criar pontos de atracção”.

3.1.2 - Estratégia de Reabilitação Funcional

Pretende-se que o quarteirão mantenha um modelo de ocupação similar ao existente, com um reforço qualitativo das actividades comerciais e de serviços existentes que ocupam os pisos inferiores das várias parcelas, bem como da habitação e serviços para os pisos superiores.

De igual modo, considera-se que os equipamentos presentes no quarteirão devam assumir um carácter qualitativo, para uma maior vitalização da cidade, tanto na perspectiva da utilização autóctone e diária, como da turística.

As fracções devolutas do quarteirão e as que não possuem as propriedades de conforto, salubridade e até de segurança, mínimas exigíveis, deverão constituir-se como “matéria prima” privilegiada de reabilitação funcional, para a qual se pretende a oferta de condições para a instalação de famílias residentes, comércio, serviços e equipamentos, capazes de conferir

dinâmica integrante à Avenida dos Aliados. Salienta-se que as parcelas do Rivoli Teatro Municipal (11) e as da Caixa Geral de Depósitos (09 e 10), constituem fortes referências históricas e arquitectónicas no enquadramento quer desta área, quer da cidade no seu todo, cuja presença importa valorizar e potenciar em termos físicos e programáticos.

Também, se considera como muito oportuna a reconversão programática do edifício da parcela 16, pertencente à Real Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários do Porto, já que está prevista a mudança de instalações para um novo edifício em Campanhã. Assim, vislumbra-se como pertinente a instalação de um equipamento ou serviços de referência neste edifício.

Considera-se também pertinente a revitalização “cultural” do espaço de exposições da Caixa Geral de Depósitos (parte do piso térreo, da parcela 10), actualmente subaproveitado, segundo um modelo de exploração a definir, que potencie o espaço existente e que constitua uma dinâmica para a animação da Avenida dos Aliados e de toda a Baixa Portuense.

A integração de novas actividades comerciais com qualidade torna-se essencial para a citada revitalização, usufruindo das recentes intervenções realizadas no Espaço Público.

Dada a área de implantação das construções e dimensões dos respectivos logradouros não parece ser viável a criação de estacionamento no interior das parcelas. No entanto, de modo concertado, prevê-se como possível a ocupação dos logradouros das parcelas 04, 16 e 17 com a construção de um estacionamento subterrâneo, preferencialmente destinado a servir o quarteirão. Actualmente, o quarteirão apenas é guarnecido pelo estacionamento localizado sob a Praça D. João I.

3.1.3 - Estratégia de Reabilitação Física

Tal como explanado anteriormente, neste quarteirão predomina o estado de conservação bom e médio (86%) das parcelas, para os quais se identificam necessidades de intervenção com diferentes graus de profundidade.

Quatro parcelas (09, 10, 11 e 15), pelas obras recentes ou pela cuidada e continuada manutenção de que são alvo, não apresentam, de momento, qualquer necessidade de intervenção. Cinco parcelas (01, 06, 13, 18 e 19), necessitam de obras de reabilitação ligeira, embora com profundidades diversas, resultado do estado de conservação específico de cada parcela. Sete parcelas (02, 03, 05, 07, 12, 14 e 16), carecem de obras de reabilitação média, também com graus diferenciados de intervenção. E, apenas três parcelas (04, 08 e 17) se

apresentam, inequivocamente, com necessidade de obras de reabilitação profunda, face ao avançado estado de degradação visível. Faz-se notar, que os pisos superiores da parcela 17 não foram vistoriados, uma vez que a escada que os acedia não se encontrava em condições de ser utilizada, mas foi possível extrapolar o seu estado de conservação geral, e por isso, é possível definir o nível de intervenção profundo.



Planta com os Diferentes Níveis de Intervenção Propostos



Alçado da Avenida dos Aliados - Níveis de Intervenção Propostos (piso a piso)



Rua do Bonjardim e Rua de Rodrigues Sampaio - Níveis de Intervenção Propostos (pisos a pisos)

A parcela 08 também não foi vistoriada nos seus pisos superiores. Todavia, aparentemente, apenas com base na análise efectuada ao seu exterior, denota-se a necessidade de obras de reabilitação profunda, nomeadamente pela inexistência de caixilhos nos vãos exteriores e por apresentar uma cobertura degradada, factos que potenciam a rápida e forte degradação geral do imóvel.

3.1.3.1 - Intervenções Isoladas

Face ao diagnóstico da situação existente, todas as parcelas possuem dimensões que permitem a reabilitação isolada, admitindo-se, contudo, que por iniciativa dos proprietários, se proceda a intervenções de reabilitação conjugada, pelo emparcelamento de várias parcelas. A reabilitação do quarteirão através de intervenções isoladas advém, também, da maioria das parcelas ter um nível de ocupação acima de 70%, facto que dificulta as intervenções conjuntas e de reabilitação profunda.

Considera-se que em todas as parcelas é possível atingir os pressupostos mínimos exigíveis em termos de segurança, salubridade e estética, muito embora, dada a antiguidade das construções, se admita não ser possível dar pleno cumprimento, em alguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis aos edifícios recentes.

De entre os vários objectivos de Reabilitação previstos para cada parcela, salientam-se os seguintes pelo seu carácter geral:

- Na generalidade, a implantação das diversas parcelas deve ser mantida, salvo a da parcela 16, onde se propõe a demolição da torre de treinos, pertencente ao edifício dos Bombeiros Voluntários.

Salvaguarda-se que todas as construções, incluindo os anexos, devem estar devidamente legalizadas.

- Para melhorar as condições de salubridade dos saguões no interior do quarteirão, nomeadamente das parcelas 03 e 19, e 02 e 18, é necessário que sejam dotados de redes de drenagem de águas pluviais adequados e convenientemente ventilados.

