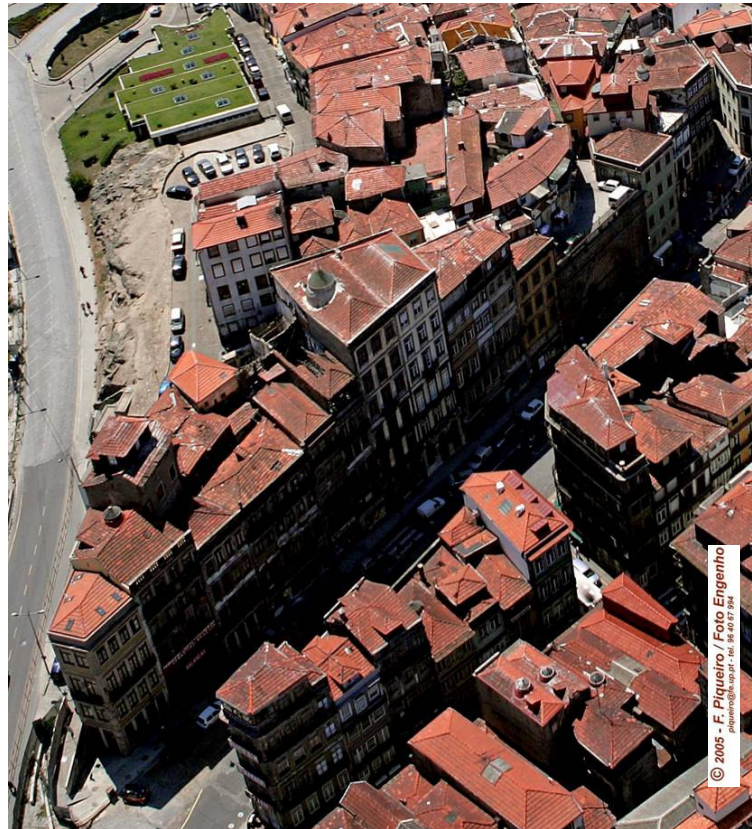


## DOCUMENTO ESTRATÉGICO



**UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14024  
MOUZINHO DA SILVEIRA/ CORPO DA GUARDA**

VERSÃO WEB

Junho 2007

## ÍNDICE

Introdução.....	3
1 - Considerações gerais .....	4
2- Levantamento e diagnóstico da situação existente .....	5
2.1 - Enquadramento urbanístico .....	5
2.2. - Breve nota histórica .....	6
2.3 - Condicionantes .....	8
2.4 - Características do edificado.....	9
2.5 - Ocupação.....	12
2.6 - Plantas e alçados da situação existente .....	14
4 - Direitos adquiridos através de Licenças ou Autorizações eficazes .....	19
5 - Intervenção proposta .....	20
5.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta .....	25
5.2 - Síntese da intervenção proposta.....	30
5.3 - Intervenção proposta por parcela .....	32
6 - Planificação da intervenção proposta.....	44
7 - Estimativa orçamental da intervenção proposta .....	45
8 - Interessados em colaborar com os proprietários .....	46
Anexos .....	47
Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO .....	47
Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO.....	49
Anexo III - PARECERES DAS ENTIDADES OFICIAIS .....	54
Anexo IV - DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, SRU - UNIDADE DE INTERVENÇÃO.....	57
Anexo V - DELIBERAÇÃO DA CMP - DISPENSA PLANO DE PORMENOR.....	59

## Introdução

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

Em 9 de Janeiro de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de **Unidade de Intervenção** correspondente ao Quarteirão Mouzinho da Silveira / Corpo da Guarda, delimitado pela Rua do Souto, Travessa do Souto, Rua dos Pelames, Rua do Corpo da Guarda, Rua Mouzinho da Silveira e Praça Almeida Garrett.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 8 de Março de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do **Projecto Base de Documento Estratégico**, aprovado pelo Conselho de Administração desta sociedade, na reunião de 12 de Dezembro de 2006.

Nos termos do art. 16º do diploma referido, foi garantido o direito de participação dos interessados, através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção, comunicando publicamente a conclusão da elaboração do Projecto base de Documento Estratégico, que esteve disponível para consulta e apreciação. Simultaneamente foram promovidas reuniões com os interessados, aquém foi dado a conhecer em detalhe o teor do mesmo documento.

Algumas alterações constantes do presente **Documento Estratégico** relativamente à proposta do projecto base submetida à participação dos interessados resultaram, precisamente, da ponderação dos respectivos dos respectivos contributos.

## 1 - Considerações gerais

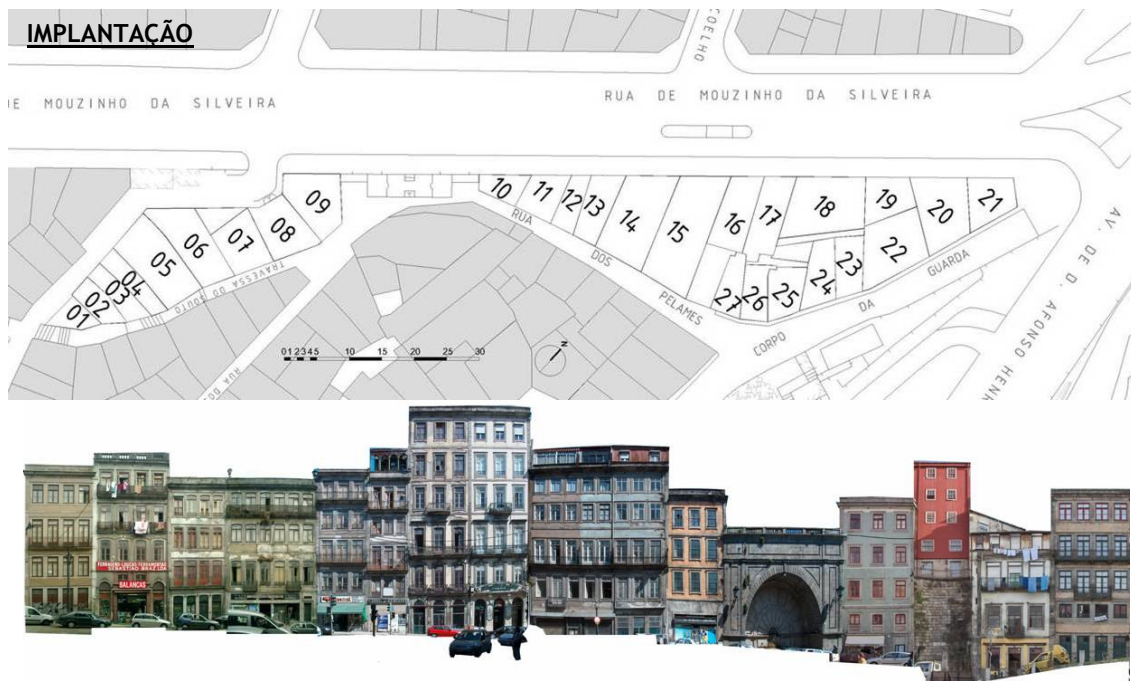
A Unidade de Intervenção do Quarteirão de Mouzinho da Silveira/Corpo da Guarda está inserida na área classificada como Património Mundial pela UNESCO, o que implica a preservação do respectivo carácter e fisionomia.

O quarteirão organiza-se num eixo principal norte/ sul e é delimitado: a poente pela Rua do Souto e Rua Mouzinho da Silveira, a nascente pela Travessa do Souto, Rua dos Pelames e Rua Corpo da Guarda e a norte pela Praça Almeida Garrett.

Possui um total de 315 metros de frente edificada e é constituído por 27 parcelas que formam duas unidades territoriais distintas, separadas por um pequeno largo situado na cota alta da Rua dos Pelames, sobre o extradorso do grande arco da Fonte de Mouzinho da Silveira:

- uma, com 9 edifícios, denominada Souto/Souto;
- outra, com 18 edifícios, denominada Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda.

O quarteirão é fortemente condicionado pela topografia e pela história, apresentando um lado perfeitamente rectilíneo e de inclinação constante, resultante da abertura da Rua Mouzinho da Silveira, e outro recortado, marcado por pré existências urbanas de períodos mais remotos.





## 2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

### 2.1 - Enquadramento urbanístico

A Unidade de Intervenção de Mouzinho da Silveira/Corpo da Guarda localiza-se numa área charneira entre a Av. dos Aliados (o centro da cidade), o Morro da Sé, a Ribeira e junto às acessibilidades para o resto da cidade e para o seu exterior. Destaca-se a proximidade da Avenida da Ponte, que vai ser objecto de reabilitação profunda.

Na envolvente desta unidade de intervenção encontram-se estações do Metro, CP, STCP e ZH, bem como duas praças de táxis. A estação de metro, da linha Gaia - Hospital de S. João, confere-lhe um valor acrescentado que contribui para a sustentabilidade da sua recuperação.

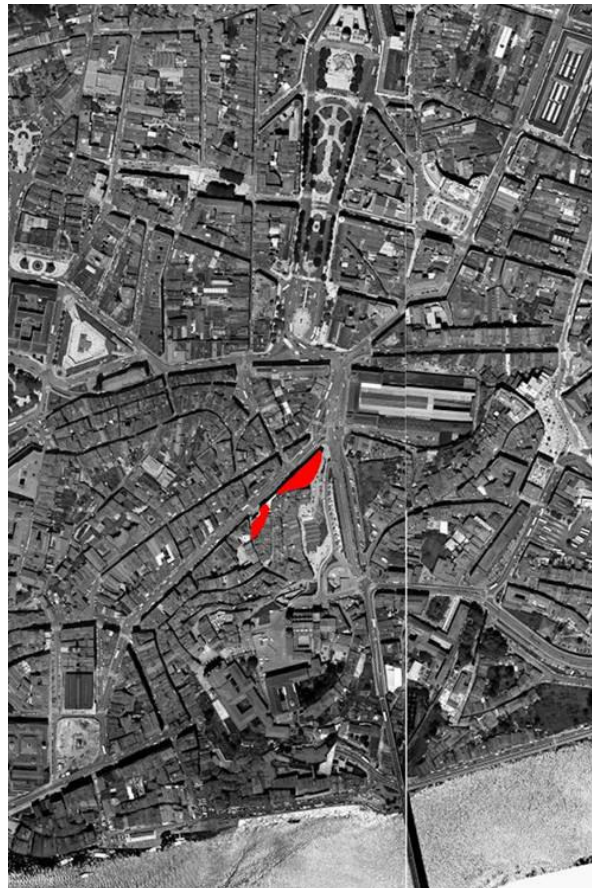
Ao nível do estacionamento, o quarteirão possui na sua proximidade o parque de estacionamento da Estação de S. Bento, com capacidade para cerca de 100 lugares.

O quarteirão é dotado de infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de distribuição eléctrica, de telecomunicações e de gás, embora esta última ainda sem instalação interna nos prédios.

Os arruamentos e espaços colectivos envolventes ao quarteirão apresentam pendentes entre os 5% na Mouzinho da Silveira, 10% na Rua dos Pelames e mais de 16% na Rua do Corpo da Guarda.

Os espaços públicos da Praça Almeida Garrett, Avenida da Ponte e parte da Rua Mouzinho da Silveira foram recentemente intervencionados pela empresa Metro do Porto, ao nível da infraestruturização, redesenho e repavimentação.

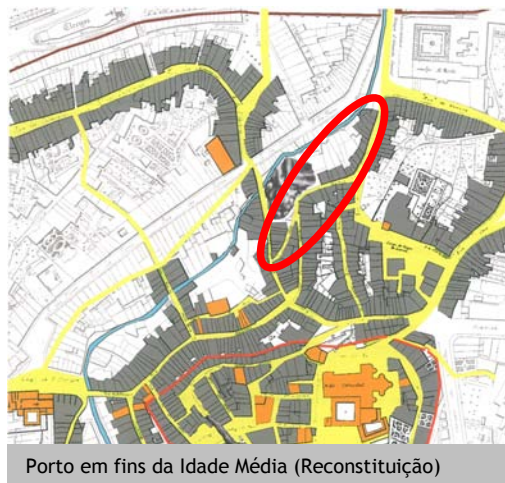
A Rua do Corpo da Guarda e a Rua dos Pelames, com baixa capacidade de resposta a movimentos de atravessamento automóvel não apresentam, por isso, passeios e a Travessa do Souto é constituída por um troço pedonal com escadas. Estes arruamentos foram infra estruturados e pavimentados na década de 90, no âmbito do Projecto-piloto Urbano para o Bairro da Sé.



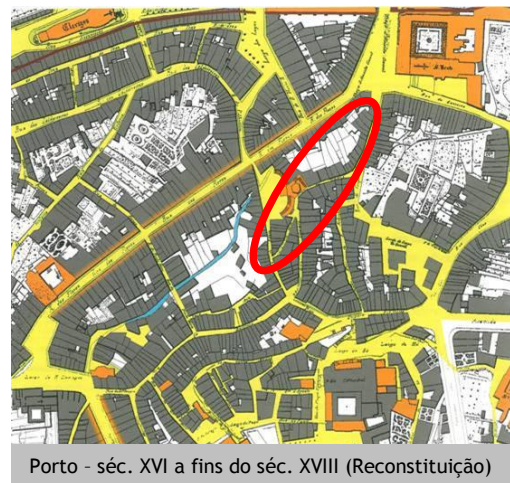
## 2.2. - Breve nota histórica

Este quarteirão resulta de um corte muito significativo operado pela abertura da Rua Mouzinho da Silveira, que veio a transformar todo o cadastro pré existente.

