

EIXO MOUZINHO / FLORES



QUARTEIRÃO 14012 – S. DOMINGOS

DEZEMBRO 2009

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	3
1. CONSIDERAÇÕES GERAIS	4
2. Levantamento e Diagnóstico da Situação Existente	5
2.1 Enquadramento Urbanístico	5
2.2 Breve Nota Histórica	6
2.3 Condicionantes	8
2.4 Características do Edificado	9
2.4.1 Estrutura Parcelar	9
2.4.2 Composição Arquitectónica e Valor Patrimonial	10
2.5 Ocupação Funcional	11
2.6 Estado de Conservação.....	12
2.7 Plantas e Alçados da Situação Existente.....	15
2.8 Direitos Adquiridos através de Licenças ou Autorizações Eficazes.....	21
3. INTERVENÇÃO PROPOSTA.....	22
3.1 Síntese da Intervenção Proposta.....	22
3.1.1 Estratégia de Reabilitação Funcional.....	23
3.1.2 Estratégia de Reabilitação Física.....	26
3.1.3 Intervenções Conjugadas	29
3.1.4 Intervenções Isoladas	31
3.2 Plantas e Alçados da Intervenção Proposta	32
3.3 Intervenção Proposta por Parcela.....	33
4. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	77
5. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	78
6. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS.....	79

INTRODUÇÃO

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

Em 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão São Domingos, delimitado pela Rua de Mouzinho da Silveira, Rua da Ponte Nova, Rua das Flores e Largo de São Domingos.

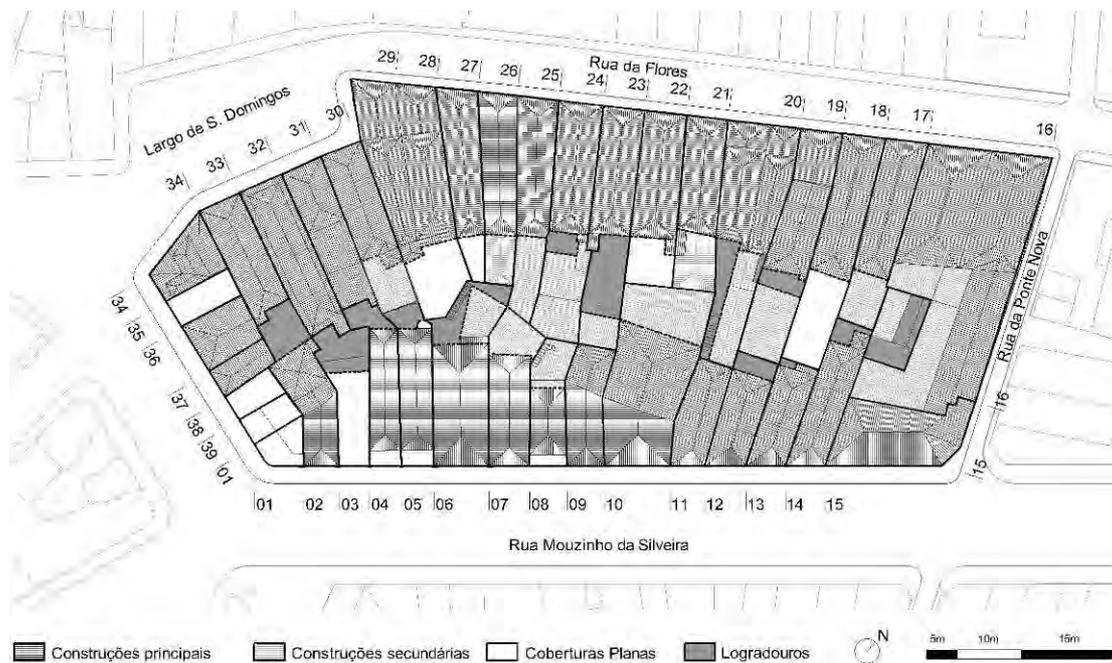
Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, aprovado pelo Conselho de Administração desta sociedade, na reunião de 10 de Novembro de 2009.

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.

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

O quarteirão em análise localiza-se na Freguesia da Sé e é delimitado pela Rua das Flores, pela Rua da Ponte Nova, pelo Largo de São Domingos e Rua Mouzinho da Silveira. A Unidade de Intervenção tem uma forma irregular e é composta por trinta e nove parcelas, que perfazem um total de 350 metros lineares de frente edificada, sendo 107 metros para a Rua de Mouzinho da Silveira, 110 metros para a Rua das Flores, 48 metros para a Rua da Ponte Nova e 85 metros para o Largo de São Domingos. 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 para o interior do quarteirão.



Montagem fotográfica da Rua Mouzinho da Silveira

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 que faz parte da lista do Património Mundial da UNESCO que importa preservar. A Rua Mouzinho da Silveira é uma das vias de ligação entre a cota baixa (Ribeira) e a cota alta da cidade, a Avenida dos Aliados.

Na área envolvente localiza-se o parque de estacionamento do Infante o qual, apesar de se situar a curta distância do quarteirão, 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 temos as linhas ZM, ZH, 49 e 500 e se ampliarmos o raio para cinco minutos a pé ou até 400 metros o número de linhas aumenta para 19), para além da área também ser coberta pela oferta de concessionários privados. Por outro lado, também 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.



FONTE: Imagem Live Maps. (localização do quarteirão)

2.2 BREVE NOTA HISTÓRICA

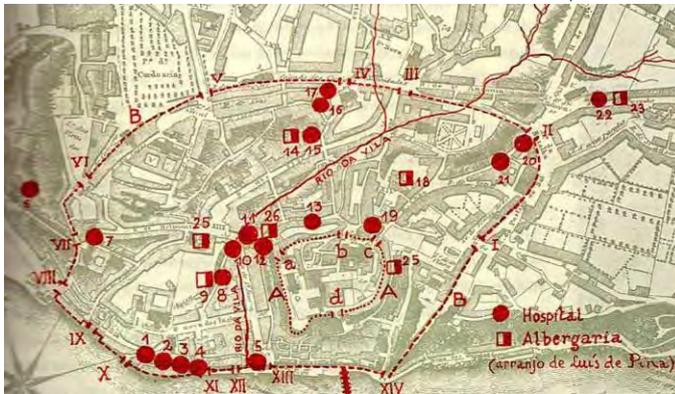
“Como reconhecer uma cidade que é fruto de constantes mutações ao longo do tempo? Como identificar anonimamente quem a construiu e constrói? Pelos seus ícones, pelas imagens/signos identificados de forma comum e que remetem para o acto de fruição, sem o qual a própria cidade não existe como tal e fica remetida apenas para um conjunto construído estático e estéril.”

“Fazendo uma ponte entre o passado, o presente e o futuro (...) uma leitura da cidade (...)”

CRAT, *Quem construiu Tebas? Os construtores da cidade*, Porto 2001.

A cidade *intramuros*, hoje degradada e vazia da grandeza do passado, foi outrora o espaço mais simbólico da cidade e a resposta às necessidades das gentes do burgo e dos viajantes e forasteiros, durante séculos.

Muralhas/Portas da Cidade – Muro Velho e Muralha Fernandina (Luís de Pina, SG, Vol. VII) Planta do Porto e suas vizinhanças (AHMP)



A evolução da cidade medieval dos séculos XII a XVI é pensada de forma orgânica e forma-se a partir do núcleo episcopal – Muro Velho.

A origem do desenvolvimento urbano da área em estudo resulta da contenda entre a Coroa e o poder episcopal, pelo controlo da zona ribeirinha e das cobiçadas receitas do comércio fluvial.

Grosso modo, podem demarcar-se três fases:

1. No contexto medieval, a fundação dos conventos mendicantes, franciscano e dominicano, com os quais o poder real mantinha uma apertada aliança. Esta decisão reflecte a importância destes conventos como factor interveniente e dinamizador do processo de urbanização, como elemento de consolidação, organização e estabilidade dos aglomerados.

A implantação do convento de São Domingos (1236), no vale do rio da Vila, foi marcante como motor de criação urbana, por se estabelecer num nó de comunicação entre várias zonas da cidade. Aí se cruzavam a Ponte de São Domingos (que ligava ao núcleo da Sé), a Rua de Belmonte (que ligava à zona ocidental), a Rua da Rosa (actual Rua do Comércio do Porto e que ligava à praia de Miragaia) e a Rua das Congostas (actual Rua de Sousa Viterbo, que ligava à Ribeira).

Situado numa posição privilegiada, o Largo de São Domingos era um dos grandes locais de comércio e de convívio do Porto, e o desenvolvimento urbano ficou estreitamente associado aos feitos económicos e sociais da cidade dos mercadores, dos artificies e das suas organizações.

O carácter medieval do alpendre do Convento permaneceu durante muito tempo, chegando a desempenhar a função de Paços do Concelho, onde se reuniam frequentemente as vereações da Cidade.

2. No início no século XVI o Rei D. Manuel I mandou abrir a Ruas das Flores (denominada Rua de Santa Catarina das Flores) para estabelecer a ligação entre o Largo de São Domingos à zona norte da cidade, e esta rapidamente se assume como via de grande influência, pela articulação melhorada entre a zona ribeirinha e o interior da cidade.

O nome de *Flores* deve-se às hortas e pomares pré-existentes na zona: “...as casas destas Ruas tem todas quintais e jardins mui frescos e hortas que quasi tem agoa com que se Regão...” (João de Barros, 1548).

Em 1542 é mandada calcetar por ser considerada “a mais nobre e principal rua desta cidade”, o que demonstra e reforça a elevada capacidade e interesse das actividades económicas e dos estabelecimentos que durante séculos se congregaram nesta central e prestigiante artéria.

A Rua da Ponte Nova serve a Rua das Flores e completa a sua função estruturante na cidade de quinhentos, pois o seu traçado liga-a ao burgo episcopal.

No século XVIII reunia “as lojas mais ricas da cidade, tanto em fazendas de lã e seda como em todo o género de mercearias, porcelanas, lojas de ourives de ouro e prata” (Padre Rebelo da Costa).

3. Ao longo da segunda metade do século XIX, o dinamismo e o progresso das actividades económicas e o desenvolvimento da rede viária geram profundas transformações no tecido urbano. Becos e vielas da cidade velha desaparecem, encanam-se ribeiros imundos, abrem-se novas ruas e constroem-se novos edifícios. Assim, a Rua Mouzinho da Silveira é rasgada na década de setenta, com o objectivo de melhorar o sistema viário, obedecendo a critérios higienistas que exigiam ruas largas e arejadas, e ocupando uma zona insalubre da cidade, fazendo desaparecer parte das vielas da Biquinha e das Congostas, o Largo de São Roque e propiciando o encanamento do Rio da Vila.

A precedência histórica destes eixos, ainda tem uma função estruturante e simbólica em todo o espaço envolvente da cidade do Porto, pese embora a conjuntura presente não permitir que cumpram cabalmente o papel para o qual foram imaginados. Hoje, pouco resta do quadro de outrora, abundam edifícios devolutos, tendo o comércio uma imagem decadente e a habitação quase desaparecido.

2.3 CONDICIONANTES

A unidade de intervenção do Quarteirão São Domingos insere-se na área do Centro Histórico do Porto, que integra a Lista do Património Mundial da UNESCO, o que, nos termos do nº 7 do art.º 15º da Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, implica a respectiva classificação como Monumento Nacional. Integra ainda 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

2.4.1 ESTRUTURA PARCELAR

Nas Flores (...) se formou a tipologia da posterior rua do Porto: os lotes uniformes, a fachada disciplinada, cuidada (...) a traseira, oculta da vista do estranho, livre e orgânica, avançando pelo quintal (...)

Afonso, José Ferrão, *a Rua das Flores no Século XVI - Elementos para a história urbana do Porto Quinhentista*, FAUP Publicações, 2000.

A estrutura do quarteirão em estudo é marcada por uma divisão parcelar regular. É notória, ao analisar as parcelas, a uniformização das dimensões, tendencialmente rectangulares.

Os lotes apresentam dimensões regulares:

- os mais antigos, no lado nordeste do Largo de São Domingos, com frentes que variam entre cerca de 4 metros e múltiplos destes;
- na Rua das Flores e o lado sul do Largo de São Domingos aproximam-se dos 6.6 m (as seis varas, ou múltiplos). A profundidade das construções é na proporção de 1 para 3.
- na Rua de Mouzinho da Silveira a métrica da frente urbana aproxima-se da da Rua das Flores, sendo os lotes menos profundos, pois a dimensão fica condicionada pelos logradouros da Rua das Flores.

Na frente orientada para a Rua de Mouzinho da Silveira os imóveis têm, predominantemente, rés-do-chão e 3 pisos, alguns com piso recuado. Todos os imóveis nesta frente têm cave. Na frente orientada para a Rua das Flores a cêrcea varia entre 3 a 4 pisos acima do solo. É no Largo de São Domingos que se encontram os imóveis com maior cêrcea, atingindo 6 pisos, acima do solo.

A pendente ligeira da Rua das Flores e Mouzinho da Silveira contrasta com o declive acentuado da Rua da Ponte Nova e Largo de São Domingos. Este desnível espelha-se na diferença de cotas de piso que se verificam nas parcelas voltadas para a Rua das Flores e para a Rua Mouzinho da Silveira.

A tipologia em todo o quarteirão é de frente/traseiras, tendo os imóveis serventia única pela rua com que fazem fronteira. Exceptuam-se os casos das parcelas que formam os gavetos (001, 015, 016, 029 e 034).

