

DOCUMENTO ESTRATÉGICO

(VERSÃO WEB)



UNIDADE DE INTERVENÇÃO – QUARTEIRÃO 13006

FERREIRA BORGES

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.....	7
2.3 - Condicionantes.....	9
2.4 - Características do Edificado.....	10
2.5 - Ocupação.....	17
2.6 - Plantas e Alçados da Situação Existente.....	20
2.7 - Direitos Adquiridos através de Licenças ou Autorizações Eficazes.....	27
3 - Intervenção Proposta.....	28
3.1 - Plantas e Alçados da Intervenção Proposta.....	33
3.2 - Síntese da Intervenção Proposta	40
3.3 - Intervenção Proposta por Parcela.....	42
4 - Planificação da Intervenção Proposta.....	68
5 - Estimativa Orçamental da Intervenção Proposta.....	69
6 - Interessados em Colaborar com os Proprietários	70

Introdução

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense S.A., 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 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão Ferreira Borges, delimitado pela Rua de Sousa Viterbo, Rua Ferreira Borges, Praça do Infante D. Henrique e Largo de S. Domingos

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 26 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, aprovado pelo Conselho de Administração desta sociedade, na reunião de 2 de Maio de 2007.

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, a quem foi dado a conhecer em detalhe o teor do mesmo documento.

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

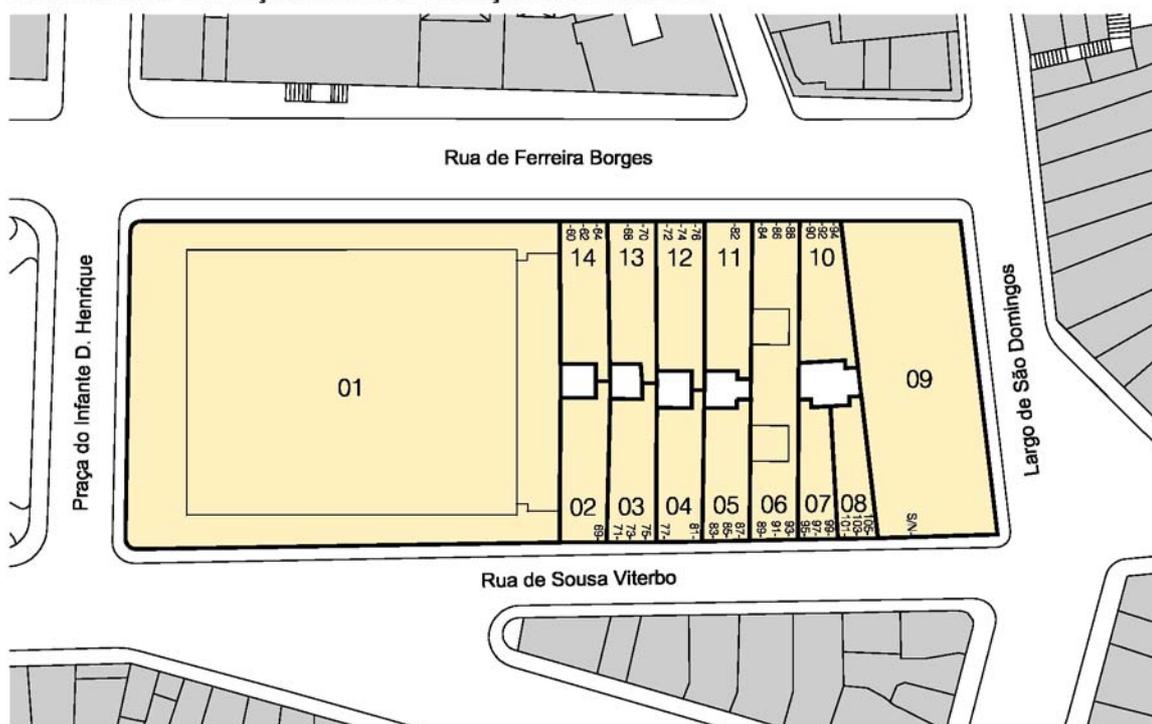
1 – Considerações Gerais

A Unidade de Intervenção do Quarteirão Ferreira Borges é definida pelo Largo de São Domingos, a norte, pela Rua de Sousa Viterbo, a nascente, pela Praça do Infante D. Henrique, a sul e pela Rua Ferreira Borges, a poente.

O quarteirão em referência é de dimensão média (aproximadamente 5.300 m² de área de implantação) e possui uma forma rectangular alongada na direcção norte-sul.

Este quarteirão é constituído por 14 parcelas, das quais duas destas situadas nos topos sul e norte, são de significativa dimensão. As restantes 12 parcelas enquadram-se nas dimensões da construção corrente praticada no séc. XIX. Ainda de salientar que, neste conjunto de 12 parcelas, organizado para as Ruas de Ferreira Borges e de Sousa Viterbo, se localizam vários saguões centrais de reduzida dimensão.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO COM A NUMERAÇÃO DAS PARCELAS



2- Levantamento e Diagnóstico da Situação Existente

2.1 - Enquadramento Urbanístico

O quarteirão Ferreira Borges está localizado na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística da cidade do Porto e dentro desta, na área classificada como Património Mundial pela UNESCO.

O quarteirão Ferreira Borges, definindo uma das frentes urbanas da Praça do Infante, beneficia da proximidade à Ribeira, ao rio Douro e à sua marginal, a qual se apresenta como importante eixo de ligação entre as zonas urbanas nascente e poente da baixa portuense.

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

Igualmente, o quarteirão em apreço, por estar integrado em pleno Centro Histórico, tem ao seu dispor todas as vantagens da cidade consolidada, onde além de ruas, praças e jardins, surgem equipamentos de acesso público, tais como teatros, museus e monumentos. Na área onde se localiza o quarteirão Ferreira Borges, e para citar apenas alguns equipamentos próximos, referimos a Escola Artística do Porto e Cooperativa Árvore, o Mercado Ferreira Borges, o Tribunal de S. João Novo.

O quarteirão está ainda guarnecido de um sistema abrangente de transportes públicos. Neste contexto beneficia da rede de Metro, da rede de Comboios (regionais e inter-regionais), da rede de Autocarros (STCP e ZH) e de Praças de Taxis. Relativamente ao estacionamento automóvel, verificamos no quarteirão contíguo a existência de um Parque Público (Infante).

Finalmente, o quarteirão encontra-se dotado das principais infra-estruturas, nomeadamente de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de distribuição eléctrica, de telecomunicações e de gás, embora esta última só parcialmente e sem qualquer instalação interna nos prédios.

O armazenamento e recolha de resíduos sólidos urbanos processa-se através dos contentores selectivos existentes na proximidade.

Os arruamentos e espaços colectivos fronteiros ao quarteirão apresentam-se rampeados, com inclinações de aproximadamente 11% nas Ruas de Ferreira Borges e de Sousa Viterbo e de cerca de 8% na Praça do Infante D. Henrique e no Largo de São Domingos.

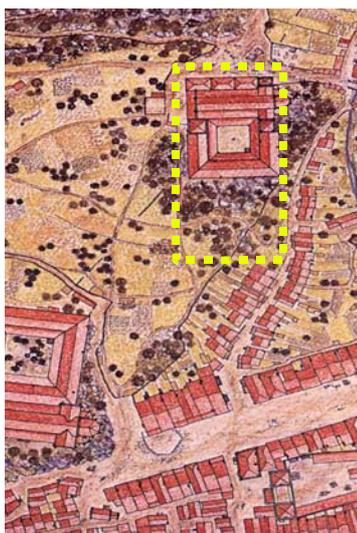
Destes espaços mencionados, só a Praça do Infante foi recentemente requalificada.



Fotografia Aérea de Localização do Quarteirão

2.2 – Breve Nota Histórica

Apesar da recente definição do quarteirão no final do séc. XIX, época a que corresponde a quase maioria do cadastro, é possível reconhecer nele, ainda, alguns vestígios de acontecimentos territoriais e urbanos, que remontam à cidade medieval.



Extracto de Planta representativa do Porto Medieval (Dr. José Afonso)

No actual limite norte do quarteirão foi edificado outrora o antigo Convento de S. Domingos (1239 a 1245). A área ocupada por este edifício conventual abrangia uma vasta área. Esse edifício sofreu vários incêndios, o último dos quais o destruiu quase na totalidade (restando praticamente a fachada), tendo sido posteriormente cedido, em 1834, ao Banco de Portugal. Um século depois, já em 1934, com a transferência do Banco para a Praça da Liberdade, instalou-se nele a Companhia de Seguros D'ouro, que procedeu a várias alterações interiores. Actualmente, este edifício encontra-se desocupado e é propriedade da Fundação da Juventude.

No topo oposto ao antigo convento, a sul do quarteirão, encontra-se o Mercado Ferreira Borges, construído entre 1885 e 1888, inicialmente com o objectivo de substituir o antigo mercado da Ribeira. Confronta com a Rua de Ferreira Borges (onde existia a igreja gótica do convento), Praça do Infante D. Henrique e Rua de Sousa Viterbo. Segue o desenho do arquitecto João Carlos Machado e foi executado pela Fundação de Massarelos, com uma estrutura de pilares e vigas metálicas. Apesar do seu carácter *efémero*, a sua tipologia permitiu diversas alterações ao seu uso original, tendo já servido como garagem, cozinha dos pobres, estufa, mercado de frutas. Após a extinção do Mercado Abastecedor de Frutas, em 1978, o edifício entrou em degradação, tendo sido recuperado no início dos anos 80 pela Câmara Municipal do Porto.

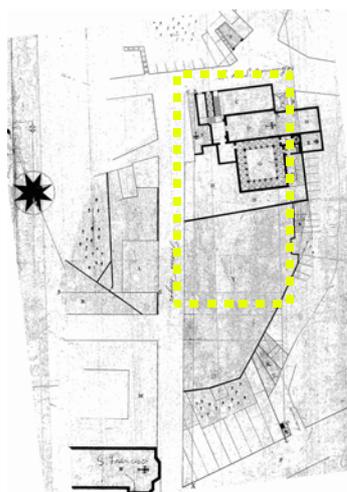
Entre os dois topos do quarteirão, onde se implantam o Edifício D'ouro e o Mercado, existem construções de carácter residencial, datadas do século XIX e XX, cumprindo eventualmente cadastros anteriores, alguns dos quais relativos a antigas dependências do antigo Convento.

Porém, num extracto da planta topográfica do Porto, datada de 1893 (Telles Ferreira), as construções, em lotes estreitos e profundos, possuem alinhamentos e cadastros diferentes dos actuais.

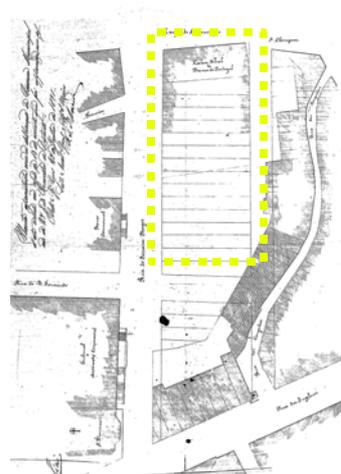


Extracto de Planta Topográfica do Porto - 1833 (Telles Ferreira)

Como curiosidade existem, contudo, plantas do início do século XIX, que atestam diferentes propostas de desenvolvimento urbanístico para o quarteirão, onde não figurava o Mercado Ferreira Borges, nem a actual praça do Infante. Previam-se lotes estreitos e profundos, provavelmente com carácter residencial, desde o Edifício D'ouro (ainda como Banco de Portugal) até à Rua dos Ingleses, actual Rua do Infante D. Henrique.



Extracto de Planta Topográfica do Porto – 1.ª Metade do Séc. XIX
Convento de São Domingos



Extracto de Planta Topográfica do Porto – 1.ª Metade do Séc. XIX
Planeamento do Quarteirão

2.3 – Condicionantes

Imóveis Classificados

A unidade de intervenção do Quarteirão Ferreira Borges integra a Zona Especial de Protecção (ZEP) definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP 51 – Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997).

Neste quarteirão, o edifício do Mercado Ferreira Borges, está classificado em Decreto nº 28/82 de 26.02.82 (IIP 34 – Designado em PDM por SN6), considerado como Imóvel de “Interesse Público”.

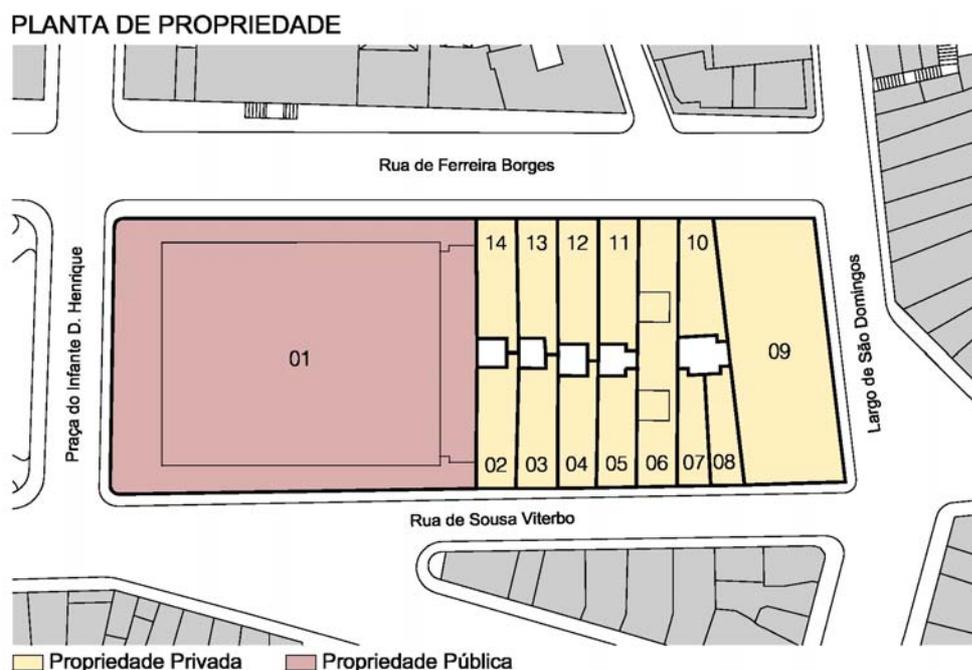
Também de referir que o quarteirão, na sua totalidade, está inserido na área classificada como Património Mundial pela Unesco.