- As fachadas dos imóveis devem ser preservadas, procedendo-se às obras de reabilitação consignadas caso a caso.

- Admite-se, em casos pontuais e justificados, sujeitos à aprovação do IGESPAR, aumentos das áreas dos pisos recuados e aproveitamentos de coberturas. Todas estas alterações devem ser feitas orientando-se segundo desenho e métodos construtivos que as integrem no conjunto do prédio e do quarteirão (alçado e coberturas).

- 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 o caso, à manutenção, reparação e/ ou reconstrução dos mesmos. Deve-se usar telha cerâmica, preferencialmente do tipo “Marselha” à cor natural, no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado. Eventuais reformulações devem ser feitas de forma integrada no conjunto das parcelas.

- As empenas devem ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas por materiais tradicionais, que se integrem de forma harmoniosa na imagem de conjunto das construções contíguas.

- As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais devem 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. Devem ser corrigidas as dissonâncias existentes, nomeadamente marquises, caixas de estores e gradeamentos exteriores, expositores salientes, antenas e aparelhos de ar condicionado.

- A colocação de elementos publicitários, estores, toldos ou outros, nas fachadas e empenas do quarteirão, deve obedecer à regulamentação em vigor..

- As unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, recomenda-se que sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas).
- Todas as construções existentes, incluindo anexos e ampliações, devem estar esteticamente integradas na imagem de conjunto do quarteirão.
- Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.
- Atendendo a que parte dos edifícios do quarteirão, parcelas 1 a 10, são imóveis de “Interesse Público” em vias de Classificação – IVC 19, e as restantes parcelas estão inseridas na respectiva Zona de protecção, todas as intervenções carecem de parecer do IGESPAR.

3.1.3.2 - Intervenções Conjuntas

Apesar de se definir, como estratégia, intervenções isoladas para as diversas parcelas no quarteirão, considera-se também, a título indicativo, o emparcelamento das parcelas 04, 16 e 17 e a reabilitação conjunta das fachadas das parcelas 05, 06, 07 e 08, como a seguir se expõe.

O emparcelamento das parcelas 04, 16 e 17, permite obter benefícios mútuos para as várias parcelas, nomeadamente, criar um estacionamento subterrâneo no interior do quarteirão, com acesso através da parcela 17, e ainda múltiplas vantagens decorrentes de uma profunda reorganização funcional dos edifícios.

Programaticamente, preconiza-se a manutenção do destino comercial e de serviços nos pisos inferiores, privilegiando a ocupação habitacional nos pisos superiores.

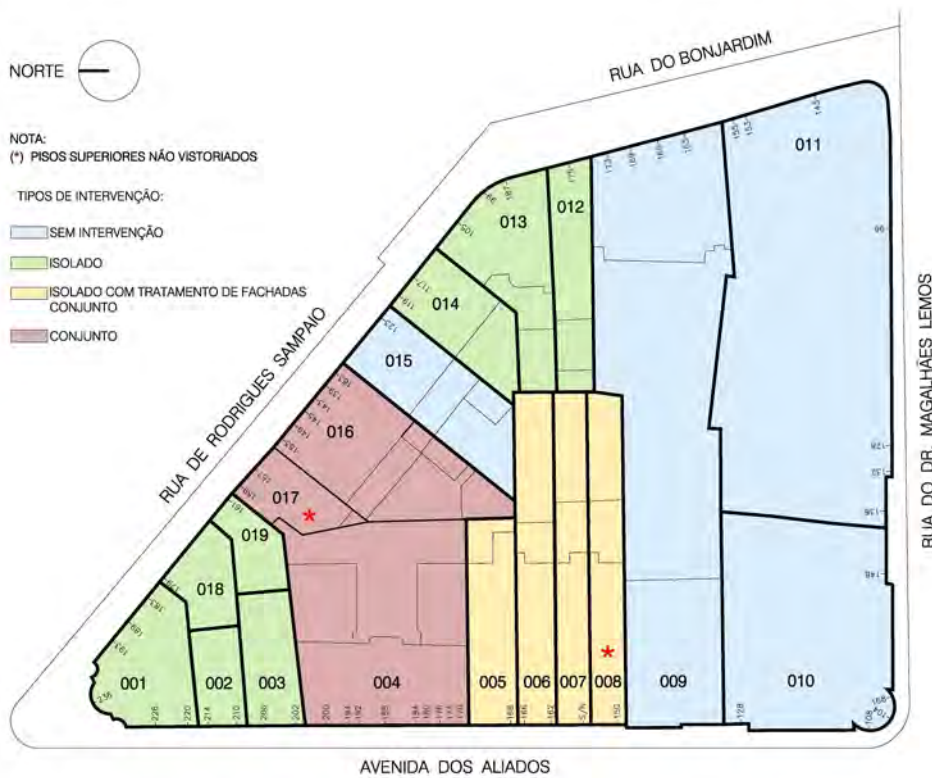
De entre os vários objectivos de Reabilitação previstos para uma intervenção conjunta, salientam-se os seguintes pelo seu carácter fundamental:

- As fachadas dos imóveis devem ser preservadas.
- Admite-se em casos pontuais e justificados, aumentos das áreas dos pisos recuados e aproveitamentos de coberturas. Todas estas alterações devem ser feitas orientando-se segundo desenho e métodos construtivos que as integrem no conjunto do prédio e do quarteirão (alçado e coberturas).

