

DOCUMENTO ESTRATÉGICO



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

JUNHO 2007

VERSÃO WEB

ÍNDICE

1 - Considerações gerais	4
2- Levantamento e diagnóstico da situação existente	5
2.1 - Enquadramento urbanístico	5
2.3 - Condicionantes	8
2.4 - Características do edificado.....	9
2.5 - Ocupação	12
2.6 - Plantas e alçados da situação existente.....	13
2.7 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes	16
3 - Intervenção proposta.....	17
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta.....	21
3.2 - Síntese da intervenção proposta	25
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	26
4 - Planificação da intervenção proposta	46
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta	47
6 - Interessados em colaborar com os proprietários.....	48

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

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

1 - Considerações gerais

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

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

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



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

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

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

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



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

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

2.2. - Breve nota histórica

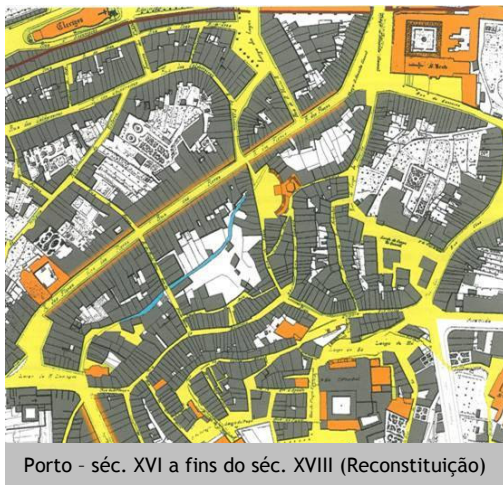
A Rua de Mouzinho da Silveira é a última das grandes vias do século XIX a romper o centro histórico, alterando-lhe a antiga lógica urbana. É somente em 1875 que se estabelece o projecto final e se dá início às obras, após reformulação de um projecto de 1872, as quais rapidamente foram concluídas, não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

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

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

Interrompe ainda de uma forma definitiva dois dos mais relevantes arruamentos medievos: a Rua da Ponte Nova e a Rua do Souto. A Rua da Ponte Nova, assim chamada por nela se situar uma das pontes (também demolida) que permitia atravessar o Rio da Vila e cuja construção remontaria ao século XVI. Contudo, a Rua da Ponte Nova propriamente dita devia ser mais antiga, na medida em que fazia a importante conexão entre a Rua da Banharia e a Rua das Flores prolongando-se por aí acima e que, ainda no século XIX, antes desta intervenção, possuía um comércio florescente. A Rua do Souto, documentada desde 1234, foi a mais extensa das ruas medievais do burgo, começando na

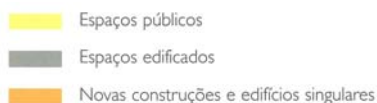
Banharia e acabando apenas no Olival, no outro extremo da cidade.



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



Porto oitocentista



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

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

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

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

ruína.

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

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

2.3 - Condicionantes

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

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



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

2.4 - Características do edificado

Quase todos os prédios desta Unidade de Intervenção estão constituídos em propriedade total, excepto a parcela 12, que está em propriedade horizontal.

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

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

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

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

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

Caracterização construtiva

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

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

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

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

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

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

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

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

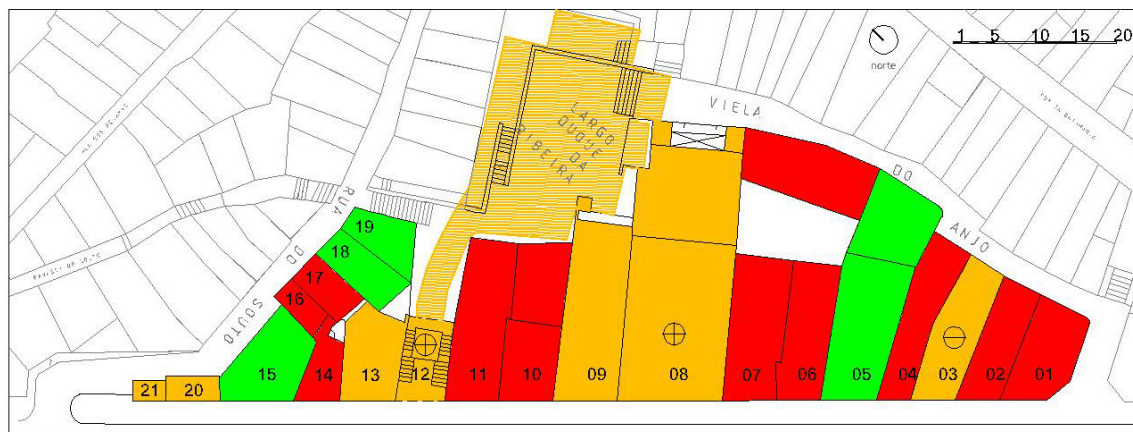
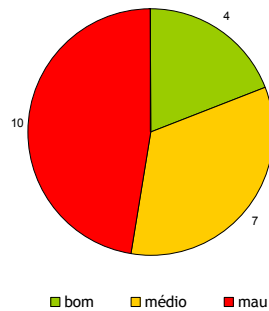
Os tectos interiores são em fasquio revestidos a estuque, havendo na grande parte dos edifícios mais antigos, elementos decorativos com interesse.

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

No quarteirão apenas a parcela 5 possui elevador.

Estado de conservação

Mais de metade dos edifícios do quarteirão está em mau estado de conservação, necessitando de intervenção profunda, 10 edifícios estão em mau estado de conservação (48%), representado 3493m² de área bruta construída; 7 edifícios estão em médio estado de conservação (33%) representando 4487m² de área bruta construída; e 4 estão em bom estado de conservação (19%) com 1469m² de área bruta construída.