O espaço interior do quarteirão está praticamente ocupado por anexos que foram sendo construídos ao longo dos anos e que se agrupam e crescem sem regras. Apenas uma parcela permanece com logradouro, a parcela 023.

Não existe estacionamento no interior dos lotes, ficando esta função limitada ao estacionamento ao longo dos passeios e ao parque de estacionamento existente na Praça do Infante. Exceptuam-se as parcelas 028 e 029, com estacionamento interior para aproximadamente cinco veículos.



Fotografia – Parcela 020



Fotografia – Parcela 028 e 029



Fotografia – Interior do quarteirão

2.4.2 COMPOSIÇÃO ARQUITECTÓNICA E VALOR PATRIMONIAL

(...) pera no dito chão fazer casas boas e nobres, e fará paredes dellas na dianteira de paredes de pedra e cal athe o primeiro sobrado com bons portais, as quais terão hua roda de Santa Catherina na padyeyra da porta em sinal de que som foreyras ao dito Senhor Bispo e sua Meza episcopal, e não terão as ditas casas nenhuma sacada para a rua (...)

Afonso, José Ferrão, obra citada, prazo feito a João de Avelar, 1523, Março 18.

O conjunto, no seu todo, possui um grande valor arquitectónico por representar a estrutura parcelar característica portuense.

De sublinhar neste quarteirão, a disciplina das frentes urbanas, composta por edifícios com fachadas racionalizadas e ritmadas, com vãos rectangulares ao alto, emoldurados com peças de cantaria de granito, respeitando a regra de repetição nos pisos que se sucedem.

Alguns valores individuais evidenciam-se:

- na esquina do Largo São Domingos com a Rua das Flores (parcela 029), denominada Casa dos Cunha Pimentel, a qual ainda ostenta a pedra d'armas desta família. Se inicialmente era composta por duas casas, agora são um só imóvel. Nesta casa nasceu o poeta Pedro Homem de Melo e actualmente pertence à Santa Casa da Misericórdia do Porto, após uma intervenção recente.
- é ainda visível em alguns imóveis o símbolo em baixo relevo da *roda navalhada de Santa Catarina* (parcela 020 e 021), por terem sido edificadas nos terrenos das hortas do Bispo que tinham sido arrendadas à Mitra.

Alguns factores dissonantes são, na maior parte dos casos, referentes às alterações de fachadas com introdução de caixilharias de alumínio e abertura de vãos para a criação de montras que acabam por

descharacterizar os edifícios. Outro factor dissonante é a “recuperação” de edificações utilizando métodos construtivos estranhos à construção primitiva.

Os edifícios que não foram alterados tipologicamente, são compostos por caixa de escada central, geralmente iluminada zenitalmente por clarabóia ou lanternim.

2.5 OCUPAÇÃO FUNCIONAL

A fachada à rua pode ser “hermosíssima”, urbano-aristocrática, mas não dispensa, no piso térreo, as lojas, que por vezes se prolongam posteriormente, para a zona do quintal (...)

Afonso, José Ferrão, *a Rua das Flores no Século XVI - Elementos para a história urbana do Porto Quinhentista*, FAUP Publicações, 2000.

Este quarteirão é utilizado, ao nível do rés-do-chão, para o comércio tradicional de venda a retalho, algumas cafetarias e restaurantes, venda de produtos de pesca, rega e telecomunicações, drogaria, pichelaria, vidraria, artesanato, alfarrabistas, quiosque de jornais e tabaco, e comércio para revenda de tecidos e pronto-a-vestir. Os pisos superiores são, em regra, utilizados para habitação ou armazéns de apoio à actividade comercial, embora alguns imóveis tenham estes pisos devolutos.

Três parcelas estão ocupadas com comércio grossista (017, 018 e 034).

De mencionar a existência de um estabelecimento de ensino superior – E.S.A.P. - neste quarteirão, nas parcelas 003 e 032.

2.6 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

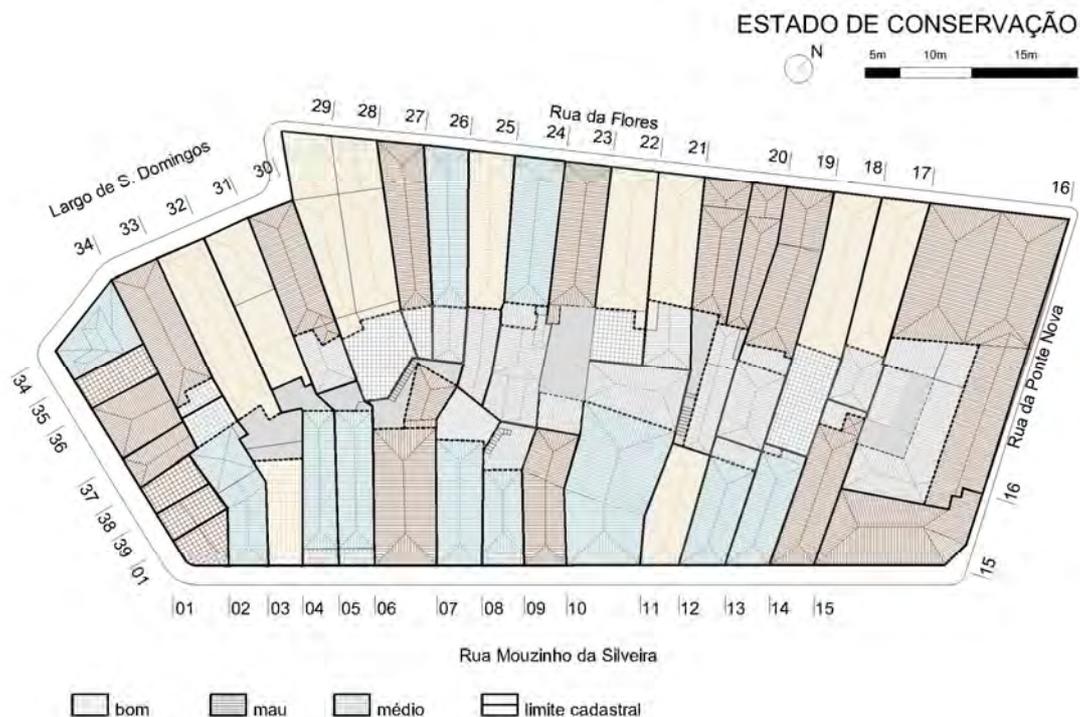
Tratando-se de manter a cidade viva, é da reabilitação mesma das pessoas que tem que cuidar-se, para que as características globais de um património continuem asseguradas.

CRUARB, AA.VV., *Porto Património Mundial III - CRUARB 25 anos de reabilitação urbana*, Câmara Municipal do Porto, 2000.

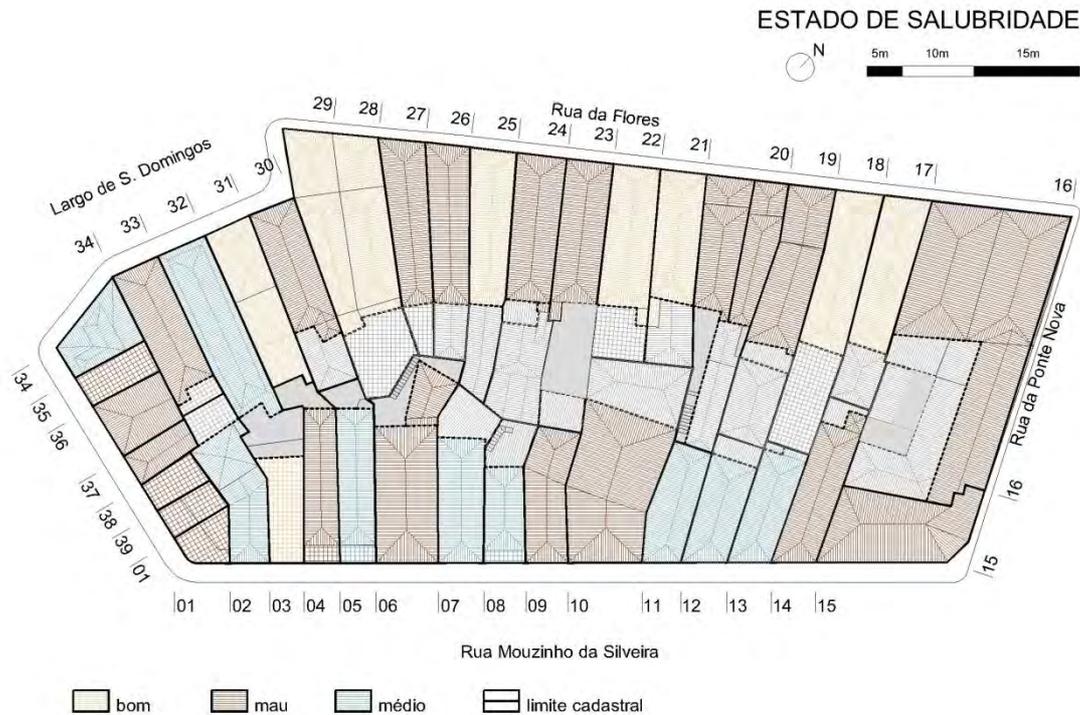
À data das vistorias realizadas, 44% dos edifícios deste quarteirão encontravam-se em mau estado de conservação, necessitando de obras profundas. De salientar a parcela 016 que está em avançado estado de degradação e que possui inquilinos a habitar em espaços sem condições de salubridade e segurança.

31% dos edifícios estão em médio estado de conservação, necessitando sempre de intervenções médias.

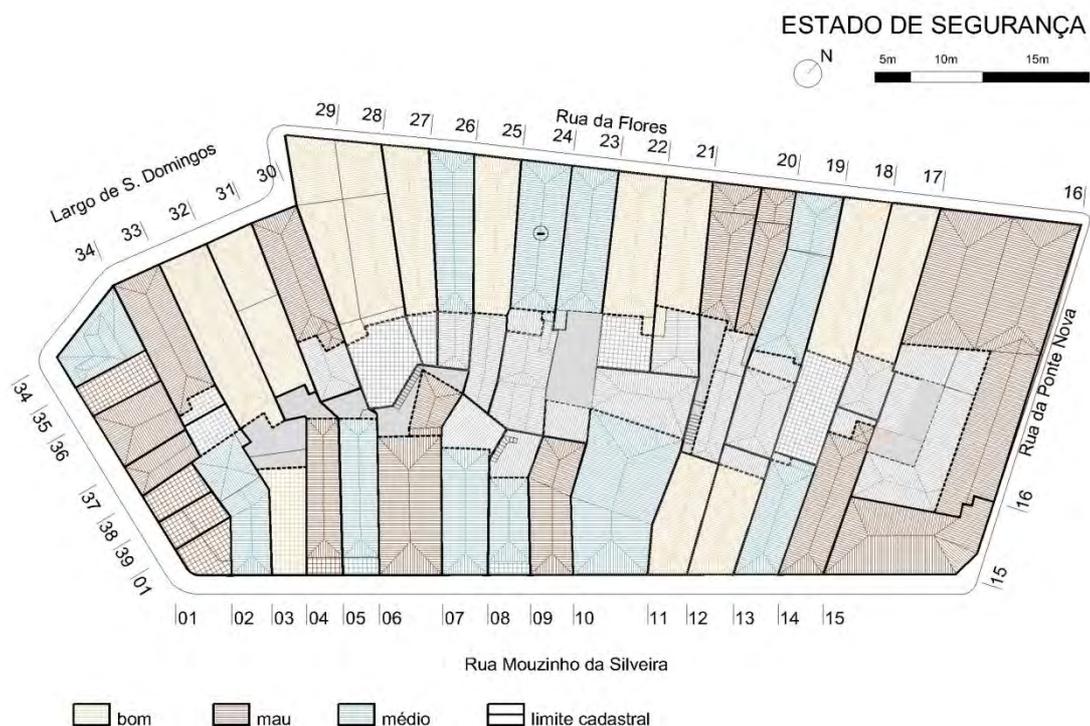
É de notar que a predominância de ocupação é feita ao nível do rés-do-chão, estando os restantes pisos desocupados e sem qualquer intervenção ou manutenção.



Realizadas as vistorias a todos edifícios do quarteirão, verificou-se que cerca de 54% não possuem condições de salubridade, devido ao mau estado de conservação em que se encontram, à degradação das instalações e à falta de manutenção e de ventilação.