- 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. Deve-se usar telha cerâmica, preferencialmente do tipo “Marselha” à cor natural, no revestimento das coberturas.
- As empenas devem ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas por materiais tradicionais que se integrem de forma harmoniosa na imagem de conjunto das construções contíguas.
- As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais devem 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.
- A colocação de elementos publicitários, estores, toldos ou outros, nas fachadas e empenas do quarteirão, deve obedecer à regulamentação em vigor.
- As unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, recomenda-se que sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas).
- Qualquer intervenção conjunta nos prédios deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.
- Atendendo a que parte dos edifícios do quarteirão, parcelas 1 a 10, são imóveis de “Interesse Público” em vias de Classificação – IVC 19, e as restantes parcelas estão inseridas na respectiva Zona de protecção, todas as intervenções carecem de parecer do IGESPAR.

A Intervenção de reabilitação da fachada unitária da Avenida dos Aliados, que se pretende implementada de modo integrado, correspondente às parcelas 05, 06, 07 e 08, consistirá, essencialmente, na reparação e limpeza das esquadrias de granito, das caixilharias exteriores, das tubagens de águas pluviais, na remoção de objectos estranhos ou que conflituam com o desenho original, aparelhos de ar condicionado, painéis publicitário, caixas de estores, apostos à

fachada, e na adopção de um desenho unificado e coerente sempre que necessário para quaisquer tipo de elementos que sejam acrescentados (publicidade, toldos protectores, etc.). Em face dos objectivos e procedimentos necessários, entende-se ser desejável que haja um entendimento entre os proprietários das quatro parcelas, de molde a que esta intervenção seja simultânea e coerente, provoque um impacto mínimo no espaço público e, além do mais, beneficie de economias de escala;



Planta com os Diferentes Tipos de Intervenção Propostos (Isolados e Conjuntos)

3.2 – SÍNTESE DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

(áreas estimadas)

COD. QUARTERÃO	COD. PARCELA	FUNDO	ÁREA FUNDO (ÁB.C. m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (ÁB.C. m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (Lotes (ÁB. m ²))	PROPRIETÁRIO	DURAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FUNDO	N.º PROXIMAS AGRUPADAS FAMILIAR/ITUAL/ADJACENTES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES
12063	001	CV + R/C	591,80											
12063	001	1 ^ª	295,80				Arrendatário	comércio	com WC					
12063	001	2 ^ª	295,80				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	001	3 ^ª	295,80				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	001	4 ^ª	295,80				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	001	5 ^ª	295,80				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	001	REC	295,80				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	002	CV + R/C	274,50				Arrendatário	comércio	com WC					
12063	002	1 ^ª Frt	66,63				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	002	1 ^ª Tras	66,63				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	002	2 ^ª + 3 ^ª + 4 ^ª + REC	549,00				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	003	R/C	207,25				Arrendatário	comércio	com WC					
12063	003	EP	183,65				Devoluta	serviços - devoluta	sala com WC					
12063	003	1 ^ª ao 4 ^ª + REC	891,65				Arrendatário	serviço (pensão)	24 quartos com WC					
12063	004	RC	624,40				Arrendatário	comércio	Lojas com WC					
12063	004	1 ^ª	624,40				Arrendatário	serviços	2 salas com WC					
12063	004	2 ^ª	624,40				Devoluta	serviços - devoluta	Salas com WC					
12063	004	3 ^ª	380,00				Devoluta	serviços - devoluta	Salas com WC					
12063	004	4 ^ª	380,00				Devoluta	serviços - devoluta	Salas com WC					
12063	004	REC	286,55				Devoluta	arrumos - devoluta	Salas com WC					
12063	005	R/C + EP	234,75				Arrendatário	serviços	com WC					
12063	005	1 ^ª	234,75				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	005	2 ^ª	234,75				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	005	3 ^ª	234,75				Devoluta	serviços - devoluta	salas com WC					
12063	005	4 ^ª	234,75				Devoluta	serviços - devoluta	salas com WC					
12063	005	5 ^ª	234,75				Devoluta	Devoluta	salas com WC					
12063	006	R/C + EP	143,00				Arrendatário	comércio	Loja com WC					
12063	006	1 ^ª	409,00				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	006	2 ^ª Frente	122,00				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	006	2 ^ª Tras	122,00				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	006	3 ^ª	122,00				Arrendatário	habitação	T2					
12063	006	4 ^ª + 5 ^ª + REC	122,00				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	007	R/C + EP	154,30				Arrendatário	comércio	Loja com WC					
12063	007	1 ^ª	154,30				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	007	2 ^ª Frente	77,15				Devoluta	serviços - devoluta	sala com WC					
12063	007	2 ^ª Tras	77,15				Devoluta	serviços - devoluta	sala com WC					
12063	007	3 ^ª	154,30				Arrendatário	habitação	T2					
12063	007	4 ^ª	154,30				Devoluta	serviços - devoluta	sala com WC					
12063	007	5 ^ª	154,30				Devoluta	serviços - devoluta	sala com WC					
12063	008	R/C	227,75				Arrendatário	comércio / armazém	cafetaria e armazém					
12063	008	1 ^ª	227,75				Proprietário	não visitado						
12063	008	2 ^ª	227,75				Proprietário	não visitado						
12063	008	3 ^ª	227,75				Proprietário	não visitado						
12063	008	4 ^ª	227,75				Proprietário	não visitado						
12063	008	5 ^ª	227,75				Proprietário	não visitado						
12063	009	TOTAL	6394,90	6394,90	5425,67	CGD	Proprietário	serviços	entidade bancária		bom	isolado	3/ Interve.	0
12063	010	TOTAL	6394,90	6394,90	5425,67	CGD	Proprietário	serviços	entidade bancária		bom	isolado	5/ Interve.	0
12063	011	TOTAL	6394,90	6394,90	5425,67	CMP	Proprietário	serviços	Teatro		bom	isolado	4/ Interve.	0
12063	012	CV + R/C	373,30				Arrendatário	comércio	com WC					
12063	012	1 ^ª	186,65				Arrendatário	serviços	Salas com WC					
12063	012	2 ^ª	186,65				Arrendatário	serviços	Salas com WC					
12063	012	3 ^ª	186,65				Arrendatário	serviços	Salas com WC					
12063	012	4 ^ª	186,65				Arrendatário	habitação	T4					
12063	013	CV + R/C	636,10				Arrendatário	comércio	com WC					
12063	013	1 ^ª	247,70				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	013	2 ^ª Dt	123,85				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	013	2 ^ª Esq	123,85				Arrendatário	serviços						
12063	013	3 ^ª Dt	123,85				Arrendatário	habitação						
12063	013	3 ^ª Esq	123,85				Arrendatário	habitação	não visitado					
12063	013	4 ^ª Dt	123,85				Devoluta	habitação						
12063	013	4 ^ª Esq	123,85				Arrendatário	habitação						
12063	014	R/C	90,00				Arrendatário	comércio	espaços com WC					
12063	014	R/C	90,00				Arrendatário	comércio	salas com WC					
12063	014	1 ^ª	166,75				Devoluta	serviços - devoluta	salas com WC					
12063	014	2 ^ª Dt	83,38				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	014	2 ^ª Esq	83,38				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	014	3 ^ª	166,75				Devoluta	serviços - devoluta	salas com WC					
12063	014	4 ^ª Dt	83,38				Devoluta	serviços - devoluta	salas com WC					
12063	014	4 ^ª Esq	83,38				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	015	CV + R/C	205,38				Arrendatário	comércio	Restaurante					
12063	015	CV + R/C + 4 + REC	1639,00				Proprietário	serviços	Ordem dos Engenheiros					
12063	016	TOTAL	2080,50	2080,50	1768,43	privado	Proprietário	equipamento	Bombeiros Voluntários		médio	isolado	médio/profundo	208
12063	017	R/C	151,44				Arrendatário	serviços	clínica					
12063	017	1 ^ª + 2 ^ª + 3 ^ª	454,32				Proprietário	não visitado						
12063	018	CV + R/C	138,97				Arrendatário	comércio	com WC					
12063	018	1 ^ª	111,41				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	018	2 ^ª	111,41				Arrendatário	serviços	salas com WC					
12063	018	3 ^ª	111,41				Arrendatário	habitação						
12063	019	R/C	101,10				Arrendatário	comércio	com WC					
12063	019	1 ^ª	101,10				Proprietário	habitação + devoluta						
12063	019	2 ^ª	101,10				Proprietário	habitação - devoluta						
12063	019	3 ^ª	101,10				Proprietário	habitação - devoluta						