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

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

Grande parte dos edifícios do quarteirão possui as instalações

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



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

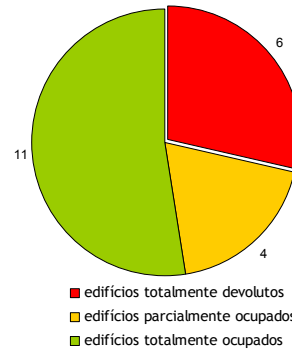


Importa ainda referir que 43% dos edifícios possui más condições de estética. De salientar que os edifícios bons, ao nível de estética, foram recentemente intervencionados.

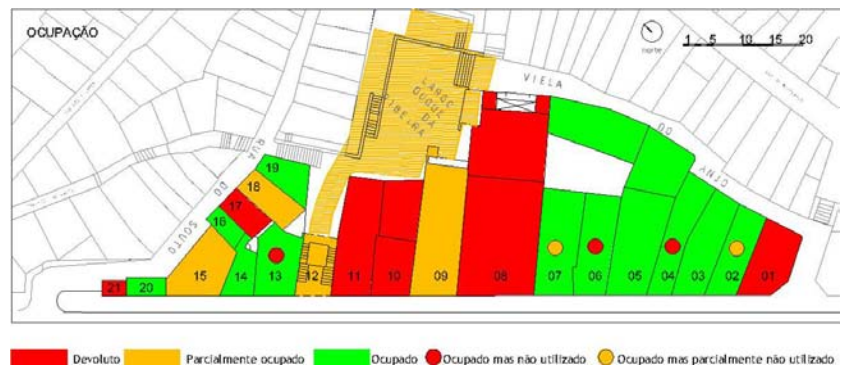


2.5 - Ocupação

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



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



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

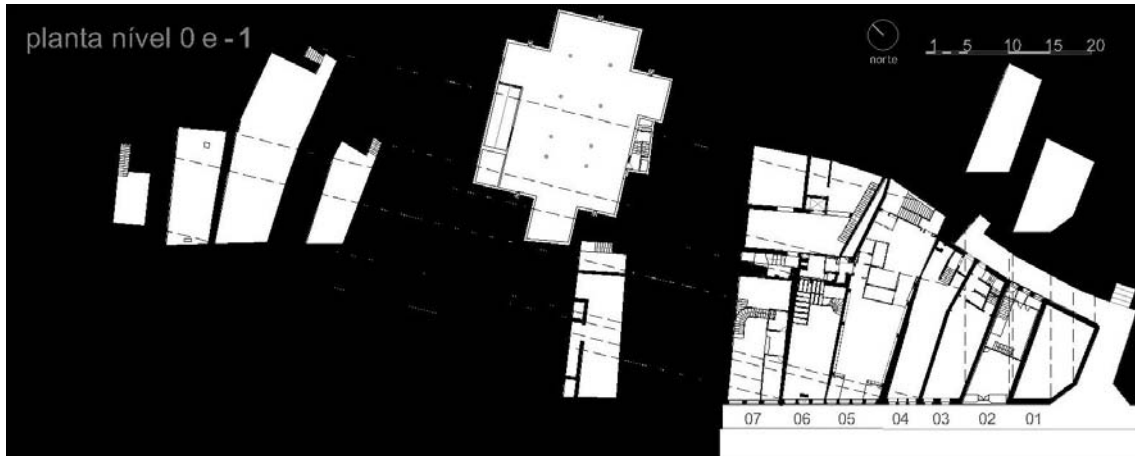
O piso do rés-do-chão de quase todos os edifícios do quarteirão é ocupado por comércio.

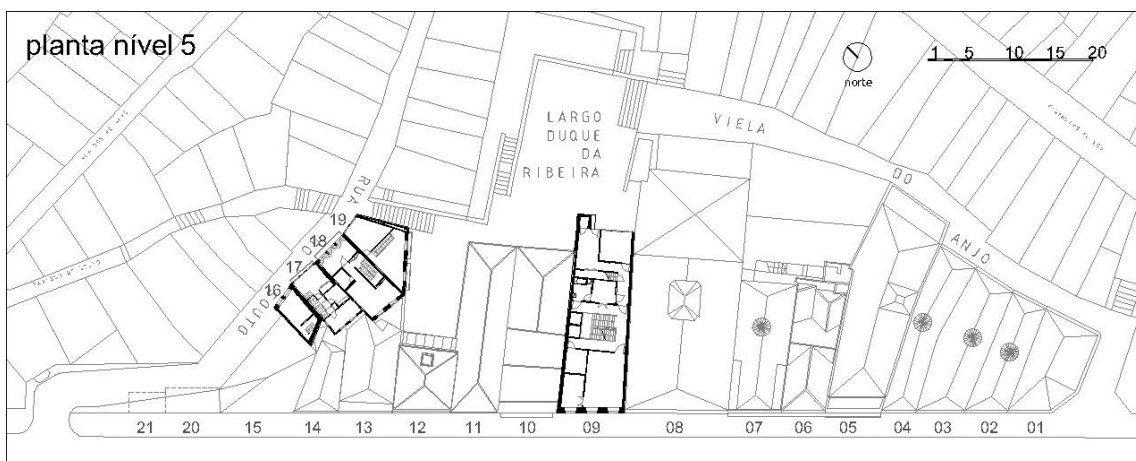
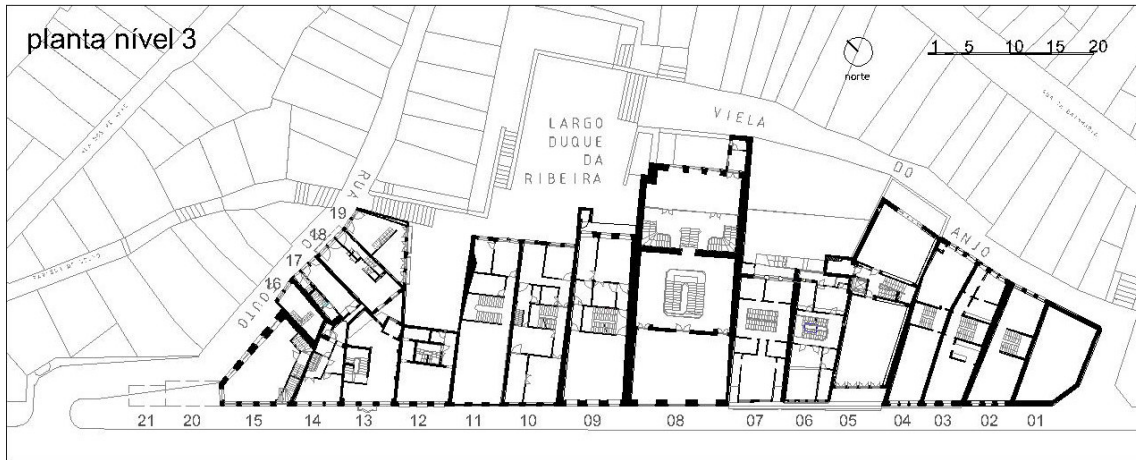
Em suma, o quarteirão está subocupado e possui em si mesmo, um grande potencial de transformação.