Extracto da Planta de Património-PDM Porto
(publicado na 1.ª Série do Diário da República de 03.02.2006)

2.4 – Características do Edificado

Das 14 parcelas que formam o quarteirão, apenas uma delas é propriedade da Câmara Municipal do Porto (7%), sendo as restantes 13 parcelas pertença de privados (93%).



Deste conjunto de 14 parcelas, apenas os prédios das parcelas 13 e 14 estão constituídos em Propriedade Horizontal.

A maior parte das parcelas tem duas frentes: uma para as ruas que as servem e a outra para pequenos pátios/saguões interiores comuns. No entanto, há 3 parcelas que se ordenam de modo diverso: as parcelas 01 e 09 que, por se tratarem dos topos do quarteirão, possuem implantações organizadas simultaneamente para 3 arruamentos; e a parcela 06, com uma implantação profunda, faz frente urbana quer para a Rua Ferreira Borges quer para a Rua Sousa Viterbo, desenvolvendo-se em torno de 2 pátios/saguões privados.

As parcelas 07, 08 e 10, ao nível do piso térreo, estão interligadas internamente por meio de sucessivas passagens e são ocupadas por um armazenista; e ao nível do 1.º andar, as parcelas 07 e 08 também estão interligadas através de passagens asseguradas pelas varandas exteriores do tardo, e são ocupadas pelo mesmo armazenista.

O conjunto edificado possui como c3ercea dominante r/c + 3 andares, salientando-se a coexist3ncia com edif3cios mais altos (r/c e 5 ou 6 andares), provocando um perfil acentuadamente recortado. Na generalidade, as parcelas s3o, ainda, encimadas por pisos recuados ou aproveitamentos dos v3os de telhado.

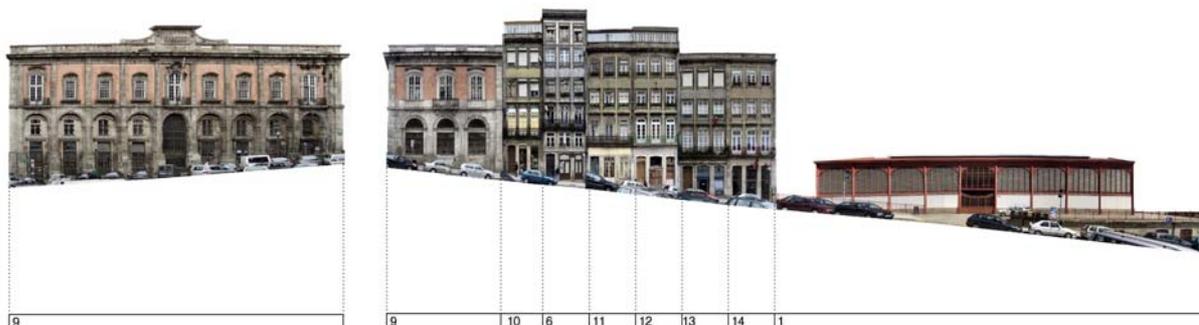
H3 a referir somente duas parcelas (12 e 14) com pisos totalmente enterrados e duas parcelas (01 e 09) com pisos semi-enterrados, mas, com acessos directos ao exterior.

Dado o desnivelamento de cotas existente entre a Rua de Sousa V3terbo e a Rua de Ferreira Borges, os pisos correspondentes ao R3s-do-ch3o das parcelas 06, 07, 08 e 10 relativamente 3 primeira rua, funcionam caves relativamente 3 segunda.



Praça do Infante D. Henrique

Rua de Sousa V3terbo



Largo de S3o Domingos

Rua de Ferreira Borges

A quase totalidade dos edif3cios possui uma caixa de escadas central (iluminada zenitalmente por clarab3ia) que, desenvolvendo-se transversalmente 3 parcela, a divide em 2 espaços, constituindo um fogo por piso. Por vezes a ligaç3o entre as duas partes do fogo faz-se por um corredor atr3s da caixa de escadas. Contudo, quando a largura do edif3cio n3o o permite, a ligaç3o entre elas 3 feita pelo pr3prio patamar da escada, parte comum do edif3cio.

Caracterização Construtiva

Os prédios de uma forma geral caracterizam-se por uma construção tradicional, com paredes-mestras de alvenaria de pedra, pavimentos em vigado de madeira revestido a soalho, paredes interiores em tabique e cobertura em estrutura de madeira revestida a telha. Nos prédios intervencionados recentemente, os pavimentos são em laje de betão e as paredes interiores em alvenaria de tijolo.

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

Genericamente, a estrutura vertical das fachadas é constituída por paredes de alvenaria de granito, com revestimento a elementos cerâmicos ou reboco pintado, com os vãos guarnecidos por moldura de cantaria. Ainda a referir, numa das parcelas, a existência de uma estrutura definida por pórticos de pilares e vigas metálicas (parcela 01).

A estrutura horizontal é composta, maioritariamente, por vigamentos de madeira (vigas de madeira encastradas nas paredes laterais, devidamente tarugadas). Parcialmente nas parcelas 06 e 09 e na totalidade nas parcelas 12 e 14 a estrutura horizontal é em lajes em betão.

Na generalidade, nos edifícios pouco intervencionados os acessos verticais principais caracterizam-se por escadas de madeira, salientando-se contudo uma escada em pedra na parcela 09 e escadas em betão nos edifícios re-estruturados. Os acessos verticais secundários, quando existem, são em betão (parcela 09) ou madeira (parcela 01).

Relativamente ao transporte mecânico de pessoas e bens regista-se, somente nas parcelas 09, 12 e 14, a existência de ascensor. No entanto, de relevar, que o acesso ao primeiro patamar do elevador é precedido por lanço extenso de escadas.

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

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

Todas as coberturas são inclinadas e possuem, genericamente estruturas de madeira e revestimento

a telhas cerâmicas, exceptuando-se as parcelas 01 e 06 que têm o revestimento com chapas metálicas. Predominam as coberturas com 4 águas.

Praticamente todos os edifícios estão equipados com lanternins e clarabóias de significativa dimensão, sobre as caixas de escadas e pontualmente sobre outros compartimentos. Grande parte dos lanternins resulta da transformação de antigas clarabóias danificadas.

A caixilharia exterior predominante nos pisos superiores é em madeira e está equipada com vidraças, enquanto que nos pisos térreos é de materiais diversos (madeira, ferro) e quando equipada com vidros, estes são de grandes dimensões.

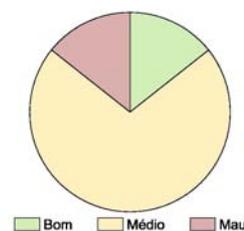
Vulgarmente, os pavimentos interiores dos espaços habitacionais são em soalho de madeira nas zonas secas e em mosaico cerâmico/pedra nas zonas húmidas, enquanto nos espaços comerciais e de serviços são em placagem de pedra ou mosaico cerâmico.

As paredes interiores das edificações que não foram significativamente intervencionadas, são em “tabiques de madeira” ou alvenaria de pedra. As das restantes parcelas caracterizam-se por paredes de alvenaria de tijolo ou gesso cartonado. De um modo geral, nas zonas húmidas, estas divisórias estão revestidas com elementos impermeáveis (habitualmente azulejo), enquanto nas zonas secas predomina o reboco estucado com pintura posterior.

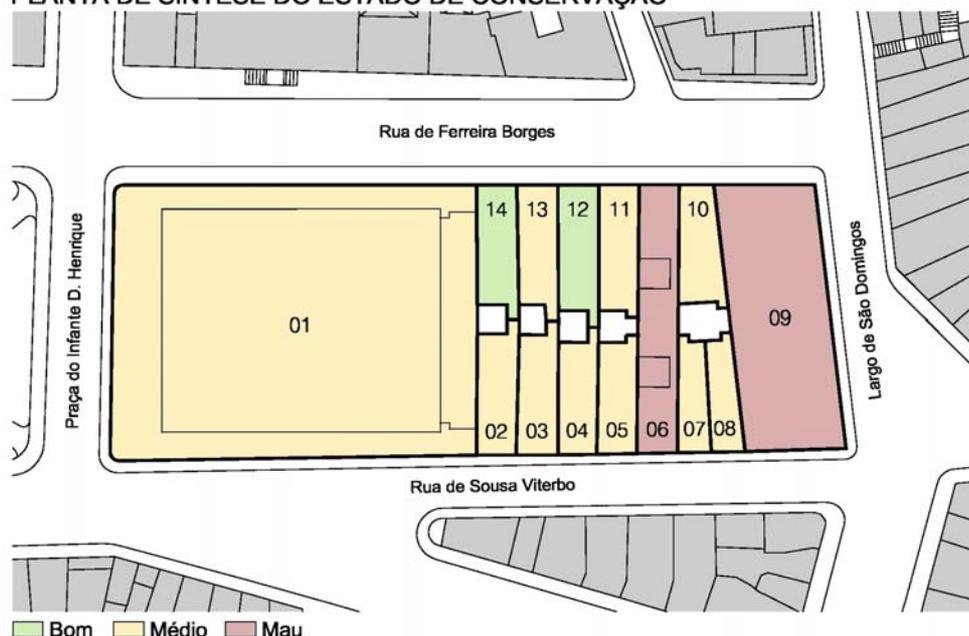
Os tectos dos espaços habitacionais são genericamente em gesso/estruque, alguns deles “trabalhados” (com molduras e centros), e os dos espaços comerciais são caracterizados por placas de gesso cartonado suspensas, uns e outros pintados com cores claras.

Estado Conservação

Sinteticamente, constata-se que as edificações do quarteirão se encontram em médio estado de conservação. Dez dos edifícios (72%), representando 7.833 m², estão em médio estado de conservação, com necessidade de intervenções médias. Duas construções (14%), representando 5.870 m², encontram-se em mau estado de conservação, com necessidade de intervenções profundas. E outras 2 construções (14%), representando 1.746 m², estão em bom estado de conservação, precisando somente de ligeiras intervenções.



PLANTA DE SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO



Pese embora o estado de conservação médio das parcelas do quarteirão há a referir o generalizado mau estado de conservação dos pátios/saguões, decorrente, sobretudo, das insuficientes ventilação e iluminação directas, que resulta em falta de salubridade e de qualidade estética e ambiental das próprias parcelas.

De acordo com a legislação em vigor (Decreto-Lei 104/2004, de 07 de Maio) foram efectuadas vistorias a todas as parcelas do quarteirão, obtendo-se a síntese que a seguir se apresenta, relativamente aos aspectos de segurança, de salubridade e de estética de cada edificação.

Genericamente, os edifícios apresentam-se com um nível bom de segurança (50%), destacando-se, somente duas parcelas que se encontram com mau estado de segurança (14%) e cinco com médio estado de segurança (36%).

Nestas últimas cinco parcelas, embora a segurança estrutural dos edifícios seja boa, identificámos falta de segurança para os seus habitantes, face ao mau estado de conservação dos pavimentos (buracos nos soalhos), das paredes (desprendimento de rebocos) e dos tectos (queda de estuques fasquiados).

PLANTA DE SÍNTESE DA SEGURANÇA

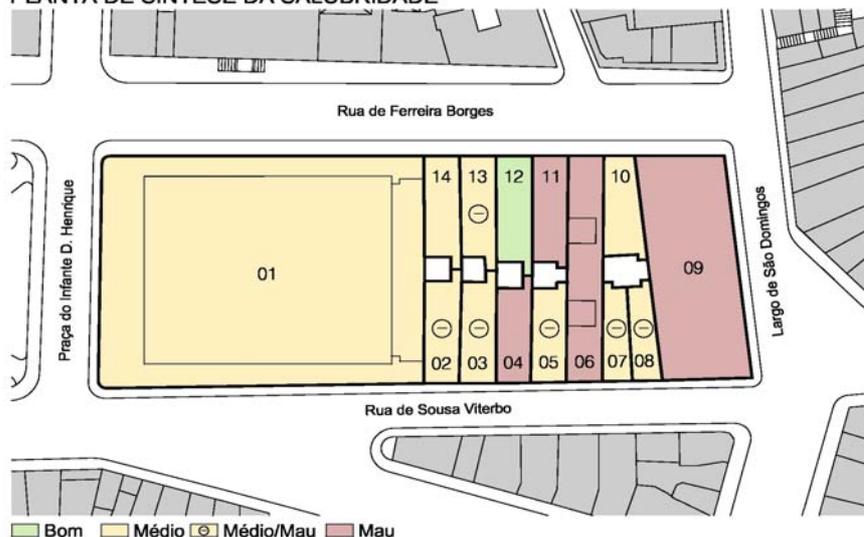


A maior parte dos edifícios apresenta-se num nível médio/mau de salubridade (44%) ou mau (28%), não cumprindo as exigências aceitáveis, quer ao nível das instalações sanitárias e cozinhas, quer ao nível da ventilação transversal dos edifícios. Este último aspecto é ainda agravado com as dimensões exíguas dos pátios/saguões e sua insalubridade, resultante da má ventilação, da falta de drenagem das águas pluviais e do depósito de lixo verificado nos seus pavimentos.