3.3 – 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:

3.3.1- 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.

3.3.2 - 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.

3.3.3 - 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.

3.4 – 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.

3.4.1 - 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.

3.4.2 - Fachadas Urbanas

Dado o valor urbanístico das construções existentes, 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.

3.4.3 - Resolução Tipológica Geral

As intervenções profundas preconizadas, para além da manutenção das fachadas e das principais paredes-mestras de meação (empenas), sempre que possível, terão as soleiras dos pisos renovadas, mas à mesma cota das actualmente existentes, mantendo-se assim as relações entre os vãos exteriores e os espaços interiores das construções.

Os edifícios com intervenção profunda serão sujeitos a operações de reformulação tipológica, que abarca genericamente, a própria definição das fracções, a alteração da sua compartimentação espacial interior, a alteração das áreas comuns de distribuição

horizontal e vertical, com a inserção de elevador e a introdução de infra-estruturas e equipamentos adequados às exigências da legislação actual.

3.4.4 - 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 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;

3.4.5 - Principais Exigências a Assegurar

a) Segurança estrutural

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

Nas intervenções profundas defende-se que, em alguns casos, a estrutura possa ser em grande parte nova (em betão armado, metálica ou mista). Considera-se, no entanto, que, sempre que se mantenham elementos construtivos primitivos, dever-se-á procurar tirar partido estrutural dos mesmos.

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

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

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

Já no que respeita às reabilitações mais ligeiras não será em geral possível dotar essas mesmas construções do mesmo nível de fiabilidade estrutural das reabilitações profundas, designadamente garantindo o respeito de todas as disposições regulamentares em vigor.

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

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

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

b) Segurança contra risco de incêndio

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

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

Sob o ponto de vista de segurança ao fogo a compartimentação corta-fogo e a garantia dos níveis de estabilidade ao fogo deverão ser sempre que possível satisfeitos. No entanto, apenas nas situações de intervenção ligeira, e onde tal tenha custos incomportáveis, poderá justificar-se alguma flexibilização. Nas intervenções profundas esses objectivos são possíveis de alcançar mesmo respeitando as soluções construtivas primitivas. Para além destas preocupações os meios activos permitirão assegurar as preocupações remanescentes.

c) Conforto termo-higrométrico

Ao nível das exigências de conforto térmico, nas construções novas ou de reabilitação profunda, as ditas exigências não poderão ser dissociadas da sustentabilidade da

construção e da necessidade de poupança energética. As soluções arquitectónicas deverão, por isso, privilegiar os sistemas passivos de conforto térmico, incentivando a redução das cargas térmicas de aquecimento através de bons níveis de isolamento.

Já no que respeita ao conforto de Verão devem ser privilegiadas as soluções arquitectónicas que permitam assegurar temperaturas de conforto, minimizando a necessidade de sistemas activos.

Estas preocupações serão compatibilizadas com soluções construtivas, que permitam a sua efectivação sem anomalias.

Nas construções existentes, a reabilitar de forma mais ligeira, as intervenções terão que ser mais selectivas. No entanto estas construções caracterizam-se em geral por elevada massa ao nível das suas envolventes, apresentando, conseqüentemente, inércias térmicas elevadas, o que, apesar dos menores níveis de isolamento, assegura boas condições em termos de conforto de verão.