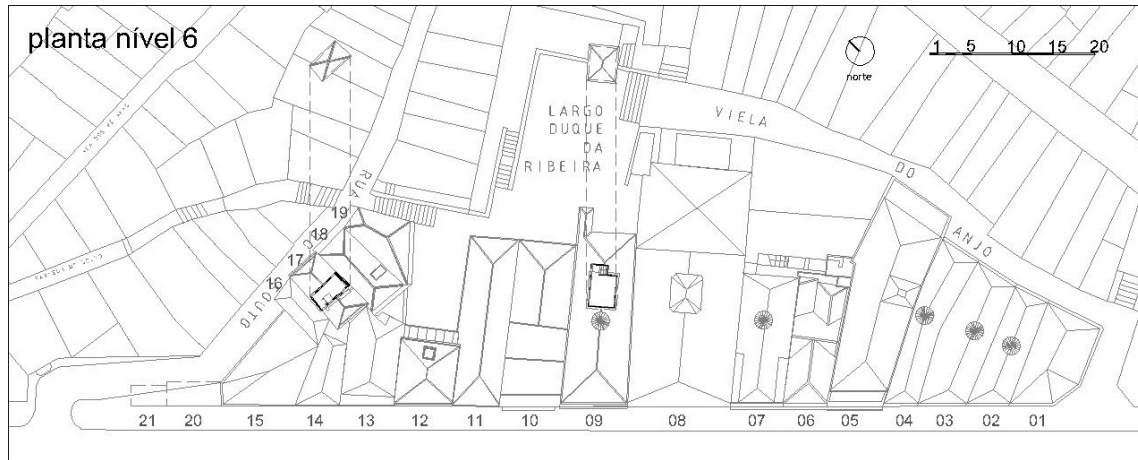
Fogo/ Ocupação		com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com 7 Pess	Total Ocupado	Devoluto	Total
Habitacionais	Quarto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	>T0 e <T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	>T1 e <T2	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1
	T2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1
	>T2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

Edifícios totalmente devolutos		6
--------------------------------	--	---

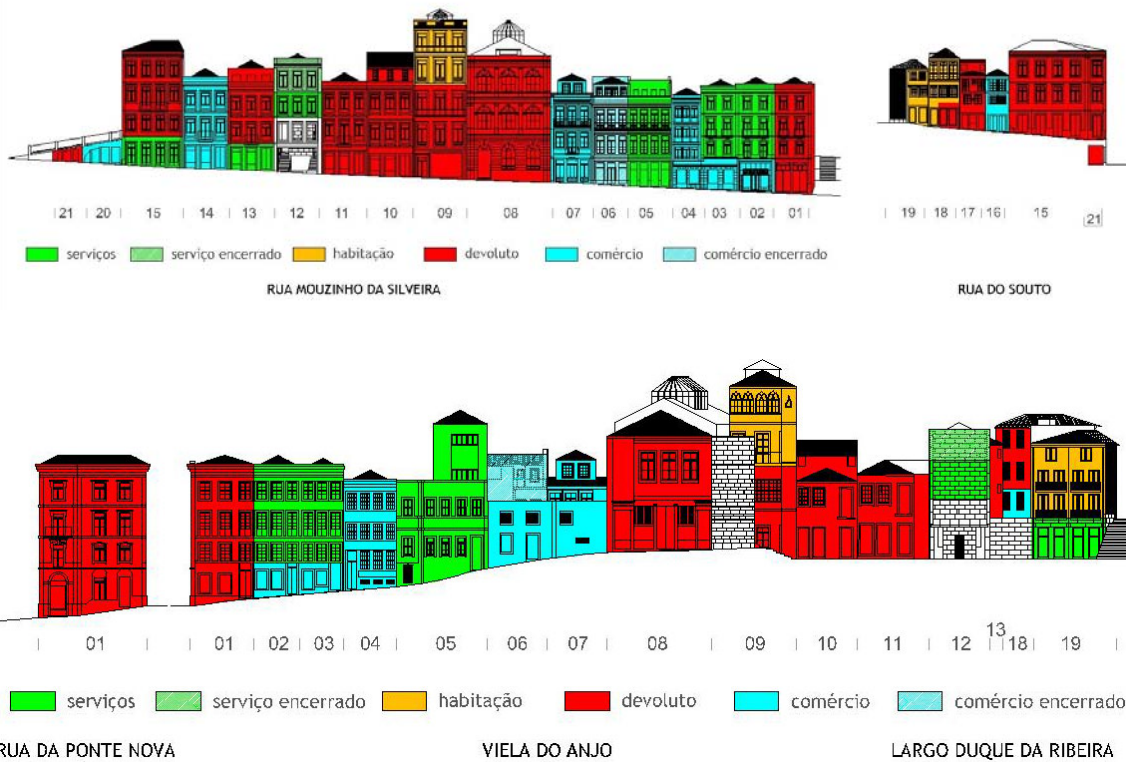
2.6 - Plantas e alçados da situação existente







Alçados



2.7 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes

Parcela 09

Requerente: Bernardino Leite Faria

Rua Mouzinho da Silveira nº 230/232

Projecto 7800 de 02.04.2001

Parcela 10

Requerente: Federação das Associações Juvenis do Distrito do Porto

Processo nº 37406/01/CMP

3 - Intervenção proposta

Enquadramento

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

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

Estratégia de Reabilitação Funcional

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

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

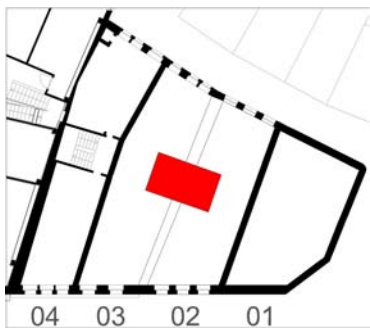
As características do quarteirão não permitem a criação de mais lugares de estacionamento.