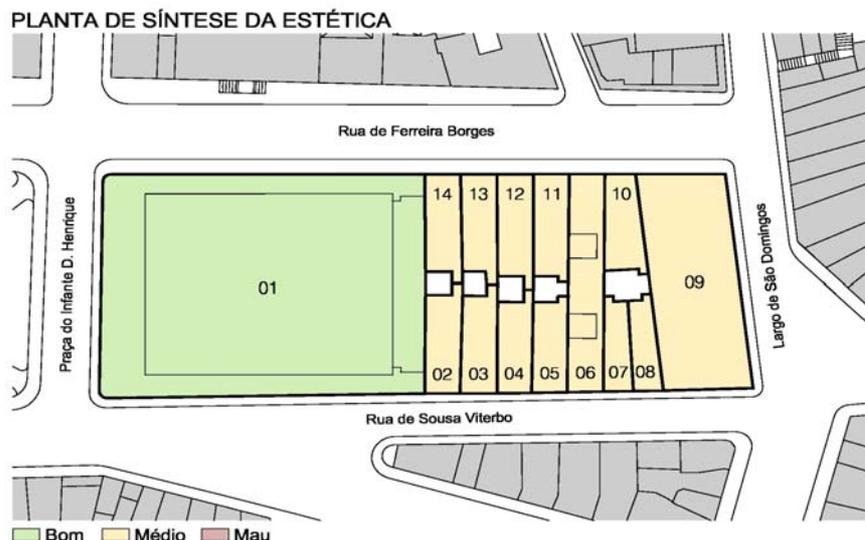
No entanto, destacam-se no quarteirão três parcelas em médio estado de salubridade (21%) e, apenas, uma com bom estado de salubridade (7%).

Ainda de salientar que a localização das instalações sanitárias não é a mais adequada na maioria das fracções, face aos actuais padrões de conforto e funcionalidade, uma vez que a sua utilização obriga ao atravessamento da cozinha/varanda exterior e/ou da escada comum do prédio.

PLANTA DE SÍNTESE DA SALUBRIDADE

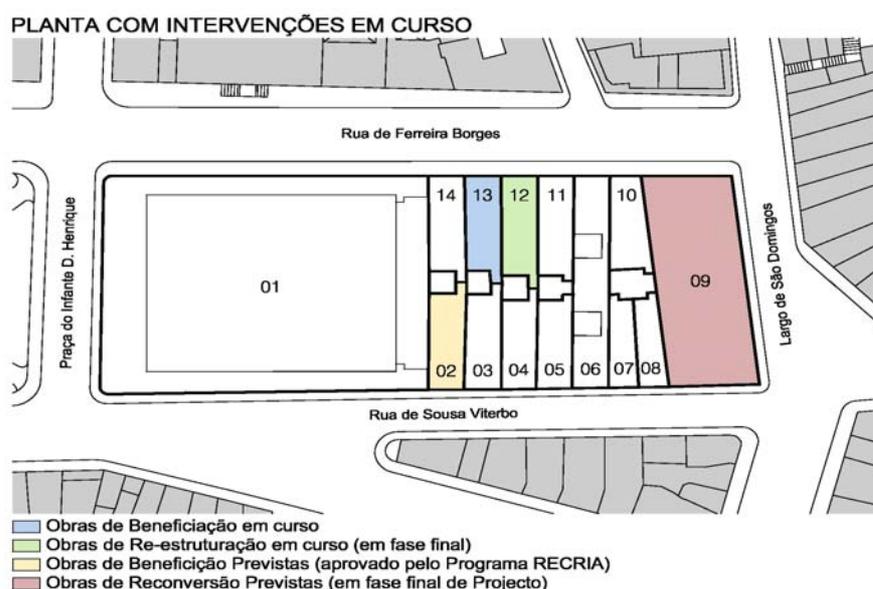


A quase totalidade do quarteirão, treze parcelas, possui um nível médio de estética (93%), e, somente para uma parcela, Mercado Ferreira Borges, o nível bom (7%).



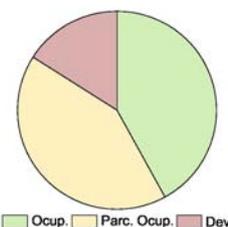
Ainda relativamente ao estado de conservação, apresenta-se em forma de resumo, na planta anexa, as intervenções de reabilitação em curso no quarteirão.

Apenas duas parcelas, 12 e 13, têm, actualmente, intervenções em curso no quarteirão. Na parcela 12, com obras profundas, ultimam-se os acabamentos finais. Na parcela 13, procedem-se a obras pontuais, de beneficiação interior, em algumas das fracções. A parcela 02 possui obras de beneficiação previstas ao abrigo do Programa RECRUA, que já se encontra aprovado. A parcela 09 possui obras de reconversão profunda previstas, encontrando-se os projectos de especialidades em fase final de aprovação junto das entidades competentes.

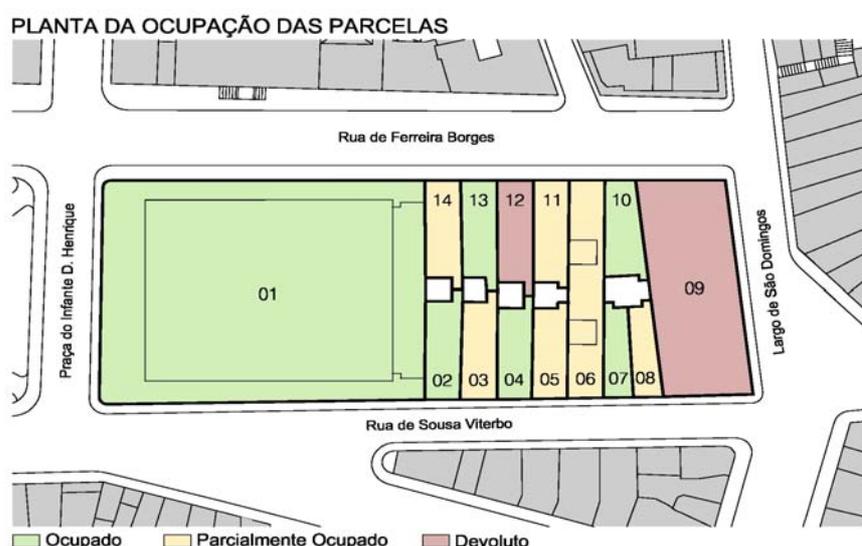


2.5 – Ocupação

O quarteirão encontra-se com uma taxa significativa de ocupação: 2 edifícios devolutos (14%); 6 edifícios parcialmente ocupados (43%); e 6 edifícios totalmente ocupados (43%). A diversidade de ocupação estará justificada pelos estados de conservação diferenciados dos fogos.



Dos edifícios completamente devolutos (2), um deles encontra-se em fase final de recuperação (parcela 12) e o outro, já deu início a um processo de reconversão (parcela 09).



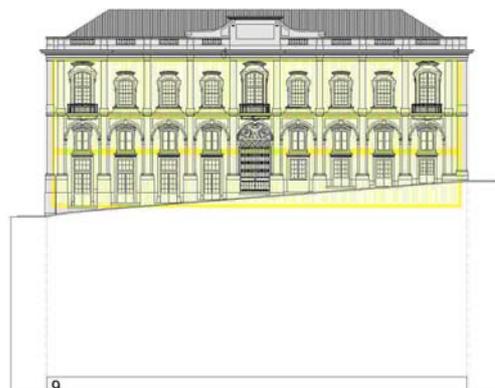
Ao nível funcional, os pisos de r/c e 1º andar da Rua Sousa Viterbo são genericamente ocupados por armazéns, e os pisos superiores são geralmente ocupados por habitação e serviços. Dessa forma, constata-se que apesar dos pisos térreos estarem maioritariamente ocupados, não têm um carácter comercial qualificado dado que um armazenista ocupa uma grande parte destas fracções.

Na Rua Ferreira Borges, os pisos térreos são genericamente ocupados por estabelecimentos comerciais. Existem algumas fracções que se encontram devolutas e/ou em estado de aparente abandono (parcela 06 e 11).

Nos edifícios total ou parcialmente ocupados predomina a função habitacional e de serviços. Sobre esta última ocupação, constata-se um interesse por parte de uma geração jovem, com profissões liberais, em desenvolver aqui as suas actividades.



Alçado da Praça do Infante D. Henrique



Alçado do Largo de São Domingos



Alçado da Rua de Ferreira Borges



Alçado da Rua de Sousa Viterbo

Legenda:

	Equipamento		Armazém		Serviços		Comércio		Habitação
	Equip. (Devoluto)		Armazém (Devoluto)		Serviços (Devoluto)		Comércio (Devoluto)		Habitação (Devoluto)

A média de ocupação dos fogos habitacionais é de 2 habitantes/fogo. Aparentemente não existem casos de sobre-ocupação de fogos.

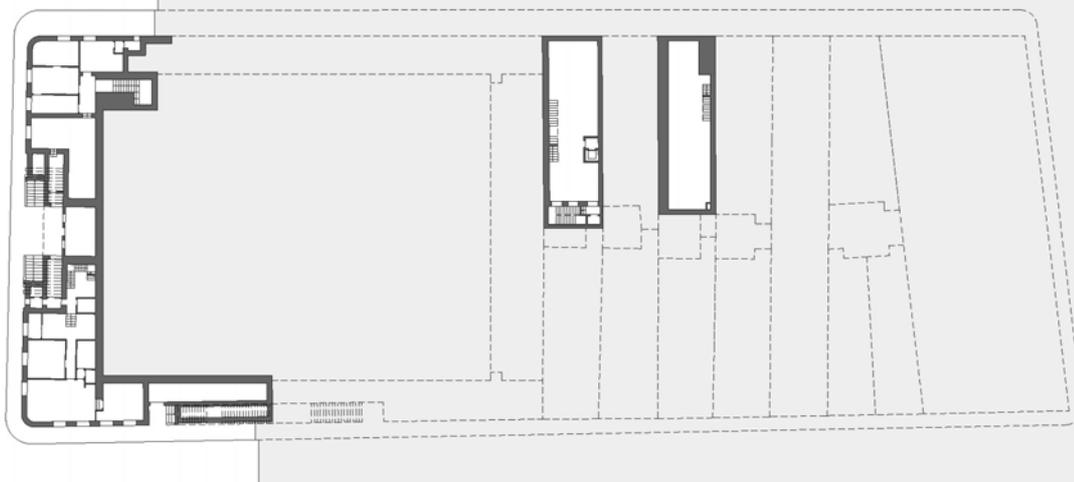
NÚMERO DE FOGOS/ OCUPAÇÃO POR TIPOLOGIA

Fogo/ Ocupação		com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com + 7 Pess	não vist.	Total Ocupado	Devoluto	Total
Habitacionais	Quarto									0		0
	T0		1							1	4	5
	>T0 e <T1									0	6	6
	T1									0		0
	>T1 e <T2	1	4		1					6		6
	T2	1		1						2		2
	>T2 e <T3	1	3	4			1	1		10	1	11
	T3									0	2	2
	>T3 e <T4									0		0
	T4	2	1		2					5	3	8
sem tipologia definida / não vist.									2	2	1	3
Subtotal Habitacional		5	9	5	3	0	1	1	2	26	17	43
Outros	Serviços									15	5	20
	Serviços / Armazém									8		8
	Comércio									2	3	5
	Equipamento									2	1	3
	Armazém									2		2
	Subtotal Não Habitacional										29	9
Total										55	26	81
Edifícios totalmente devolutos												2

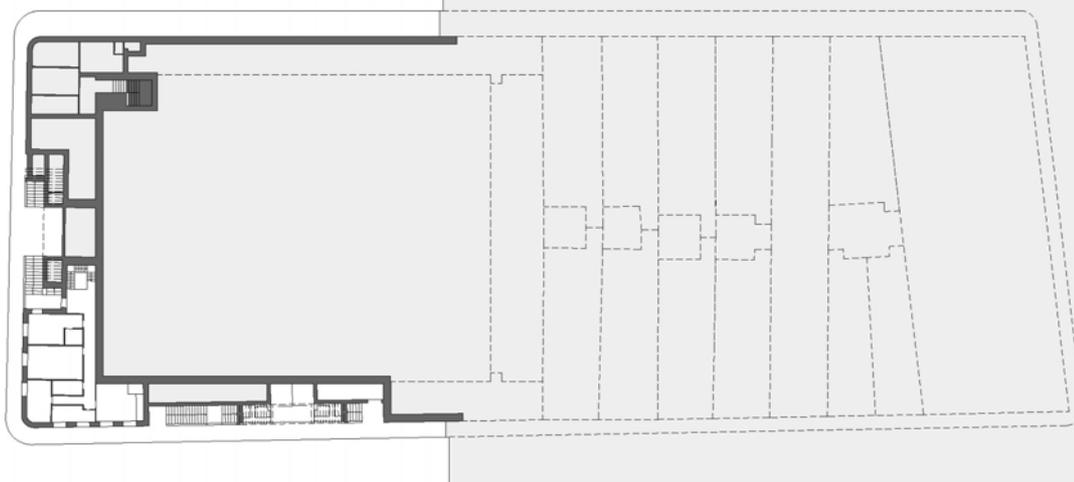
2.6 – Plantas e Alçados da Situação Existente