Neste cenário deverão ser estudadas medidas que reforcem o isolamento a custos aceitáveis, recomendando-se, fundamentalmente, o reforço do isolamento nas coberturas, por onde ocorrem perdas significativas. Todavia, em alguns casos, poderá fazer sentido reforçar o isolamento da envolvente vertical pelo exterior através da renovação das caixilharias, sempre que estas se encontrem degradadas e constituam expressivas pontes térmicas.

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

O conforto térmico passará, sobretudo, pelo reforço dos isolamentos, se possível à custa de soluções leves em coberturas, envolventes verticais e confrontação com locais não aquecidos, pela substituição de caixilharias antigas de vidros simples por caixilharias mais estanques de vidros duplos, pela melhoria dos sistemas de oclusão 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 se 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 Cozinhãs

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 ventilação, de aquecimento, 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.

3.5 – INTERVENÇÃO PROPOSTA POR PARCELA

PARCELA 01

Intervenção de **Nível Ligeiro** na generalidade da parcela, **Nível Médio** no 3º Esq. e **Nível Médio/Profundo** no 6º piso, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Obras de conservação no saguão, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e a limpeza;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais (com especial incidência nas caixilharias voltadas para o saguão);
- Revisão da cobertura, incluindo todo o sistema de drenagem de águas pluviais, de modo a eliminar as patologias decorrentes do seu estado de conservação, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas e saguão, com eventual 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 do edifício;
- Reposição ou reparação dos estuques, rebocos, estruturas em madeira e pinturas em mau estado ou inexistentes, em tectos e paredes (com especial incidência no 6º piso e na caixa de escadas);
- Reposição, reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado ou inexistentes (com especial incidência no 3º Esqº e 6º pisos);
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Reformulação das instalações eléctricas (6º piso);
- Requalificação das instalações sanitárias 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. (com especial incidência no 6º piso);

- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;

PARCELA 02

Intervenção de **Nível Ligeiro/ Médio** na generalidade da parcela, e de **Nível Médio** no 1º piso, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos (ex: ardósia, rufagens no recuado);
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição das suas telhas degradadas utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues (fachada posterior);
- Reposição da fachada traseira original ao nível do 2º piso, que neste momento se traduz numa ocupação da varanda pré-existente, por intermédio de alvenarias e caixilharias muito precárias.
- Remoção da bomba e depósitos de água localizados no saguão, apensos à fachada da parcela 18, ao nível do 2º/3º pisos e reposição da fachada original. Sugere-se a sua realocação no interior do edifício ou no piso do pátio/ saguão;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas e saguão, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória (ex: drenagem muito deficiente das águas pluviais para caixa no pátio/ saguão);
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reposição ou reparação dos estuques, rebocos, tectos falsos e pinturas em mau estado ou inexistentes, em tectos e paredes (com especial incidência no 1º piso);
- Reposição, reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado ou inexistentes (com especial incidência no 1º piso e no saguão);
- Obras de modernização/ reparação do elevador;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;

- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição da escada metálica, localizada no saguão, que faz a ligação entre o 2º piso desta parcela com o 3º piso da parcela 18;
- Recomenda-se a substituição da cobertura em fibrocimento por telha cerâmica;

PARCELA 03

Intervenção de **Nível Médio** na generalidade da parcela, **Nível Médio/ Profundo** na sobre-loja e **Nível Ligeiro** no R/C, 1º, 2º, 3º e 4º pisos, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em ardósia;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Alteração, remoção ou substituição das marquises na fachada traseira ao nível dos 3º e 4º pisos de modo que se integrem esteticamente com as restantes caixilharias.
- Alteração, remoção ou substituição das divisórias em vidro e alumínio nas varandas da fachada traseira ao nível dos 1º ao 4º pisos de modo que se integrem esteticamente no edifício.
- Manutenção da configuração original das empenas e correcção das suas anomalias, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Remoção de antenas parabólicas instaladas no exterior do edifício;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Obras de conservação dos muros de meação com as parcelas vizinhas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos, estruturas em madeira e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes (com especial incidência no piso da sobre-loja);

- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado (com especial incidência no piso da sobre-loja);
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Requalificação das instalações sanitárias 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. (com especial incidência na sobre-loja);
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;

PARCELA 04

De acordo com o exposto no ponto **3.1.3.2 – Intervenções Conjuntas**, identifica-se grande pertinência estratégica no emparcelamento das parcelas 04, 16, e 17, tendo por objectivo uma intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, se proceda segundo os seguintes princípios:

- Reformulação integral ou parcial do interior das parcelas, com recompartimentação do espaço segundo novas tipologias, dotadas das infra-estruturas adequadas e legalmente exigíveis para o seu carácter;
- Eventual ajuste da mancha de implantação;
- Manutenção das actuais cêrceas existentes, exceptuando-se a da parcela 17 em que se admite, o alinhamento pela cêrcea do recuado da parcela 16;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas.
- Conservação da configuração das caixilharias e coberturas originais e requalificação das mesmas;
- Sugere-se a instalação de estacionamento em cave, comércio e serviços ao nível do RC e, para os pisos superiores, tipologias habitacionais de alto standard e/ou equipamentos complementares à função habitacional. A frente para a Rua de Rodrigues Sampaio considera-se especialmente favorável para a instalação do referido equipamento, enquanto que na Avenida dos Aliados considera-se preferível um programa de alto standard (ex: hotel, habitação de luxo ou até comércio “cosmopolita”);

No caso de ser feita a opção por uma **Intervenção Isolada**, sem ser feito um emparcelamento, identifica-se, para esta parcela, uma Intervenção de **Nível Profundo/ Médio** na generalidade da parcela e **Nível Médio/ Ligeiro** nos pisos inferiores, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em ardósia;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