Documentos preservados no Arquivo Histórico Municipal do Porto permitem reconhecer o estado do quarteirão antes da abertura da Mouzinho e as alterações provocadas em toda a envolvente pela nova via de 19 metros de largura, que obrigou a muitas expropriações e ao realinhamento e reconstrução de todas as fachadas do lado de Mouzinho da Silveira.



Porto em fins da Idade Média (Reconstituição)

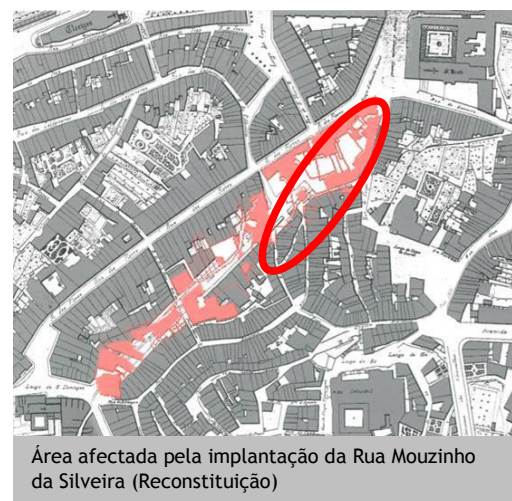


Porto - séc. XVI a fins do séc. XVIII (Reconstituição)

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

Tratando-se de uma rua de acentuado declive, a Rua do Corpo da Guarda, outrora a calçada da Relação Velha, estabelecia antigamente a comunicação entre a Sé e S. Bento.

A muito antiga Rua dos Pelames herda o seu nome da actividade de curtumes que existia desde tempos medievais nas margens do rio da Vila, depreendendo-se que aí existiriam tanques onde se maceravam as peles, que se curtiam na fraga dos Pelames. Como rua encontramos-la em 1723. Tudo isso desapareceu com a abertura da Rua de Mouzinho da Silveira em 1877.



Área afectada pela implantação da Rua Mouzinho da Silveira (Reconstituição)

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

Planeada em 1872, com 16 metros de largura e depois reprojectada em 1875 com 19 metros, a Rua Mouzinho da Silveira apoia-se sobre os espaços marginais do rio da Vila para se criar uma artéria, larga e recta que destruiu, há pouco mais de um século, os espaços urbanos existentes, sendo a maior parte das casas erguidas no séc. XIX da década de 1890 a 1900.



Traçado da Rua Mouzinho da Silveira - 1875

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

Analisando informação sobre o cadastro disponível, desde a época medieval até hoje, encontramos parcelas anteriores ao século XIX (1 a 7 e 22 a 27) das quais destacamos o edifício da parcela 24, datada do século XVII.

O processo de rasgamento da Rua de Mouzinho da Silveira explica a orientação das paredes estruturais de meação dos prédios, que não corresponde a uma ortogonalidade com as fachadas.

Outras paredes e marcas cadastrais do tecido primitivo são visíveis na actual estrutura edificada.



Porto oitocentista

- Espaços públicos
- Espaços edificados
- Novas construções e edifícios singulares

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



## 2.3 - Condicionantes

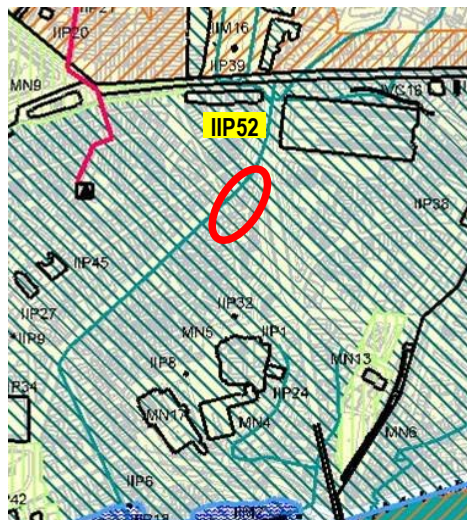
### Imóveis classificados

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

Parte do quarteirão é abrangida ainda pela Zona de Protecção (ZP) à Estação de Caminhos de Ferro de S. Bento, classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP52/S5 - Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997; ZEP - abrangida pela ZEP à Zona Histórica do Porto)

### Domínio hídrico

Presumível antigo leito de Ribeiro em Aqueduto de Águas Pluviais

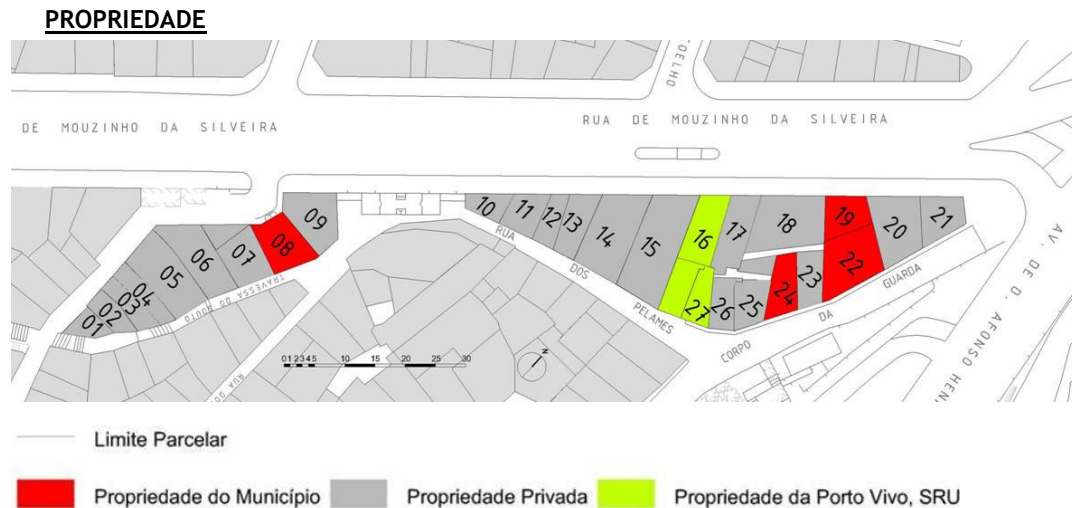


Fonte: Carta de Condicionantes do PDM do Porto,  
publicado na 1ª Série do Diário da República de  
3.2.2006



## 2.4 - Características do edificado

Das 27 parcelas do quarteirão, 4 pertencem à Câmara Municipal do Porto (15%), 2 à Porto Vivo, SRU (7%) e as restantes 21 parcelas pertencem a privados (78%). Todas as parcelas estão constituídas em propriedade total.



Todas as parcelas, correspondentes a 27 edifícios, estão inteiramente ocupadas pelas respectivas construções, sem apresentarem qualquer espaço de logradouro. Existem, contudo, dois saguões no interior de parte do quarteirão (unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda).

A maior parte dos edifícios tem duas frentes: uma, voltada à cota mais baixa, na Rua de Mouzinho da Silveira e Rua do Souto e outra voltada às ruas mais altas do Corpo da Guarda, Pelames e Travessa do Souto. Como resultado destas diferenças de cotas, a maioria dos edifícios possui pisos inferiores com uma só frente, que confrontam com a escarpa granítica e possuem, regra geral, menores áreas que os restantes.

Encontra-se um caso de junção interior entre construções, ao nível do r/c, 1º e 2º andar das parcelas 12 e 13 nos respectivos pisos superiores que servem de sala de exposições da área comercial.

Os edifícios mais altos (cércea dominante R/C+5), mais recentes e de maior volume, com composição arquitectónica elaborada e mais erudita, localizam-se na Rua Mouzinho da Silveira.

Na unidade Souto/Souto os edifícios possuem, regra geral, R/C+4 pisos voltados à Rua do Souto e R/C+2 pisos nas fachadas da Travessa do Souto.

Os edifícios que possuem uma só frente localizam-se no topo norte do quarteirão, a maior parte deles com entrada pela Rua Corpo da Guarda (parcelas 22 a 27). Todos possuem caves e a cércea dominante é R/C+2.

Dos restantes, exceptuando os pisos semi-enterrados resultantes da diferença de cotas, apenas as parcelas 20 e 18 possuem caves, esta última com menos de 2 metros de pé direito.

Regra geral, os edifícios possuem uma caixa de escadas central (iluminada zenitalmente por

clarabóia) que, desenvolvendo-se transversalmente à parcela, a divide em 2 espaços, constituindo um fogo por piso.

A ligação entre as duas partes do fogo faz-se por um corredor atrás da caixa de escadas. Contudo, quando a largura do edifício não o permite, a ligação entre elas é feita pelo próprio patamar da escada, parte comum do edifício.

### **Caracterização construtiva**

A visita às parcelas permitiu concluir que todas estarão construídas sobre escarpa granítica. Na verdade, à excepção dos edifícios 22 a 27, a própria escarpa serve de parede estrutural nos pisos inferiores. Nas estruturas verticais dos pisos não confrontantes com a escarpa predominam as paredes e muros de suporte de alvenaria em granito da região.

Nas paredes exteriores predominam aparelhos em cantaria/alvenaria com reboco pintado. Um conjunto significativo de imóveis está revestido a ladrilhos cerâmicos, com recuados e aproveitamentos de cobertura em taipa de madeira.



As estruturas horizontais são constituídas, regra geral, por vigamento em madeira, onde assenta o soalho.

Genericamente, os acessos verticais são constituídos por escadas com estrutura em madeira, apoiadas nas paredes de meação dos edifícios, não se tendo verificado, regra geral, a existência de paredes estruturais de suporte à caixa de escadas, transversais ao edifício. Existem duas caixas de elevador não utilizadas - uma, no edifício 17 e outra no edifício 16, esta última apenas construída em dois pisos.

Constatou-se em muitas situações a existência de infra-estruturas aparentes de abastecimento de água e electricidade, no interior das parcelas, colocadas a posteriori. Ao nível das infra-estruturas de recolha de águas pluviais, verificou-se que algumas eram simplesmente inexistentes e muitas outras tinham sido já substituídas por PVC.

As coberturas são todas inclinadas. Predominam as quatro águas e revestimentos a telha cerâmica, de tipo Marselha com cor natural. A maior parte das coberturas possui clarabóias ou lanternins que, devido à sua degradação, foram substituídas por elementos dissonantes, de chapas plásticas ou telhas de vidro.

Predominam as caixilharias de madeira apresentando desenhos e cores variadas, embora em alguns edifícios ou fracções, devido ao seu estado de degradação tenham já sido substituídas as originais por caixilhos de alumínio. Verifica-se com alguma frequência a introdução de estores exteriores em PVC.

Regra geral, os edifícios possuem pavimentos de madeira. Contudo, constatou-se frequentemente a aplicação de pavimentos em linóleo e cerâmicos por cima do soalho, com maior incidência nas zonas de águas.

As divisórias interiores são predominantemente paredes de tabique de madeira rebocadas e pintadas de ambos os lados nas zonas secas e revestimentos cerâmicos em altura nas zonas húmidas.

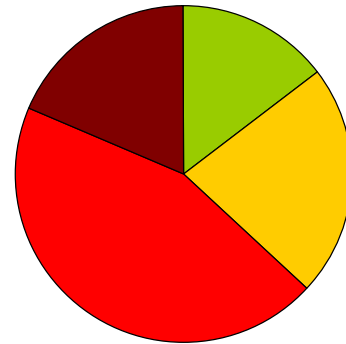
Os tectos são, regra geral, de gesso/estruque com cor geralmente branca.

### Estado conservação

Em síntese, constata-se que mais de metade dos edifícios da unidade de intervenção está em mau estado de conservação e alguns mesmo em ruína, necessitando de intervenção profunda. Na verdade,

12 edifícios (44%) estão em mau estado, representando 3311m<sup>2</sup> de área bruta construída; 5 (19%) estão em ruína, representando 1524 m<sup>2</sup> de área bruta construída e 4 (15%) estão em bom estado de conservação, com 1.337 m<sup>2</sup> de área bruta construída. Os restantes 6 edifícios (22%) estão em médio estado de conservação e representam 1838 m<sup>2</sup> de área bruta construída.

Dos 4 edifícios em bom estado de conservação, um é propriedade da Câmara Municipal do Porto. 5 dos 17 edifícios maus ou em ruína são públicos.



■ bom ■ médio ■ mau ■ ruína

### ESTADO DE CONSERVAÇÃO



■ Mau      ■ Médio      ■ Bom      ■ Ruína

### SEGURANÇA

Das vistorias realizadas aos imóveis, destaca-se o facto de 67% dos edifícios não possuírem condições de salubridade.

Tal facto deve-se não só ao mau estado de conservação dos edifícios (ao nível dos elementos construtivos e instalações), mas também à deficiente ventilação no interior dos fogos e à compartimentação e qualificação dos mesmos.