Plantas do Quarteirão

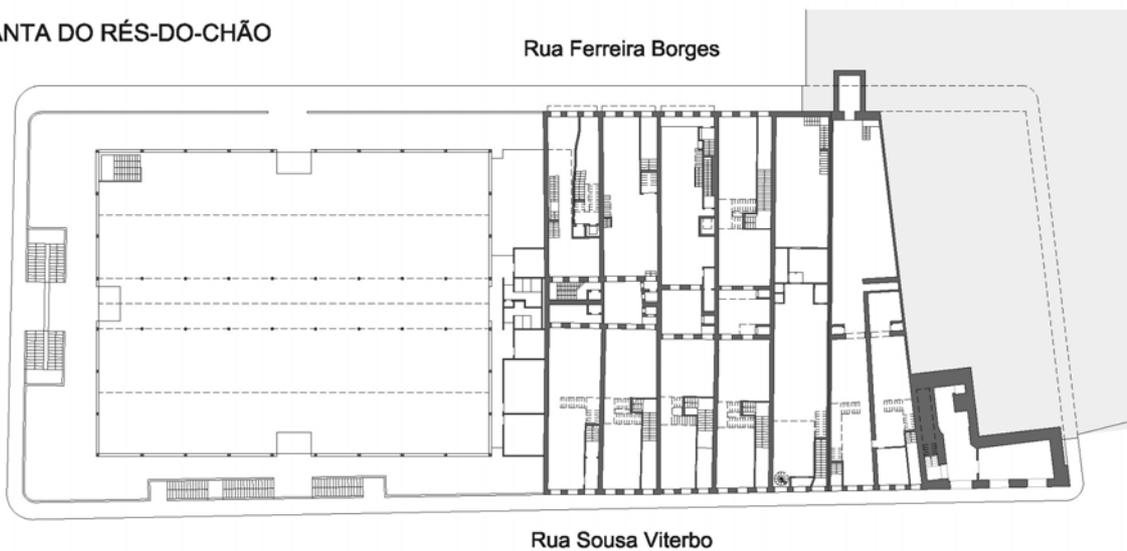
PLANTA DA CAVE



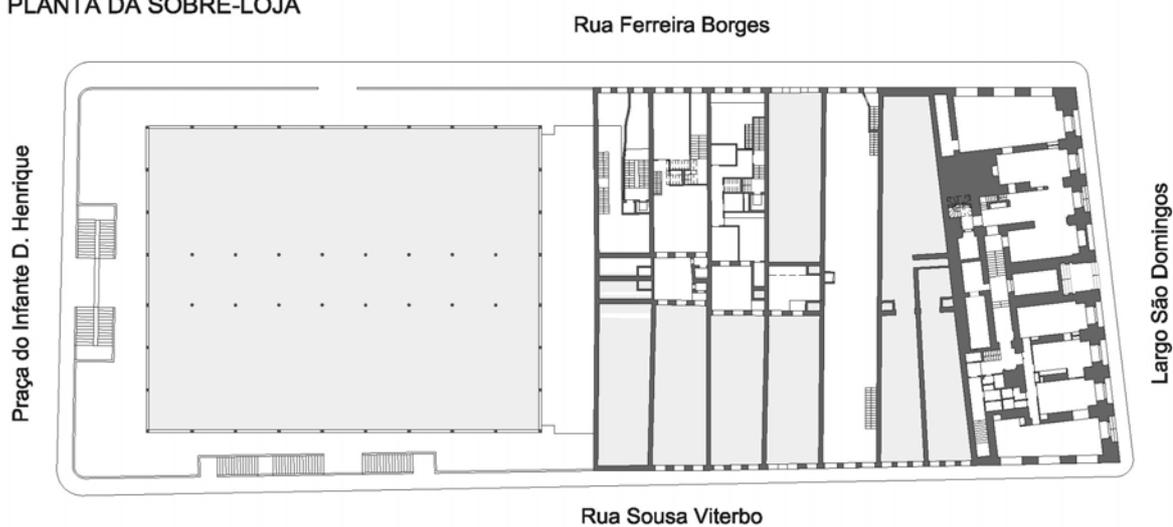
PLANTA DE ENTRE-PISOS



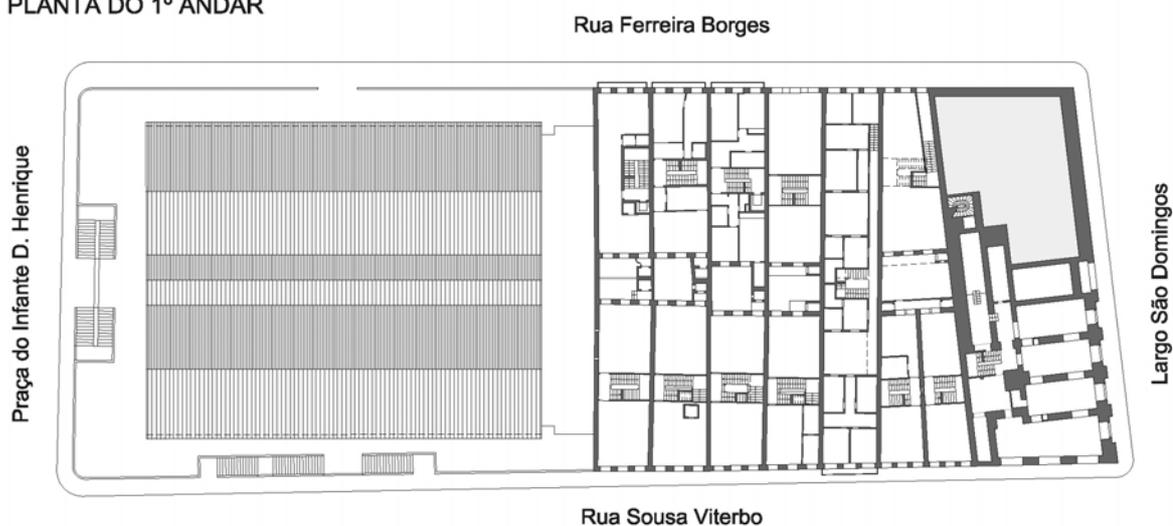
PLANTA DO RÉS-DO-CHÃO



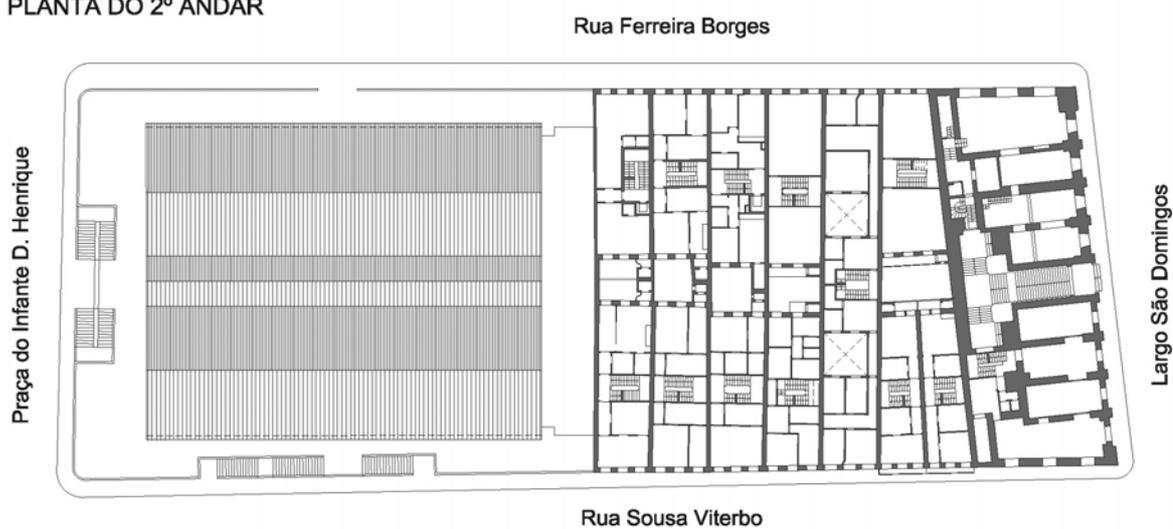
PLANTA DA SOBRE-LOJA



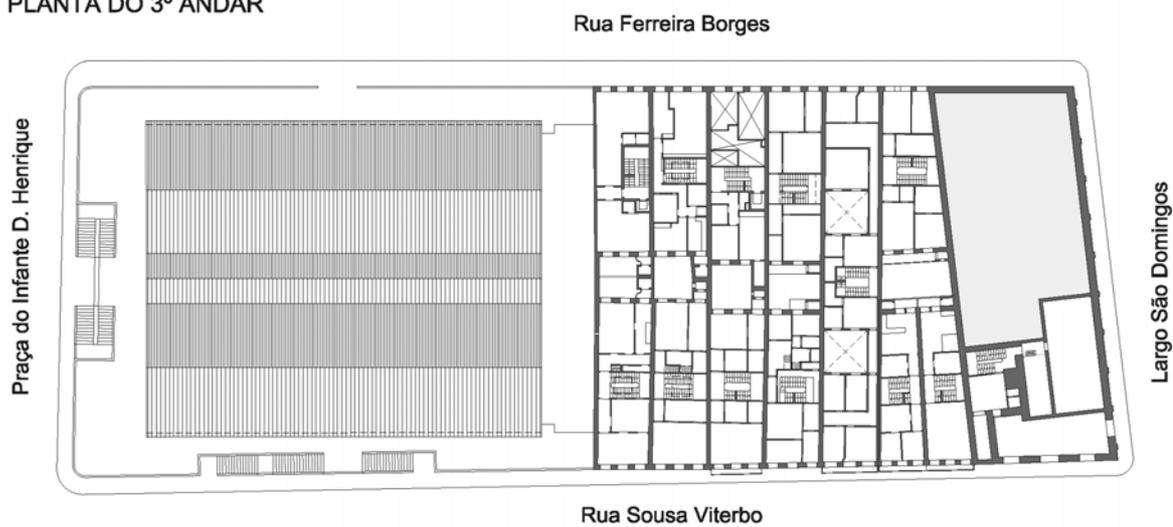
PLANTA DO 1º ANDAR



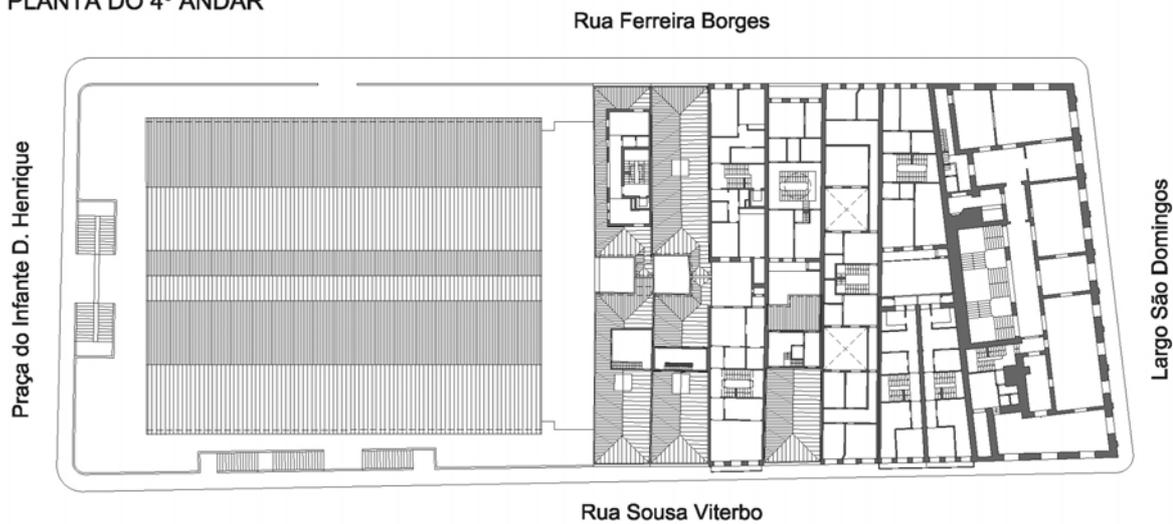
PLANTA DO 2º ANDAR



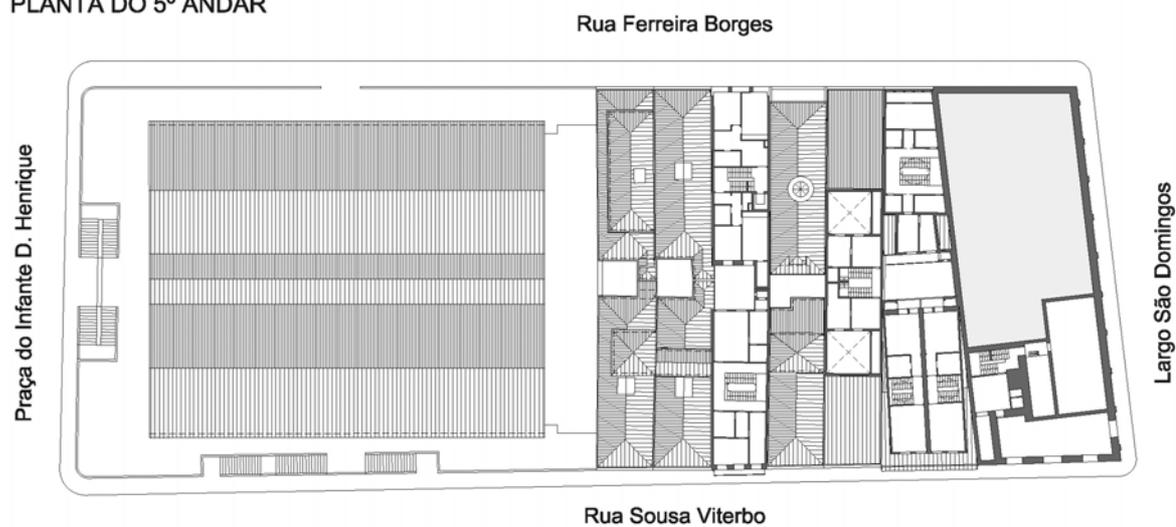
PLANTA DO 3º ANDAR



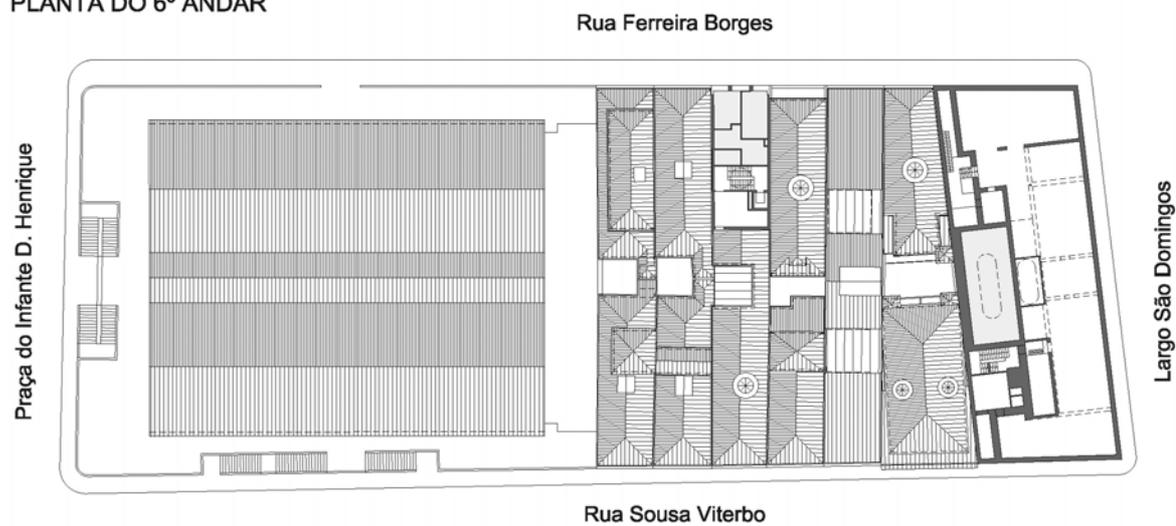
PLANTA DO 4º ANDAR



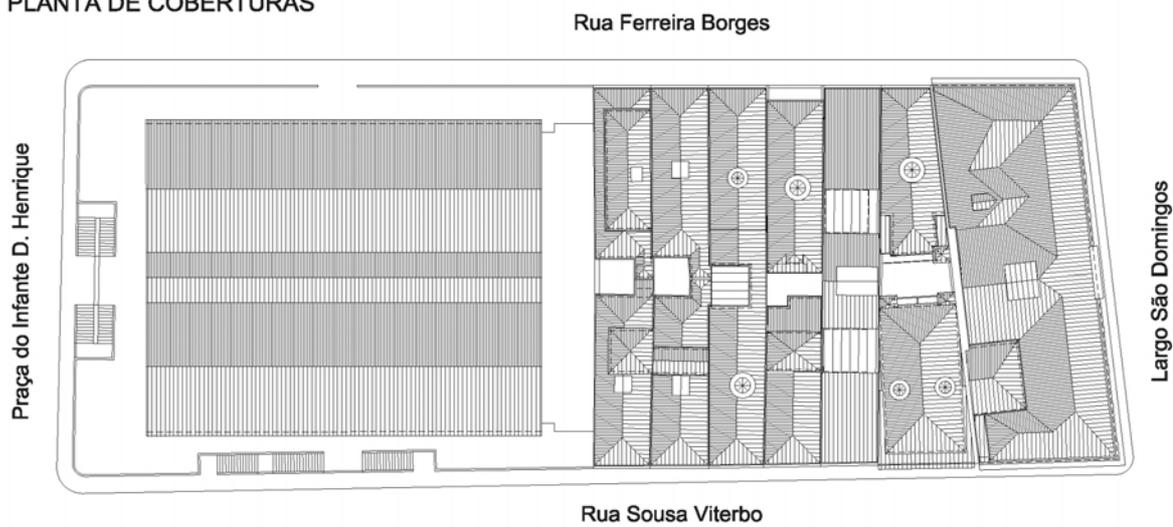
PLANTA DO 5º ANDAR



PLANTA DO 6º ANDAR



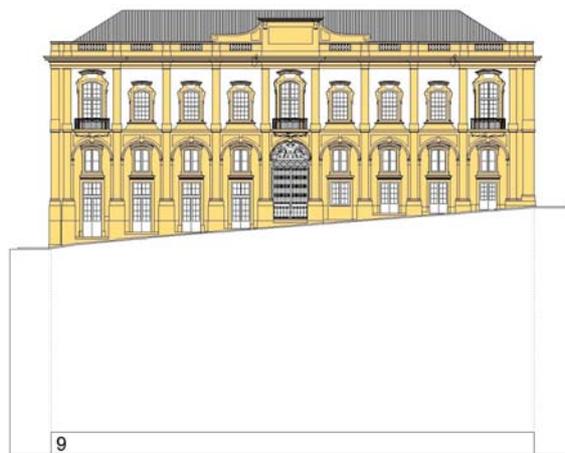
PLANTA DE COBERTURAS



Alçados do Quarteirão



1
Alçado da Praça do Infante D. Henrique



9
Alçado do Largo de São Domingos



1 2 3 4 5 6 7 8 9
Alçado da Rua de Sousa Viterbo



9 10 6 11 12 13 14 1
Alçado da Rua de Ferreira Borges

2.7 – Direitos Adquiridos através de Licenças ou Autorizações Eficazes

Parcela 06: Lic. 789/37, Obras Interiores;
Lic. 485/74, Modificar Prédio;

Parcela 09: Lic. 200/65, Modificar Prédio;

Parcela 14: Lic. 129/94. Modificar Prédio;

3 – Intervenção Proposta

Enquadramento

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

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

Estratégia de Reabilitação Funcional

Prevê-se que o quarteirão mantenha um modelo de ocupação similar ao existente pela manutenção e potenciação qualitativa das actividades comerciais e de serviços existentes que ocupam pisos inferiores de várias parcelas, e do programa misto de habitação e serviços, patente em pisos superiores. De igual modo, considera-se que os equipamentos presentes e previstos no quarteirão devam assumir continuidade, com os procedimentos necessários a uma maior vitalização e mais valia para a cidade, quer no contexto da utilização autóctone e diária, quer turística. Salvaguarda-se a necessidade de reconversão funcional de fracções em pisos superiores ocupadas como armazém de actividades comerciais, sobretudo no caso de espaços com janelas em fachadas principais, onde assim se revela o subaproveitamento em termos qualitativos destes imóveis, dada a localização em plena Baixa da cidade do Porto.

As fracções devolutas do quarteirão e as que não possuem as propriedades de conforto, salubridade e até de segurança, mínimas exigíveis, deverão constituir-se como “matéria prima” privilegiada de reabilitação funcional, para a qual se pretende a oferta de condições para a instalação de famílias residentes, comércio, serviços e equipamentos capazes de conferir dinâmica integrante da área Mouzinho / Flores. Saliencia-se que as parcelas correspondentes ao Mercado Ferreira Borges e ao Edifício D'ouro, constituem-se como fortes referências históricas e arquitectónicas no enquadramento quer desta área, quer da cidade no seu todo, cuja presença importa valorizar e potenciar em termos físicos e programáticos.