Como complemento da estratégia de reabilitação funcional proposta para o quarteirão, seria desejável que, na sua envolvente, se aperfeiçoasse a recolha de resíduos sólidos domésticos, nomeadamente através da introdução de eco-pontos adaptados. Seria também desejável que a envolvente ao quarteirão fosse dotada de uma rede wireless de acesso gratuito.

Estratégia de Reabilitação Física

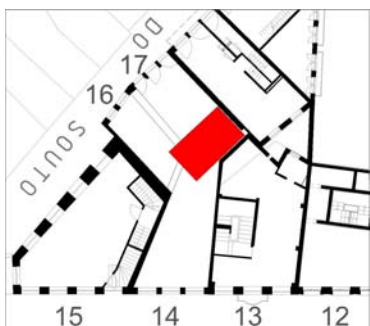
Em grande parte dos edifícios é necessária uma intervenção profunda. Apenas quatro parcelas estão em bom estado de conservação, necessitando mesmo assim de intervenções ligeiras. Pelo diagnóstico da situação existente, surge a possibilidade de realização de intervenções conjugadas, sustentadas em emparcelamentos,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

a) Intervenção Conjugada - parcelas 2 e 3



As parcelas acima identificadas pertencem aos mesmos proprietários e estão subaproveitadas ao nível dos pisos superiores, encontrando-se em mau (parcela 2) e médio (parcela 3) estado de conservação. Os acessos aos pisos superiores não se encontram devidamente qualificados, ao nível da Viela do Anjo, e fazem-se a partir dos espaços comerciais de Mouzinho da Silveira. De salientar ainda que o acesso aos pisos superiores da parcela 02 se faz a partir do 1º andar da parcela 03. Com o emparcelamento os edifícios ganham dimensão através da criação de um acesso vertical aos pisos superiores, único e independente dos espaços comerciais, a partir da Rua Mouzinho da Silveira. Desta forma, rentabilizam-se e racionalizam-se áreas e custos. O emparcelamento permitirá o aproveitamento dos pisos superiores para fogos habitacionais qualificados. Prevê-se a manutenção das actividades comerciais existentes, com eventuais alterações necessárias à sua adaptação aos espaços a criar. Caso seja manifestado interesse, admite-se a inclusão das parcelas 1 e 4 nesta intervenção conjugada, com eventual ligação ao quarteirão localizado a nascente. Ao nível funcional, o conjunto poderá destinar-se, em alternativa, a uma unidade hoteleira.

b) Intervenção Conjugada - parcelas 14, 16 e 17



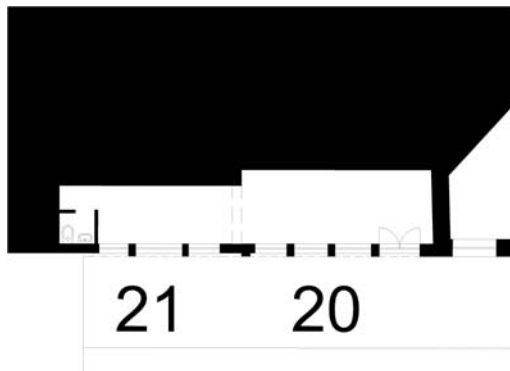
As parcelas acima identificadas encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem condições de habitabilidade. À excepção da parcela 17, não existem acessos

aos pisos superiores independentes do espaço comercial. Por outro lado, as dimensões dos edifícios não permitem por si só a reposição das condições mínimas de salubridade e a criação de áreas habitáveis. Com a intervenção conjunta, racionalizam-se os acessos verticais e rentabilizam-se fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.

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

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

c) Intervenção Conjugada - parcelas 20 e 21



Apesar de as parcelas acima identificadas se encontrarem em médio estado de conservação, não possuem condições para o desenvolvimento de actividades comerciais. De facto, para além das suas áreas reduzidas, a parcela 20 não possui instalação sanitária. Se tecnicamente for possível, deve criar-se um único espaço comercial, com uma área maior, dotado de instalação sanitária. Prevê-se a manutenção da actividade comercial

existente, que passará a ocupar o espaço resultante da intervenção.

Intervenções isoladas

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

Nas parcelas 6 e 7, apesar de se conseguirem isoladamente repor as condições de segurança, salubridade e estética, admite-se, caso seja manifestado interesse por parte dos proprietários, o seu emparcelamento. Será também admissível, a ligação física e funcional das parcelas 05 e 06, pertencentes ao mesmo proprietário, ao nível dos pisos superiores.

Os objectivos prioritários para o desenvolvimento dos projectos a realizar, são a manutenção da autenticidade da linguagem arquitectónica e de todos os elementos que a constituem, passando pela conservação da qualidade formal dos edifícios, compatibilizando-a com a sua requalificação funcional face às exigências actuais de conforto, permitindo uma melhoria de qualidade de vida da

população residente sem contudo negar a utilização de novos materiais e linguagens. As áreas de implantação dos edifícios serão mantidas, até porque a maioria dos edifícios ocupa a totalidade das parcelas.

As volumetrias deverão ser mantidas, à excepção das parcelas 14, 16 e 17, já referido, dependente da autorização do IPPAR. Deverá ficar acautelada a observância do sistema construtivo da cobertura preexistente ou actual, e sempre que se entenda pertinente a reposição do sistema construtivo, inclinações, beirais e materiais e remates tradicionais e locais.