- Manutenção da configuração original das empenas e correcção das suas anomalias, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Demolição da cobertura em estruturas leves colocada a encerrar terraço nas traseiras;
- Demolição da estrutura em betão armado localizada no logradouro;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Obras de conservação dos muros de meação com as parcelas vizinhas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos, estruturas em madeira e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das redes eléctricas e hidráulicas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias 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;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;

PARCELA 05

Intervenção de **Nível Médio** na generalidade da parcela, **Nível Médio** nos 3º e 4º pisos, e **Nível Profundo** no 5º piso, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos, elementos em ferro da fachada posterior e na reparação e limpeza da fachada frontal.
- Licenciamento das caixilharias em alumínio que foram aplicadas em substituição das originais ou, em alternativa, substituição das mesmas por outras em madeira, idênticas às originais;
- Alteração, remoção ou substituição da marquise na fachada traseira ao nível do 4º piso de modo que se integre esteticamente com as restantes caixilharias.
- Manutenção da configuração da empena existente e correcção das suas anomalias, onde se inclui conveniente impermeabilização e revisão da rufagem, garantindo o revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções envolventes;
- Obras de conservação dos muros de meação com as parcelas vizinhas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos, tectos falsos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes (com especial incidência no 3º e 5º pisos);
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado (com especial incidência no 3º, 4º e 5º pisos);
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes (com especial incidência no RC);
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais e residuais, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória ou provoca infiltrações no interior do edifício (com especial incidência ao nível do RC);

- Recompartimentação interior das fracções do 5º piso, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas das infra-estruturas adequadas (nomeadamente redes hidráulicas, eléctricas e outras que se entenda necessárias);
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);

PARCELA 06

Intervenção de **Nível Ligeiro** na generalidade da parcela, **Nível Médio** no RC e no exterior do edifício, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos, elementos em ferro da fachada posterior e na reparação e limpeza da fachada frontal;
- Licenciamento das caixilharias em alumínio, na fachada frontal, que foram aplicadas em substituição das originais ou, em alternativa, substituição das mesmas por outras em madeira, idênticas às originais;
- Alteração, remoção ou substituição dos caixilhos em alumínio à cor natural da fachada traseira, de modo a que se integrem esteticamente com as restantes caixilharias.
- Remoção de construção precária em chapa ondulada e outros materiais, localizada ao nível do último piso, na fachada traseira;
- Remoção de antenas parabólicas instaladas no exterior do edifício;
- Obras de conservação dos muros e paredes do logradouro e do anexo, que inclui o tratamento e pintura de rebocos;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos, tectos falsos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes (com especial incidência no RC);
- Remoção dos tectos falsos instalados nas fracções voltadas para a Avenida dos Aliados, que estão em conflito com os vãos desta mesma fachada. NOTA: desde o exterior do edifício é possível observar tectos decorados em estuque encobertos pelos tectos falsos.
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado (com especial incidência no RC);
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água e electricidade existentes;
- Requalificação das instalações sanitárias 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 (com especial incidência no RC);

- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;

PARCELA 07

Intervenção de **Nível Médio/ Profundo** para a generalidade da parcela, **Nível Ligeiro** no 3º piso e **Nível Profundo** no 5º e 4º pisos e águas-furtadas, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em ardósia;
- Remoção dos estores exteriores patentes na fachada frontal;
- Substituição das caixilharias da fachada frontal dado que são de tipos e estados de conservação muito diversos;
- Alteração, remoção ou substituição das marquises na fachada traseira ao nível dos 1º e 2º pisos de modo que se integrem esteticamente com as restantes caixilharias.
- Remoção da cobertura em chapa plástica ondulada sobre a varanda das traseiras do 3º piso e do estendal, por se considerarem elementos dissonantes;
- Obras de conservação dos muros de meação com as parcelas vizinhas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos, tectos falsos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes (com especial incidência nos 4º, 5º pisos e águas furtadas);
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado (com especial incidência nos 4º, 5º pisos e águas furtadas);
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes (por exemplo na fachada traseira);
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;



- Recomenda-se a reformulação, realocação e/ ou criação de novas instalações sanitárias para garantir as várias fracções de modo adequado aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis.
- Recomenda-se a substituição da cobertura do anexo, em chapa ondulada, por telha cerâmica;

PARCELA 08

Os pisos superiores não foram vistoriados, contudo, para o estado de conservação da fracção vistoriada (RC) identifica-se o **Nível Ligeiro** de Intervenção, e para o restante edifício identifica-se o **Nível Profundo/Médio** de intervenção, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em ardósia;
- Remoção dos estores exteriores patentes na fachada frontal;
- Substituição das caixilharias da fachada frontal;
- Recuperação e/ou substituição das caixilharias da fachada posterior, existentes degradadas, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Reformulação da chaminé de extracção de fumos proveniente do RC (café) com configuração e cor esteticamente integradas/ dissimuladas para a zona.
- Obras profundas de reabilitação/ reconstrução nos pisos superiores



PARCELA 09

Sem Intervenção.



PARCELA 10

Sem Intervenção.



PARCELA 11

Sem Intervenção.