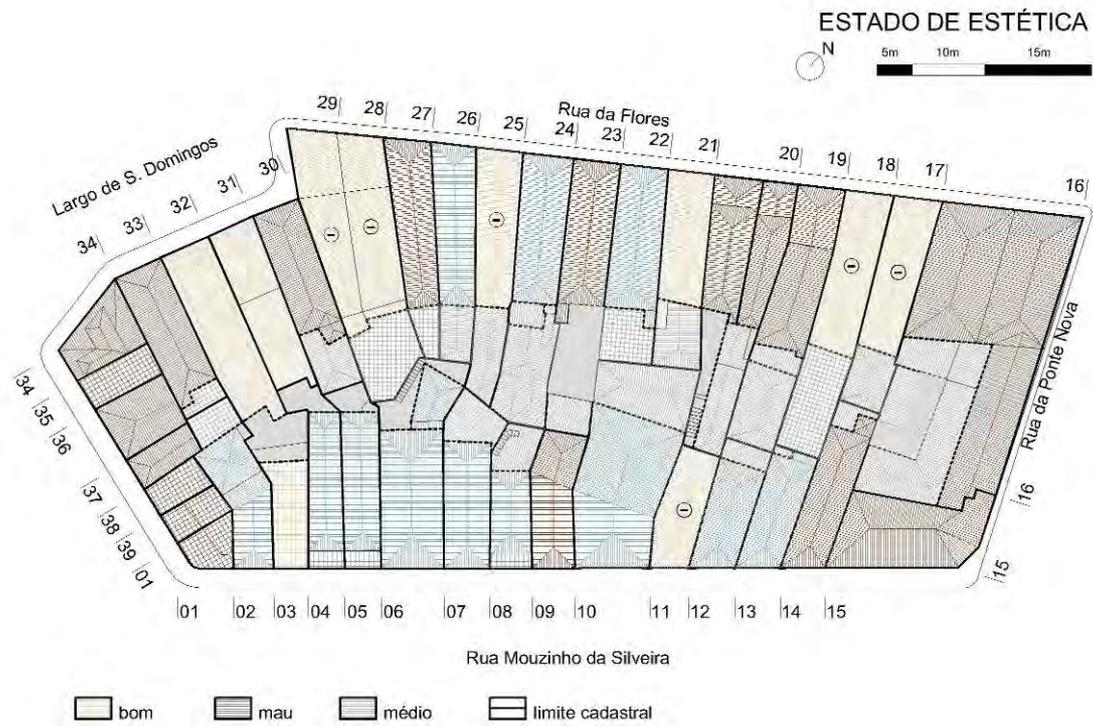


Das parcelas que possuem unidades habitacionais, a parcela 016 é a que possui piores condições.

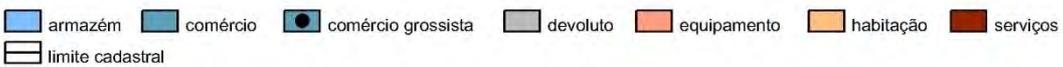
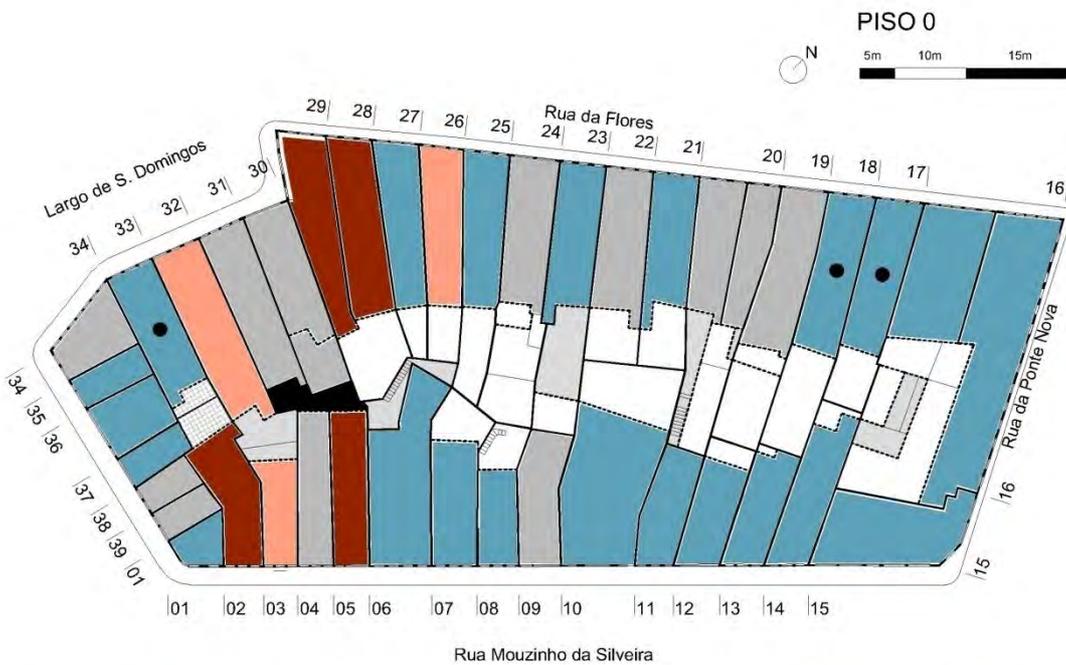
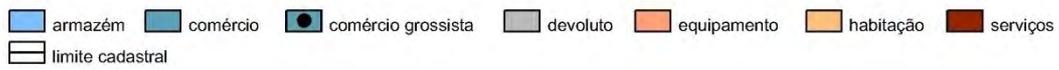
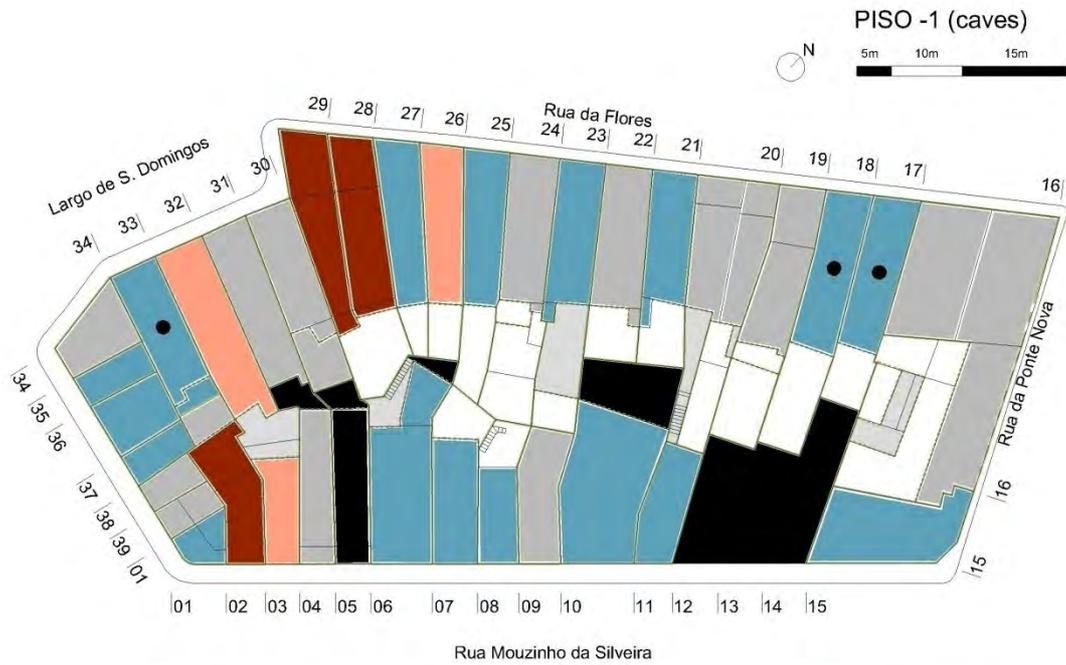


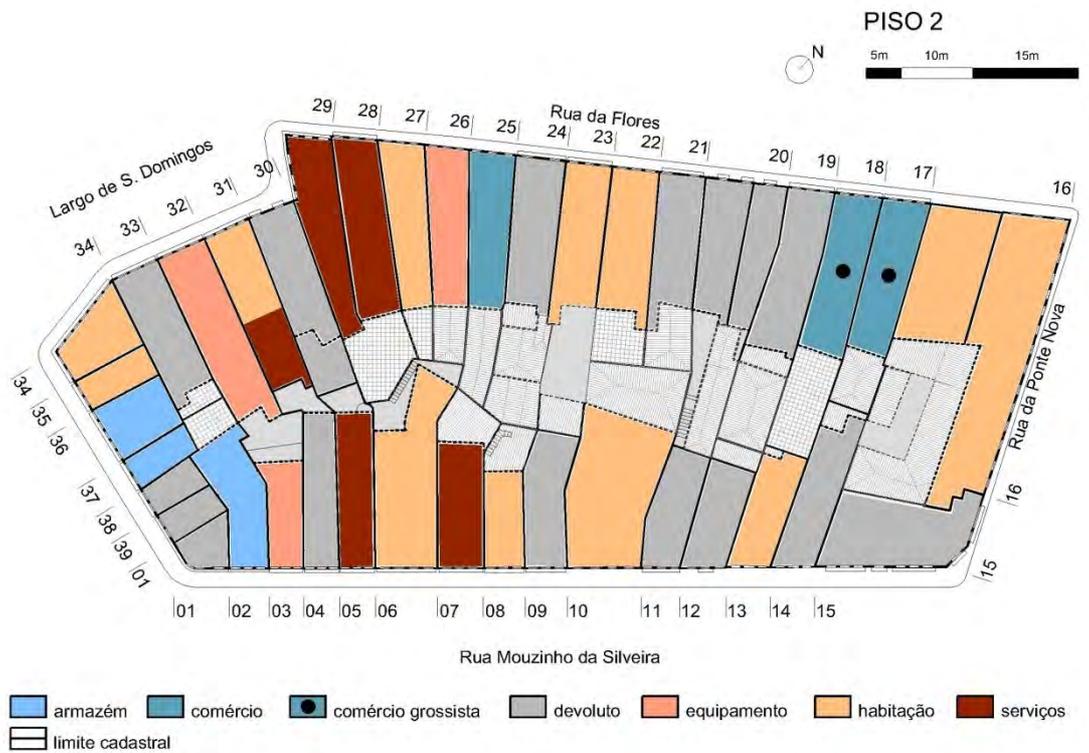
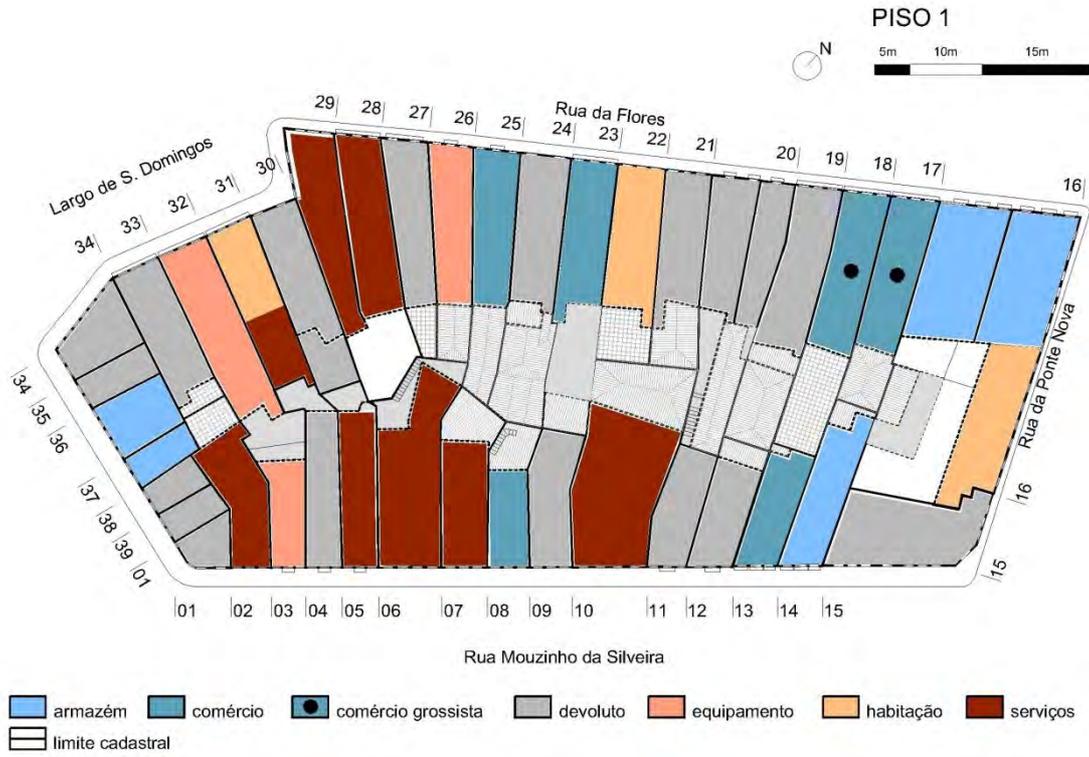
Cerca de 36% das parcelas possuem más condições de segurança, predominantemente no seu interior, pela cedência da estrutura da cobertura e tectos, entre outros. Mais uma vez, a parcela 016 é a que se encontra em pior estado, pondo mesmo em risco a segurança dos utentes.

Importa ainda referir que 17% dos edifícios possuem más condições de estética.