Recomenda-se a reconversão programática do Mercado Ferreira Borges, actualmente subaproveitado, segundo um modelo de exploração a definir, que potencie e dignifique o espaço existente e que constitua uma âncora para a animação da Baixa Portuense.

As insuficientes largura e área de implantação das construções, e a preferência dada à ocupação comercial nos pisos térreos, impedem a criação de estacionamento no interior das parcelas, em complemento ao existente nas ruas envolventes e ao estacionamento subterrâneo localizado na Praça do Infante que, dada a proximidade, se considera servir o quarteirão.

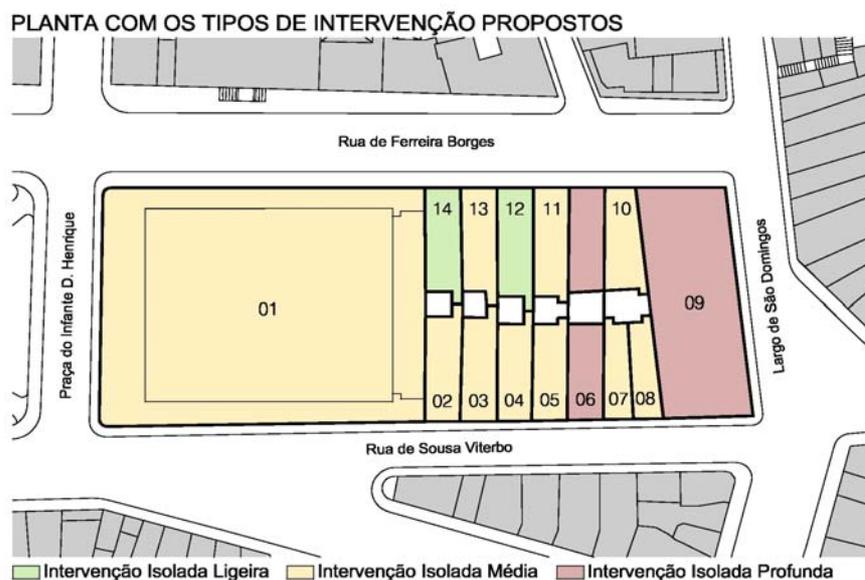
Estratégia de Reabilitação Física

Tal como explanado anteriormente, neste quarteirão predomina o estado de conservação médio (72%) das parcelas, para os quais se identificam necessidades de intervenção com diferentes graus de profundidade.

Duas parcelas (06 e 09) encontram-se em estado muito avançado de degradação, para as quais se preveem obras de reabilitação profunda. Duas parcelas (12 e 14) encontram-se em bom estado de conservação, mas necessitam de obras de reabilitação ligeira. Para as restantes parcelas preconizam-se obras de reabilitação média, com diferentes graus de intervenção.

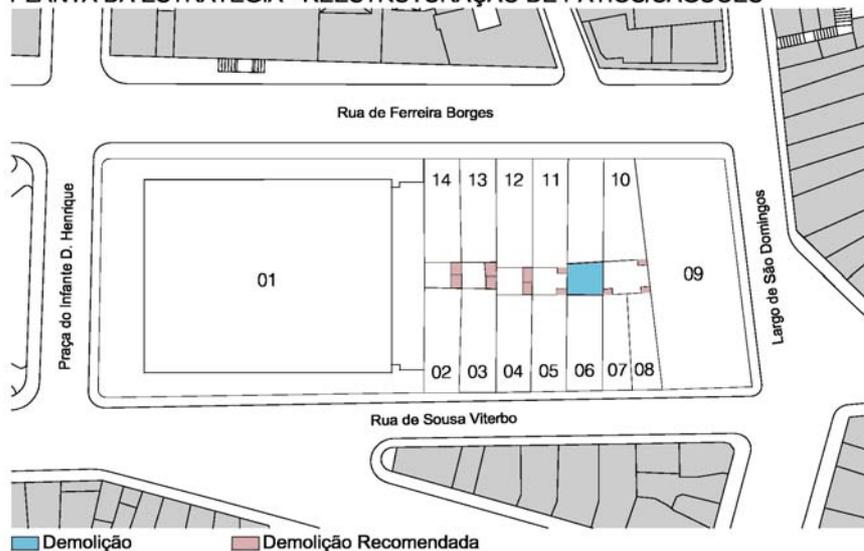
Intervenções isoladas

Face ao diagnóstico da situação existente, todas as parcelas possuem dimensões que permitem a reabilitação isolada, admitindo-se, contudo, que por iniciativa dos proprietários, se proceda a intervenções de reabilitação conjugada, pelo emparcelamento de várias parcelas. A reabilitação do quarteirão através de intervenções isoladas advém também de a maioria das parcelas ter um nível de ocupação acima de 50%, facto que dificulta as intervenções de remodelação profunda. Considera-se que em todas as parcelas é possível atingir-se os pressupostos mínimos exigíveis em termos de segurança, salubridade e estética, muito embora, dada a antiguidade das construções, se admita não ser possível dar pleno cumprimento, em alguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis aos edifícios recentes.

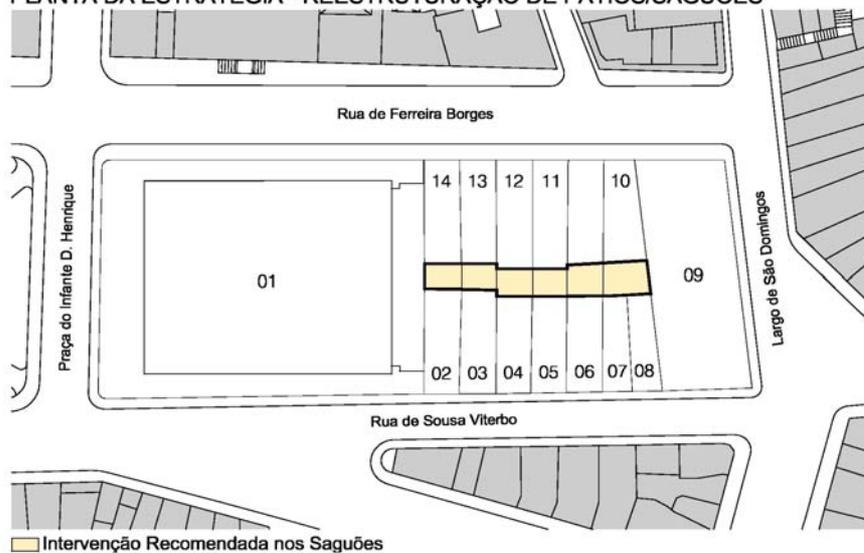


- A implantação das diversas parcelas deverá ser mantida, salvo a da parcela 06, onde se propõe a introdução de um pátio central, e a eliminação dos dois saguões existentes, de acordo com a morfologia dominante no quarteirão, de forma a contribuir para a melhoria das condições de ventilação transversal dos edifícios. Na verdade a actual configuração é dissonante dentro do conjunto.
- Pretende-se a demolição das construções instaladas nos pátios/saguões de forma a libertar o nível correspondente ao Rés-do-chão da Rua de Ferreira Borges.
- Para melhorar as condições de salubridade dos saguões no interior do quarteirão, pretende-se que estes sejam dotados de redes de drenagem de águas pluviais adequadas e convenientemente ventilados.
- Para melhorar significativamente a salubridade interior do quarteirão, recomenda-se a demolição das instalações sanitárias localizadas nos saguões, de acordo com o seguinte desenho.