PARCELA 12

Intervenção de **Nível Médio/ Ligeiro** para a generalidade da parcela e **Nível Médio/ Profundo** na cave, RC e 4º piso, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- 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;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Alteração ou substituição dos caixilhos de alumínio do 4º piso, por se considerar dissonantes, de modo que se integrem esteticamente com as restantes caixilharias;
- Remoção de antenas parabólicas instaladas no exterior do edifício;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Impermeabilização das coberturas planas de modo esteticamente integrado;
- Obras de conservação dos muros e paredes do logradouro, que inclui o tratamento e pintura de rebocos;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- 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 (com especial incidência na cave e 4º piso);
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado (com especial incidência na cave e 4º piso);
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinha 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 (especial incidência no comércio e 4º piso);

- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas e hidráulicas em mau estado (com especial incidência na cave e no 4º piso);
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água e electricidade existentes no comércio do RC.;
- Acondicionamento dissimulado das cablagens apenas às fachadas;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;

PARCELA 13

Intervenção de **Nível Ligeiro/ Médio** para a generalidade da parcela, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Remoção de antenas parabólicas instaladas no exterior do edifício;
- Remoção de estendais patentes no exterior do edifício;
- Alteração, remoção ou substituição dos caixilhos de alumínio à cor natural, patentes em fachadas, por se considerar dissonantes, de modo que se integrem esteticamente com as restantes caixilharias e na zona;
- Reparação ou reconstrução das patologias patentes na clarabóia, segundo o desenho original, e, materiais e cores integradas;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Identificam-se fortes infiltrações nos pisos superiores junto à empena da parcela 14, pelo que se propõe a impermeabilização cuidada da mesma e a correcta rufagem contra a cobertura da parcela 13.

PARCELA 14

Intervenção de **Nível Médio** nas partes comuns e **Nível Ligeiro/ Médio** nas fracções, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro e a limpeza das cantarias;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Alteração, remoção ou substituição das marquises e caixilhos em alumínio da fachada traseira de modo que se integrem esteticamente no edifício e na zona;
- Recuperação e/ ou reposição dos estores exteriores existentes degradados, de modo esteticamente integrado;
- Reparação ou reconstrução das patologias patentes na clarabóia da escadaria, segundo o desenho original, e materiais e cores integradas;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual 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 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 (inclui o pavimento do terraço);
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Manutenção da configuração original das empenas e correcção das suas anomalias, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais que se integrem esteticamente na imagem das construções (propõe-se especial cuidado e urgência na impermeabilização da empena e correcta rufagem contra a cobertura da parcela 13, dado que os pisos superiores da parcela 14 apresentam fortes infiltrações);



- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se a substituição da cobertura em fibrocimento/ chapa ondulada por telha cerâmica.



PARCELA 15

Sem Intervenção.

PARCELA 16

De acordo com o exposto no ponto **3.1.3.2 – Intervenções Conjuntas**, recomenda-se o emparcelamento das parcelas 04, 16, e 17, tendo por objectivo uma intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, se proceda segundo os seguintes princípios:

- Reformulação integral ou parcial do interior das parcelas, com recompartimentação do espaço segundo novas tipologias, dotadas das infra-estruturas adequadas e legalmente exigíveis para o seu carácter;
- Eventual ajuste da mancha de implantação;
- Manutenção das actuais cêrceas existentes, exceptuando-se a da parcela 17 em que se admite, o alinhamento pela cêrcea do recuado da parcela 16;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Conservação da configuração das caixilharias e coberturas originais e requalificação das mesmas;
- Sugere-se a instalação de estacionamento em cave, comércio e serviços ao nível do RC e, para os pisos superiores, tipologias habitacionais de alto standard e/ou equipamentos complementares à função habitacional. A frente para a Rua de Rodrigues Sampaio considera-se especialmente favorável para a instalação do referido equipamento, enquanto que na Avenida dos Aliados considera-se preferível um programa de alto standard (ex: hotel, habitação de luxo ou até comércio “cosmopolita”).

No caso de ser feita a opção por uma **Intervenção Isolada**, , sem ser feito um emparcelamento, identifica-se, para esta parcela, uma Intervenção de **Nível Médio/ Profundo** segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos;

- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de antenas parabólicas instaladas no exterior do edifício;
- Manutenção da configuração original das empenas e correcção das suas anomalias, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais que se integrem esteticamente na imagem das construções;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Obras de conservação dos muros de meação com as parcelas vizinhas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos, estruturas em madeira e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias 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;
- Reparação ou substituição do elevador;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a substituição da cobertura em fibrocimento por telha cerâmica;
- Recomenda-se o tratamento esteticamente integrado da marquise ao nível do último piso da fachada principal;
- Demolição da torre de treinos, localizada no logradouro;
- Remoção de *mezzanine* situada no RC.

PARCELA 17

De acordo com o exposto no ponto **3.1.3.2 – Intervenções Conjuntas**, recomenda-se o emparcelamento das parcelas 04, 16, e 17, tendo por objectivo uma intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, se proceda segundo os seguintes princípios:

- Reformulação integral ou parcial do interior das parcelas, com recompartimentação do espaço segundo novas tipologias, dotadas das infra-estruturas adequadas e legalmente exigíveis para o seu carácter;
- Eventual ajuste da mancha de implantação;
- Manutenção das actuais cêrceas existentes, exceptuando-se a da parcela 17 em que se admite, o alinhamento pela cêrcea do recuado da parcela 16;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Conservação da configuração das caixilharias e coberturas originais e requalificação das mesmas;
- Sugere-se a instalação de estacionamento em cave, comércio e serviços ao nível do RC e, para os pisos superiores, tipologias habitacionais de alto standard e/ou equipamentos complementares à função habitacional. A frente para a Rua de Rodrigues Sampaio considera-se especialmente favorável para a instalação do referido equipamento, enquanto que na Avenida dos Aliados considera-se preferível um programa de alto standard (ex: hotel, habitação de luxo ou até comércio “cosmopolita”).

No caso de ser feita a opção por uma **Intervenção Isolada**, sem ser feito um emparcelamento, identifica-se, para esta parcela, uma Intervenção de **Nível Profundo** para a generalidade da parcela e **Nível Ligeiro** para o RC. Apesar de os pisos superiores (devolutos) não terem sido vistoriados dado que a escadaria de acesso se encontra com graves problemas de segurança, depreende-se o seu mau estado de conservação desde o exterior e pelo facto de se encontrarem inacessíveis há vários anos. Estes níveis de intervenção enquadram-se na classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em ardósia;
- 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 das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Obras profundas de reabilitação/ reconstrução nos pisos superiores.