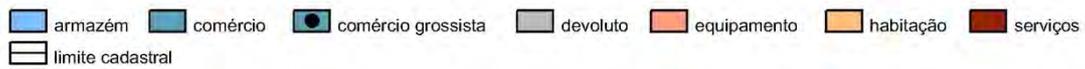
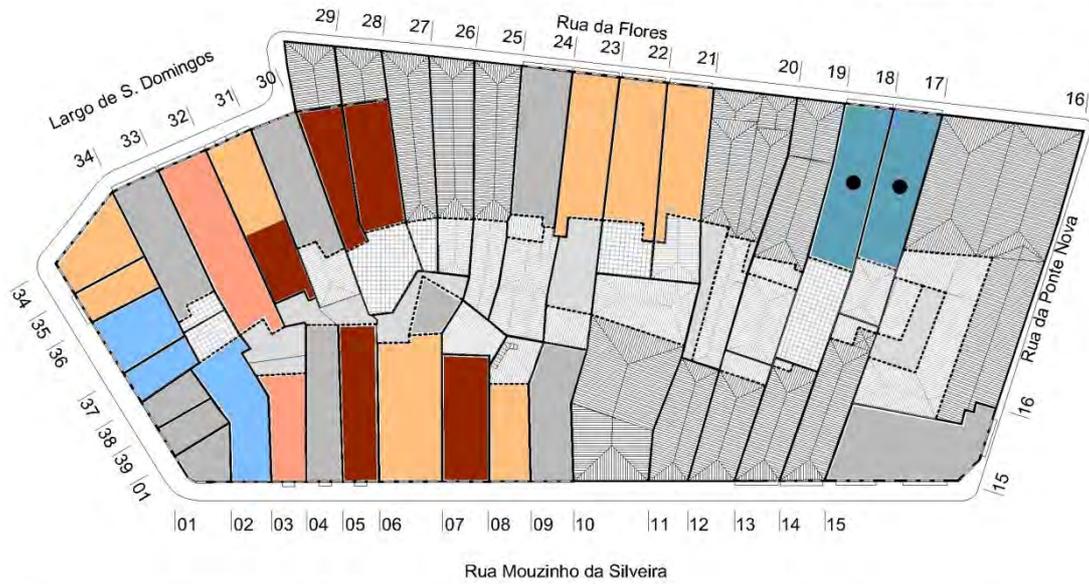
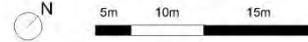


2.7 PLANTAS E ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE

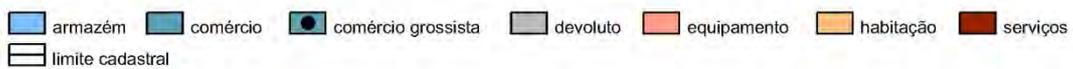
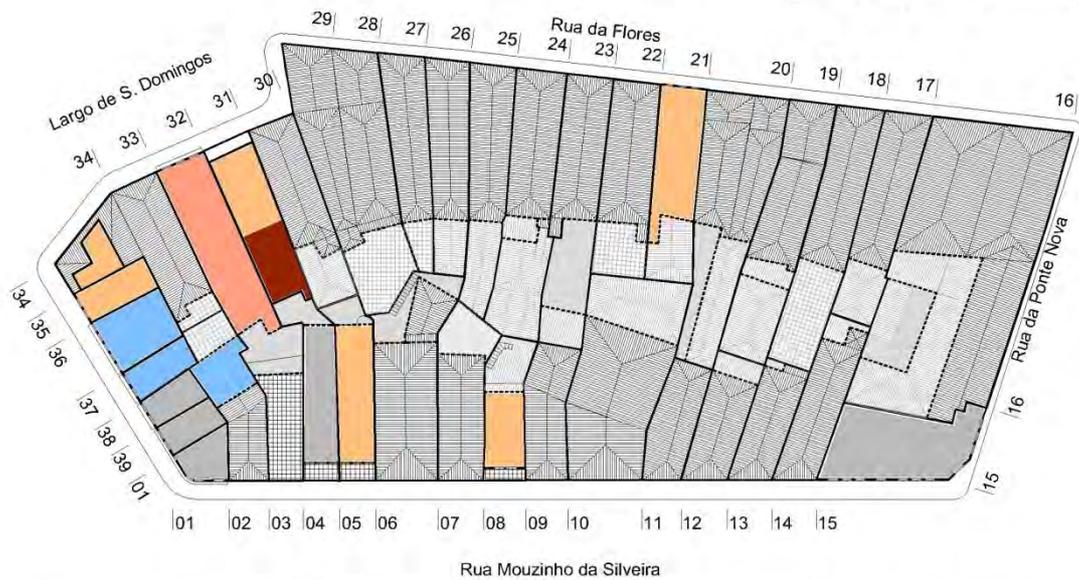
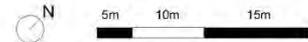




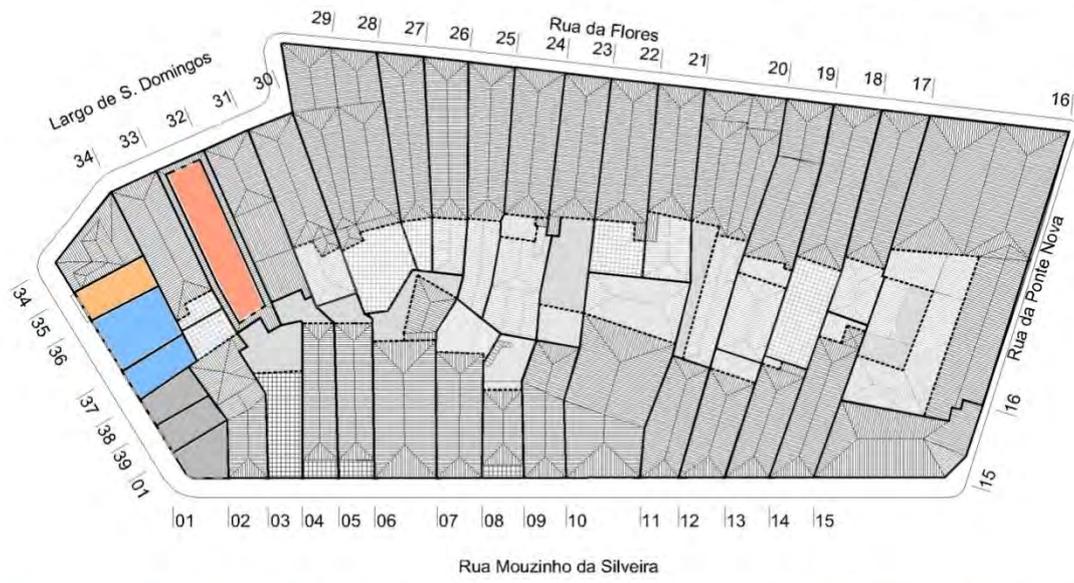
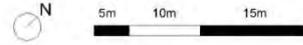
PISO 3



PISO 4

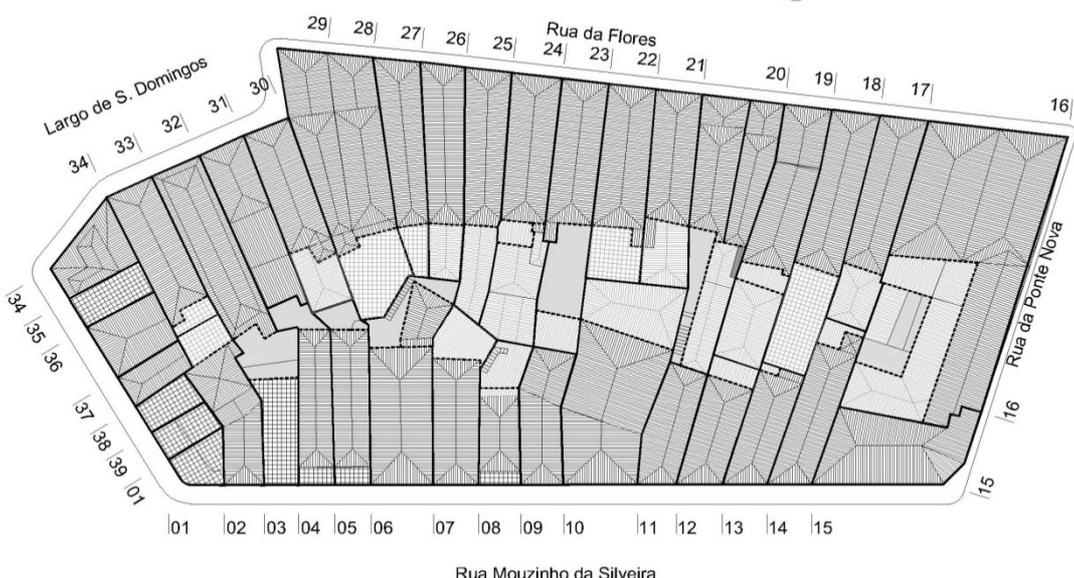


PISO 5



- | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|--|
|  armazém |  comércio |  comércio grossista |  devoluto |  equipamento |  habitação |  serviços |
|  limite cadastral | | | | | | |

COBERTURAS

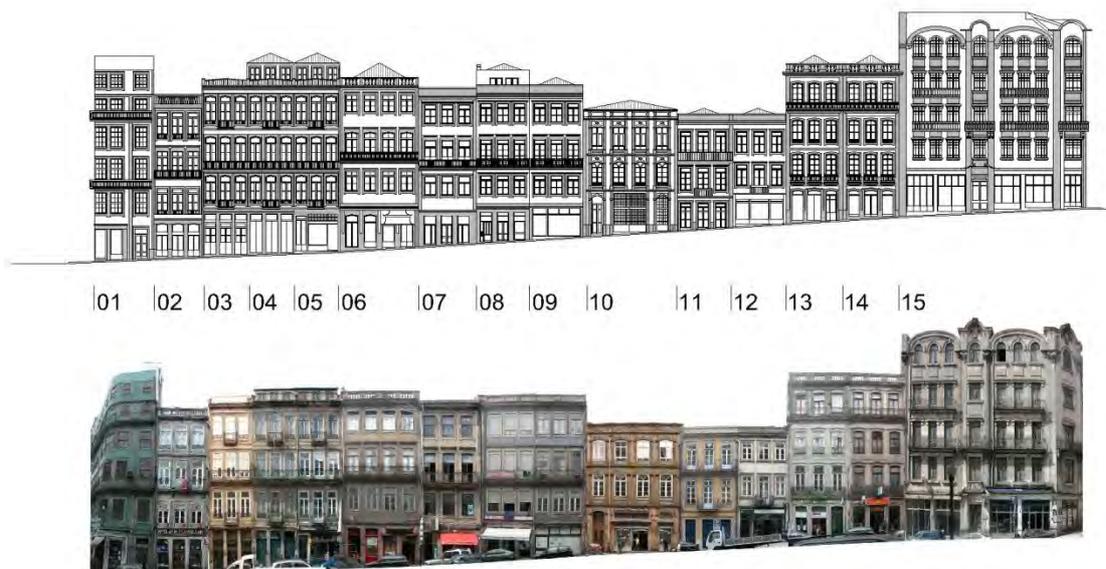


- | | | |
|---|---|--|
|  cobertura plana (construção principal) |  cobertura inclinada (construção principal) |  logradouro |
|  cobertura plana (construção secundária) |  cobertura inclinada (construção secundária) |  limite cadastral |



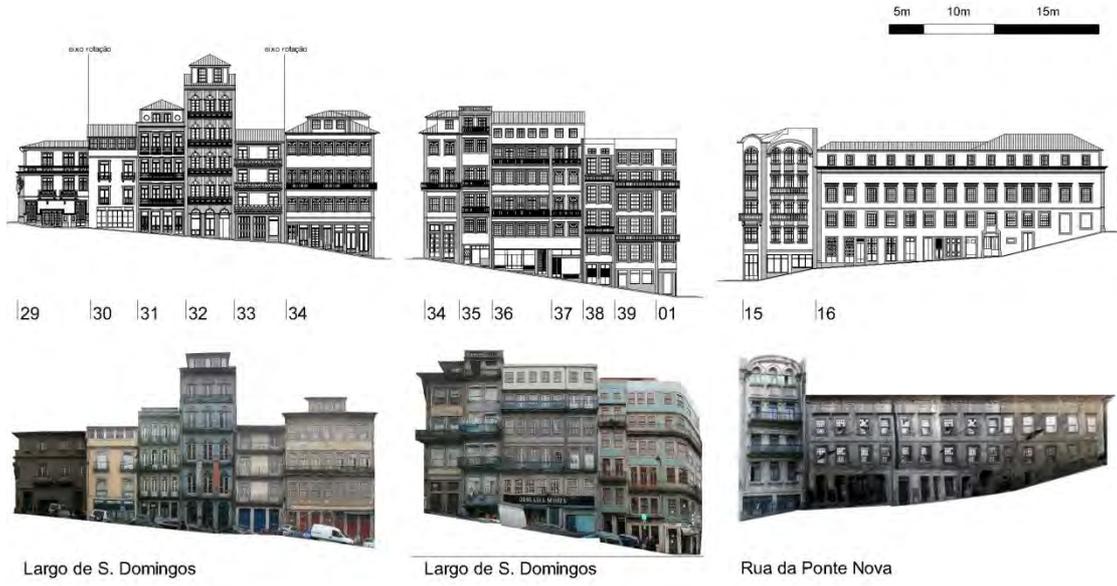
16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29