Na verdade, verifica-se a existência de fogos habitacionais sem instalações sanitárias privadas no seu interior, instalações sanitárias equipadas apenas com lavatório e sanita, espaços comerciais sem instalações sanitárias e fogos divididos pelas circulações verticais comuns dos edifícios.

Estas situações são agravadas, em casos pontuais, pela sobrelotação dos fogos.



### SALUBRIDADE



### ESTÉTICA

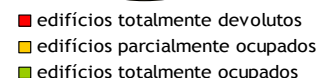
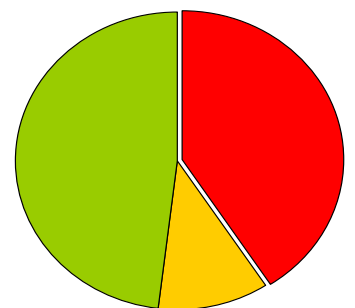


## 2.5 - Ocupação

1/3 dos edifícios do quarteirão está integralmente devoluto. Esta situação, aliada ao facto de se encontrarem em mau estado de conservação ou em ruína, constitui uma oportunidade para a reabilitação do quarteirão.

A concentração de edifícios devolutos é maior na unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda, onde 10 dos 18 edifícios estão totalmente devolutos.

Por outro lado, a maior concentração de edifícios ocupados localiza-se na unidade Souto/Souto, onde apenas 1 dos 9 edifícios está totalmente devoluto.





## OCUPAÇÃO



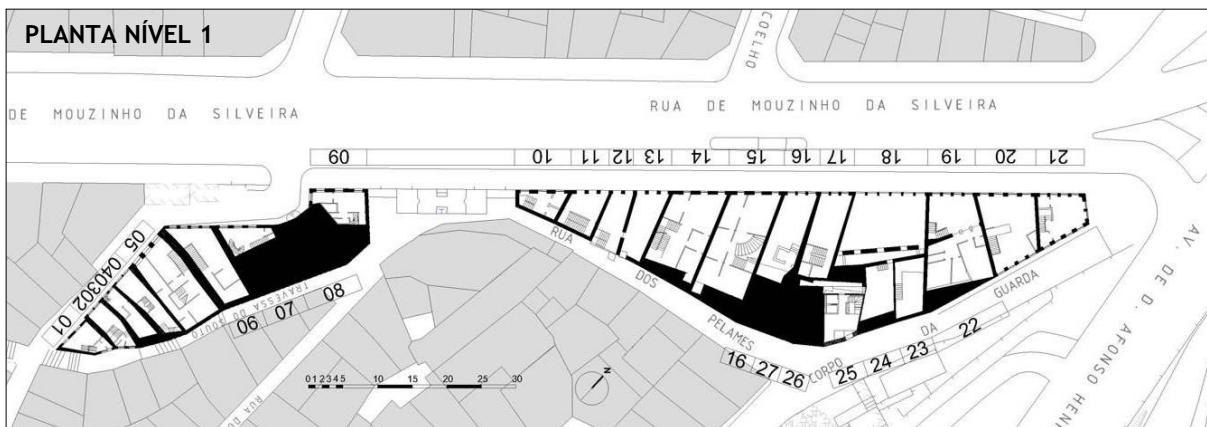
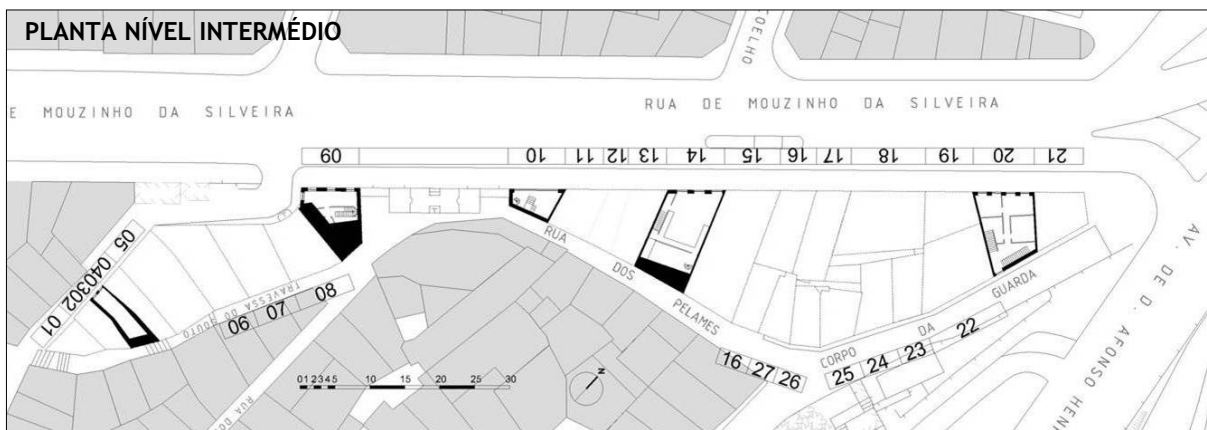
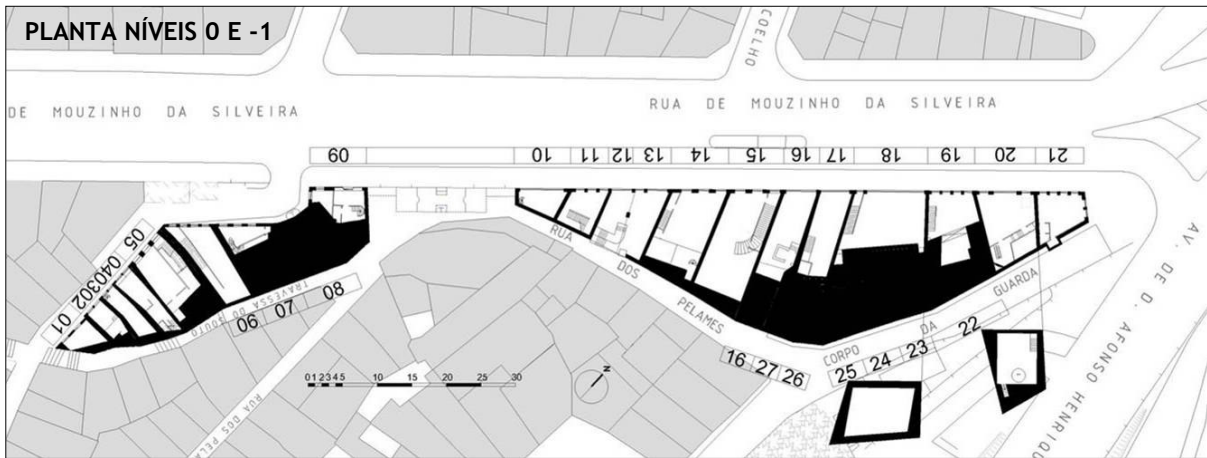
48% dos edifícios (13 edifícios) do quarteirão estão totalmente ocupados. Nos edifícios total ou parcialmente ocupados predomina a função habitacional (61% do total de fogos).

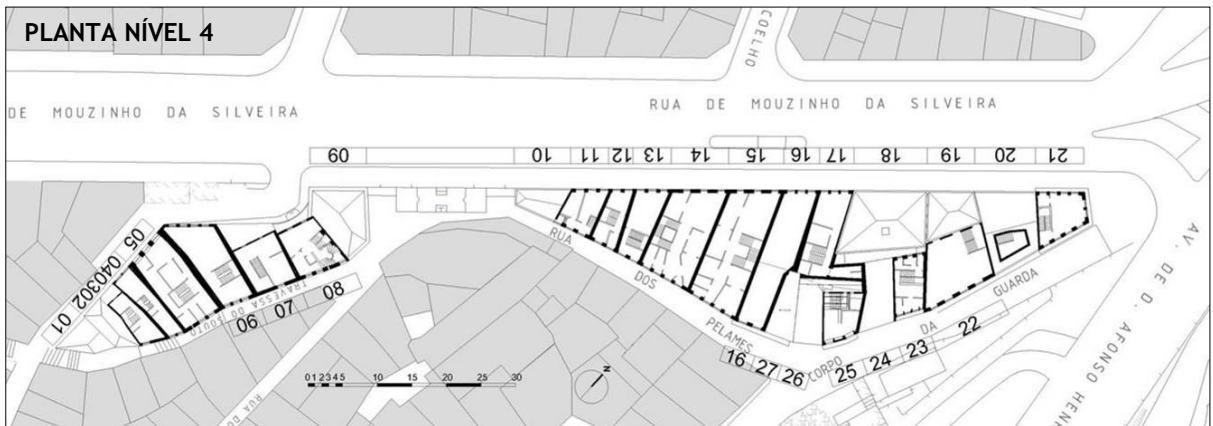
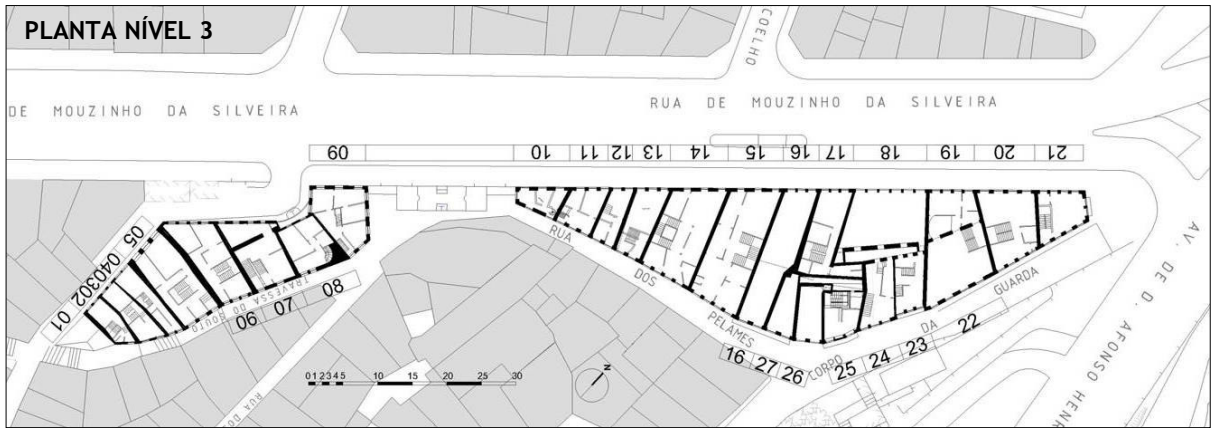
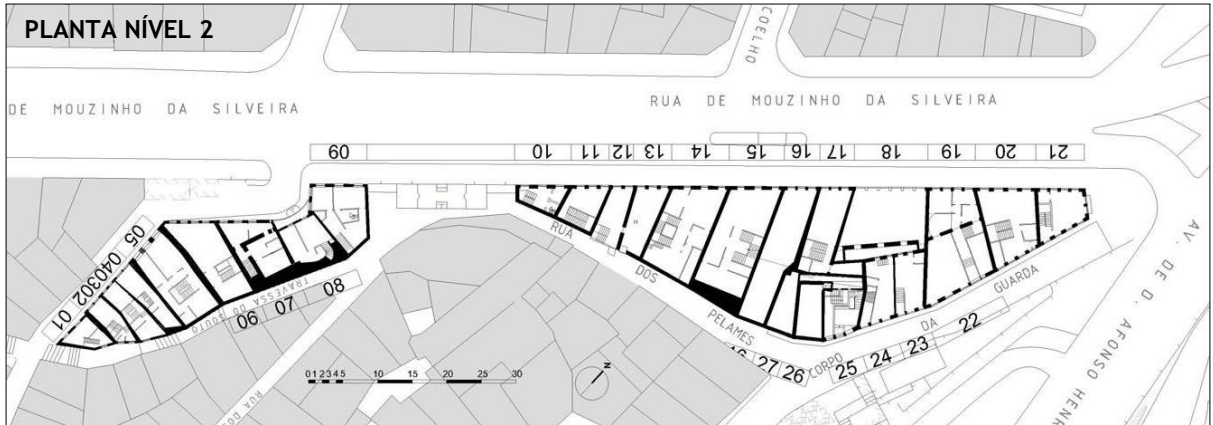
A média de ocupação dos fogos habitacionais é de 2,5 habitantes/fogo. Existem apenas alguns casos pontuais de sobre ocupação de fogos, dos quais se destacam 2 fogos com ocupação igual ou superior a 4 pessoas em tipologias iguais ou inferiores a T1.

Ao nível funcional, os pisos de r/c e 1º andar da Rua Mouzinho da Silveira e da Rua do Souto são genericamente ocupados por estabelecimentos comerciais e armazéns, em fogo único, e os pisos altos são geralmente de habitação.