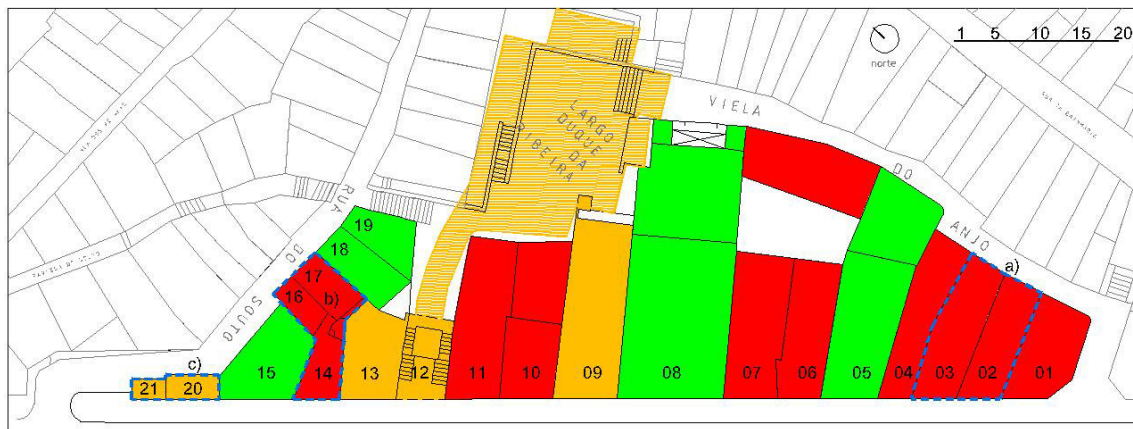
Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se conforme a situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção dos mesmos. Dever-se à usar telha cerâmica,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

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

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

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

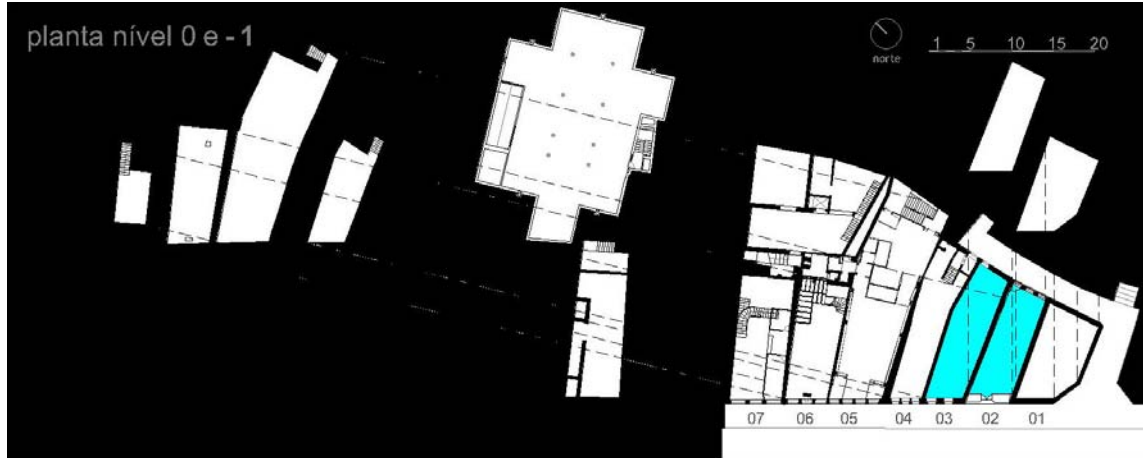
Ao nível do espaço público, é importante a requalificação da área restante da Rua Mouzinho da Silveira e verificação do sistema de drenagem de águas pluviais da Rua do Souto. A inspecção a alguns imóveis que confrontam com a Rua do Souto indicia que provavelmente o seu deficiente funcionamento esteja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

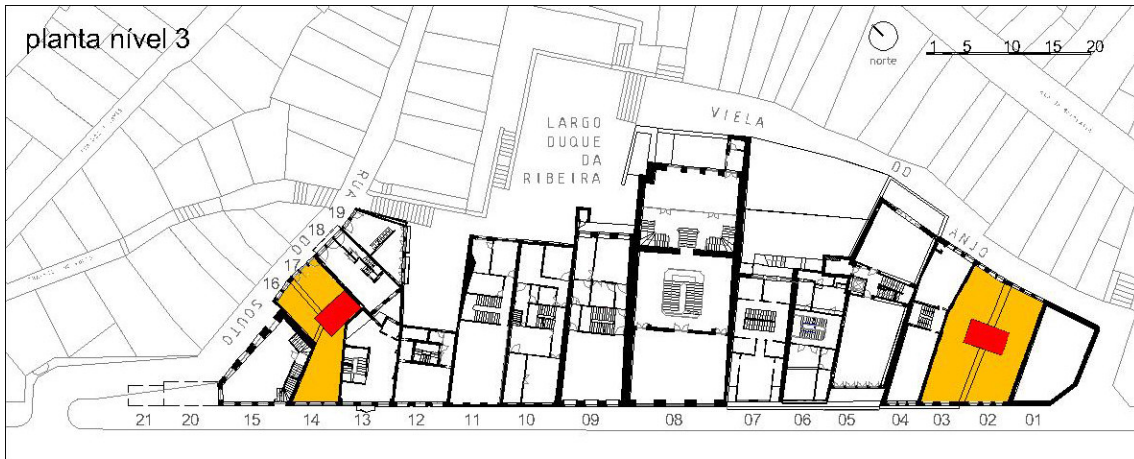


■ Intervenção Profunda
 ■ Intervenção Média
 ■ Intervenção Ligeira
 - - - - - Intervenção Conjugada