Rua das Flores



01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15

Rua Mouzinho da Silveira



2.8 DIREITOS ADQUIRIDOS ATRAVÉS DE LICENÇAS OU AUTORIZAÇÕES EFICAZES

Parcela	Nº processo	Data processo	Teor
14012002	294/1999	1999	Comércio
14012002	23/1963	1963	Modificar fachada r/c
14012004	67/1955	1955	Ampliar prédio
14012004	89/1952	1952	Substituir escada(83)
14012004	179/1947	1947	Substituir cobertura de anexo
14012005	381/1966	1966	Legalizar Obras(89)
14012006	259/1989	1989	Modificar prédio (95)
14012006	526/1937	1937	Modificar escada(95)
14012007	281/1989	1989	Modificar prédio (101-103)
14012007	475/1952	1952	Aumentar chaminé (101)
14012007	263/1949	1949	Legalizar obras (101)
14012007	224/1927	1927	Reparação da escada, tapamentos (99)
14012008	273/1994	1994	Ampliar e modificar prédio
14012009	520/1971	1971	Modificar prédio (111)
14012009	534/1959	1959	modificar fachada (111)
14012010	271/1976	1976	Modificar prédio (119)
14012010	494/1927	1927	Colocar duas montras (119-121)
14012014	101/1946	1946	Modificar prédio (139 e 140)
14012015	631/1932	1932	Construção de marquise envidraçada(147)
14012015	250/1920	1920	Construir prédio
14012016	297/1999	1999	(92 a 102)
14012016	7728/1954	1954	Modificar estabelecimento(88)
14012019	514/1959	1959	Modificar prédio(68)
14012021	579/1957	1957	Cobertura de pátio(54)
14012021	1944/1937	1937	Ampliar armazém(54)
14012021	887/1931	1931	Ampliação de Armazém(50)
14012022	579/1957	1957	Cobertura de pátio(44)
14012022	1944/1937	1937	Ampliar armazém
14012022	626/1927	1927	Colocar montra(44)
14012022	611/1922	1922	Ampliar Prédio(44-48)
14012023	769/1924	1924	Modificar escada(38)
14012026	29492/05 MP	2005	Reconstrução do prédio
14012027	639/1940	1940	Ampliar prédio(14)
14012028	507/1991	1991	Ampliar e modificar prédio(2-6-8-12)
14012028	541/1946	1946	Construir divisória(8)
14012028	295/1945	1945	Construir prédio(6-8)
14012028	309/1921	1921	Modificar fachada(2)
14012029	809/1920	1920	Demolir tabiques e construir arco(2)
14012031	45/1992	1992	Modificar prédio(77)
14012032	86/1947	1947	Construir escada interior(80-82)
14012034	503/1974	1974	Construir piso médio(86-94)
14012035	77/1968	1968	Modificar prédio(97-101)
14012035	40/1962	1962	Modificar fachada(95-96)
14012035	444/1944	1944	Construir cave(99)
14012036	77/1968	1968	Modificar prédio
14012036	503/1964	1964	Modificar e ampliar prédio(102)
14012036	452/1945	1945	Modificar prédio (99-101)
14012036	164/1922	1922	Modificar escada(102)
14012037	503/1964	1964	Modificar e ampliar prédio
14012037	1774/1937	1937	Modificar devanture(102-103)
14012037	465/1927	1927	Construir devanture
14012037	164/1922	1922	Modificar escada
14012039	35/1977	1977	Modificar fachada(106)
14012039	621/1960	1960	Ampliar prédio(106)
14012039	221/1931	1931	Modificar fachada(106)

3. INTERVENÇÃO PROPOSTA

3.1 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

O Quarteirão “São Domingos” localiza-se dentro da Área de Intervenção Prioritária (AIP) da Sé /Vitória, para a qual foi aprovado em Julho de 2006 pela Porto Vivo SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, o respectivo Programa de Reabilitação da Área Mouzinho/Flores. Este programa define como pontos críticos de intervenção quer o edificado quer o espaço público, assumindo como prioridade os seguintes pontos:

- a) Requalificação da habitação;
- b) Apoio à actividade turística;
- c) Requalificação e redefinição do perfil da actividade comercial
- d) Captação do investimento empresarial;
- e) Qualificação do espaço público e modernização das infra-estruturas.

A localização deste quarteirão, no cruzamento do eixo de Mouzinho/Flores com os eixos transversais de Bainharia/Belmonte e Ponte Nova, confere-lhe uma posição geográfica distinta, central no que respeita ao Centro Histórico do Porto, e de relativa importância nos fluxos locais. A presença de actividades institucionais e empresariais na envolvente imediata e no próprio quarteirão, nomeadamente a Misericórdia, a Fundação da Juventude, a Escola Superior Artística do Porto, a Papelaria Araújo & Sobrinho, e a diversidade da oferta comercial, revela a existência de um dinamismo económico que, não tendo ainda a vivacidade que caracterizou este local no passado, mostra sinais de revitalização. A criação do Palácio das Artes, no edifício “Douro”, do Museu das Marionetas, na parcela 026, o futuro hotel de “charme” a ser localizado na Casa dos Maias/ Palácio dos Ferrazes, a reconversão do Mercado Ferreira Borges, etc. são alguns desses sinais.

A dinamização económica deste local, nomeadamente o apoio à localização de actividades empresariais inovadoras, capazes de aproveitar as oportunidades que se abrem, designadamente decorrentes dos crescentes fluxos turísticos que atravessam o local, reclama uma **acção enérgica de gestão de área urbana**.

A reabilitação do edificado insere-se nesta estratégia, no sentido de propiciar espaços com as características necessárias para acolher novas actividades, novos residentes e, de um modo geral, para criar condições para que a regeneração económica e social desta área possa desenvolver-se de forma sustentada e segura.

Neste âmbito, deverá dar-se uma especial importância à recuperação dos valores patrimoniais degradados e/ou avulsamente alterados e desqualificados, já que esses valores desempenham um importante papel na atractividade desta área. O carácter e qualidade do conjunto urbano constituído por este quarteirão não se coadunam com intervenções espúrias, sem respeito pelos valores arquitectónicos aqui presentes.

A breve trecho será iniciada uma intervenção pública de grande profundidade, apoiada em fundos comunitários e liderada pela C.M.P., da qual resultará a requalificação dos eixos urbanos envolventes, em particular, da Rua de Mouzinho da Silveira e da Rua das Flores, a extensão da linha de eléctrico desde o Infante a S. Bento, e a criação de um sistema de estacionamento subterrâneo sob a Rua das Flores.

A despeito destas iniciativas, deverão acautelar-se soluções locais de estacionamento, nomeadamente para apoio mais directo às frentes construídas que marginam a Rua de Mouzinho da Silveira.

3.1.1 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FUNCIONAL

1. As características físicas deste quarteirão, bem como a sua localização sugerem um programa de funções que articule habitação, comércio, serviços e turismo. A importância de revitalizar socialmente esta área impõe que sejam consideradas todas as oportunidades de reabilitar e adaptar edifícios que possam vir a receber com dignidade e conforto novos habitantes.

Dadas as exigências infra-estruturais das edificações destinadas a habitação, nomeadamente no que se refere à criação de acessos verticais mecânicos e à segurança contra incêndios, há vantagem de congregar parcelas vizinhas para obter fogos melhor dimensionados e mais funcionais, portanto, com maior capacidade atractiva. No caso deste quarteirão, a função habitacional poderá beneficiar de alguns conjuntos de parcelas que apresentam boas características para desenvolver essa opção, nomeadamente o conjunto formado pelas parcelas 035 e 036, o conjunto das parcelas 038, 039 e 01 e ainda a parcela 016, nos dois primeiros casos parcelas vizinhas de mesmo proprietário e no último, uma parcela que, dadas as dimensões, se presta a receber habitação com boas características, podendo com facilidade incluir estacionamento próprio.

Outro conjunto que poderá também oferecer condições para criar habitação, em face da opção que mais adiante se caracterizará, é o conjunto formado pelas parcelas 08, 09, 010 e logradouros das parcelas 022, 023 e 024 e que incluirá também oferta de estacionamento.

2. Em termos de equipamento, é de relevar a Escola Superior Artística do Porto, que ocupa neste quarteirão as parcelas 03 e 032, mas com estabelecimentos ainda na Rua de Belmonte (Palácio dos

Pacheco Pereira), Rua do Comércio do Porto e Largo de S. Francisco. Trata-se de um estabelecimento de ensino superior, do sector cooperativo, com mais de duas décadas de funcionamento diário nesta área e que ministra formação em áreas artísticas diversificadas. À ESAP se deve, no período de maior declínio económico e social desta área, ter mantido uma actividade que todos os dias atraia a esta zona muitas centenas de alunos e professores, os quais davam suporte a um comércio local de actividades como papelaria, venda de jornais, restauração, etc. De igual modo, com o movimento gerado pelos cursos nocturnos e o aluguer de quartos em prédios nas imediações, esta instituição teve um papel insubstituível no ambiente cultural e na segurança pública locais. A reconhecida qualidade do ensino de arquitectura na ESAP e o grande número de profissionais aí formados, espalhados por todos o país, são uma fonte de oportunidades para ali desenvolver um embrião de um “cluster” ligado à arquitectura e reabilitação urbanas e à conservação e valorização dos bens patrimoniais.

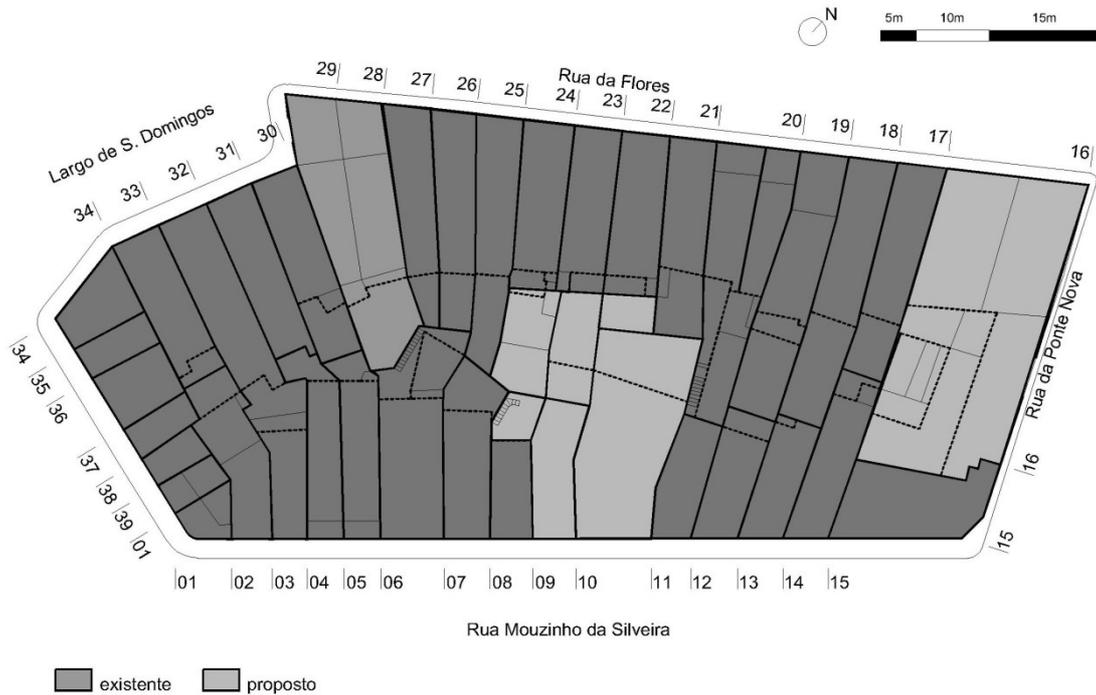
Outro equipamento que está a instalar-se neste quarteirão é o Museu das Marionetas, sediado na parcela 026, de iniciativa particular, o qual deverá constituir um novo foco de atracção cultural e turística local.

No entanto, não existe neste quarteirão nem na envolvente uma oferta de equipamentos destinados a servir residentes, situação que deverá ser acautelada nas operações concretas de reabilitação, nomeadamente na intervenção conjugada.

3. O carácter misto deste quarteirão deverá ser incentivado, propiciando deste modo uma diversidade que beneficiará a vivência e atractividade locais. Nomeadamente, deverá considerar-se, principalmente quando as tipologias edificadas assim o aconselharem, a introdução de espaços destinados a profissionais liberais, actividades artísticas, residências-ateliers, etc. que registam uma procura acentuada nesta área, em larga medida fruto da proximidade da Escola artística no Largo de S. Domingos e a que se irá juntar em breve o Palácio das Artes, promovido pela Fundação da Juventude. Outro sector de actividade com procura nesta área são as residências locais, uma alternativa económica destinada a acolher turistas e forasteiros, ou ainda, unidades hoteleiras com uma oferta de gama média.

4. Quer o Largo de S. Domingos, quer a Rua das Flores, são excelentes espaços urbanos que podem contribuir para dar maior densidade e projecção às características artísticas e culturais que, já hoje, estão aqui enraizadas. Tal poderá atingir-se com o desenvolvimento de actividades desse cariz em espaço aberto, o que de novo vem chamar a atenção para a importância da **gestão de área urbana** neste contexto.