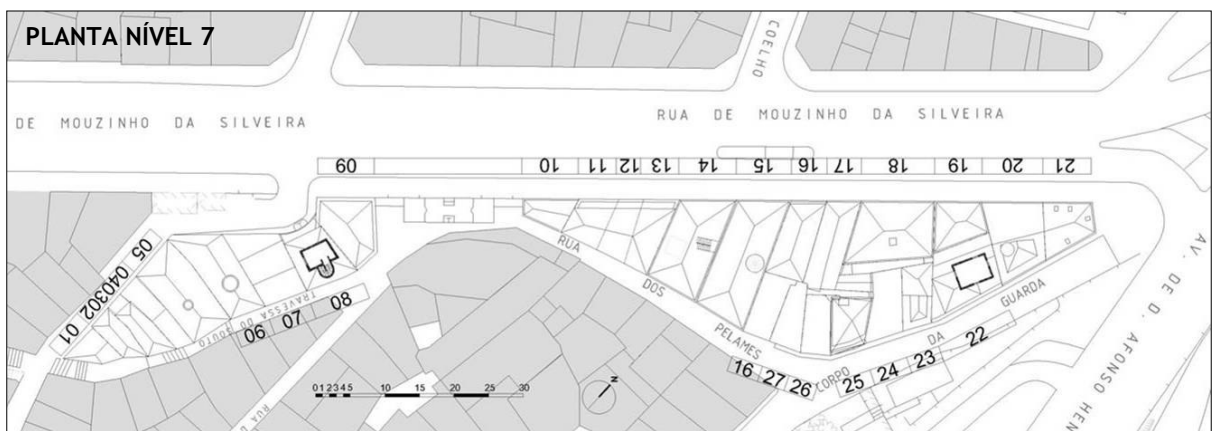
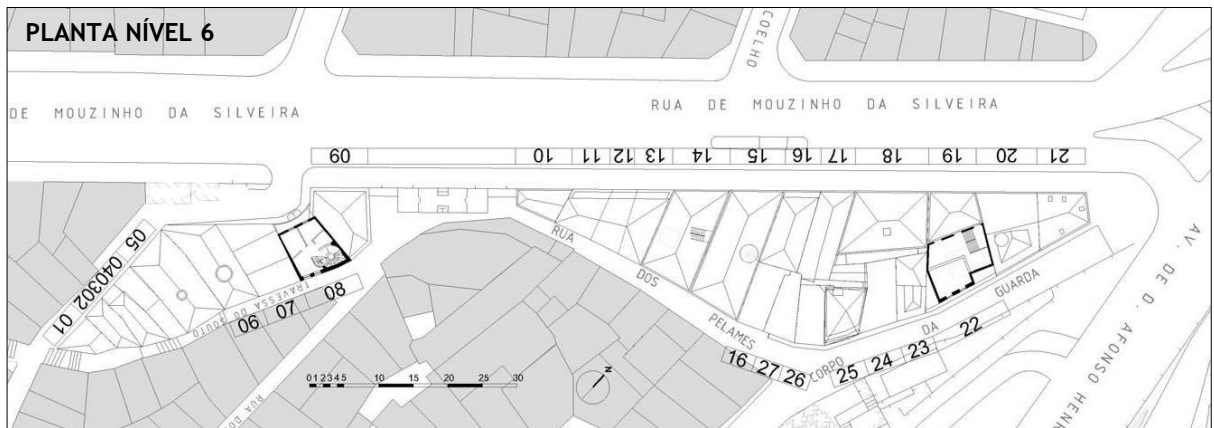
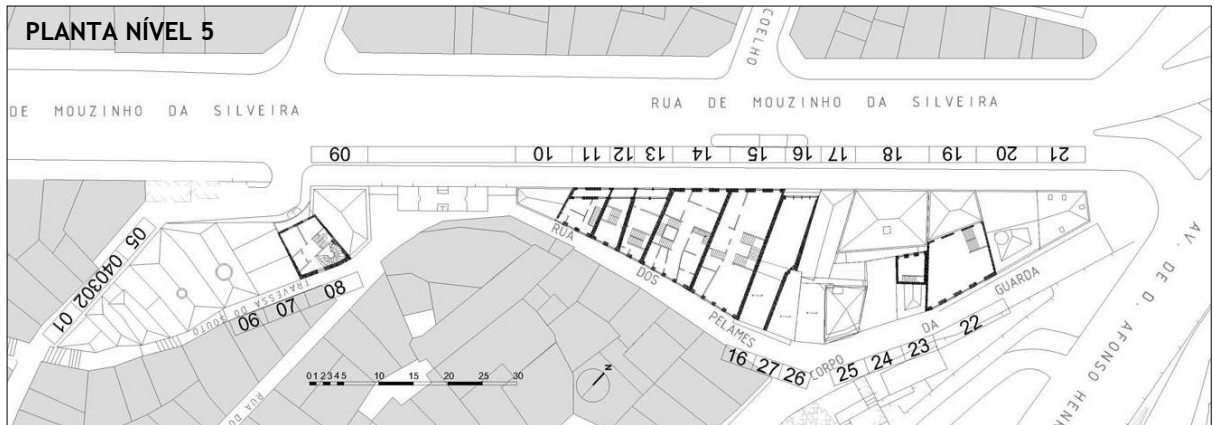
	1 Pess	2 Pess	3 Pess	4 Pess	5 Pess	6 Pess	7 Pess	Total Ocupado	Devoluto	Total	% tipologias
Quarto	2							2		2	5
T0	3		1					4	5	9	24
>T0 e <T1	2	1	3				1	7		7	18
T1	1	2		1				4		4	11
>T1 e <T2		1	2					3		3	8
T2	1	2						3		3	8
>T2 e <T3			2					2		2	5
T3		1	3				1	5		5	13
>T3 e <T4				1				1		1	3
S/ tipologia definida								0	2	2	5
<b>Subtot. Habitacional</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>7</b>	<b>38</b>	<b>100</b>
Serviços								1	2	3	13
Comércio								14	4	18	75
Equipamento								1		1	4
Armazém								2		2	8
<b>Subtot. Não Habit.</b>								<b>18</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>								<b>49</b>	<b>13</b>	<b>62</b>	<b>21</b>
<b>Totalm. devoluto</b>									<b>9</b>		

## 2.6 - Plantas e alçados da situação existente















#### 4 - Direitos adquiridos através de Licenças ou Autorizações eficazes

PARCELA	Nº Req.	Nº Licença	Ano	Teor
01	11556		1987	Atribuição nº Polícia
09	4808	598	1934	
	15203		1990	Atribuição nº Polícia
10	5428/9	425	1967	Modificar Fachada
11		670	1986	
12		670	1964	Modificar Prédio – r/c
13	16988	670	1964	
14		551	1925	Modificar interiormente 2º Andar
	7844	329	1990	Modificar Prédio
15		889	1922	Colocar Varandas
	19373	196	1970	
17		380	1944	Modificar Fachada
18		130	1942	Modificar Prédio
		669	1947	Modificar interior e cobrir Pátio
21		259	2002	
	7114		2005	
23		150	1921	Construção de Armazém ?
		164	1949	Reconstruir Prédio
24		676	1947	Construir laje de betão armado
25	65981		2005	Propriedade Horizontal
26		340	1981	Modificar Prédio

## 5 - Intervenção proposta

### Enquadramento

O Quarteirão Mouzinho da Silveira/Corpo da Guarda está incluído na área Mouzinho/Flores, pelo que a respectiva proposta de intervenção está enquadrada pelos objectivos constantes do respectivo Estudo Urbanístico, aprovado em Julho de 2006:

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

### Estratégia de Reabilitação Funcional

Prevê-se a manutenção das actividades existentes e a funcionar no quarteirão, ao nível da habitação, comércio e serviços. Salvaguarda-se, contudo, a necessidade de reconversão de espaços subaproveitados, nomeadamente, armazéns de espaços comerciais que ocupem vários pisos.

De acordo com a estratégia definida para esta área da cidade, propõe-se a viabilização de um programa misto de comércio e habitação, onde as características das habitações e dos espaços comerciais possam constituir um factor comparativamente vantajoso. Será, portanto, de prever que aqui possam vir a ser acolhidas famílias residentes, comércios e, eventualmente, alguns espaços de escritórios ou serviços, indutores de dinâmica e valorização da Baixa e do Centro Histórico.

O território privilegiado para esta reconversão funcional é a unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda, onde se localiza a maior parte do edificado devoluto. Aqui, aposta-se fundamentalmente na disponibilização de espaços ao nível do r/c, onde se possam instalar actividades do sector terciário, de apoio a residentes e turistas.

Aproveitando a existência de pisos semi-enterrados, que podem ser acedidos de nível por automóvel a partir da Rua do Corpo da Guarda, prevê-se a criação de estacionamento de apoio às novas funções a criar, uma vez que a oferta na envolvente é manifestamente insuficiente. Contudo, devido às condicionantes físicas do edificado, os lugares de estacionamento a criar não serão suficientes para todo o quarteirão, pelo que algumas parcelas terão que continuar a procurar alternativas na envolvente.

A unidade Souto/Souto, pelo seu nível de ocupação, constitui uma realidade distinta. Aqui, mantêm-se as funções existentes, incentivando-se a abertura de espaços comerciais actualmente encerrados e introduzindo habitação nos pisos superiores devolutos.



## Estratégia de Reabilitação Física

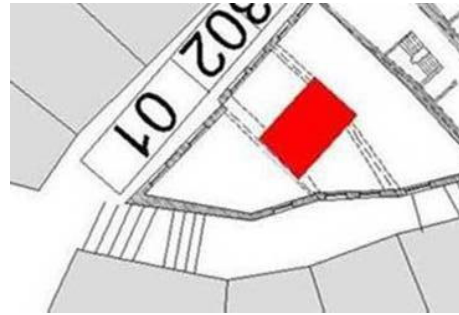
Em grande parte dos edifícios (63%) é necessária uma intervenção profunda. Apenas 4 parcelas estão em bom estado de conservação e só 2 delas não necessitam de intervenção.

Pelo diagnóstico da situação existente, surge a possibilidade de realização de intervenções conjugadas, sustentadas em emparcelamentos que permitirão racionalizar acessos verticais, rentabilizar os espaços a criar e viabilizar economicamente as intervenções:

### a) Intervenção conjugada - parcelas 1, 2 e 3

As parcelas acima identificadas encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem actualmente condições de habitabilidade. De facto, existem espaços do mesmo fogo separados pelos acessos verticais dos edifícios, fogos sem instalações sanitárias privativas e espaços únicos e exíguos que constituem um fogo e incluem várias funções: sala, quarto, etc.

Por outro lado, as dimensões dos edifícios não permitem outro tipo de compartimentação distinto do existente, pelo que as condições mínimas de habitabilidade apenas poderão ser criadas através da intervenção conjunta preconizada porque permite racionalizar acessos verticais, aumentar a área habitável e evitar repetições de acessos e estruturas que oneram a obra. Só assim, poderão criar-se fogos minimamente qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.



Ao nível funcional, prevê-se a criação de actividades comerciais ao nível do R/C (e eventualmente sobreloja) da Rua do Souto e habitação nos pisos superiores, com acesso a partir da Travessa do Souto.

### b) Intervenção conjugada - parcelas 10, 11, 12 e 13

As parcelas acima identificadas encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem actualmente condições de habitabilidade, com excepção do espaço comercial e sala de exposições localizado nos pisos 1, 2 e 3 das parcelas 12 e 13, recentemente intervencionados.

Pretende-se, com esta intervenção conjunta, racionalizar acessos verticais e rentabilizar os espaços, evitando-se repetições de acessos e estruturas que oneram a obra e inviabilizam a possibilidade da existência de fogos de dimensões adequadas e qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.

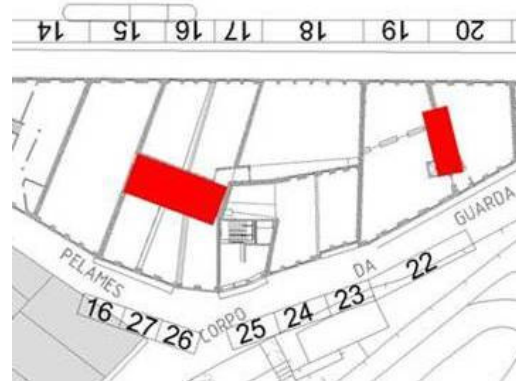


Ao nível funcional, prevê-se a criação de actividades comerciais ao nível do R/C das parcelas 10 e 11, na Rua Mouzinho da Silveira, e habitação nos pisos superiores.

### c) Intervenção conjugada - parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27

As parcelas acima identificadas, à excepção da 17, encontram-se em mau estado de conservação ou em ruína, sendo que, apesar da boa localização, a maior parte está devoluta há anos e não tem condições de habitabilidade. A parcela 17, embora se encontre num estado de conservação médio, é estratégica, pela sua localização, para a implementação da intervenção de conjunto.

Admite-se a inclusão da parcela 15 nesta intervenção conjugada, dado o interesse manifestado pelo respectivo proprietário no âmbito da participação dos interessados.



A configuração deste conjunto de edifícios permite um tipo de reabilitação excepcionalmente raro no Centro Histórico que consiste na introdução de garagens, aproveitando os desníveis existentes entre os arruamentos, o que permite suportar um programa de tipologias altas, de modo a criar condições para a fixação de famílias, cumprindo-se os objectivos de reabilitação e revitalização e viabilizando economicamente a intervenção. Além disso, racionalizam-se os acessos verticais, evitando-se repetições de acessos e estruturas que oneram a obra e aumenta-se a área habitável. Os fogos resultantes serão qualificados e possuirão boas condições de segurança, salubridade e estética.