PLANTA DA ESTRATÉGIA - REESTRUTURAÇÃO DE PÁTIOS/SAGUÕES



PLANTA DA ESTRATÉGIA - REESTRUTURAÇÃO DE PÁTIOS/SAGUÕES



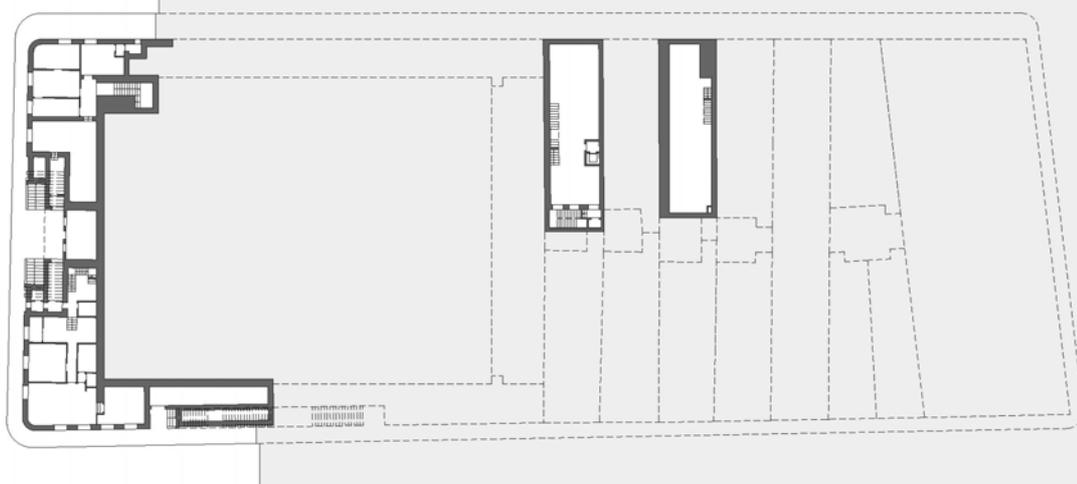
- As fachadas dos imóveis devem ser preservadas, procedendo-se às obras de reabilitação consignadas caso a caso.
- Poderão admitir-se, em casos pontuais e justificados, aumentos das áreas dos pisos recuados e aproveitamentos de coberturas, modificações estas sujeitas a processos de licenciamento. Todas estas alterações deverão ser feitas orientando-se segundo desenho e métodos construtivos que as integrem no conjunto do prédio e do quarteirão (alçado e coberturas).

- Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme 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. Salva-guar-da-se a reconfiguração da cobertura da parcela 06, por se considerar descaracterizante no conjunto. A reformulação deverá ser feita seguindo as mudanças propostas ao nível da implantação e da volumetria e de forma integrada no conjunto das parcelas.
- As empenas deverão ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas por 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, antenas e aparelhos de ar condicionado.
- A colocação dos elementos publicitários, toldos nas fachadas ou empenas do quarteirão deverá obedecer à regulamentação em vigor.
- Seria desejável a beneficiação geral do espaço público, ao nível dos revestimentos dos pavimentos e do equipamento urbano, que abranja a natural afinação do traçado das vias, dos passeios e das zonas de estacionamento à superfície, incluindo-se nesta recomendação o redesenho e a revitalização do secular Largo de S. Domingos. De referir ainda a necessidade de remoção dos actuais contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos, existentes no Largo de S. Domingos, propondo-se em sua substituição um sistema “enterrado” para o acondicionamento de tais resíduos, recicláveis e não recicláveis (tipo MOLOC). Seria igualmente desejável a deslocalização do depósito de viaturas apreendidas pelas Autoridades, junto às instalações da PSP, para local apropriado.

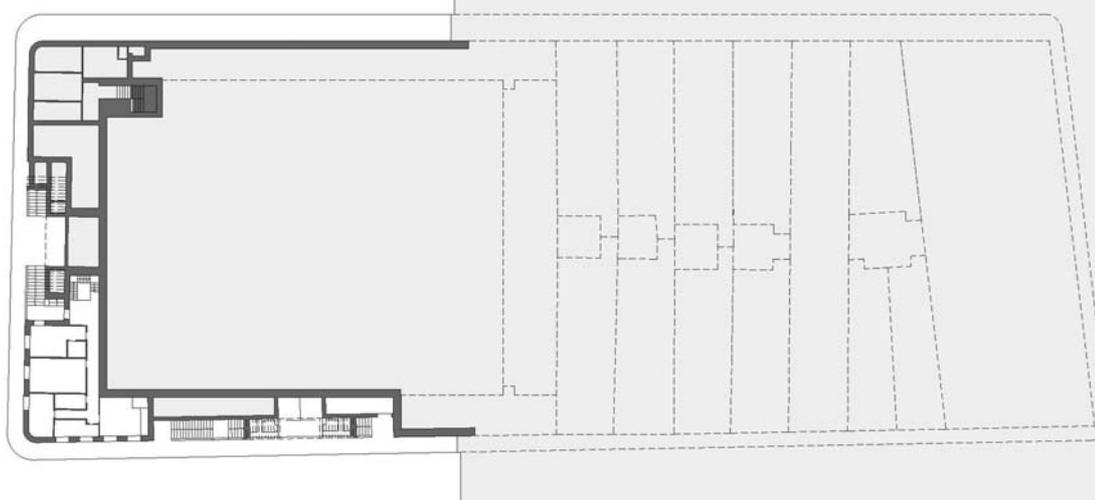
3.1 – Plantas e Alçados da Intervenção Proposta

