

DOCUMENTO ESTRATÉGICO

VERSÃO WEB



UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO SEMENTEIRA
14032

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	7
2.3 - Condicionantes.....	8
2.4 - Características do edificado	9
2.5 - Ocupação	14
2.6 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes.....	17
2.7 - Alçados da situação existente	18
3 - Intervenção proposta	21
3.1 - Alçados da intervenção proposta	26
3.2 - Intervenção proposta por parcela	29
4 - Planificação da intervenção proposta	43
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta	43
6 - Interessados em colaborar com os proprietários.....	44

Introdução

A Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana 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 Sementeira, delimitado pela Rua de Mouzinho da Silveira, Rua da Ponte Nova, Rua da Bainharia e Travessa da Bainharia.

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, a dispensa da 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

A Unidade de Intervenção do Quarteirão Sementeira está inserida na área classificada como Património Mundial pela UNESCO, o que implica a preservação do respectivo carácter e fisionomia.

O quarteirão, composto por 18 parcelas, organiza-se segundo o eixo nordeste/sudoeste e é delimitado a noroeste pela Rua de Mouzinho da Silveira, a nordeste pela Rua da Ponte Nova, a sudoeste pela Travessa da Bainharia e a sudeste pela Rua da Bainharia.



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

A unidade de intervenção de integra-se no eixo de ligação do sector comercial da Baixa e o sector turístico da Ribeira, não esquecendo que é uma das charneiras entre a cidade medieval e a cidade oitocentista. Demarca-se pela sua proximidade com a frente ribeirinha e acessibilidades para o exterior da cidade.

- Localização

Este quarteirão localiza-se espacialmente numa fractura histórica e física, entre o casco medieval e a construção oitocentista de finais do século XIX.

Em todas as ruas que delimitam o quarteirão, à excepção da Rua da Ponte Nova (parcialmente em escadaria), é possível o acesso viário.

- Equipamentos e património cultural

O quarteirão insere-se numa zona privilegiada com equipamentos colectivos e edifícios de património cultural, nomeadamente a Fundação da Juventude, o Palácio das Artes - Fábrica de Talentos, o Mercado Ferreira Borges, o Palácio da Bolsa, o Arquivo Histórico Municipal - Casa do Infante, a Escola Superior de Artes do Porto, a Santa Casa da Misericórdia do Porto, Palácio dos Ferrazes, estação de São Bento, Igreja dos Grilos e Sé do Porto, assim como numa zona com comércio e serviços de proximidade.

- Espaço Público

Parte do espaço público que confronta com o quarteirão (Rua da Bainharia, Rua da Ponte Nova e Travessa da Bainharia) foi alvo de renovação através do Projecto-Piloto da Sé, na década de noventa. As ruas que pertencem ao casco medieval não compreendem passeios devido ao seu perfil e à velocidade implícita que os condutores devem assegurar numa zona histórica.

A Rua de Mouzinho da Silveira, possui passeios em betonilha esquartelada e com guias de granito, em mau estado de conservação, com cerca de 2.8m de largura, garantido a fluidez de circulação entre a Baixa e a Ribeira, e estacionamento paralelo à via em ambos os sentidos.

As ruas apresentam pendentes variáveis: 3º na Rua de Mouzinho da Silveira, 14º na Rua da Ponte Nova, 6º na Rua da Bainharia e 8º na Travessa da Bainharia.

- Acessibilidades

O quarteirão goza de boas acessibilidades, principalmente ao nível de transportes públicos. A sua excelente localização permite uma eficiente combinação de vários tipos de transportes públicos (autocarro, metro e comboio), privilegiando uma mobilidade independente de veículo próprio.

Na proximidade do quarteirão existem diversas paragens de autocarro. Na Praça Almeida Garrett existe uma estação de metro e de comboio, o que nos permite uma mobilidade cidadina, metropolitana, nacional e internacional através da ligação do metro ao aeroporto. Existem ainda duas paragens de táxis a cerca de trezentos e trinta metros (Infante e Clérigos) e outra a quinhentos e setenta metros (Batalha) do quarteirão.