PROPOSTA DE ESTACIONAMENTO

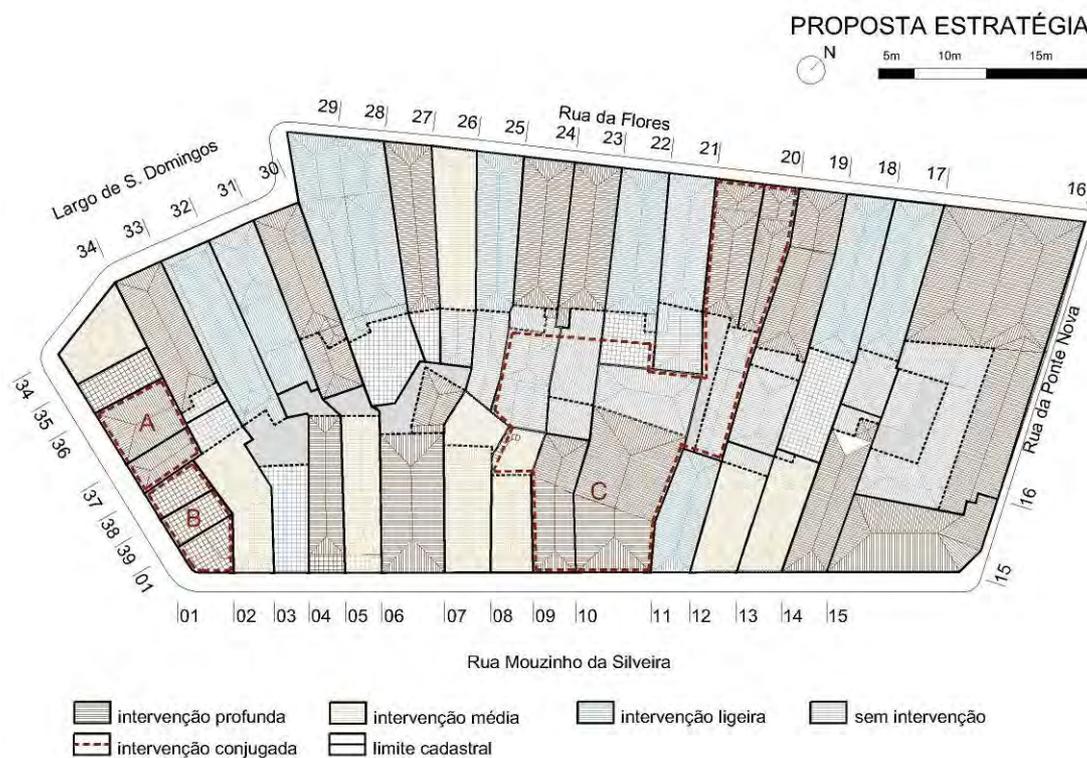


5. Como complemento da estratégia de reabilitação funcional aqui proposta, apontamos ainda os seguintes aspectos que se referem à envolvente e já não ao edificado propriamente dito: a) A requalificação urbana da Rua de Mouzinho da Silveira, incluindo a implantação da Rede do Eléctrico é uma condição importante para que a estratégia atinja os seus objectivos; b) A recolha de resíduos domésticos tem de ser aperfeiçoada, passando pela introdução de eco-pontos adaptados ao cenário do casco histórico; c) Por último, sugerimos que esta zona da cidade seja dotada de uma rede wireless de acesso gratuito, o que poderia ter um efeito muito positivo como factor indutor de mudança na percepção do centro histórico.

3.1.2 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FÍSICA

De forma a atingir os objectivos definidos para esta Unidade de Intervenção, o Documento Estratégico estabelece um conjunto de **intervenções conjugadas**, envolvendo, na totalidade uma dezena de parcelas, das quais deverão resultar alterações qualitativas na oferta de espaços para novos residentes e novas actividades, e resolução dos problemas ambientais, de segurança, salubridade e estética, imprescindíveis à qualidade da oferta pretendida.

O Documento Estratégico determina ainda, com as mesmas finalidades, operações de saneamento de logradouros, destinadas a melhorar a ventilação e insolação do interior do quarteirão e das fachadas de tardo de um número significativo dos actuais prédios.



Em suma, a estratégia de reabilitação preconizada visa dotar este quarteirão de condições de salubridade, de segurança, de estética e de um ambiente urbano renovado e atractivo que valorize as actuais construções, o que, nomeadamente, implica a reabilitação generalizada de todas as estruturas edificadas a manter, o saneamento interior por demolição de construções secundárias anexas e a consequente criação de espaços de logradouro, ventilados, melhor iluminados e salubres.

1. No interior do quarteirão, verifica-se que o formato actual das construções secundárias, nomeadamente nas parcelas orientadas para a Rua das Flores, apresenta espaços residuais, alguns degradados e insalubres, potencialmente muito crítica no que respeita à acumulação de lixo e consequente propagação de risco de incêndios entre as construções. A existência de uma diferença de cotas de, aproximadamente 2 pisos, entre a Rua das Flores e a Rua de Mouzinho da Silveira, implica que estas construções prejudiquem fortemente as construções principais orientadas para a Rua Mouzinho da Silveira, nomeadamente em termos de iluminação e ventilação naturais. Pretende-se assim sanar este problema eliminando sempre que possível, total ou parcialmente, as construções secundárias existentes no interior das parcelas ou, em alguns casos, a eliminação de um piso de forma a melhorar a salubridade das construções principais.

Nas condições concretas deste quarteirão, com um espaço de logradouro no sentido longitudinal muito alongado, considera-se que, para atingir os objectivos traçados, de criar condições de segurança, salubridade e estética, deverão ser abertos três espaços com essa intenção:

- o primeiro, nos logradouros das parcelas 026, 027, 028 e 029;
- o segundo, respeitante aos logradouros das parcelas 007, 008, 009, 010, 022, 023 e 024; e
- o terceiro, respeitante aos logradouros das parcelas 014, 016, 017, 018 e 019.

O formato final destas intervenções, de saneamento interior do quarteirão, será objecto de estudo específico a ser desenvolvido pela Porto Vivo, SRU em colaboração com os proprietários e outros interessados, das parcelas em causa.

A prioridade nestas acções diz respeito aos logradouros das parcelas 007, 008, 009, 010, 022, 023 e 024, cujos prédios estão total ou parcialmente incluídos da operação conjugada “C”.

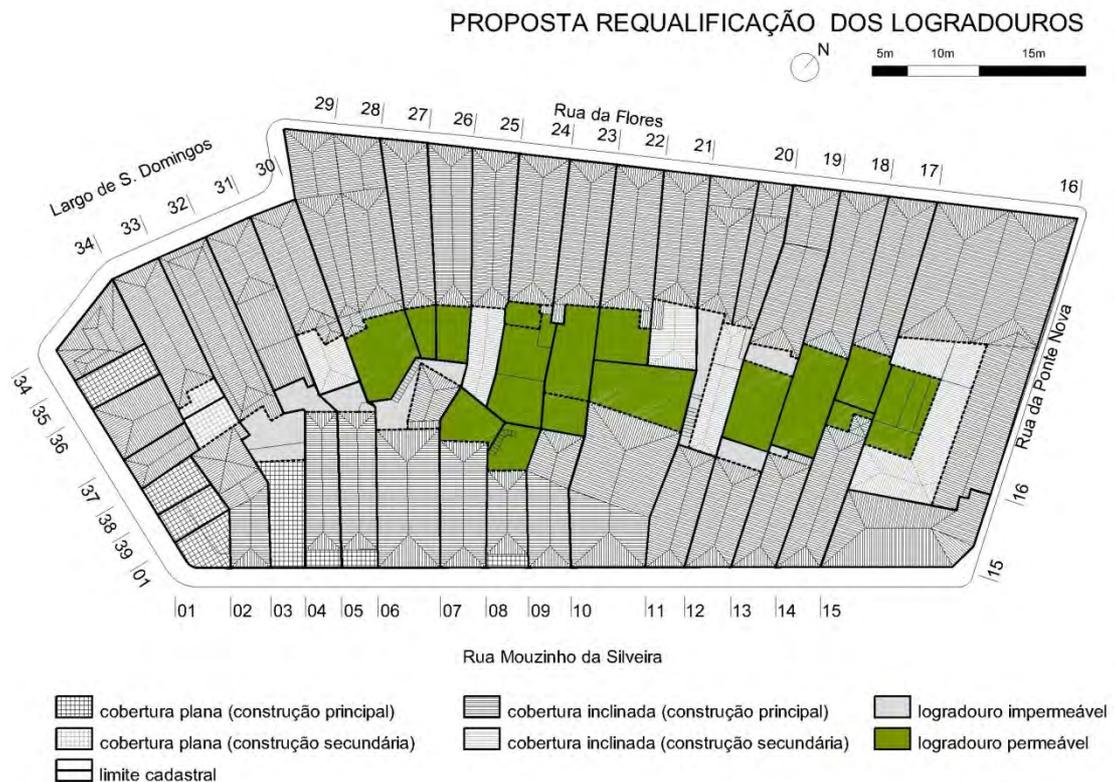
Deverá ser estudada a possibilidade de cobrir as construções que se mantiverem, com coberto vegetal de modo a camuflar a sua existência e a tornar o interior do quarteirão mais homogéneo e esteticamente mais agradável.

2. A par destas intervenções, nos restantes prédios deste quarteirão, estão preconizadas obras de diferentes graus e intensidade, em função da actual situação de cada um deles. A descrição pormenorizada destas intervenções, prédio a prédio, é feita em 3.3.

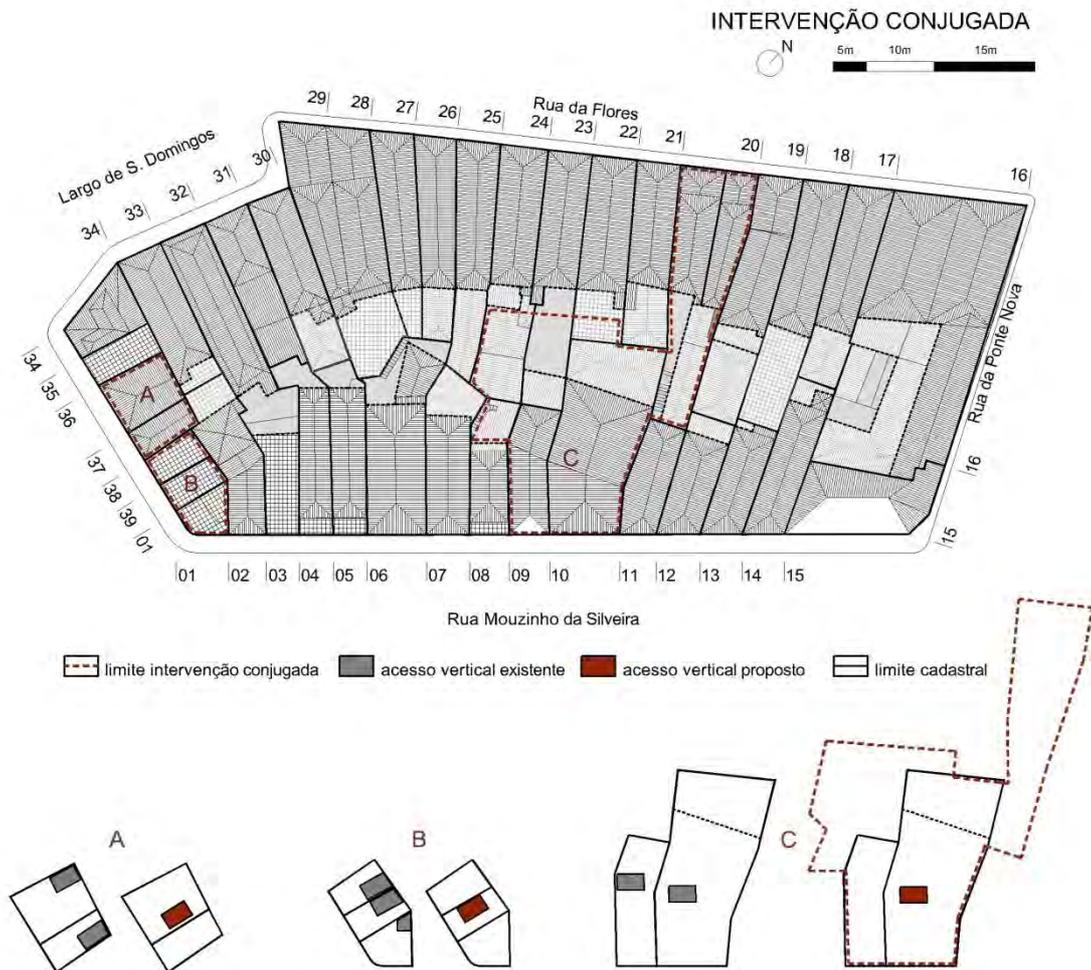
Em grande parte dos edifícios é necessária uma intervenção média ou profunda. Apenas onze parcelas estão em bom estado de conservação mas, mesmo assim, algumas necessitam de intervenção ligeira. O segundo problema tem a ver com a requalificação das fachadas, principais e de tardo dos edifícios. Nas fachadas principais os elementos dissonantes mais frequentes são as alterações do piso do rés-

do-chão para transformação deste em montra, com muito pouco cuidado estético e com caixilharias pouco adequadas ao contexto do centro histórico. A substituição da caixilharia de madeira pela de alumínio com um desenho desadequado é outra dissonância a corrigir.

Nas fachadas de tardo, além da substituição das caixilharias já referidas anteriormente, foi possível identificar vários elementos dissonantes, nomeadamente tubos de exaustão de alguns restaurantes e pastelarias, aparelhos de ar condicionado, marquises, entre outros que devem ser eliminados e/ou corrigidos e integrados com a envolvente em que se insere.



3.1.3 Intervenções Conjugadas



INTERVENÇÃO CONJUGADA A – PARCELAS 036 E 037

As parcelas acima identificadas, pertencentes ao mesmo proprietário, encontram-se em mau estado de conservação e os prédios não possuem condições de habitabilidade.

Os pisos da cave e rés-do-chão estão ocupados com comércio, sendo que os pisos superiores estão subaproveitados com armazéns de apoio à actividade comercial. O acesso aos pisos superiores é completamente independente do comércio, facilitando desta forma a reabilitação dos prédios. Uma intervenção conjugada dos edifícios ganha dimensão através da criação de um acesso vertical único, rentabilizando e racionalizando estes acessos de modo a reduzir os gastos em obra, conseguindo, deste modo, a criação de fogos qualificados.