PARCELA 18

Intervenção de **Nível Ligeiro/ Médio** na generalidade da parcela, e de **Nível Médio** no 2º piso, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição de revestimentos;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais (com especial incidência ao nível do 2º piso);
- Remoção dos caixilhos em alumínio ao nível do 3º piso, na fachada posterior, por se considerarem dissonantes, e substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória (ex: drenagem muito deficiente das águas pluviais para caixa no pátio/ saguão);
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício (com especial incidência no 2º piso);
- Obras de 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 correcções estruturais;
- Reparação dos estuques, rebocos, estruturas em madeira e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes (com especial incidência no 2º piso);
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado (com especial incidência no 1º e 2º pisos);
- Requalificação das instalações sanitárias 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 (com especial incidência no 2º piso);

- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição da escada metálica, localizada no saguão, que faz a ligação entre o 3º piso desta parcela com o 2º piso da parcela 02;

PARCELA 19

Intervenção de **Nível Ligeiro/ Médio**, segundo a classificação explanada em **3.3 – Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas orientações abaixo enumeradas:



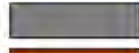


- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro e a limpeza das cantarias;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água existentes nos patamares da caixa de escadas;
- Reformulação da construção precária ao nível do logradouro, incluindo a substituição da cobertura em fibrocimento/ chapa ondulada por telha cerâmica;
- Recomenda-se que as unidades exteriores de ar condicionado, instaladas ou a instalar, sejam acondicionadas de modo agrupado, preferencialmente em logradouro, e visualmente dissimuladas (ex: caixa em grelhas metálicas);
- O 1º, 2º e 3º andares, que originalmente se constituíam como habitações foram, nestes últimos anos, utilizados como escritórios pelo que as cozinhas foram desactivadas e as casas de banho deixaram de ter chuveiros ou banheiras. Na hipótese do prédio voltar a ter uso habitacional, salvaguarda-se a necessária requalificação das instalações sanitárias e cozinhas, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os



equipamentos necessários à finalidade e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes.

4 – PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA




parcelas	2010			2011			2012		
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									

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

NOTA: Os tempos acima mencionados são estimativas e estão sujeitas a eventuais alterações.

Calendarização, prevendo-se apenas Intervenções Isoladas para todas as parcelas do Quarteirão

parcelas	2010			2011			2012		
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
4									
16									
17									

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

Calendarização alternativa para as 04, 16 e 17, caso se opte por uma Intervenção Conjunta

5 – ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Estimativa Orçamental - Intervenções Isoladas

parcela	nível de intervenção	Área de implantação (m ²)	Área Bruta de Construção (m ²)	Obras necessárias
				custo da intervenção total (*) (€)
1	ligeira	295,80	2.366,40	59.160,0
2	médio	137,25	960,75	41.175,0
3	médio	207,25	1.285,55	41.450,0
4	profundo/médio	624,40	2.919,75	459.070,0
5	médio	234,75	1.408,30	176.062,5
6	ligeira	181,75	1.090,30	27.262,5
7	médio/profundo	154,30	925,80	208.305,0
8	profundo/médio	227,75	1.366,50	227.750,0
9	s/ interve.	1800,50	6.394,88	0,0
10	s/ interve.	947,45	4.737,25	0,0
11	s/ interve.	1892,30	7.569,20	0,0
12	médio/ligeira	186,65	1.119,90	93.325,0
13	ligeira/médio	318,05	1.626,90	47.707,5
14	médio	180,00	847,00	67.500,0
15	s/ interve.	309,00	1.864,38	0,0
16	médio/profundo	416,10	2.080,50	208.050,0
17	profundo	151,44	605,76	204.444,0
18	ligeira/médio	111,41	473,20	11.698,1
19	ligeira/médio	101,10	404,40	24.264,0
total			40.047,12	1.897.224

NOTA:

OS VALORES APRESENTADOS NÃO INCLUEM I.V.A.

(*) AS ESTIMATIVAS ORÇAMENTAIS FORAM AJUSTADAS CASO A CASO, DEPENDENDO DAS ÁREAS A INTERVIR

Estimativa Orçamental - Intervenção Conjunta

parcela	nível de intervenção	custo intervenção (€/ m ²)	Área de implantação (m ²)	Área Bruta de Construção (m ²)	Obras necessárias
					custo da intervenção total (*) (€)
4	profundo	700,0	624,40	2.919,75	1.606.745,0
16	profundo	700,0	416,10	2.080,50	1.456.350,0
17	profundo	700,0	151,44	605,76	318.024,0
total				5.606,01	3.381.119

NOTA:

OS VALORES APRESENTADOS NÃO INCLUEM I.V.A.

(*) AS ESTIMATIVAS ORÇAMENTAIS PRESSUÕEM INTERVENÇÕES PROFUNDAS, COM BASE NO EMPARCELAMENTO

(Custo estimado da intervenção excluindo IVA, impostos e taxas, custos de projecto e gestão, bem como outros custos administrativos)



6 – INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

Não foi apresentada qualquer manifestação de interesse em colaborar com os proprietários na reabilitação dos respectivos imóveis.



EQUIPA TÉCNICA:

Núcleo de Dinamização de Quarteirões da Porto Vivo, SRU
Gabinete Jurídico da Porto Vivo, SRU

Atelier B

ARQUITECTOS

ANTÓNIO CAMPELO
JOSÉ LUÍS BARBOSA
PEDRO MONTEIRO
RUI PEDRO LAMAS