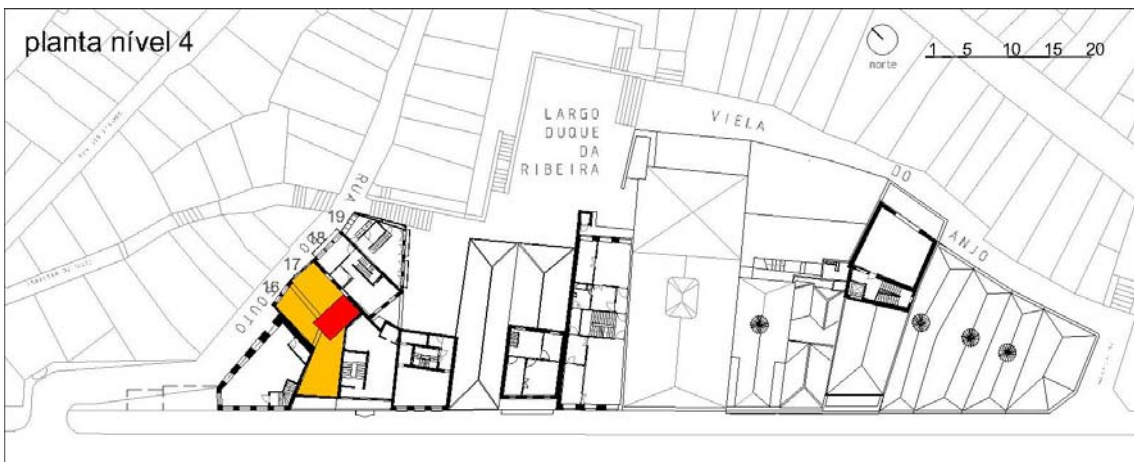
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta

(funções a introduzir com as intervenções conjugadas)