A nível funcional prevê-se a manutenção da actividade comercial ao nível do rés-do-chão e preferencialmente de habitação de boa qualidade para os pisos superiores.

INTERVENÇÃO CONJUGADA B – PARCELAS 038, 039 E 001

As parcelas acima identificadas, pertencentes ao mesmo proprietário, encontram-se em mau estado de conservação, os prédios não possuem condições de habitabilidade, encontrando-se devolutos aquando das vistorias.

Uma intervenção conjugada dos edifícios ganha dimensão através da criação de um acesso vertical único, rentabilizando e racionalizando estes acessos de modo a reduzir os gastos em obra. Com isso poderão conseguir-se fogos capazes de responder às necessidades actuais, debelando assim a situação de desocupação parcial do edifício e revitalizando-o.

INTERVENÇÃO CONJUGADA C – PARCELAS 008, 009, 010, 020, 022, 023 e 024

As parcelas acima identificadas constituem o núcleo central de parcelas do quarteirão. A intervenção conjugada contempla a totalidade das parcelas 009, 010 e 020, e os logradouros das parcelas 008, 022, 023 e 024.

Propõe-se uma intervenção conjugada destinada a requalificar o interior do quarteirão e a dotá-lo de condições de segurança e salubridade, por demolição de construções secundárias espúrias, de uma oferta de espaços comerciais, de serviços e habitação, com estacionamento de suporte, e criação de um equipamento de apoio a residentes na parcela 020. Os logradouros, libertados das construções secundárias, serão tratados de molde a conferir ao interior do quarteirão um espaço de utilização comum, se possível ajardinado, e de apoio ao equipamento antes referido.

A intervenção nas parcelas 009 e 010 visa dar condições de habitabilidade a estes dois prédios e a destinar o subsolo das mesmas, juntamente com o subsolo dos logradouros das parcelas 008, 022, 023 e 024, para estacionamento, criando desta forma espaços comerciais ao nível do rés-do-chão e espaços para serviços e habitações, devidamente infra-estruturados.

Uma intervenção conjugada dos edifícios 009 e 010 ganha dimensão através da criação de um acesso vertical único, rentabilizando e racionalizando estes acessos de modo a reduzir os gastos em obra, e possibilitando o aparecimento de uma oferta de novos fogos, dotados das condições funcionais, de segurança e de conforto exigidos actualmente.

A intervenção conjugada permitirá sanear o actual amontoado de construções anexas que preenchem o centro do quarteirão, dar coerência ao espaço a libertar e criar condições de salubridade, segurança contra incêndios e arejamento dos prédios com frente para a Rua Mouzinho da Silveira. Permitirá ainda uma utilização comum do espaço de logradouro, nomeadamente pelo equipamento a criar na parcela 020.

3.1.4 Intervenções Isoladas

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

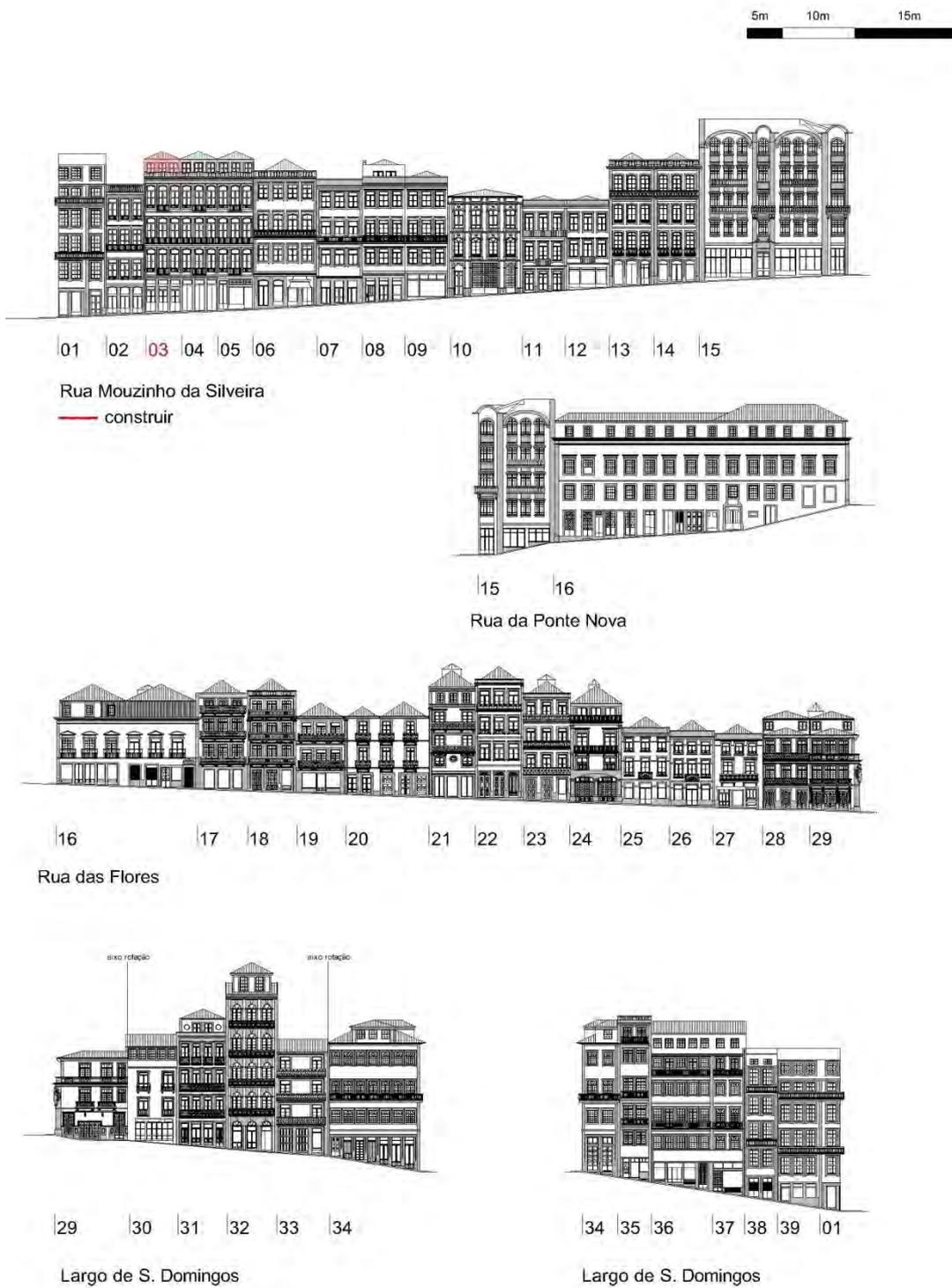
Estas questões, condicionadoras em termos de projecto e orçamento, introduziriam mais dificuldades do que vantagens a uma abordagem conjunta.

Por outro lado, nos edifícios propostos para intervenção média e ligeira consegue-se, isoladamente, repor as condições de segurança, salubridade e estética, apesar de, pela idade das construções, não se conseguir dar cumprimento, nalguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis às obras novas.

Os objectivos prioritários para o desenvolvimento dos projectos a realizar, são a manutenção da coerência 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.

A ocupação integral das parcelas com construções anexas sem qualidade arquitectónica e que prejudicam fortemente a salubridade de alguns edifícios é um problema a afrontar. Prevê-se nos casos mais graves a demolição destas construções de forma a conseguir uma melhoria do nível de salubridade e de segurança mas também de estética do quarteirão, condição indispensável para dar condições de habitabilidade e atrair novos residentes. O saneamento interior do quarteirão abrangerá os actuais logradouros situados entre as parcelas 011, 012, 013, e 017, 018 e 019, e os logradouros das parcelas 026, 027, 028 e 029, e, ainda, o logradouro da parcela 016.

3.2 ALÇADOS DA INTERVENÇÃO PROPOSTA



3.3 INTERVENÇÃO PROPOSTA POR PARCELA

PARCELA 002



Fotografia 1. Fachada principal

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 a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e das janelas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Tratamento das infiltrações de água ao nível das empenas e das infiltrações de água provenientes da cobertura e da fachada;
- Manutenção das suas coberturas conforme desenho original;
- Reabilitação do piso recuado, nomeadamente na fachada, cobertura, lajes e tectos;
- Reabilitação de clarabóia, mantendo desenho e método construtivo 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 de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de caixilharia em alumínio no piso do rés-do-chão e sua substituição por caixilharia com material e desenho esteticamente integrados.

PARCELA 003



Sem intervenção.

Admite-se, contudo, a possibilidade de ampliação do prédio em um piso recuado, sujeita à aprovação das entidades competentes, de modo a alinhar com os prédios contíguos, alterando a cobertura plana por outra de 4 águas revestida a telha cerâmica, devendo o piso a criar ser revestido por materiais tradicionais e possuir caixilharias com desenhos e cores tradicionais.

PARCELA 004



Intervenção de **Nível Profunda**, 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 da fachada tardoza, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posterior recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Substituição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Manutenção da sua cobertura conforme desenho original;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Criação de condições de acesso ao primeiro piso de acordo com a legislação em vigor;
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais ou hoteleiras, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Instalação de novas redes de infra-estruturas;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;

- Reabilitação do elevador existente de acordo com a legislação em vigor, caso se opte pela sua manutenção;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

PARCELA 005



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 da fachada tardoz, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Substituição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Tratamento das infiltrações de água ao nível das empenas e das infiltrações de água provenientes da cobertura e da fachada;
- Revisão e eventual substituição de redes de infra-estruturas;
- 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 de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de pintura sobre cantaria de granito na fachada da Rua de Mouzinho da Silveira;
- Requalificação dos vãos do r/c de modo esteticamente integrado, incluindo a substituição da caixilharia de alumínio;
- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor.

PARCELA 006



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 da fachada tardoza, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Substituição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Tratamento das infiltrações de água ao nível das empenas e das infiltrações de água provenientes da cobertura e da fachada;
- Revisão e eventual substituição de redes de infra-estruturas;
- 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 de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

- Correções estruturais nos vários pisos da escada interior de acesso aos pisos superiores, reparação do pavimento procedido do seu envernizamento;
- Reabilitação do piso da cave, oferecendo condições de utilização do espaço existente, nomeadamente reabilitação de pavimentos, paredes e tectos.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor.

PARCELA 007



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 da fachada tardoz, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção de caixilharia em alumínio de todos os pisos, e substituição por caixilharia em madeira de acordo com o desenho e cor tradicionais.
- Eliminação da porta em alumínio de separação existente entre o primeiro piso e pisos superiores;
- Remoção de aparelhos de ar condicionado da fachada principal;

- Alteração de cobertura existente na construção secundária, para cobertura plana com coberto vegetal;
- Eliminação e integração de tubo de extracção pertencente à actividade comercial, de forma a integrar-se na envolvente onde se insere.

PARCELA 008



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 da fachada tardoz, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.
- Integração da área correspondente ao anexo do logradouro na intervenção conjugada C.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção de caixilharia em alumínio de todos os pisos, e substituição por caixilharia em madeira de acordo com o desenho e cor tradicionais.
- Remoção de estores no exterior dos vãos existentes na fachada principal.

PARCELAS 9 E 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 e pintura de rebocos assim como remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Substituição das caixilharias em madeira degradadas, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Recompartimentação interior das parcelas de acordo com o previsto na intervenção conjugada C;
- Integração da área correspondente ao anexo do logradouro na intervenção conjugada C.

PARCELA 011



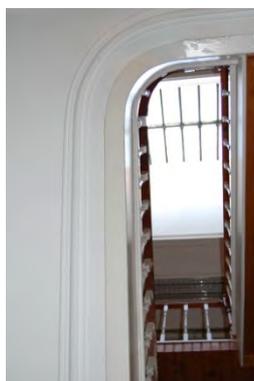
Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores, nomeadamente na cave e instalações sanitárias;
- Criação de ventilação natural no pátio interior de modo a melhorar as condições de salubridade existentes nas cozinhas, uma vez que o postigo existente não é suficiente;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de caixilharia em alumínio de todos os pisos e sua substituição por caixilharia em madeira de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 012



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 da fachada tardoza, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Reabilitação das caixilharias em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- 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 nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Demolição de construção anexa existente no logradouro e requalificação do mesmo;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;

Remoção de caixilharia em PVC no 1º piso e sua substituição por caixilharia em madeira de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 013



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 da fachada tardoz, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Reabilitação das caixilharias em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- 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 nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Demolição de construção anexa existente no logradouro e requalificação do mesmo;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Tratamento das infiltrações de água ao nível das empenas e das infiltrações de água provenientes da cobertura e da fachada;
- Revisão e eventual substituição de redes de infra-estruturas;
- 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 de pavimentos em mau estado;
- Reparação de clarabóia.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção de caixilharia em alumínio no piso do rés-do-chão e substituição por caixilharia com material e desenho esteticamente integrados;
- Remoção de estores no exterior dos vãos existentes na fachada principal;
- Remoção de estendais existentes na zona comum de acesso aos pisos habitacionais.

PARCELA 014



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 da fachada tardoz, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Reabilitação das caixilharias em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Manutenção da sua cobertura conforme desenho original e sua reabilitação;
- Demolição de construção anexa existente no logradouro e requalificação do mesmo;
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas de condições de segurança, salubridade e estética;
- Criação de um acesso independente aos pisos superiores a partir do espaço público;
- Reforço estrutural de pavimentos em madeira.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção de caixilharia em alumínio no piso do rés-do-chão e substituição por caixilharia com material e desenho esteticamente integrados.