Plantas da Intervenção Proposta

PLANTA DA CAVE



PLANTA DE ENTRE-PISOS

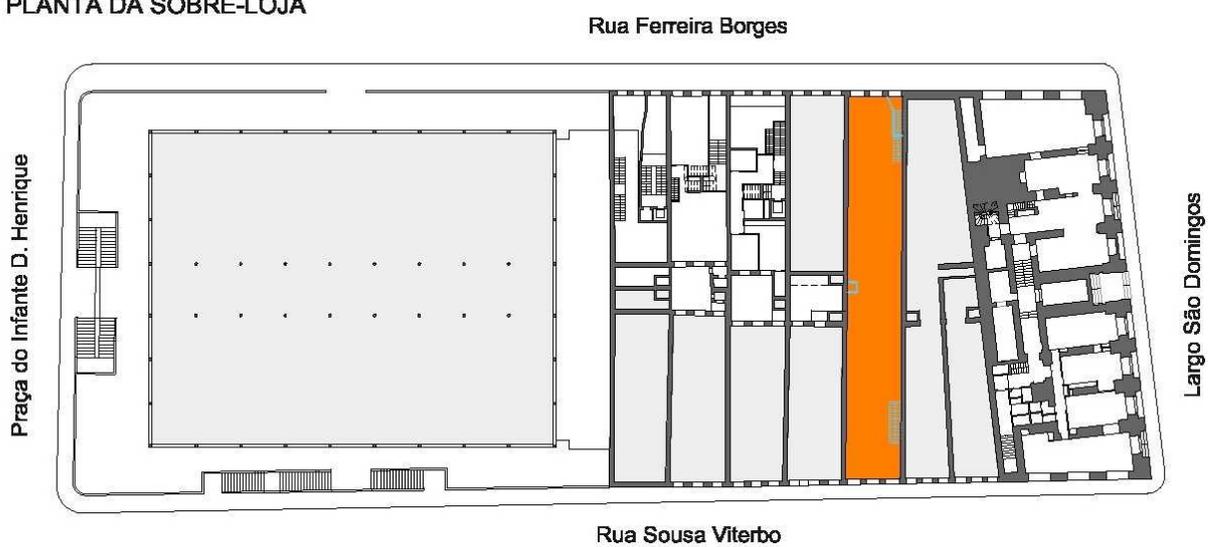


■ Manter ■ Demolir ■ Demolir (recomendação) ■ Construir

PLANTA DO RÉS-DO-CHÃO



PLANTA DA SOBRE-LOJA

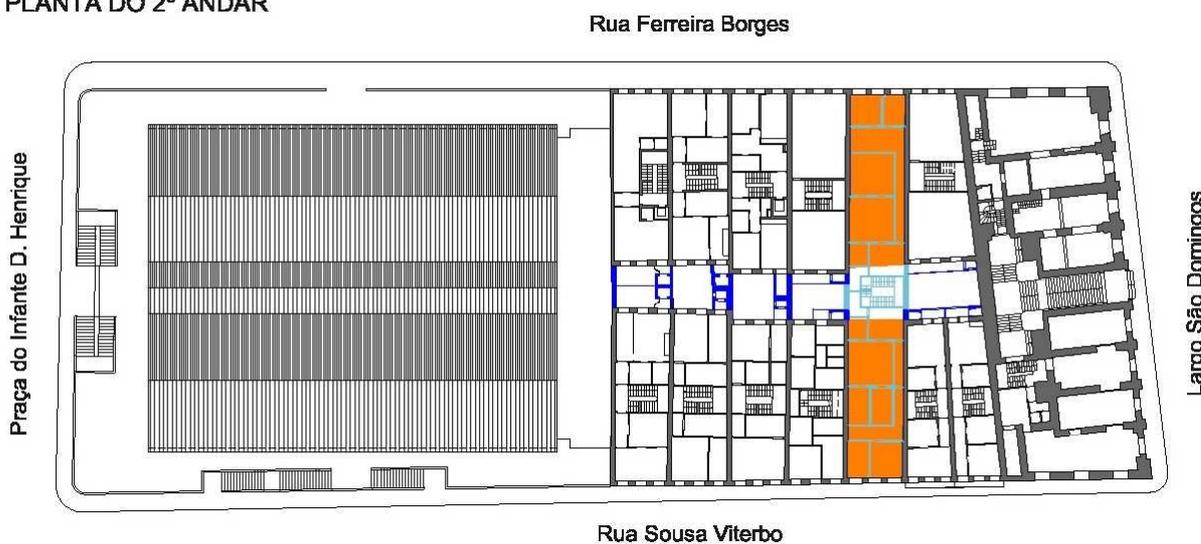


Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DO 1º ANDAR

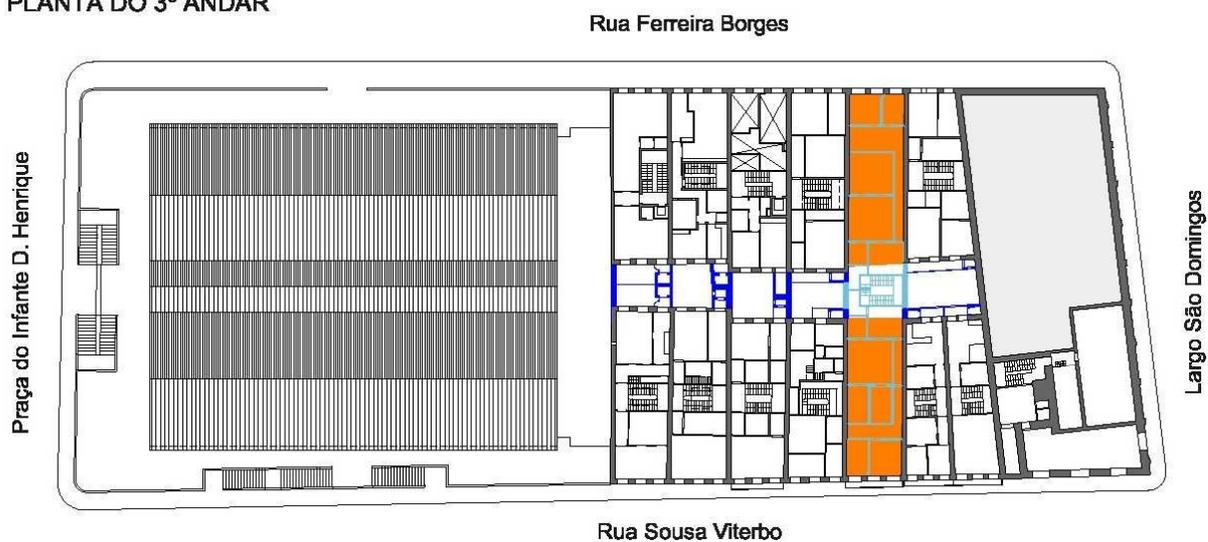


PLANTA DO 2º ANDAR

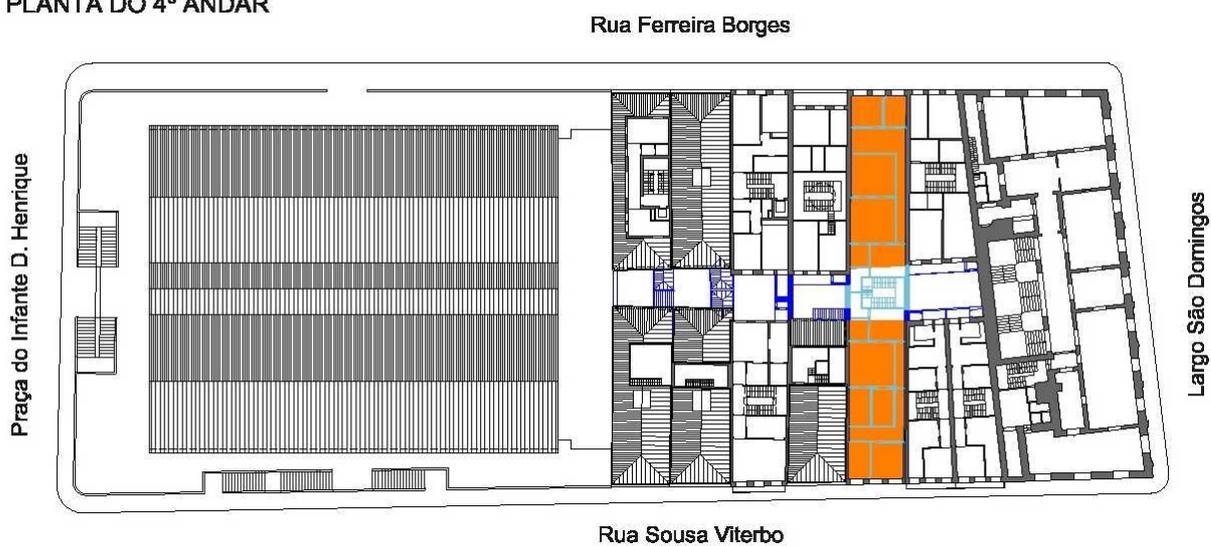


Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DO 3º ANDAR

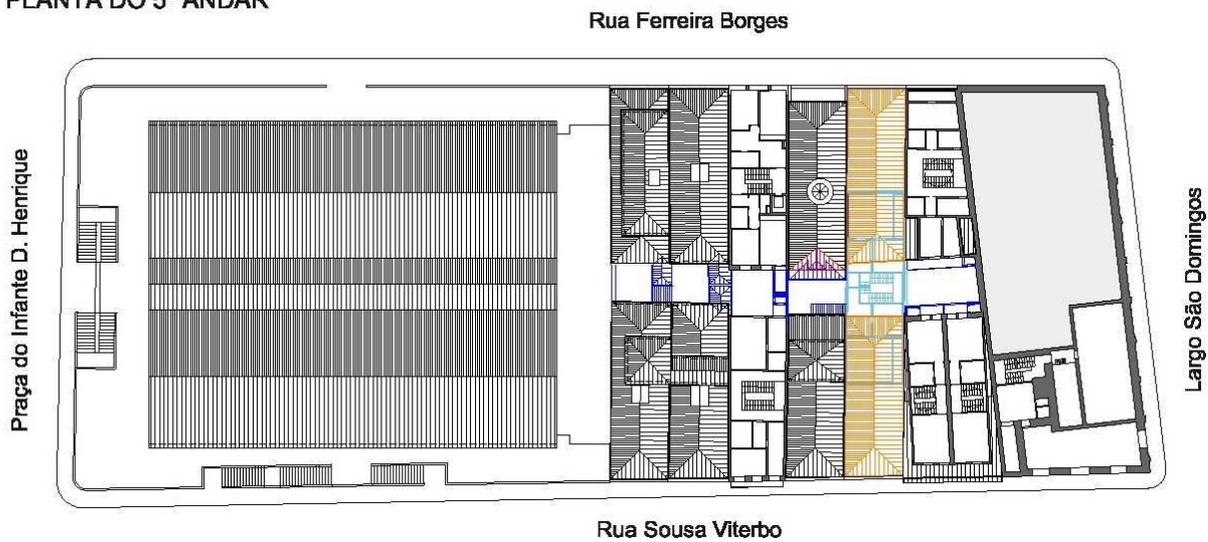


PLANTA DO 4º ANDAR

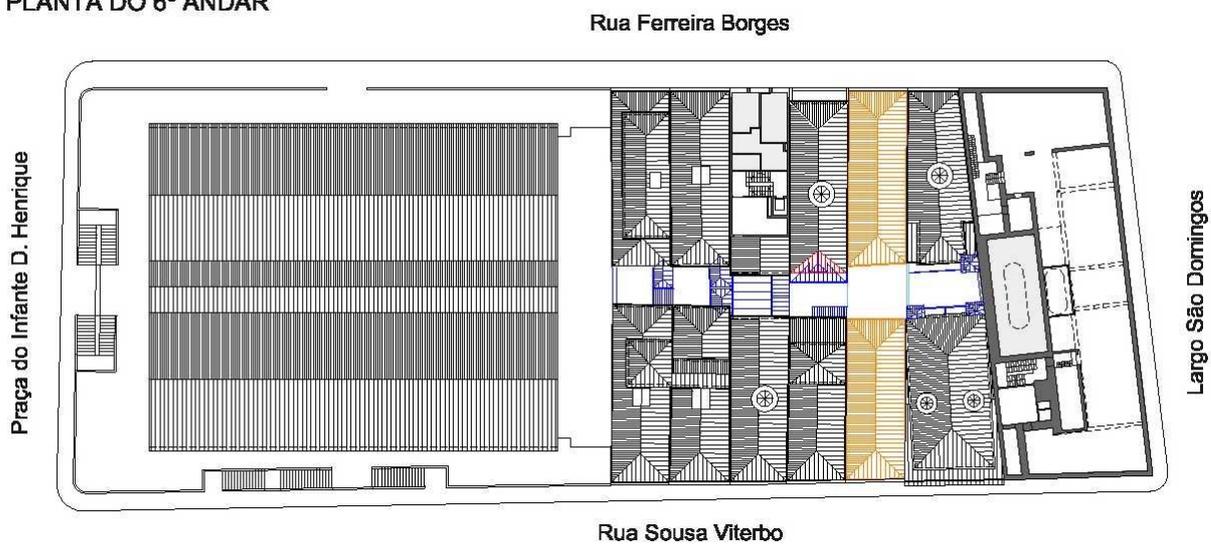


Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DO 5º ANDAR

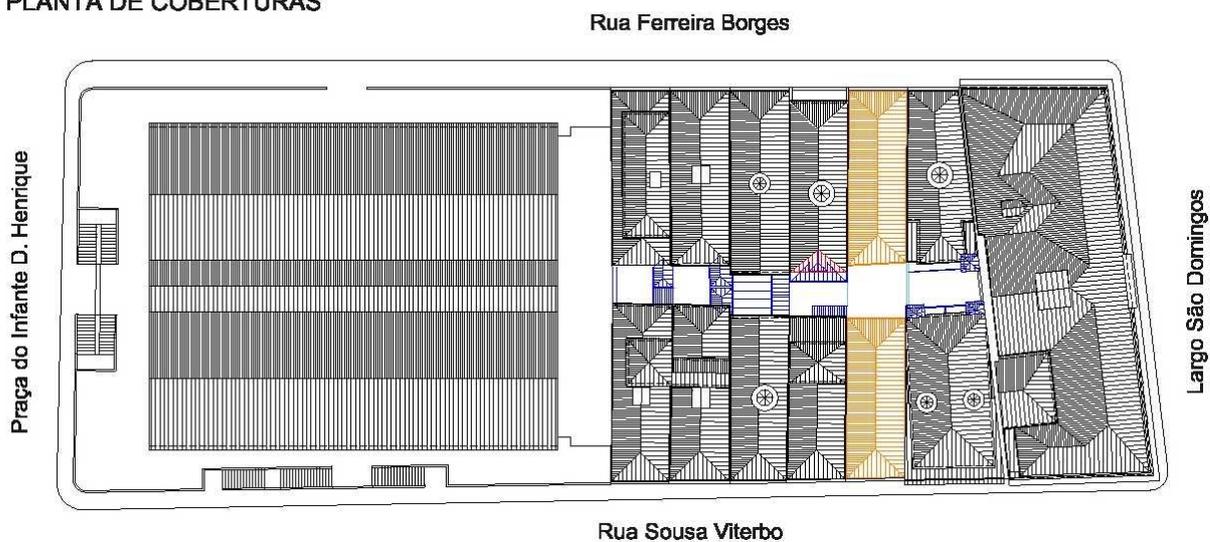


PLANTA DO 6º ANDAR



Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DE COBERTURAS

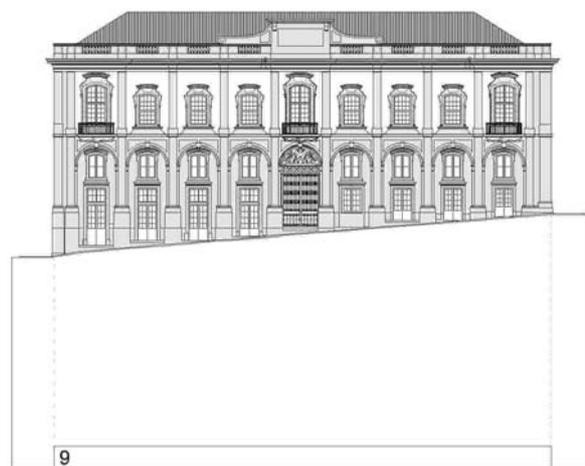


■ Manter ■ Demolir ■ Demolir (recomendação) ■ Construir

Alçados do Quarteirão



Alçado da Praça do Infante D. Henrique



Alçado do Largo de São Domingos



Alçado da Rua de Sousa Viterbo



Alçado da Rua de Ferreira Borges

Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

3.2 – Síntese da Intervenção Proposta

(áreas estimadas)

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)
13006	001	RC + CV	1815.00	2216.00	1883.60	publico	Arrendatário	equipamento	com WC	98	médio	isolado	médio	2216.00	1883.60
13006	001	CV + EP	401.00				Proprietário	equipamento	espaço polivalente com WC	3					
13006	002	RC	128.00				Arrendatário	armazém	com WC						
13006	002	1º	128.00	536.00	455.60	privado	Arrendatário	serviços	duas salas com WC					536.00	455.60
13006	002	2º	128.00				Arrendatário	habitação	T1+2	1					
13006	002	3º + REC	152.00				Arrendatário	habitação	T2+2	2					
13006	003	RC	132.00				Arrendatário	serviços / armazém	com WC	20					
13006	003	1º Ftt	66.00				Arrendatário	serviços	sala com WC	2					
13006	003	1º Tras	66.00				Proprietário	serviços	sala sem WC	2					
13006	003	2º Ftt	66.00	546.00	464.10	privado	Arrendatário	serviços	2 salas e arrumo com WC	2				546.00	464.10
13006	003	2º Tras	66.00				Devoluto	devoluto-serviços	2 salas e arrumo com WC						
13006	003	3º Ftt	66.00				Arrendatário	serviços	1 sala e 1 arrumo com WC	2					
13006	003	3º Tras	84.00				Arrendatário	serviços	2 salas e 2 arrumos com WC	1					
13006	004	RC	128.00				Arrendatário	serviços / armazém	com WC	20					
13006	004	1º	128.00				Arrendatário	serviços / armazém	2 salas com WC	4					
13006	004	2º	128.00	652.80	652.80	privado	Arrendatário	habitação	T2+1	3				652.80	
13006	004	3º	128.00				Arrendatário	habitação	T1+3	2					
13006	004	4º	128.00				Arrendatário	habitação	T1+2	2					
13006	004	5º	128.00				Arrendatário	habitação	T2+2	3					
13006	005	RC	126.00				Arrendatário	armazém	com WC	0					
13006	005	1º	126.00				Devoluto	devoluto-serviços	2 salas e arrumos com WC						
13006	005	2º	126.00	559.30	559.30	privado	Devoluto	devoluto-habitação	T2+3					559.30	
13006	005	3º	126.00				Arrendatário	habitação	T2+3	8					
13006	005	4º	126.00				Arrendatário	habitação	T2+1	3					
13006	005	5º	28.00				Arrendatário	habitação	T0	2					
13006	006	RC (SV)	143.00				Arrendatário	Serviços	com WC	7					
13006	006	RC (FB) + CV	429.00				Devoluto	devoluto-comércio	com WC						
13006	006	1º Esq	122.00				Arrendatário	habitação	T4	2					
13006	006	2º Dir	122.00				Devoluto	devoluto-habitação	T3						
13006	006	2º Esq	122.00				Arrendatário	habitação	T4	4					
13006	006	3º Dir	122.00	1586.95	1586.95	privado	Devoluto	devoluto-habitação	T3					1586.95	
13006	006	3º Esq	122.00				Devoluto	devoluto-habitação	T4						
13006	006	4º Dir	122.00				Arrendatário	habitação	T4	1					
13006	006	4º Esq	122.00				Arrendatário	habitação	T4	1					
13006	006	5º Dir	122.00				Devoluto	devoluto-habitação	T4	4					
13006	006	5º Esc	122.00				Devoluto	devoluto-habitação	T4						
13006	006	6º	75.00				Arrendatário	habitação	T4						
13006	007	RC	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	T2	1					
13006	007	1º	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	1 espaço, arrumo e WC	20					
13006	007	2º	104.00	507.45	507.45	privado	Arrendatário	serviços / armazém	2 espaços, arrumo e WC	20				507.45	
13006	007	3º	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	2 espaços e 2 arrumos	20					
13006	007	4º	104.00				Arrendatário	habitação	T2+1	2					
13006	007	5º	77.00				Arrendatário	habitação	T2	3					