O quarteirão possui boas acessibilidades da perspectiva do automóvel. Com efeito, a Rua de Mouzinho da Silveira é demarcada como um Eixo Urbano Estruturante e de Articulação Intermunicipal, segundo a Carta de Hierarquia da Rede Rodoviária do Plano Director do município do Porto. Na proximidade do quarteirão, existem três parques de estacionamento: a cerca de duzentos metros, o parque de estacionamento do Infante (concessionado a uma empresa privada); a cerca de trezentos e setenta metros, o parque de estacionamento da praça de Lisboa (também concessionado a uma empresa privada) e a cerca de quatrocentos e cinquenta metros, o parque da Alfândega (municipal). Em todos os parques existem contratos especiais para os proprietários, permitindo obter avenças mensais.

- Infra-estruturas

O quarteirão é abastecido pelas principais infra-estruturas, nomeadamente abastecimento de água, rede de esgotos, electricidade e telecomunicações. O ramal de gás está instalado em todas as vias confrontantes com o quarteirão, tendo sido, no âmbito do Projecto-Piloto da Sé, instalado na Rua da Bainharia, Rua da Ponte Nova e Travessa da Bainharia.

- Quarteirão

O quarteirão possui uma forma trapezoidal, com uma frente edificada de aproximadamente duzentos e dezassete metros lineares, entre os quais vinte metros para a Travessa da Bainharia, setenta metros para a Rua da Bainharia, cento e um metros para a Rua Mouzinho da Silveira e vinte e três metros para a Rua da Ponte Nova.

Das 18 parcelas que constituem o quarteirão, apenas os edifícios da parcela 14 possuem um saguão exterior, ocupando os restantes edifícios a totalidade da área da parcela.

A maior parte das parcelas (doze parcelas), possuem duas frentes urbanas opostas (para a Rua da Bainharia e Rua Mouzinho da Silveira), com edifícios com cerca de 22 metros de profundidade e frente estreita. A parcela 14 possui a maior frente do quarteirão, com cerca de 12,15 metros. Existem três parcelas com uma frente única (parcelas 2, 13 e 16), duas parcelas de gaveto com duas frentes (parcelas 15 e 17) e uma parcela de gaveto com três frentes (parcela 1).

Os edifícios voltados para a Rua de Mouzinho da Silveira têm em média rés-do-chão e quatro pisos. No entanto, assiste-se a uma ruptura de linguagem e de cêrceas, sensivelmente a meio do quarteirão, acentuando o carácter monumental dos edifícios mais emblemáticos (parcela 14 - edifício da Sementeira - e parcela 15 - exemplo com motivos do período Arte Nova).

Por outro lado, os edifícios voltados para a Rua da Bainharia têm uma média de rés-do-chão e três pisos (consequência clara da diferença de cotas entre as duas ruas).

As cêrceas dos edifícios voltados para a Rua da Pena Ventosa e a Travessa da Bainharia procuram articular as diferentes alturas dos edifícios entre as duas ruas principais, e têm em média rés-do-chão mais quatro pisos.

2.2. - Breve nota histórica

A via dominante, sobre a qual os edifícios projectam as suas fachadas mais opulentas, é a Rua Mouzinho da Silveira. Despontado a 15 de Março de 1872 o primeiro plano para a ligação do Largo da Feira de São Bento com a Rua de São João, só a 17 de Junho de 1875 na sessão da Câmara Municipal do Porto foi deliberada a sua abertura.