O estudo prévio deste projecto conjunto, da iniciativa de um dos proprietários, prevê a criação de dois acessos verticais que servem dois blocos autónomos, ligados entre si por um piso de estacionamento comum, que se localizará ao nível de parte do r/c da Rua do Corpo da Guarda. A manutenção, sempre que possível, das paredes de meação marca a separação dos diferentes fogos e dos dois blocos de acessos.

Está ainda previsto o aumento de cércea da parcela 23, sob a forma de piso recuado, atenuando o volume excepcionalmente elevado e com resultado esteticamente negativo, da parcela 22 e conferindo habitabilidade aos compartimentos dos níveis elevados, correspondentes a esta área de intervenção.

Os pisos térreos de Mouzinho da Silveira serão destinados a comércio e os restantes a habitação.

### Intervenções isoladas

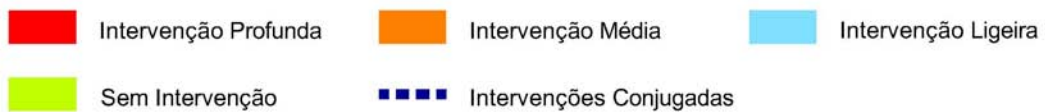
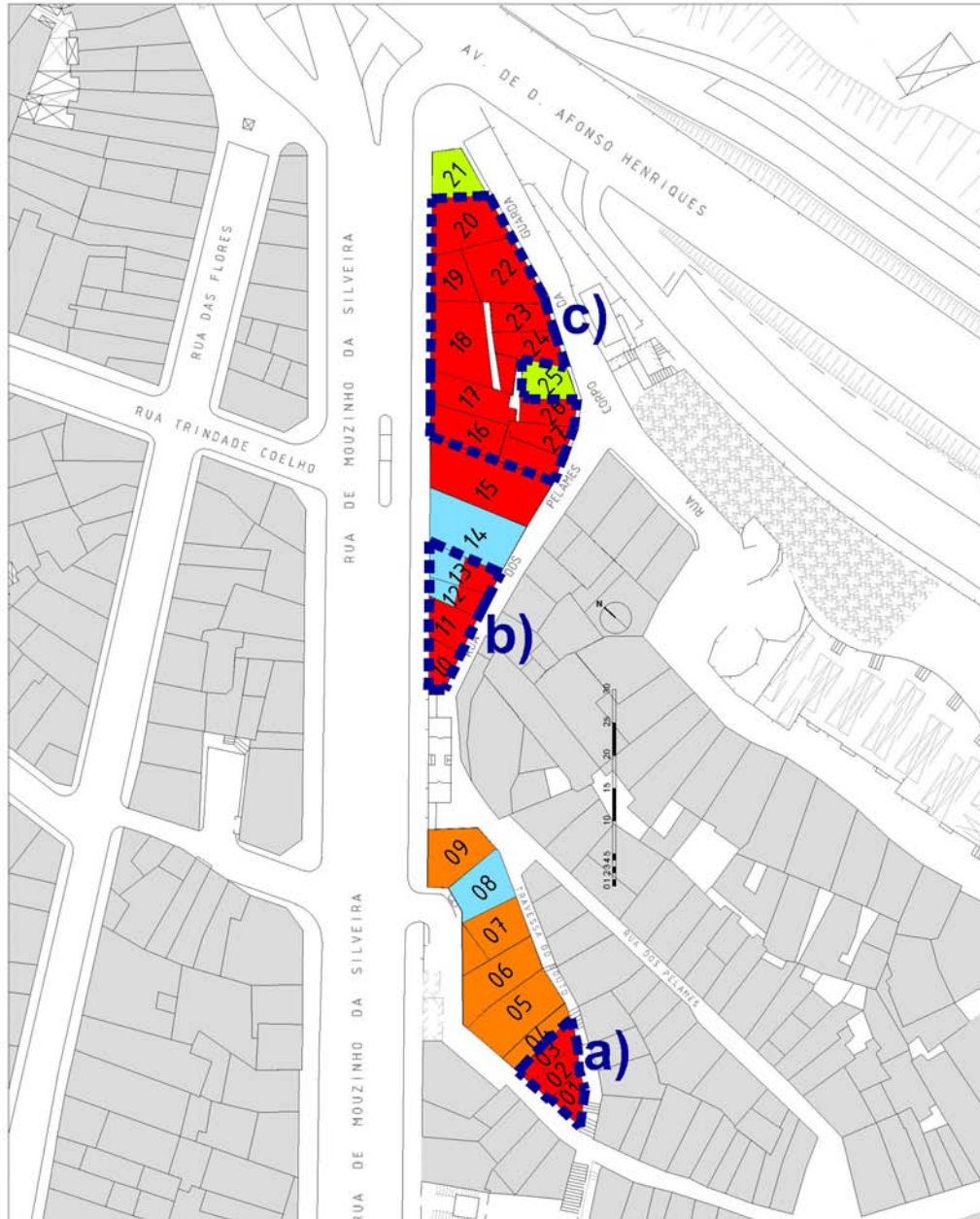
Nos restantes edifícios, as condições específicas de cada um induzem a intervenções isoladas. Os edifícios que necessitam de reabilitações médias e ligeiras estão, regra geral, ocupados, o que inibe uma intervenção com maior amplitude. Alguns deles possuem ainda cotas tão distintas entre si que inibem o seu emparcelamento.

Estas questões, condicionadoras em termos de projecto e orçamento, introduziriam mais dificuldades do que mais-valias a uma abordagem conjunta.

Por outro lado, nos edifícios propostos para intervenção média e ligeira consegue-se, isoladamente, repor as condições de segurança salubridade e estética, apesar de, pela idade das construções, não

se conseguir dar cumprimento, nalguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis às obras novas.

As áreas de implantação dos edifícios serão mantidas, com a incorporação dos espaços residuais do interior da unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda na proposta de intervenção.



Os aumentos de cérceas propostos serão pontuais e, em casos justificados, através de pisos recuados. Estes, deverão estar devidamente enquadrados com a envolvente e possuir uma composição de fachada coerente com as preexistências do edifício e do quarteirão.

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 as situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção dos mesmos. Dever-se-á usar telha cerâmica, preferencialmente do tipo “Marselha” à cor natural no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado.

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

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

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

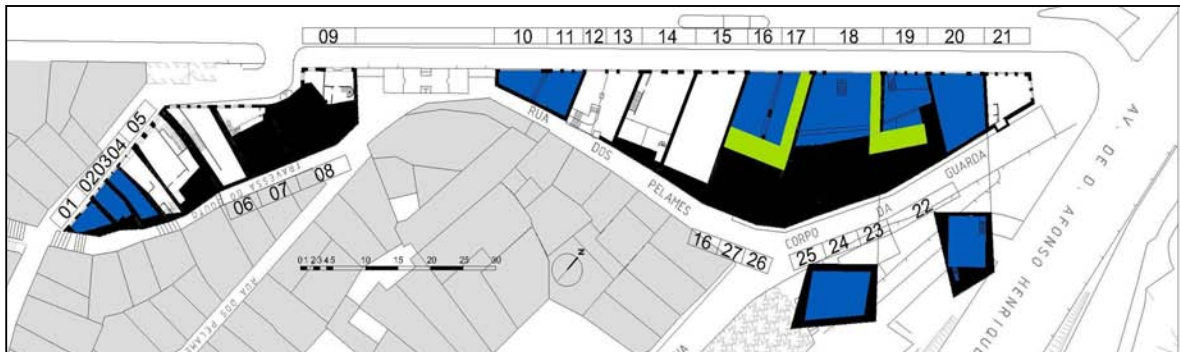
Ao nível do espaço público, é importante a requalificação da área restante da Rua Mouzinho da Silveira e a verificação do sistema de drenagem de águas pluviais da Travessa do Souto e Rua dos Pelames. De facto, a inspeção feita aos edifícios que confrontam com estes arruamentos indicia que provavelmente o seu deficiente funcionamento esteja a danificar os pisos inferiores.



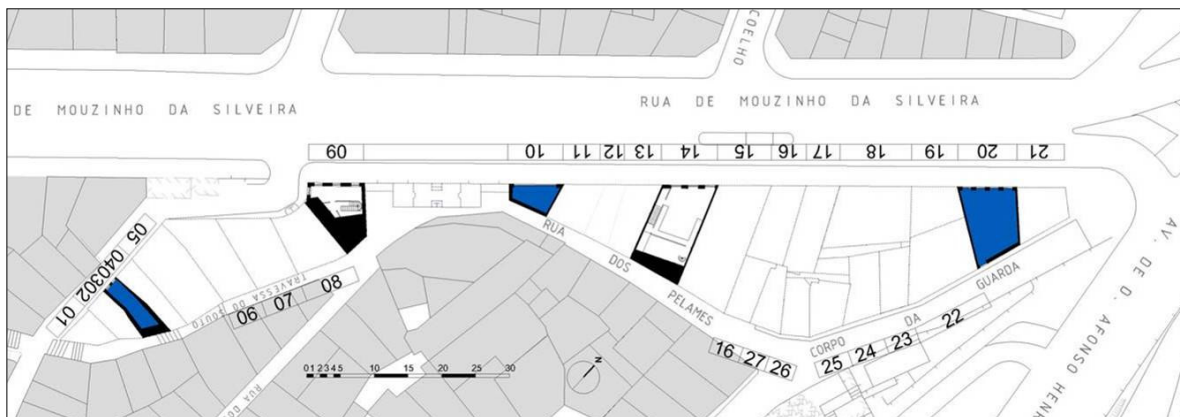
## 5.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta

Funções a introduzir com as intervenções conjugadas

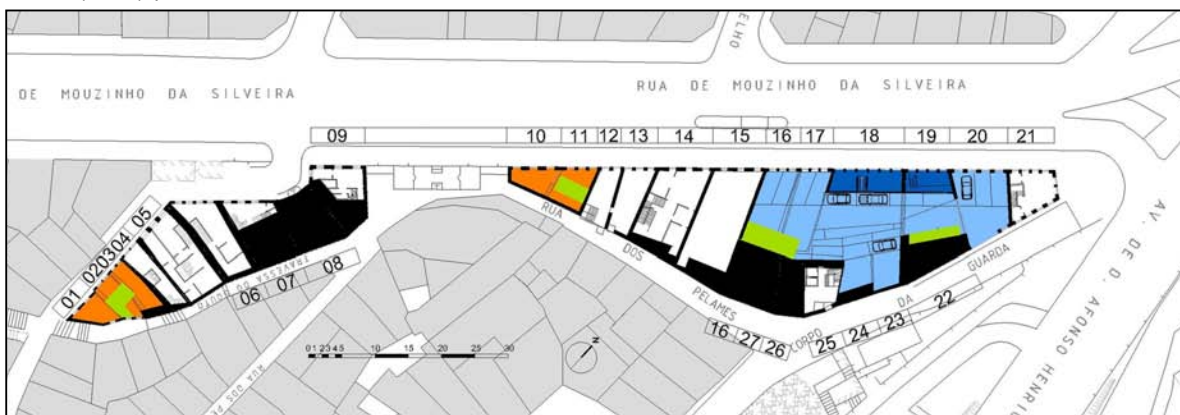
### PLANTA NÍVEIS 0 E -1



### PLANTA NÍVEL INTERMÉDIO

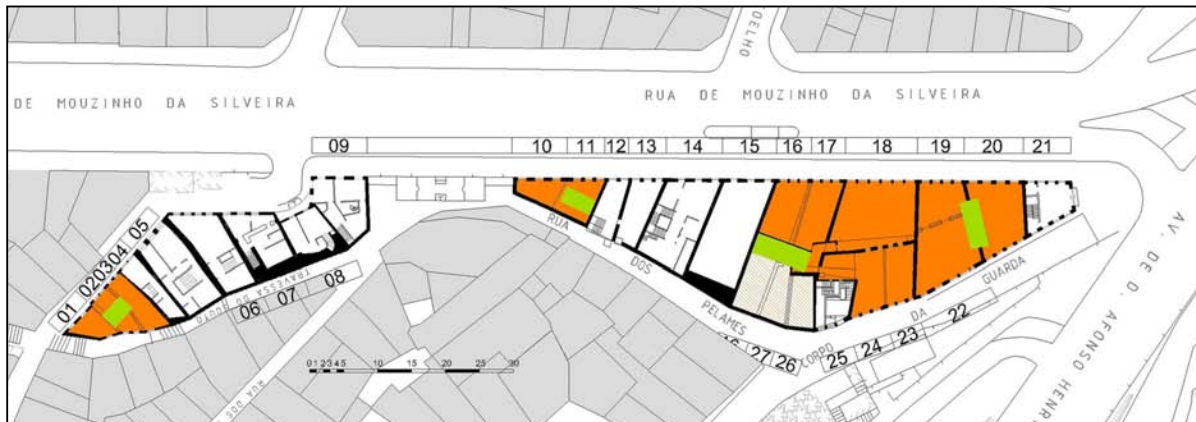


### PLANTA NÍVEL 1

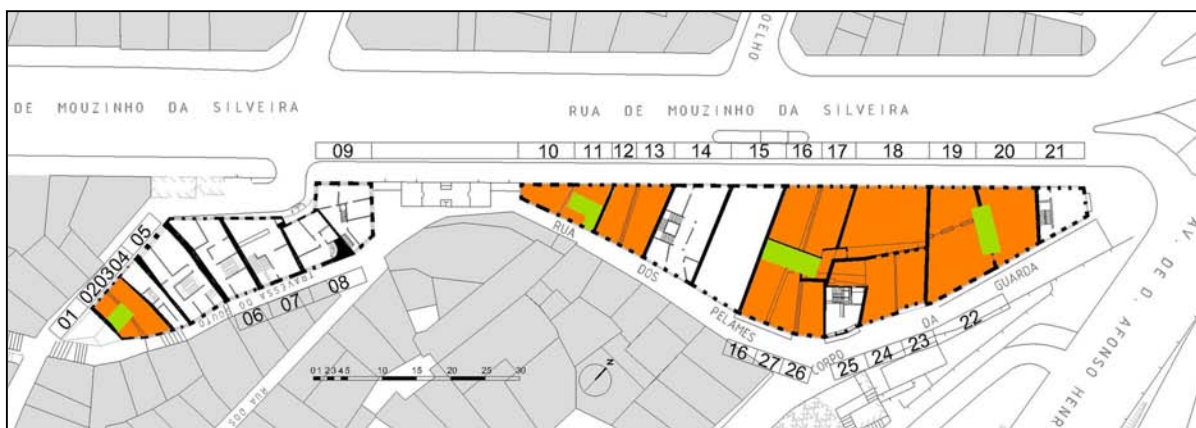


■ Acessos Verticais Propostos   
 ■ Comércio   
 ■ Estacionamento   
 ■ Habitação