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	AREA FOGO (ABC m2)	AREA EDIFICIO (ABC m2)	AREA EDIFICIO (area util m2)	PROPRIETARIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NIVEL DE INTERVENÇÃO	AREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	AREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (area util m2)
13006 008		RC	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	1 espaço, escritório e WC	20					
13006 008		1º	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	2 espaços, arruano e WC	20					
13006 008		2º	104.00	597.00	507.45	privado	Arrendatário	habitação	não vistoriado		médio	isolado	médio	597.00	507.45
13006 008		3º	104.00				Arrendatário	habitação	T1+2	1					
13006 008		4º	181.00				Devoluta	devoluto-habitação	não vistoriado						
13006 008		5º													
13006 009		TOTAL	4003.00	4003.00	3402.55	privado	Proprietário	devoluto-equipamento			mau	isolado	profundo	4003.00	3402.55
13006 010		RC	110.00				Arrendatário	comércio	com WC	1					
13006 010		1º	110.00				Arrendatário	serviços	2 salas com WC	2					
13006 010		2º	110.00	535.00	454.75	privado	Arrendatário	habitação	T1+2	4	médio	isolado	médio	535.00	454.75
13006 010		3º	110.00				Arrendatário	habitação	T2+1	6					
13006 010		4º	95.00				Arrendatário	habitação	T1+3	2					
13006 011		R/C	140.00				Arrendatário	comércio	com WC	1					
13006 011		1º Tras	140.00				Devoluta	devoluto-serviços	2 salas com WC						
13006 011		2º Tras	140.00	688.00	584.80	privado	Devoluta	devoluto-serviços	2 salas com WC		médio	isolado	médio	688.00	584.80
13006 011		3º	140.00				Arrendatário	habitação	T2+1	3					
13006 011		4º	128.00				Arrendatário	habitação	T1+3	2					
13006 012		RC + 1ºFrt + CV	345.00				Devoluta	comércio - devoluto	3 espaços com WC no R/C						
13006 012		1º Tras	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0+2						
13006 012		2º Tras	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0+1						
13006 012		2º Frt	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0						
13006 012		3º Tras	69.00	1016.00	863.60	privado	Devoluta	habitação - devoluto	T0+1		bom	isolado	ligeiro	1016.00	863.60
13006 012		3º Frt	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0						
13006 012		4º Tras	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0+1						
13006 012		4º Frt	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0						
13006 012		5º Tras	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0+1						
13006 012		5º Frt	69.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0						
13006 012		6º Tras	50.00				Devoluta	habitação - devoluto	T0+1						
13006 013		RC + SL	264.00				Arrendatário	serviços	3 espaços com WC e copa	9					
13006 013		1º	132.00	660.00	561.00	privado	Proprietário	serviços	4 salas com WC	4	médio	isolado	médio	660.00	561.00
13006 013		2º	132.00				Proprietário	habitação	T2+2	2					
13006 013		3º	132.00				Proprietário	habitação	T2+1	1					
13006 014		RC + SL + CV	396.00				Devoluta	comércio - devoluto	3 espaços com WC e copa						
13006 014		1º	132.00				Proprietário	serviços	2 espaços com WC	4					
13006 014		2º Tras	66.00	862.00	732.70	privado	Proprietário	serviços	não vistoriado		bom	isolado	ligeiro	862.00	732.70
13006 014		2º Frt	66.00				Arrendatário	serviços	2 salas com WC	4					
13006 014		3º Tras	66.00				Arrendatário	serviços	1 sala com WC	6					
13006 014		3º Frt	66.00				Arrendatário	serviços	1 sala com WC	6					
13006 014		4º	70.00				Devoluta	serviços - devoluto	2 salas com WC						

3.3 – Intervenção Proposta por Parcela

Parcela 01

Existindo em curso um processo de reformulação da fracção com entrada pela Rua da Bolsa nº 1, (9ª Esquadra da Polícia de Segurança Pública), salvaguarda-se que nessa reabilitação, bem como na de toda a parcela sejam cumpridos os parâmetros abaixo descritos.

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 e coberturas originais e requalificação das mesmas, que inclui a consolidação, tratamento e pintura dos elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza e reparação das cantarias e a substituição de vidros partidos;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas;
- Repavimentação do terraço exterior ao nível do rés-do-chão com lajes de granito;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Admite-se a reconversão do Mercado Ferreira Borges e a qualificação das suas instalações, de forma a adaptá-lo ao novo uso a definir;
- Recomenda-se a infra-estruturação do Mercado Ferreira Borges com redes de iluminação, abastecimento eléctrico, dados e telecomunicações, que permitam a sua utilização para funções específicas e mais qualificadas.

Parcela 02

Existindo em curso um processo de candidatura ao programa Recria destinado à reabilitação deste edifício, é necessário, mesmo assim, assegurar, os parâmetros de intervenção abaixo descritos.

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo, com substituição dos azulejos dissonantes por outros iguais aos existentes;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas;
- Impermeabilização da empena Sul. É recomendável o seu revestimento com materiais esteticamente integrados no local;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia, recomendando-se a reconstrução segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;

- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocização das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão;
- Recomenda-se a demolição parcial da empena Sul, na zona do pátio/saguão, de modo a que se proporcione uma melhor ventilação e salubridade ao mesmo.

Parcela 03

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Remoção dos tubos de saneamento patentados na fachada posterior pela revisão do esquema de rede;
- Remoção dos estores exteriores patentados em fachadas;
- 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;
- Reparação das patologias patentadas na clarabóia, recomendando-se a reconstrução segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Substituição da cobertura precária instalada no Rés-do-chão (Rua de Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão, por uma laje devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Construção de instalações sanitárias nas fracções onde não existem, segundo os pressupostos do item anterior;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meiaçãõ nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 04

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo, onde necessário;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Impermeabilização da parte sobreelevada das empenas laterais e posterior colocação de novo revestimento semelhante ao existente (telha de canudo) com sistema de fixação mais eficaz;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas;
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia (caixa de escadas) segundo o desenho, materiais e cores integrados;
- Substituição da cobertura precária instalada no Rés-do-Chão (Rua Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão, por laje devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior;
- Pretende-se que o pátio/saguão seja convenientemente ventilado;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Remoção das estruturas leves que subdividem espaços de fracções em dois pisos;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- 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;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água existentes nos patamares da caixa de escadas;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a remoção da clarabóia do pátio/saguão, assim como a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 05

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção dos estores exteriores patentes em fachadas;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas;
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia, recomendando-se a reconstrução segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Intervenção na cobertura precária instalada no Rés-do-Chão (Rua Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão, de modo a que fique devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- 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;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água existentes nos patamares da caixa de escadas;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se a realocização das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 06

Para além de se encontrar num estado de degradação geral, esta parcela tem características dissonantes no conjunto que importa corrigir.

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

- Demolição parcial ou integral do interior do edifício, incluindo o acesso vertical e os dois saguões existentes;
- Reconstrução do interior do edifício segundo a mancha de implantação definida neste documento, dotando-o de um saguão central;
- Manutenção da cércea existente na nova construção;
- Construção de novos acessos verticais, com introdução de elevador, e circulações horizontais comuns;
- Recompartimentação interior da parcela, 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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo, com substituição dos azulejos dissonantes por outros iguais aos existentes, chapa zincada ou afim;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Correção das anomalias das empenas laterais, onde se incluem a conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.
- Alteração da configuração e alinhamentos das coberturas. A reformulação deverá ser feita

seguindo as mudanças propostas ao nível da implantação e da volumetria e de forma integrada no conjunto das parcelas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues nas parcelas contíguas;

- 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;
- O saguão a criar deverá ser dotado de infraestruturas de drenagem de águas pluviais e acessível;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício em elementos a manter;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes a manter;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado a manter.

Parcela 07

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo, chapa zincada ou afim;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção da porta de entrada para os pisos superiores, em alumínio, e substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas;
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Demolição da cobertura precária instalada no 1º andar (Rua de Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão e intervenção na laje ao nível do Rés-do-chão de modo a que passe a funcionar como cobertura devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado,

e com meio de acesso à sua superfície superior;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Remoção das estruturas leves que subdividem espaços de fracções em dois pisos;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão;
- Recomenda-se a reconversão funcional das fracções voltadas para a Rua de Sousa Viterbo.

Parcela 08

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo, chapa zincada ou afim;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção da porta de entrada para os pisos superiores, em alumínio, e substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Demolição da cobertura precária instalada no 1º andar (Rua de Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão e intervenção na laje ao nível do Rés-do-chão de modo a que passe a funcionar como cobertura devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado,

e com meio de acesso à sua superfície superior;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Remoção das estruturas leves que subdividem espaços de fracções em dois pisos;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- 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;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água existentes nos patamares da caixa de escadas;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a

reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão;

- Recomenda-se a reconversão funcional das fracções voltadas para a Rua de Sousa Viterbo.

Parcela 09

Existindo em curso um processo de reabilitação desta parcela, que a converterá funcionalmente num “ninho de empresas para jovens artistas” pertencente à Fundação da Juventude, salvaguarda-se que nessa reabilitação sejam respeitados os parâmetros abaixo descritos.

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza e reparação das cantarias;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Manutenção da configuração original das empenas e correcção das suas anomalias, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções;
- 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;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reconversão do seu interior por forma a que seja conservados e recuperados o maior número possível de elementos da construção original;
- Recomenda-se a interligação cuidadosa e integrada entre os elementos novos a construir e a construção existente, quer do ponto de vista técnico quer estético.

Parcela 10

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, onde necessário, e a limpeza das cantarias;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária, onde se incluem as marquises existentes;
- Impermeabilização da empena Norte e posterior recolocação do revestimento original;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção dos estores exteriores patentes em fachadas;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas;
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;

- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocização das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 11

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária, onde se inclui a marquise existente no piso recuado;
- Reforço da laje de varanda escorada, por forma a que seja dispensável o seu escoramento;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas;
- 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;
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;

- 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;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Acondicionamento correcto dos contadores existentes;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás 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;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição dos azulejos existentes nas paredes da caixa de escadas, e sua substituição por reboco, por se considerarem dissonantes;
- Recomenda-se a realocização das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meiaçãõ nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 12

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

- Conservação da fachada original onde se inclui a limpeza das cantarias em granito;
- Correção das anomalias das empenas laterais, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Revisão e conservação dos tubos de queda de águas pluviais nas fachadas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia (caixa de escadas) segundo o desenho, materiais e cores integrados;
- Pretende-se que o pátio/saguão seja convenientemente ventilado.
- Eliminação e correção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Recomenda-se a demolição de floreira de betão junto à porta de entrada (elemento dissonante);
- Recomenda-se a remoção da clarabóia existente no pátio/saguão, assim como a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 13

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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo, onde necessário;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária, onde se inclui a demolição do entaipamento de janela na fachada posterior com alvenaria de tijolo e conseqüente reposição da janela em madeira;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes em madeira, degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio em pisos superiores ao rés-do-chão e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos estores exteriores patentes em fachadas;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas;
- 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;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meiaçãõ nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

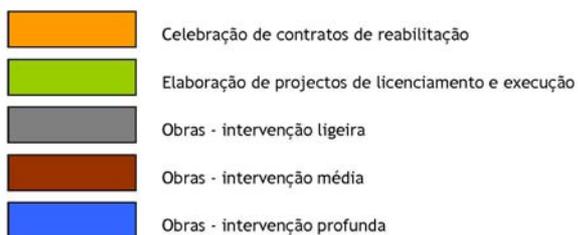
Parcela 14

Intervenção de **Nível Ligeiro**, 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 e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza e reparação das cantarias e a reparação/reposição dos revestimentos em azulejo onde necessário;
- Impermeabilização da empena Sul. É recomendável o seu revestimento com materiais esteticamente integrados no local;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio/saguão;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Substituição da cobertura precária instalada no pátio/saguão por uma laje devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Adequação da copa existente no piso da cave à legislação em vigor;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão;
- Recomenda-se a demolição parcial da empena Sul, na zona do pátio/saguão, de modo a que se proporcione uma melhor ventilação e salubridade ao mesmo.

4 – Planificação da Intervenção Proposta

parcelas	2007		2008				2009		
	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									



5 – Estimativa Orçamental da Intervenção Proposta

Estimativa Orçamental							
parcela	nível de intervenção	custo intervenção (€/ m2)	Área de implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)	Obras necessárias	Obras recomendadas	CUSTO TOTAL (€)
					custo da intervenção (€)	custo da intervenção recomendada (€)	
1	médio	250	1625.00	2 216.00	365 640	0	365 640
2	médio	250	128.00	536.00	95 140	16 000	111 140
3	médio	250	132.00	546.00	100 157	16 000	116 157
4	médio	250	128.00	768.00	116 880	20 000	136 880
5	médio	250	126.00	658.00	120 702	16 000	136 702
6	profundo	700	286.00	1 867.00	1 306 900	0	1 306 900
7	médio	250	104.00	597.00	109 512	20 000	129 512
8	médio	250	104.00	597.00	109 512	20 000	129 512
9	profundo	700	734.00	4 003.00	2 802 100	0	2 802 100
10	médio	250	110.00	535.00	98 139	16 000	114 139
11	médio	250	140.00	688.00	126 205	16 000	142 205
12	ligeiro	100	138.00	1 016.00	17 558	20 000	37 558
13	médio	250	132.00	660.00	38 981	12 000	50 981
14	ligeiro	100	132.00	862.00	28 877	20 000	48 877
total				15 549.00	5 436 303	192 000	5 628 303

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

6 – Interessados em Colaborar com os Proprietários

A Fundação da Juventude, com sede na Rua das Flores n.º 69, 4050 Porto, manifestou interesse em colaborar com os interessados na reabilitação dos respectivos imóveis.

EQUIPA TÉCNICA

Atelier B - António Campelo, Luís Barbosa, Pedro Monteiro, Rui Lamas