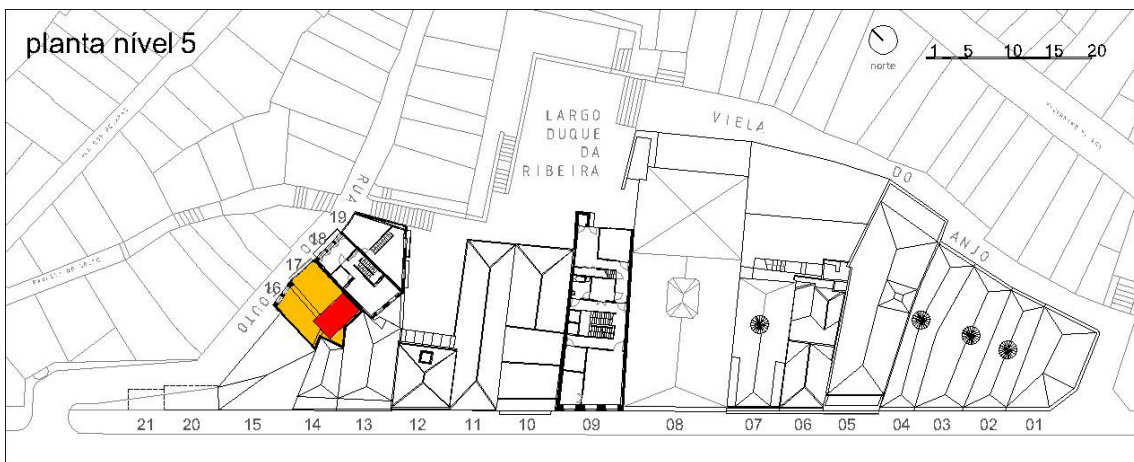




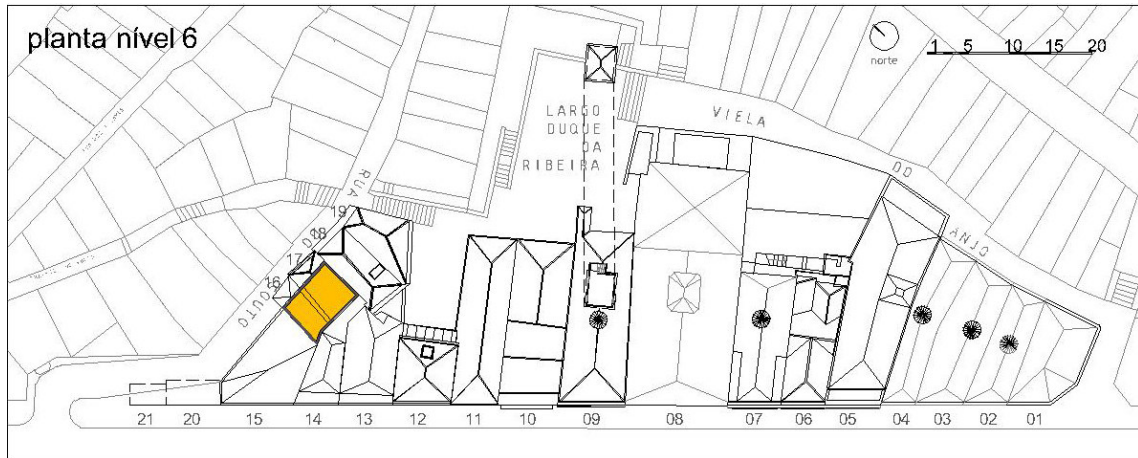
acessos verticais habitação



acessos verticais habitação

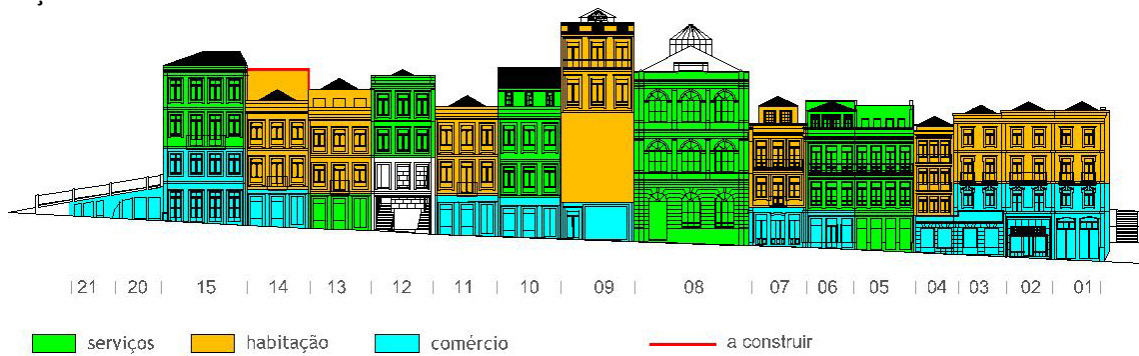


acessos verticais habitação

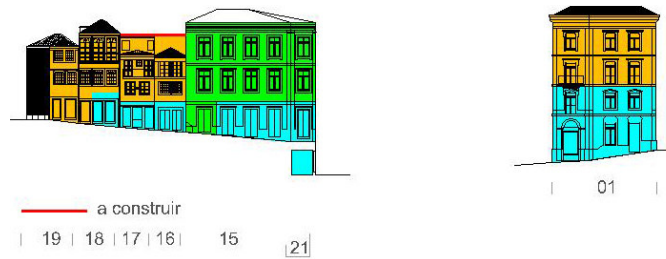


 acessos verticais  habitação

Alçados

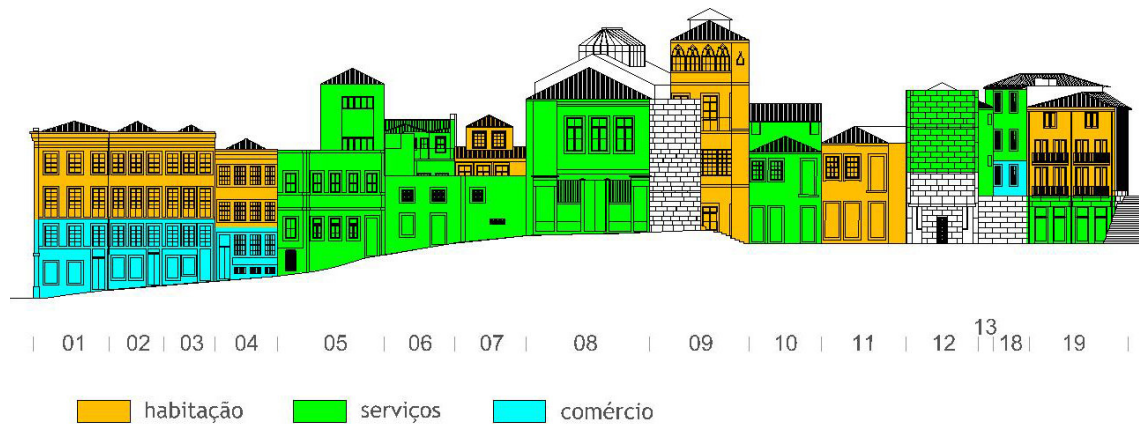


RUA MOUZINHO DA SILVEIRA



RUA DO SOUTO

RUA DA PONTE NOVA



VIELA DO ANJO

LARGO DUQUE DA RIBEIRA

3.2 - Síntese da intervenção proposta

COD. QUARTERÃO	COD. PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO* (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO* (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO - DOCUMENTOS CADASTRAIS (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO - DOCUMENTOS CADASTRAIS (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	N.º PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO - DOCUMENTOS CADASTRAIS (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO* (ABC m2)
14008	001	cave+r/c+1+2+3	414,25	414,25	360,00	331,20	privado		devoluto			mau	isolada	profundo	360,00	414,25
14008	002	r/c	80,20	401,00	398,75	280,55	privado	Arrendatário	Comércio	com WC	2	mau	conjugada com a parcela 3	profundo	834,45	813,45
14008	002	cave+1+2+3	320,80					Ocupante	Atelier-serviços							
14008	003	cave+r/c+1+2+3	323,85	412,45	435,70	344,35	privado	Arrendatário	Atelier/Comércio	com WC		médio/mau	conjugada com a parcela 2			
14008	004	r/c+1+2+3	381,00	381,00	352,60	312,45	privado	Arrendatário	comércio	com WC	1	mau	isolada	profundo	352,60	381,00
14008	005	cave+r/c+1+2+3+águas furtadas	1114,10	1114,10	800,80	912,20	público	Arrendatário	Serviços	com WC	aprox. 35	bom	isolada	ligeiro	800,80	1114,10
14008	006	cave+r/c+1+2+águas furtadas	457,30	457,30	408,00	393,70	público	Arrendatário	comércio encerrado	com WC		mau	isolada	profundo	408,00	457,30
14008	007	cave+r/c+1+2+águas furtadas	798,60	798,60	768,75	653,55	privado	Proprietário	comércio	com WC	5	mau	isolada	profundo	768,75	798,60
14008	008	cave+ r/c+1+2	1546,30	1546,30	1642,40	1197,60	privado		devoluto	com WC		médio/bom	isolada	ligeiro	1642,4	1546,3
14008	009	cave+r/c	297,20	986,35	1006,25	706,70	privado	Proprietário	comércio encerrado			médio	isolada	médio	1006,25	986,35
14008	009	1	139,25					devoluto serviços								
14008	009	2	144,70					devoluto serviços								
14008	009	3	144,70					Arrendatário	habitação	T1+1	2					
14008	009	4+águas furtadas	186,85					Arrendatário	habitação	T2+1	2					
14008	009															
14008	010	r/c+1+2+águas furtadas	469,15	469,15	441,00	392,35	público		devoluto			mau	isolada	profundo	441	469,15
14008	011	r/c+1+2	390,60	390,60	378,00	329,55	privado		devoluto			mau	isolada	profundo	378	390,6
14008	012	1	64,85	140,70	167,90		público	Ocupante	Serviços	com wc	5	médio/bom	isolada	ligeira	140,7	167,9
14008	012	2	64,85					Ocupante	Serviços encerrado	com wc						
14008	013	r/c	66,55	273,45	245,00	192,60	privado	Arrendatário	serviços	com wc		médio	isolada	médio	245	273,45
14008	013	1	59,65						com wc							
14008	013	2	59,65						com wc							
14008	013	águas furtadas	48,85						com wc							
14008	014	r/c+1+2	123,90	123,90	210,00	96,34	privado	Arrendatário	comércio	com wc	2	mau	conjugada com as parcelas 16 e 17	profundo	368,1	450,75
14008	016	r/c+1+2	65,00	65,00	72,00	46,55	privado	Proprietário	Comércio	com wc	1	mau	conjugada com as parcelas 14 e 17			
14008	017	r/c	22,70	115,45	101,50	90,40	público		devoluto			mau	conjugada com as parcelas 14 e 16			
14008	017	r/c+1+2+águas furtadas	92,75													
14008	015	r/c	83,55	334,20	352,00	224,36	privado	Arrendatário	serviços	com wc		bom	isolada	ligeiro	352	334,2
14008	015	2	68,65						com wc							
14008	015	3	76,05						com wc							
14008	015	1	66,90						com wc							
14008	018	r/c+1+2	109,80	196,65	188,00	156,65	privado	Proprietário	Habitação	T2	3	bom	isolada	ligeiro	188	196,65
14008	018	r/c+cave	86,65				privado	devoluto comércio	com wc							
14008	019	r/c+1+2	127,40	170,35	128,00	135,00	público	Arrendatário	Habitação	T3	5	bom	isolada	ligeiro	128	170,35
14008	019	cave	42,95				público	Ocupante	serviços	com wc	2					
14008	020	r/c	0,00	19,40	18,00	14,60	público	Arrendatário	comércio		1	médio	conjugada com a parcela 21	médio	31,00	32,40
14008	021	r/c	0,00	13,00	13,00	5,20	público		devoluto comércio	com wc		médio	conjugada com a parcela 20			