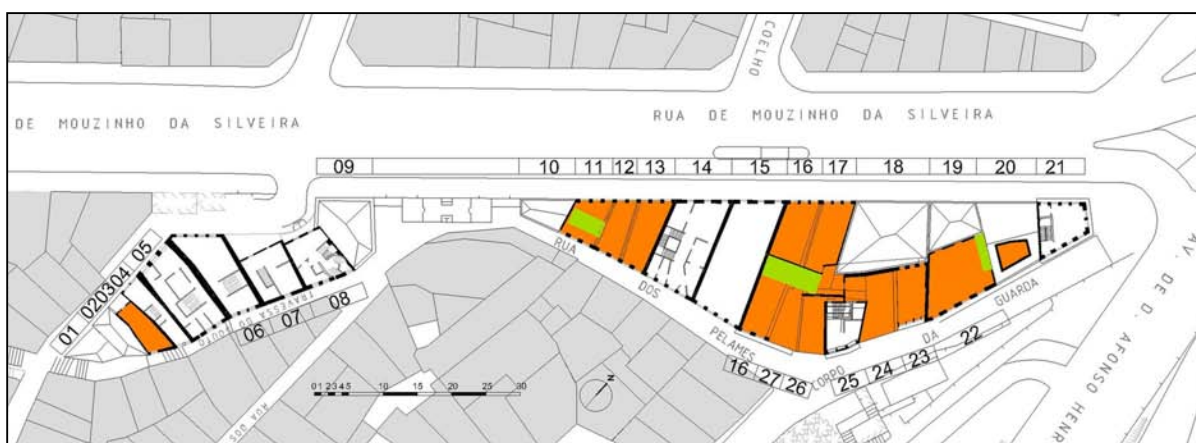
### PLANTA NÍVEL 2



### PLANTA NÍVEL 3



### PLANTA NÍVEL 4

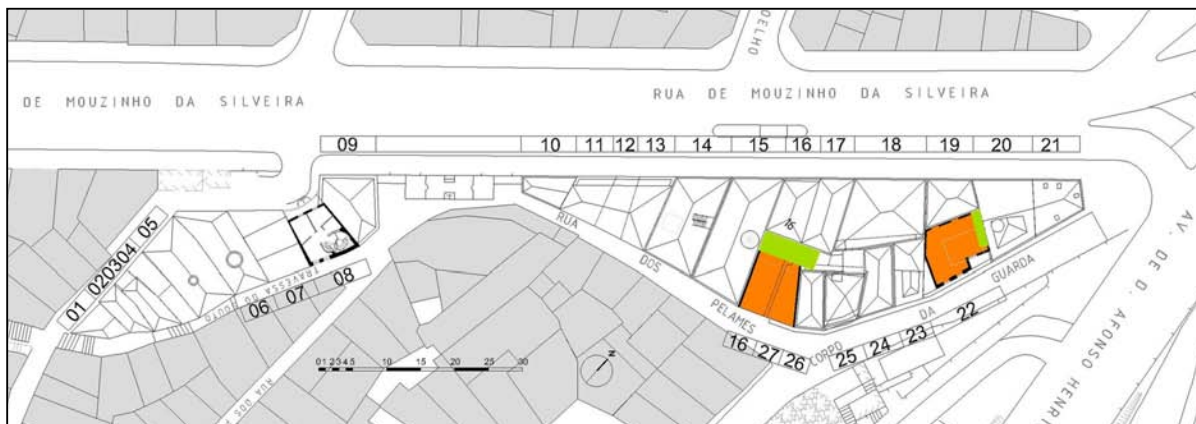


Acessos Verticais Propostos
  Habitação
  Arrumos

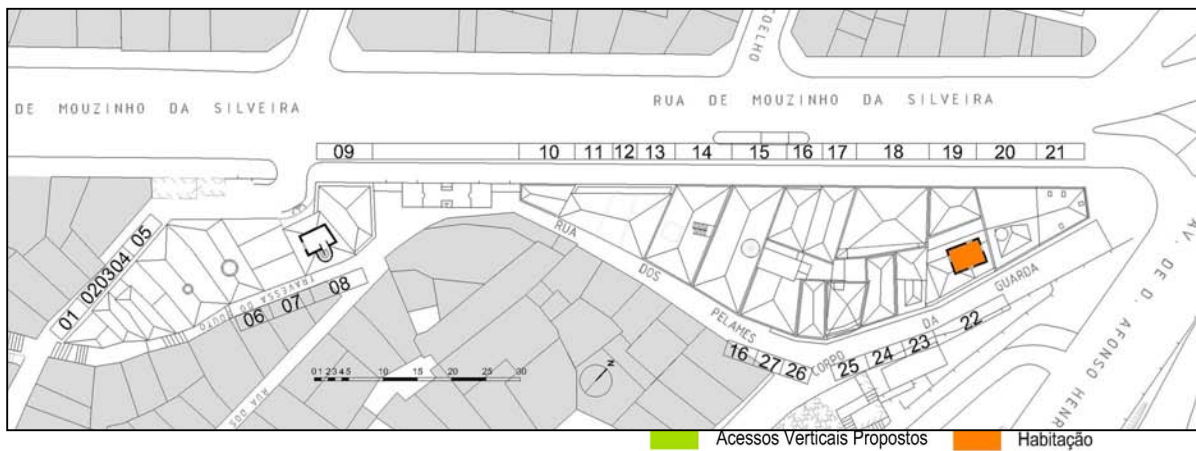
**PLANTA NÍVEL 5**



**PLANTA NÍVEL 6**

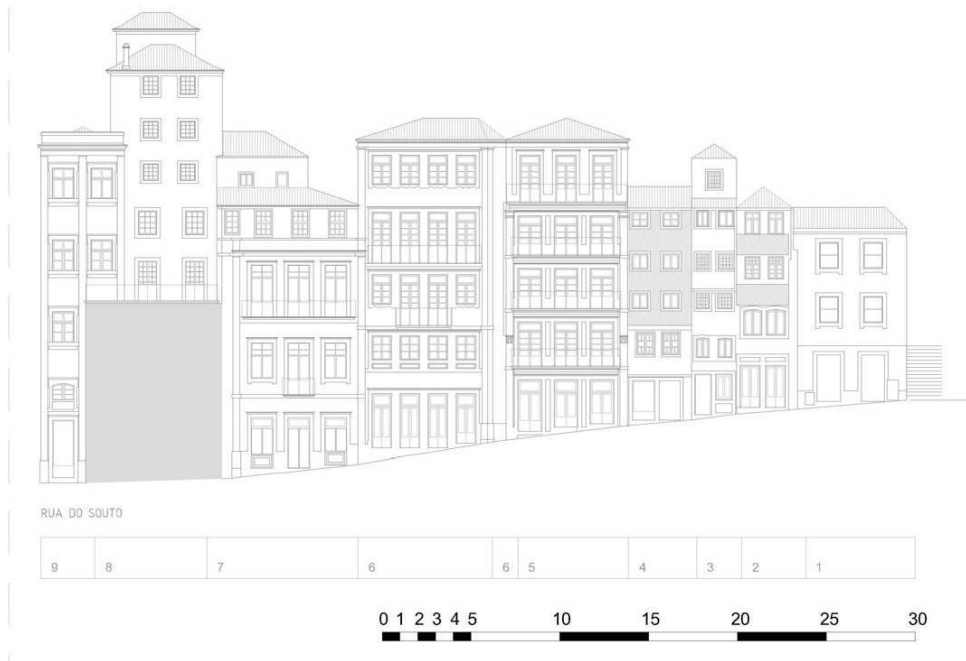


**PLANTA NÍVEL 7**



■ Acessos Verticais Propostos ■ Habitação





### ALÇADO RUA DO SOUTO



### ALÇADO TRAVESSA DO SOUTO

A manter



### ALÇADO RUA MOUZINHO DA SILVEIRA



### ALÇADO RUA DO CORPO DA GUARDA





## 5.2 - Síntese da intervenção proposta

(áreas estimadas)

COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES (área útil m2)
001	R/C	17,22	63,18	53,70	Priv.	Arrend	comércio	sem WC	0	mau	conjugada parcelas 1, 2 e 3	profundo	347,12	314,98
001	R/C+1º	45,96				Arrend	habitação	T1	4					
002	R/C	19,95	98,55	83,77	Priv.		Devol.-com.	com WC		mau				
002	2º	26,20					Devol.-habit.	T0						
002	1º	26,20					Devol.-habit.	T0						
002	R/C	26,20					Devol.-habit.	T0						
003	R/C+1º	55,16	185,39	157,58	Priv.	Ocup.	comércio	com WC	1	mau				
003	2º	29,34				Arrend	habitação	T0	1					
003	1º	33,63				Arrend	habitação	T0	1					
003	R/C tras.	16,815				Arrend	habitação	quarto s/ wc	1					
003	R/C frente	16,815				Arrend	habitação	quarto c/ wc	1					
003	CAVE	33,63				Arrend	habitação	T0	3					
004	R/C+1º	65,34				167,90	142,72	Priv.	Arrend		comércio	com WC	1	médio
004	Cv,Rc,1º,Af	102,56	Arrend	habitação	T3+1				4					
005	R/C	68,51	438,43	372,67	Priv.		Devol.-com.	com WC		médio				
005	4º	92,48				Arrend	habitação	T2	2					
005	3º	92,48				Arrend	habitação	T0+1	3					
005	2º	92,48				Arrend	habitação	T1	2					
005	1º	92,48				Arrend	habitação	T0+1	3					
006	R/C+1º	159,82	399,55	339,62	Priv.	Arrend	comércio	com WC	0	médio				
006	1º	79,91				Arrend	habitação	T1+1	2					
006	R/C	79,91				Arrend	habitação	T1+1	3					
006	CAVE	79,91				Arrend	habitação	T0+2	1					
007	R/C+1º	49,43	231,47	196,75	Priv.	Arrend	comércio	com WC	1	mau				
007	1º	51,87				Arrend	habitação	T0+2	6					
007	R/C	73,16				Arrend	habitação	T0+2	1					
007	CAVE	57,01				Arrend	habitação	T0+1	3					
008	2º+AF	72,42	275,38	234,07	Públ.	Arrend	habitação	T2	1	bom				
008	R/C+1º	108,40				Arrend	habitação	T3	2					
008	CV+R/C	94,56				Arrend	habitação	T2	2					
009	R/C	67,23	239,50	203,58	Priv.	Arrend	habitação	T1	2	médio				
009	S/C+CV	103,22				Arrend	habitação	T3	7					
009	R/C	11,53				Arrend	comércio	com WC	0					
009	R/C+1º	57,52				Arrend	comércio	com WC	3					

COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES (área útil m2)
010	TOTAL	132,70	132,70	112,80	Priv.		devoluto			mau	conjugada parcelas 10, 11, 12 e 13	profundo	837,41	752,03
011	R/C+1º+2º	110,25	220,50	187,43	Priv.	Arrend	habitação	T3	3	mau				
011	R/C+1º+2º	110,25				Arrend	comércio	com WC	1					
012	R/C+1º+2º	102,63	208,66	177,36	Priv.	Arrend	habitação	T3	3	médio / mau				
012	R/C+1º+2º	106,03				Arrend	Com.+Equip.	com WC	2					
013	R/C+1º+2º	137,61	275,55	254,88	Priv.	Arrend	habitação	T3	3	médio / mau				
013	R/C+1º+2º	137,94				Arrend	Com.+Equip	com WC	2					
014	5º	109,63	664,52	564,84	Priv.	Arrend	habitação	T1+2	3	bom	isolada	ligeiro	664,52	564,84
014	4º	109,63				Arrend	habitação	T2+1	3					
014	3º	109,63				Arrend	habitação	T2+1	3					
014	2º	109,63				Arrend	habitação	T0+1	2					
014	1º	94,88				Arrend	comércio	com WC	4					
014	R/C+SL	131,12				Arrend	comércio	com WC	3					
015	1º	118,98	773,46	657,44	Priv.	Arrend	armazém	com WC	4	mau	isolada	profundo	773,46	657,44
015	R/C+2º+3º	378,56				Arrend	Com.+armaz.	com WC	5					
015	4º+5º	275,92					devoluto							
016	TOTAL	535,47	535,47	455,15	Públ		devoluto			ruína	conjugada parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27	profundo	3.353	3.044
017	TOTAL	350,54	350,54	297,96	Priv.	Arrend	Com.+armaz.	com WC	9	médio				
018	TOTAL	543,28	543,28	461,79	Priv.		devoluto			ruína				
019	TOTAL	215,68	215,68	183,33	Públ		devoluto			mau				
020	TOTAL	469,14	469,14	398,77	Priv.		devoluto			mau				
022	TOTAL	506,83	506,83	430,81	Públ		devoluto			mau				
023	CV+R/C+1º	116,07	172,30	146,46	Priv.	Arrend	comércio	com WC	0	mau				
023	2º Traseiras	19,61				Arrend	habitação	T1	1					
023	2º Fr.+AF	36,62				Arrend	habitação	T1	0					
024	TOTAL	173,10	173,10	147,14	Públ		devoluto			ruína				
026	TOTAL	137,64	137,64	116,99	Priv.		devoluto			ruína				
027	TOTAL	134,68	134,68	114,48	Públ		devoluto			ruína				
021	R/C	47,80	239,79	203,82	Priv.		Devol.-com.	com WC		bom	isolada	sem interv.	239,79	203,82
021	AF	47,80					Devol.-serv.	com WC						
021	2º	47,80				Arrend	habitação	T0	1					
021	1º	47,80					Devol.-serv.	com WC						
021	R/C	48,59				Arrend	serviços	com WC	3					
025	CV+R/C	77,54	157,68	134,03	Priv.		Devol.-com.	com WC		bom	isolada	sem interv.	157,68	134,03
025	1º	40,07					Devol.-habit.	T0						
025	2º	40,07					Devol.-habit.	T0						

### 5.3 - Intervenção proposta por parcela

#### Parcelas 1, 2 e 3

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 1, 2 e 3;
- Construção de novos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Reconstrução parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Manutenção da configuração original das empenas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Reposição das clarabóias das parcelas 2 e 3;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos do r/chão da parcela 1, ao nível da Rua do Souto, e sua substituição por caixilharia adequada segundo o desenho, materiais e cores tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio das parcelas 2 e 3 e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor originais;
- Remoção de protecções de vãos em chapa ondulada ao nível do 1º andar da Travessa do Souto (parcela 3);
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção dos tubos exteriores de extracção em PVC da parcela 2, ao nível da fachada da Travessa do Souto;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas na fachada da parcela 3 virada à Rua do Souto.

#### Parcela 4

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- 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, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- 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, se necessário, correcções estruturais;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

## Parcela 5

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos, a limpeza das cantarias, a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- 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;
- 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 da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores e no espaço comercial;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Correcção de patologias existentes nas empenas;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado e verificação da estrutura horizontal;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.



## Parcela 6

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos, a limpeza das cantarias, a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- 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;
- 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 da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Correcção de patologias existentes nas empenas;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.

## Parcela 7

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias, e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- 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;
- 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 da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Correcção de patologias existentes nas empenas;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Abertura de um novo vão no 1º andar da fachada da Travessa do Souto, com desenho e dimensões esteticamente integradas e colocação de caixilharia apropriada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores das demais;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Substituição do revestimento da cobertura R. Souto (1º nível) por telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue;
- Abertura do vão encerrado ao nível do piso 5 (Rua do Souto) e colocação de caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.

## Parcela 8

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

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação pontual de estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reparação e pintura das chapas da empena sul sobre elevada, da cor das restantes;
- Limpeza de grafittis da fachada, com eventual aplicação de verniz anti-grafitti;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais.

## Parcela 9

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos, a limpeza das cantarias e a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais;
- 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;
- 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 manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos em rede metálica para protecção dos vãos ao nível do r/c da Rua dos Pelames e substituição por outros com desenho, cores e materiais esteticamente integrados;
- Remoção dos caixilhos do r/c comercial - Mouzinho 272 e sua substituição por caixilharia adequada segundo o desenho, materiais e cor tradicionais;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas e cablagens.

## Parcelas 10, 11, 12 e 13

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

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 10, 11, 12 e 13;
- Construção de novos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Reconstrução parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Recompartmentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Manutenção da actividade comercial nas parcelas 12 e 13;
- Manutenção da configuração original das empenas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Recuperação/ reposição dos lanternins das parcelas 12 e 13;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escharpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas ou inexistentes, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Abertura dos vãos encerrados ao nível do R/C das parcelas 10 e 11 (Rua dos Pelames) e colocação de caixilho adequado, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Reposição do desenho original dos vãos do R/C da fachada da parcela 13 (Rua dos Pelames);
- Recuperação do desenho original dos vãos dos pisos superiores da Rua Mouzinho da Silveira;
- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção da grade de protecção ao nível do R/C da fachada da parcela 12 (Rua dos Pelames);
- Remoção de protecções de vãos em chapa ondulada ao nível da fachada da parcela 11 (Rua dos Pelames);
- Remoção de estendais nas parcelas 12 e 13.



## Parcela 14

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

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas e limpeza das cantarias;
- Recuperação dos elementos decorativos em desprendimento, na fachada voltada a Mouzinho da Silveira;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Melhoria das condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores e zonas húmidas;
- Reparação pontual de estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio (Rua dos Pelames) e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.

## Parcela 15

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos, a limpeza das cantarias e a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais;
- Reformulação dos acessos verticais, com eventual inclusão de elevador;
- 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;
- 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 manutenção das zonas comuns, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escharpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

**Nota:** O prédio da parcela 15 não está incluído na intervenção conjunta (parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27), tendo-o sido no Projecto base do Documento Estratégico atendendo ao interesse manifestado pelo proprietário. Se o interesse se mantiver, o imóvel deverá ser reabilitado de acordo com as especificidades constantes dos pontos anteriores, ajustados aos mencionados no referido emparcelamento.

## **Parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27**

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

- Reconstrução parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Escavações, desmontes e reconstrução de muros de suporte e contenção de terreno para a construção de piso de garagem.
- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27;
- Construção de novos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- Manutenção, sempre que possível, das paredes de meação;
- Manutenção da volumetria original dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas, à excepção das situações em que existe a possibilidade de aumento volumétrico;
- Reconstrução dos pisos demolidos das parcelas 16 (ao nível da Rua Corpo da Guarda), 24, 26 e 27 respeitando os vãos originais;
- Reconstrução do piso de águas furtadas da parcela 23 e construção de um piso recuado;
- Manutenção da configuração original das empenas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Reposição das clarabóias preexistentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção da placagem existente ao nível do R/C da parcela 17 e reposição revestimento original;
- Abertura do vão encerrado ao nível do R/C da parcela 16 (Rua Mouzinho da silveira) e colocação de caixilho adequado, segundo o desenho original, com materiais e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio das parcelas 19 e 23 e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos dos vãos existentes, ao nível do R/C da parcela 20 (Rua Corpo da Guarda) e colocação de caixilhos adequados, segundo o desenho, materiais e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC nas parcelas 22 e 23, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais nas parcelas 20 e 23.

**Parcela 21**

Sem intervenção.

**Parcela 25**

Sem intervenção.

## 6 - Planificação da intervenção proposta

Parc.	2007		2008				2009	
	3º tr.	4º tr.	1º tr.	2º tr.	3º tr.	4º tr.	1º tr.	2º tr.
1	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
2	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
3	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
4	Orange	Brown	Brown	Brown				
5	Orange	Brown	Brown	Brown				
6	Orange	Brown	Brown	Brown				
7	Orange	Brown	Brown	Brown				
8	Orange	Grey						
9	Orange	Brown	Brown	Brown				
10	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
11	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
12	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
13	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
14	Orange	Grey						
15	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
16	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
17	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
18	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
19	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
20	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
22	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
23	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
24	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
26	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
27	Orange	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
21								
25								

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



**7 - Estimativa orçamental da intervenção proposta**  
(áreas estimadas)

Parcela	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	ABC existente (m <sup>2</sup> )	ABC proposta (m <sup>2</sup> )	Custo da intervenção (€)
1	23,0	63,2	347,1	242.984
2	26,2	98,6		
3	33,6	185,4		
4	35,0	167,9	167,9	35.763
5	92,5	438,4	438,4	93.386
6	79,9	399,6	399,6	85.104
7	73,2	231,5	231,5	49.303
8	54,2	275,4	275,4	7.986
9	67,2	239,5	239,5	51.014
10	26,5	132,7	837,4	440.924
11	36,8	220,5		
12	34,2	208,7		
13	45,9	275,6		
14	109,6	664,5	664,5	10.189
15	138,0	773,5	773,5	580.125
16	100,3	535,5	3.436,0	2.789.74
17	74,8	350,5		
18	105,8	543,3		
19	45,3	215,7		
20	81,8	469,1		
22	86,0	506,8		
23	36,6	172,3		
24	45,8	173,1		
26	34,4	137,6		
27	33,7	134,7		
21	47,8	239,8	239,8	
25	40,1	157,7	157,7	
<b>Total</b>	<b>1.608,2</b>	<b>8.010,9</b>	<b>8.209,3</b>	<b>4.386.521</b>

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

## **8 - Interessados em colaborar com os proprietários**

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

## **Anexos**

### **Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO**

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

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

#### **A.1.1 - INTERVENÇÃO LIGEIRA**

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

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

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

#### **A.1.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA**

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

- A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;
- A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;
- A reparação generalizada dos revestimentos exteriores e interiores, da cobertura e paredes interiores e exteriores;
- A substituição das instalações eléctricas e hidráulicas e a beneficiação das partes comuns;
- A melhoria das condições funcionais, ambientais e formais dos espaços, particularmente cozinha e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento / escoamento de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

### **A.1.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA**

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

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

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

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

## **Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO**

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

### **A.II.1 - ASPECTOS TECNOLÓGICOS DA INTERVENÇÃO**

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

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

### **A.II.2 - FACHADAS URBANAS**

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

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

### **A.II.3 - RESOLUÇÃO TIPOLOGICA GERAL**

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

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



#### A.II.4 - CRITÉRIOS GERAIS DAS INTERVENÇÕES TÉCNICAS

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

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

- Respeito, na medida do possível, dos lugares e inserção das edificações;
- Beneficiação geral e resolução das anomalias, traduzindo-se no incremento de qualidade dos edifícios, com particular atenção às seguranças estrutural e contra de risco de incêndios;
- Cumprimento das exigências actuais para construções novas, sempre que possível;
- Valorização dos elementos primitivos, com autenticidade, salvaguardando-se a sua compatibilidade com os elementos da nova intervenção;

#### A.II.5 - PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS A ASSEGURAR

##### *a) Segurança estrutural*

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

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

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

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

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

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

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

Nas intervenções mais ligeiras os aspectos de segurança estrutural perderão pertinência e traduzir-se-ão na necessidade de reabilitar localmente elementos que se apresentem degradados, como alguns

troços de pavimentos ou coberturas, ou incluir comunicações verticais que terão que ser cerzidas com a construção existente, minimizando os efeitos negativos e procurando que esses elementos se constituam como elementos importantes para o contraventamento geral da construção.

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

### ***b) Segurança contra risco de incêndio***

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

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

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

### ***c) Conforto termo higrométrico***

Ao nível das exigências de conforto térmico, nas construções novas ou de reabilitação profunda, as ditas exigências não poderão ser dissociadas da sustentabilidade da construção e da necessidade de poupança energética. As soluções arquitectónicas deverão, por isso, privilegiar os sistemas passivos de conforto térmico, incentivando a redução das cargas térmicas de aquecimento através de bons níveis de isolamento.

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

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

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

Neste cenário deverão ser estudadas medidas que reforcem o isolamento a custos aceitáveis, recomendando-se, fundamentalmente, o reforço do isolamento nas coberturas, por onde ocorrem

perdas significativas. Todavia, em alguns casos, poderá fazer sentido reforçar o isolamento da envolvente vertical pelo exterior através da renovação das caixilharias, sempre que estas se encontrem degradadas e constituam expressivas pontes térmicas.

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

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

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

#### ***d) Conforto acústico***

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

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

Realçam-se o isolamento entre pisos (tectos e/ou pavimentos) e entre fogos, passível de alcançar por recurso a sistemas leves, bem como, ao nível da envolvente, o reforço do isolamento das caixilharias sempre que estas constituam fragilidades em termos de incomodidade face a ruído proveniente do exterior, o que é particularmente relevante nos locais mais ruidosos.

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

#### ***e) Salubridade de Instalações Sanitárias e Cozinhas***

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

### ***f) Instalações e Infra-estruturas***

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

Com efeito, as instalações hidráulicas, eléctricas, de telecomunicações, de segurança, de aquecimento, de ventilação, de transporte de pessoas e mercadorias e de gás degradam-se e obsoletizam-se de forma bastante rápida, originando anomalias, problemas de segurança e inadequação de desempenho.