PARCELA 015



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 da fachada principal e a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Recomenda-se a recuperação e manutenção de tecto em estuque sito no hall de entrada.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção de caixilharia em alumínio no piso do rés-do-chão, e substituição por caixilharia em madeira de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 016



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 da fachada principal e a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Criação de logradouro, articulado, em termos altimétricos, com as parcelas contíguas (014 e 017);
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, das infra-estruturas adequadas;
- Possibilidade de introdução de estacionamento, sujeito à aprovação das entidades competentes;
- Manutenção do percurso principal das áreas comuns do 1º piso, escada de pedra e reabilitação das respectivas clarabóias existentes;
- Instalação de novas redes de infra-estruturas;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação e/ou substituição de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Reabilitação de revestimento do piso recuado, utilizando materiais tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção de caixilharia em alumínio no piso do rés-do-chão, e substituição por caixilharia com material e desenho esteticamente integrados.

PARCELAS 017 E 018



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 da fachada tardoz e a limpeza das cantarias;
- Eliminação e correção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, nomeadamente na sub-cave;
- Demolição de um piso na construção anexa existente no logradouro, criando condições de salubridade no interior do quarteirão;
- O piso a manter da construção anexa no logradouro deverá ter cobertura plana com coberto vegetal.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção da caixilharia em alumínio em todos os pisos, e substituição por caixilharia em madeira, nos pisos superiores e material esteticamente integrado no r/c, de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 019



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;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- 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 nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Instalação de novas redes de infra-estruturas;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Correcção de deficiências estruturais, com substituição de elementos degradados;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Recomenda-se a compartimentação interior da parcela segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;

- Demolição de um piso na construção anexa existente no logradouro, criando condições de salubridade no interior do quarteirão;
- O piso a manter da construção anexa no logradouro deverá ter cobertura plana com coberto vegetal.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção da caixilharia em alumínio em todos os pisos, e substituição por caixilharia em madeira, nos pisos superiores e material esteticamente integrado no r/c, de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 020



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 a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias em madeira degradadas, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Recompartimentação interior da parcela de acordo com o previsto na intervenção conjugada C.

PARCELA 021



Sem intervenção.

PARCELA 022



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

- Eliminação e correcção de patologias existentes no interior do edifício, nomeadamente fissuração na fracção do piso do rés-do-chão traseiras;
- Integração da área correspondente ao anexo do logradouro na intervenção conjugada C.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reformulação da marquise do 1º andar;
- Recolocação de aparelhos de ar condicionado em espaço integrado com as construções envolventes;
- Reforma do sistema de exaustão de fumos do r/c, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado.

PARCELA 023



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 a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias em madeira em mau estado de conservação, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Manutenção da sua cobertura conforme desenho original e sua reabilitação;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Recompartimentação interior da parcela, dotando os espaços de condições de segurança e salubridade;
- Revisão e eventual substituição de redes de infra-estruturas;
- 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 de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

- Reforço estrutural de pavimentos em madeira;
- Reabilitação de clarabóia, segundo os métodos construtivos originais;
- Integração da área do logradouro na intervenção conjugada C.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de caixilharias em alumínio na fachada tardoz, e substituição por caixilharia em madeira de acordo com o desenho e cor tradicionais.
- Remoção de aparelho de exaustão sito na fachada principal no 2º piso;
- Remoção de marquises e construções existentes sobre as varandas da fachada tardoz;
- Remoção de telheiros existentes sobre as varandas da fachada tardoz;
- Remoção de antena parabólica da fachada tardoz.

PARCELA 024



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 da fachada tardoz e a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias em madeira em mau estado de conservação, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, nos pisos superiores e comércio no r/c, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Reabilitação de clarabóia, segundo os métodos construtivos originais;
- Integração da área correspondente ao anexo do logradouro na intervenção conjugada C.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de caixilharias em alumínio na fachada tardoz e substituição por caixilharia em madeira de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 025



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

- Remoção de cobertura de chapa ondulada da construção secundária e substituição por outra com material esteticamente integrado;
- Remoção das caixilharias exteriores em alumínio em todos os pisos, e substituição por caixilharia em madeira, nos pisos superiores e em material esteticamente integrado no r/c, de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 026



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 da fachada tardoz e a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias em mau estado de conservação, de acordo com desenho e cores já utilizadas nos vãos recuperados;
- Instalação de novas redes de infra-estruturas;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Reforço estrutural de pavimentos em madeira em mau estado de conservação;
- Demolição de um piso na construção anexa existente no logradouro, criando condições de salubridade no interior do quarteirão;
- O piso a manter da construção anexa no logradouro deverá ter cobertura plana com coberto vegetal.

PARCELA 027



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 a limpeza das cantarias;
- Substituição das caixilharias em madeira em mau estado de conservação, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- 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 nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Manutenção da sua cobertura principal conforme desenho original e sua reabilitação;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Instalação de novas redes de infra-estruturas;
- 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 de pavimentos em mau estado;

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Reforço estrutural de pavimentos em madeira;
- Reabilitação do pavimento da varanda em pedra existente na fachada tardoz, de forma a criar condições de segurança na sua utilização;
- Reabilitação das empenas;
- Demolição da chaminé da construção anexa existente no logradouro;
- Substituição da cobertura existente na construção anexa do logradouro por outra cobertura plana com coberto vegetal.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor.

PARCELA 028 E 029



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

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Demolição de um piso na construção anexa existente no logradouro, criando condições de salubridade no interior do quarteirão;
- O piso a manter da construção anexa no logradouro deverá ter cobertura plana com coberto vegetal.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Recolocação de aparelhos de ar condicionado em espaço integrado com as construções envolventes;
- Remoção da caixilharia em alumínio em todos os pisos, e substituição por caixilharia em madeira, nos pisos superiores e material esteticamente integrado no r/c, de acordo com o desenho e cor tradicionais.

PARCELA 030



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 a limpeza das cantarias;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Substituição das caixilharias em madeira em mau estado de conservação, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas e janelas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reabilitação das empenas.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Alteração do piso recuado, de forma a integrá-lo esteticamente no edifício e na envolvente.

PARCELA 031



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

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, nomeadamente junto às soleiras da fachada principal.

PARCELA 032



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

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no exterior do edifício, nomeadamente nas varandas do alçado tardoz;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

PARCELA 033



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 a limpeza das cantarias;
- Demolição parcial/integral do interior do edifício existente;
- Recompartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Substituição das caixilharias em madeira em mau estado de conservação, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- 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 nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Instalação de novas redes de infra-estruturas;
- 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 de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Reforço estrutural de pavimentos em madeira.

PARCELA 034



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 a limpeza das cantarias;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Manutenção da sua cobertura principal conforme desenho original;
- Revisão e eventual substituição de infra-estruturas;
- 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 de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Reforço estrutural de pavimentos em madeira.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor.

PARCELA 035



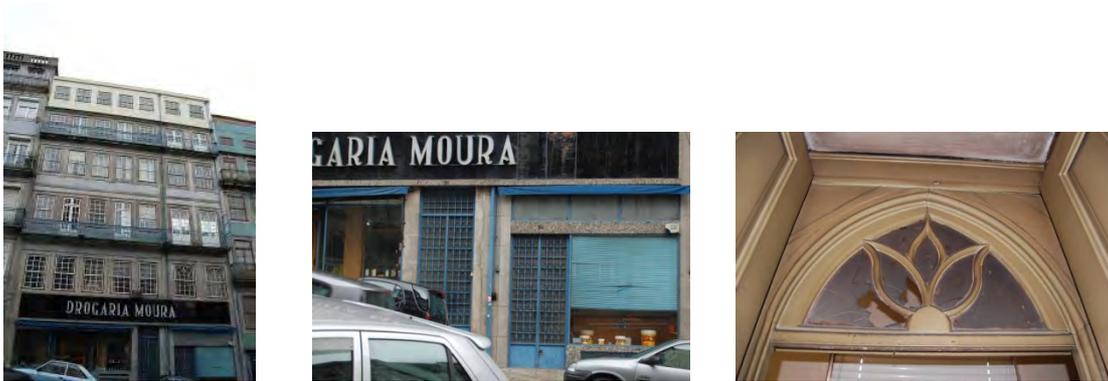
Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Revisão e eventual substituição de infra-estruturas;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação e/ou substituição de pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de estores;
- Substituição da caixilharia de alumínio no r/c por outra com material e desenho esteticamente integrados;
- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor.

PARCELAS 036 E 037



Intervenção conjugada 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 a limpeza das cantarias;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Criação de um acesso vertical único, preferencialmente com instalação de elevador;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Reformulação esteticamente integrada do último piso, nomeadamente através da demolição de acrescentos de forma a repor o desenho original.

PARCELAS 038, 039 E 001



Intervenção conjugada 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 da fachada tardoza, remoção dos azulejos que apresentam pouca aderência na fachada principal e posteriormente sua recolocação e a limpeza das cantarias e azulejos;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Reabilitação das guardas em ferro das varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Alteração das coberturas planas para coberturas inclinadas, revestidas a telha cerâmica.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de letreiros publicitários e toldos do espaço comercial de acordo com a regulamentação em vigor;
- Substituição da caixilharia de alumínio no r/c por outra com material e desenho esteticamente integrados;
- Reformulação esteticamente integrada do último piso, nomeadamente através da demolição de acrescentos de forma a repor o desenho original.

4. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Intervenção	ano 1				ano 2			
	trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	trimestre 4	trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	trimestre 4
Ligeira								
Média								
Profunda								

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

5. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Parcela	Área de implantação Construção Principal Existente (m2)	ABC Construção Principal Existente (m2)	Área de implantação Const. Secundária existente (m2)	ABC Const. Secundária existente (m2)	ABC total existente (m2)	ABC proposta (m2)	Custo de intervenção (€)
001	41,00	287,00	—	—	287,00	833,00	583.100 €
038	39,00	273,00	—	—	273,00		
039	39,00	273,00	—	—	273,00		
002	123,60	693,85	30,30	60,60	754,45	754,45	226.335 €
003	79,00	395,00	—	—	395,00	395,00	39.500 €
004	105,30	626,79	—	—	626,79	626,79	438.753 €
005	115,00	684,90	—	—	684,90	684,90	205.470 €
006	213,70	1.148,50	—	—	1.148,50	1.148,50	803.950 €
007	115,00	575,00	45,80	91,60	666,60	666,60	199.980 €
008	78,70	462,20	37,70	75,40	537,60	462,20	138.660 €
009	116,80	584,00	—	—	584,00	768,20	537.740 €
010	257,30	1.246,90	105,20	210,40	1.457,30		
011	102,85	411,40	—	—	411,40	411,40	41.140 €
012	98,00	294,00	20,00	20,00	314,00	294,00	88.200 €
013	102,00	408,00	3,20	3,20	411,20	408,00	122.400 €
014	128,00	512,00	14,80	14,80	526,80	512,00	358.400 €
015	190,00	1.140,00	—	—	1.140,00	1.140,00	798.000 €
016	543,80	1.934,90	29,60	29,60	1.964,50	1.934,90	1.354.430 €
017 e 018	290,00	1.160,00	144,80	289,60	1.449,60	1.304,80	130.480 €
019	160,00	800,00	97,20	194,40	994,40	897,20	628.040 €
020	200,00	960,00	79,50	159,00	1.119,00	1.119,00	783.300 €
021	120,00	700,00	59,00	118,00	818,00	818,00	—
022	145,00	725,00	48,00	96,00	821,00	773,00	77.300 €
023	138,00	690,00	31,80	31,80	721,80	690,00	483.000 €
024	141,70	708,50	117,00	234,00	942,50	708,50	495.950 €
025	125,00	500,00	53,00	106,00	606,00	606,00	60.600 €
026	126,00	504,00	37,00	37,00	541,00	504,00	151.200 €
027	130,00	520,00	23,60	23,60	543,60	520,00	364.000 €
028 e 029	315,60	1.467,40	85,00	255,00	1.722,40	1.637,40	163.740 €
030	170,00	805,50	—	—	805,50	805,50	563.850 €
031	150,00	850,00	—	—	850,00	850,00	85.000 €
032	180,00	1.195,00	—	—	1.195,00	1.195,00	119.500 €
033	130,30	651,20	20,70	20,70	671,90	671,90	470.330 €
034	86,00	490,00	—	—	490,00	490,00	147.000 €
035	51,00	357,00	—	—	357,00	357,00	249.900 €
036	83,05	581,35	—	—	581,35	896,35	627.445 €
037	45,00	315,00	—	—	315,00		
Estacionamento (parcelas 008, 009, 010, 022, 023 e 024)	213,60	587,70	234,50	437,20	1.024,90	1.309,70	916.790 €
Total	4.379,35	26.518,09	1.317,70	29.025,99	22.735,34	20.617,84	9.273.668 €

(Custo estimado da intervenção excluindo IVA, impostos e taxas, custos de projecto e gestão e outros custos administrativos
Para o cálculo da estimativa orçamental foram considerados os seguintes valores:
intervenção ligeira – 100€/m2; intervenção média – 300€/m2; intervenção profunda – 700€/m2)

6. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

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

EQUIPA TÉCNICA

Núcleo de Dinamização de Quarteirões da Porto Vivo, SRU

Gabinete Jurídico da Porto Vivo, SRU

Adriana Floret – Arquitectura, Lda.