* áreas estimadas com base em medições

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcela 1

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

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

Parcelas 2 e 3

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

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 2 e 3;
- Construção de novos acessos verticais, autónomos relativamente aos espaços comerciais, com acesso a partir da Rua Mouzinho da Silveira, preferencialmente com a introdução de elevador;
- Construção de novas circulações horizontais comuns;
- Demolição parcial do interior dos edifícios existentes;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais ao nível dos pisos superiores, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias e grafitis existentes;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com as paredes meeiras e tectos, assim como a aplicação de isolamento térmico;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

- Instalação de novas redes de abastecimento de águas e saneamento.

Parcela 4

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

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

Parcela 5

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

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

Parcela 06

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

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

Parcela 7

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

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

orientado para a Viela do Anjo;

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcela 8

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

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

Parcela 9

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

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcela 10

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

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

Parcela 11

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

- Conservação na fachada principal e tardoz, com picagem do pano de parede, aplicação de nova camada de argamassa para preenchimento e colmatação das superfícies degradadas e pintura do reboco; limpeza dos elementos em cantaria de granito; tratamento da corrosão e pintura das guardas em ferro; recuperação/reposição da caixilharia existente degradada, em madeira, com raspagem da camada de tinta e aplicação de nova pintura e substituição dos vidros partidos;
- Demolição parcial do interior do edifício existente;
- Recompartimentação ao nível dos pisos superiores da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamentos da sua cobertura;
- Obras de conservação na fachada lateral esquerda revestida a granito, com necessidade de tratamento para eliminação da humidade resultante da ascensão da água por capilaridade; limpeza dos grafitis;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Execução de nova estrutura horizontal, em todos os pisos do edifício;
- Remoção do entaipamento dos vãos existentes na fachada de tardoz e no rés-do-chão da Rua Mouzinho da Silveira, e execução de nova caixilharia, esteticamente integrada.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcela 12

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

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcela 13

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

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcelas 14, 16 e 17

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

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de grades de protecção e toldo publicitário no piso térreo, na parcela 14;
- Substituição da caixilharia em alumínio, no piso térreo, na parcela 14 e 17;
- Remoção da alvenaria em tijolo que preenche os vãos da parcela 17;

- Remoção de estendal na parcela 16;
- Remoção dos fios eléctricos ou outros fixados nas fachadas.

Parcela 15

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

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcela 18

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

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcela 19

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

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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcelas 20 e 21

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






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

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de fio eléctrico, na fachada principal.

4 - Planificação da intervenção proposta

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

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

5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta

Parcela	Área de implantação* (m2)	Área de implantação Documentos cadastrais (m2)	ABC existente* (m2)	ABC existente - Documentos cadastrais (m2)	ABC proposta (m2)	Custo de intervenção (€)
1	82,85	75,00	414,25	360,00	360,00	252.000
2 e 3	80,20	79,75	813,45	834,45	834,45	584.115
	88,60	93,70				
4	95,25	88,15	381,00	352,60	352,60	246.820
5	220,20	154,00	1114,10	800,80	800,80	15.215
6	101,60	85,00	475,30	408,00	408,00	285.600
7	320,50	120,00	798,60	768,75	768,75	538.125
8	389,35	410,60	1546,30	1642,40	1642,40	30.384
9	158,40	161,00	986,35	1006,25	1006,25	199.238
10	136,20	126,00	469,15	441,00	441,00	308.700
11	130,30	126,00	390,60	378,00	378,00	264.600
12	64,85	73,00	140,70	167,90	167,90	11.081
13	70,95	70,00	273,45	245,00	245,00	40.180
15	83,55	88,00	334,20	352,00	352,00	6.688
14, 16 e 17	41,30	70,00	123,90	383,50	450,75	159.280,33
	22,60	24,00	65,00			
	34,20	29,00	115,45			
18	49,45	47,00	196,65	188,00	188,00	4.324
19	42,70	32,00	170,35	128,00	128,00	2.944
20 e 21	19,40	18,00	19,40	31,00	31,00	9.300
	13,00	13,00	13,00			
Total	2.245,45	1.983,20	9.807,75	8.487,65	8.554,90	2.958.594,43

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

* áreas estimadas com base em medições

6 - Interessados em colaborar com os proprietários

Está interessada em colaborar com os proprietários a Benardi - Sociedade Imobiliária, S.A., com sede na Avenida da Boavista, nº 2121 escrit. 104, Apartado 1059, 4101-001 Porto.

EQUIPA TÉCNICA

Adriana Floret

Joana Costa

Alice Gouveia

Colaboração: David Afonso, Patrícia Cunha