É, pois, importante dotar as construções reabilitadas, sempre que possível, de instalações similares à da construção nova. Este objectivo permitirá, por um lado, modernizar, tornar mais fiáveis e económicas todas estas infra-estruturas e, por outro, melhorar a satisfação dos ocupantes face aos edifícios.

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

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

### ***g) Durabilidade e economia***

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

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

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

## Anexo III - PARECERES DAS ENTIDADES OFICIAIS

### A.III.1 - IPPAR



Exmo(a) Sr.(a)  
Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana  
da Baixa Portuense, S.A.  
Rua Mouzinho da Silveira 208/212, Porto  
4050-417 PORTO, Portugal

<b>Sua referência</b>	<b>Sua comunicação</b>	<b>Ofício n.º</b>	S-2007/173414 (C.S:494398)
		<b>Data</b>	29/05/2007
		<b>Procº n.º</b>	DRP-DS/2005/13-12/13861/POP/19573 (C.S:70837)
		<b>Cód.Manual</b>	

**Assunto:** Projectos Base de Documento Estrategico dos Quarteirões - Rua Mouzinho da Silveira no Porto.  
Rua Mouzinho da Silveira, Corpo da Guarda

**Requerente:** Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Comunico a V. Ex.ª que por despacho do(a) Sr.(a) Vice-Presidente de 14/05/2007, foi emitido parecer Favorável sobre o processo acima referido, de acordo com os termos da informação em anexo.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da legislação em vigor, nomeadamente nos artigos 43º, 45º, 51º e 60º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro, artigos 18º nº2, 19º e 37º do DL 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo DL 177/2001 de 4 de Junho, Título IV do RGEU e artigos 2º nº2 alínea f) e 25º nº3 alínea e) do DL 120/97 de 16 de Maio.

Com os melhores cumprimentos.

A Directora Regional do Porto

  
(Arqt.ª Paula Araújo da Silva)



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO  
BATALHÃO DE SAPADORES BOMBEIROS  
Gabinete Técnico

**Informação de Projecto nº. 485 - P/07**

<b>Projecto Base de Documento Estratégico de Reabilitação</b>	<b>Visto</b>
<b>Requerente:</b> PORTO VIVO – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA	O Comandante do BSB <i>[assinatura]</i>
<b>Localização:</b> Quarteirão do CORPO DA GUARDA	
<b>Utilização:</b> <i>Habitação, Comércio e Estacionamento</i>	
<b>Inf. anterior(es):</b>	<b>Registado no GT/BSB sob n.ºs</b>

Depois de analisada a proposta apresentada para reabilitação do quarteirão referido somos do parecer que devem ser tidas em consideração as seguintes disposições :

**1.- Legislação aplicável**

Ao presente estudo é aplicável a seguinte legislação :

- 1.1.-Decreto-Lei n.º 66/95, de 8 de Abril-Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Parques de Estacionamento Cobertos
- 1.2.-Decreto-Lei n.º 64/90, de 21 de Fevereiro-Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Edifícios de Habitação.
- 1.3.-Decreto-Lei n.º 368/99, de 18 de Setembro -Medidas de segurança contra riscos de incêndio a aplicar em estabelecimentos comerciais.
- 1.4.-Portaria n.º 1299/2001, de 21 de Novembro-Medidas de segurança contra riscos de incêndio a aplicar em estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços com área inferior a 300 m<sup>2</sup>.

**2.- Análise**

Depois de analisado o projecto apresentado, somos do parecer como pedido de informação prévia, de que a acessibilidade das viaturas dos bombeiros estão garantidos nos termos regulamentares. No entanto, devem ser garantidas em projecto de licenciamento as seguintes disposições:

**2.1.-Estacionamento**

- 2.1.1.- Nº 2 do Artº 15º - A ligação entre o parque e as escadas deve ser feita por câmara corta-fogo.
- 2.1.2.- Artº 26º e Artº 30º - Deve ser garantido o controlo da poluição do ar e do fumo, nos termos regulamentares.

**2.2.-Habitação**

- 2.2.1.- Nº 1 do Artº 13º - Os caminhos de evacuação não podem atravessar compartimentos principais.
- 2.2.2.- Nº 2 do Artº 16º - A distância entre vãos sobrepostos de pisos sucessivos deve ter uma altura superior a 1,10 m.

**CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO**  
**BATALHÃO DE SAPADORES BOMBEIROS**  
Gabinete Técnico

- 2 -  
Inf. n.º 485-P/07  
(Continuação)

2.2.3.- Nº 1 do Artº 29º - A compartimentação das habitações deve ser estabelecida de tal modo que a ocorrência de fogo em qualquer compartimento possibilite aos ocupantes dos compartimentos principais alcançarem a porta da habitação em segurança.

2.2.4.- Pode ser tolerado o atravessamento dos compartimentos principais nas habitações de tipologia T1.

2.2.5.- Nº 1 do Artº 30º - A largura mínima das comunicações horizontais comuns interiores deve ser de 1,20 m. Pode ser tolerado a largura de 1,10 m.

2.2.6.- A escada não enclausurada até R/C + 4 com máximo de 2 habitações por piso de tipologia não superior a T2.

**2.3.- Comércio**

2.3.1.- A distância a percorrer até à saída, em situação de impasse, não pode ser superior a 15 m.

**3.- Rede exterior de hidrantes**

No exterior do quarteirão, em local a indicar por este BSB, deve ser instalada **dois marcos de água**, do modelo em uso na cidade do Porto.

**4.- Parecer**

Em face do exposto, o projecto base apresentado **SATISFAZ**, devendo ser tidas em atenção às questões anteriormente apontadas aquando do projecto de licenciamento.

Porto e Gabinete Técnico do **Batalhão de Sapadores Bombeiros**, em 15 de Maio de 2007

**O CHEFE DO GABINETE TÉCNICO**

  
Luis Manuel Pais Rodrigues, *Maj Eng*

## Anexo IV - DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, SRU - UNIDADE DE INTERVENÇÃO

*PORTO VIVO, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. Pessoa Colectiva n.º 506 866 432, matriculada na conservatória do Registo Comercial do Porto sob o n.º 59162 pasta 28295, com sede na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208/214, 4050-417 Porto, telefone: 22 2072700, fax: 22 2072709*

ACTAS

Acta nº 50

Aos 9 dias de Janeiro de 2006, pelas 15.00horas, reuniu na sua Sede, o Conselho de Administração da sociedade *PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA*, com a presença dos seus membros Dr. Arlindo Cunha, Dr. Lino Ferreira, Dr. Joaquim Branco, Engº Rui Quelhas e Dra. Ana Martins de Sousa, para tratar dos seguintes assuntos: -----

### **Ponto 2 – Definição da Unidade de Intervenção do quarteirão Mouzinho/Corpo da Guarda.---**

1 - O quarteirão delimitado pela Rua de Mouzinho da Silveira, Rua do Corpo da Guarda, Rua dos Pelâmes, Travessa do Souto e Rua do Souto está situado na zona de intervenção estabelecida pelo contrato de constituição da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA.-----

2 - Este quarteirão é constituído por vinte e seis prédios, dos quais sete estão em bom estado de conservação, necessitando de intervenção ligeira de obras de manutenção, cinco estão em estado de conservação razoável, necessitando de obras de conservação e os restantes catorze em profundo estado de degradação.-----

3 - É um quarteirão com grande visibilidade, causando uma forte imagem negativa, pelo abandono dos seus edifícios e desvitalização de grande parte das suas funções habitacionais e comerciais, podendo, com a sua recuperação, induzir um efeito positivo na dinâmica urbana de toda a zona envolvente, com destaque especial para a rua Mouzinho da Silveira e para o Bairro da Sé.-----

4 - O impacto do local em que está inserido, a sua singularidade, geometria, volume e a proximidade da Estação de S. Bento e da estação de Metro, permitem concluir que o quarteirão dispõe de condições sustentáveis de valorização do edificado.-----

5 - A localização deste quarteirão, em conjunto com aquele que lhe é fronteiro, entre Mouzinho da Silveira e a Rua das Flores, permitirá alargar especialmente a área da reabilitação urbana, integrando duas áreas estratégicas (Mouzinho/Flores e Bairro da Sé).-----

6 - A intervenção respeitará, no essencial, as características funcionais, volumétricas e arquitectónicas tradicionais, conformando-se com as orientações e determinações regulamentares do Plano de Director Municipal aprovado pela Câmara Municipal do Porto.-----

7 - Para os edifícios e actividades que se apresentam em bom estado construtivo e funcional, ou já recuperados, serão propostas obras de conservação nos casos em que se justifique.-----

8 - Não haverá alteração no espaço público.-----

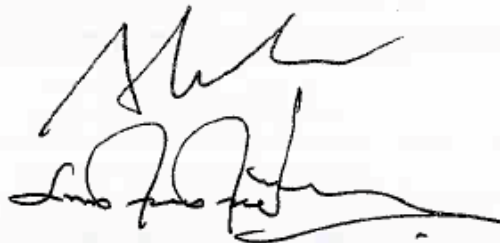
Considerando o exposto, este Conselho delibera:-----

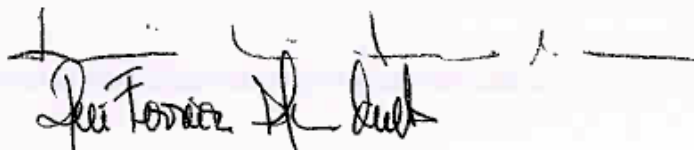
1 - Nos termos do artigo 14º do DL nº 104/2004, de 7 de Maio, definir uma unidade de intervenção correspondente ao quarteirão de Mouzinho/Corpo da Guarda, delimitado pela Rua de Mouzinho da Silveira, Rua do Corpo da Guarda, Rua dos Pelâmes, Travessa do Souto e Rua do Souto, com vista à respectiva reabilitação nos termos supra expostos.-----

2 - A reabilitação do quarteirão será promovida pela sociedade;-----

3 - Proceder aos termos subsequentes.-----

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão e lavrada a presente acta que, depois de lida, vai ser assinada por todos os presentes. -----



  
Rui Faria de Deus  
Presidente do Conselho



Anexo V - DELIBERAÇÃO DA CMP - DISPENSA PLANO DE PORMENOR



0001995

2006-03-14

Ext. = 1991

Diário  
Cópia para SRV

Verdade de Lino do  
Urbanismo e Mobilidade

(Lino Ferreira)

EDITAL 16/06

Rui Fernando da Silva Rio, Presidente da Câmara Municipal do Porto, faz saber, para efeitos do disposto no art.º 91º (Publicidade das deliberações) da Lei 169/99 de 18 de Setembro com as alterações introduzidas pela Lei 5A/2002 de 11 de Janeiro, as deliberações dos Órgãos Autárquicos tomadas na Câmara Municipal de 08 de Março de 2006.

Proposta para que seja aceite a cessação das funções exercidas pelo Senhor Dr. Manuel Sampaio Pimentel, como membro da Direcção da "Associação Comércio Vivo - Gabinete de Apoio ao Comércio" e para que seja designada a Senhora Dra. Vera Ladeira para membro da referida Direcção. **Em votação por escrutínio secreto, aprovada.**

Proposta nº 03/06/PUM - para que a Câmara dispense a elaboração do Plano de Pormenor relativo à unidade de intervenção do quarteirão Mouzinho da Silveira/C. **Aprovada.**

Proposta para que, nos termos da al. a) do nº 2 do art.º 68º, conjugada com a alínea a) do nº 7 do art.º 64º, ambos da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Julho, seja submetido a aprovação o Regulamento Interno Sobre a Prevenção e Controlo do Consumo de Bebidas Alcoólicas. **Aprovada.**

Proposta para que se aprove a atribuição da Medalha Municipal de Valor Desportivo, Grau Bronze ao Senhor António José Monteiro Silva. **Aprovada.**

Proposta para que se aprove a atribuição da Medalha Municipal de Mérito - Grau Prata ao Senhor Agostinho Ferreira Barrias. **Aprovada, por unanimidade.**

Proposta para que se aprove a atribuição da Medalha Municipal de Mérito - Grau Ouro a: - Major-General António Elisio Capelo Pires Veloso; - Senhor Fernando Guedes; - Senhor Prof. Doutor Luís António de Oliveira Ramos; - Escultor Gustavo Telles de Faria Correa Bastos; - Senhor Prof. Doutor António Fernandes da Fonseca. **Proposta 1 -Aprovada. Proposta 2,3,4 e 5 - Aprovadas.**

Proposta para que se aprove a cedência de grades, 100 lugares de estacionamento e a isenção de taxas devidas nos termos da TTORM pela cedência do uso do domínio público, nos dias 7 e 8 de Março, à Associação Selectiva Moda, no âmbito da organização do evento Modtíssimo. **Aprovada.**

E, para constar, se mandou lavrar este e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares do costume.

Eu,

Director Municipal dos Serviços da Presidência, o subscrevi.

Porto e Paços do Concelho, 9 de Março de 2006.

O Presidente da Câmara

(Dr. Rui Rio)