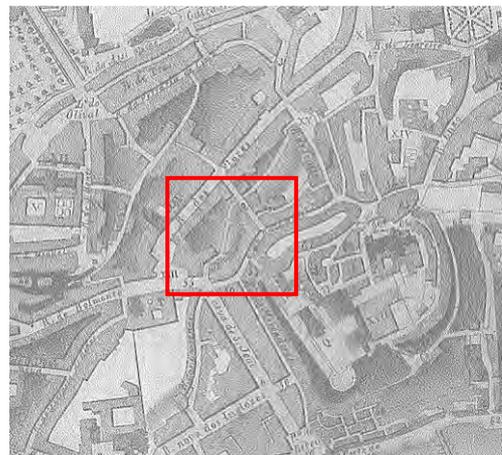
A Rua da Bainharia assenta sobre o antigo caminho romano que ligava Conímbriga a Bracara Augusta, acompanhando o rio da Vila. Esta era das ruas mais importantes do burgo medieval (remonta a 1247) mencionada no testamento do bispo D. Vicente Mendes numa altura em que ainda era mencionada Rua de Fabris ou Rua de Fferrariis, fazia a ligação entre o burgo medieval e a porta da Ribeira. A organização das ruas por mestres, característica da Idade Média, juntava na Bainharia os banheiros próximo das suas matérias-primas - das ferrarias e dos pelames. No entanto apenas se encontra documentação referente a edificações de 1400, embora saibamos que algumas foram substituídas devido ao estado de ruína no séc. XIX (edifício da parcela 14 voltados para a Rua da Bainharia) e/ou emparceladas a edificações posteriores à abertura da Rua Mouzinho da Silveira.

A Rua da Ponte Nova assumia-se como uma importante ligação entre o burgo medieval e o Largo do Olival. Esta ligação atravessava o Rio da Vila através de uma ponte em madeira que terá sido substituída cerca de 1556. A 7 de Fevereiro de 1556 D. Catarina autoriza a construção da Ponte Nova. Apesar de ser uma rua estreita e de atravessamento intenso o comércio proliferava, predominando “estabelecimentos de mercearia, tabernas, tendas, oficinas de torneiro e, em grande número, lojas de roupa feita” (*in* Toponímia da Cidade do Porto).

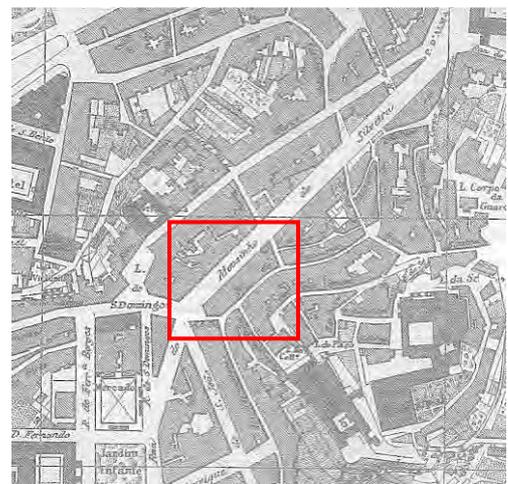
Planeada em 1872 mas iniciada em 1877, a Rua Mouzinho da Silveira, apoia-se sobre o leito do antigo Rio da Vila para criar uma artéria larga e recta, destruindo espaços



Cidade medieval (interpretação)
Ilustração sem escala
Fonte: Arquivo Histórico Municipal

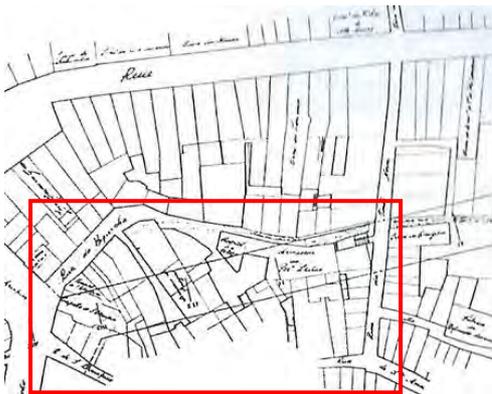


Planta redonda de George Balck - 1813
Ilustração sem escala
Fonte: Arquivo Histórico Municipal



Planta do General Telles Ferreira - 1892
Ilustração sem escala
Fonte: Arquivo Histórico Municipal

urbanos marginais das Ruas envolventes, Rua da Bainharia, Rua da Ponte Nova, Rua do Souto, Rua dos Pelames e Rua das Flores. O Rio da Vila foi canalizado através de um aqueduto de volta inteira sob a Rua de Mouzinho da Silveira. Esta rua tem um perfil transversal de 19m de largura (caso raro na altura) e, para a sua execução, foram destruídos edifícios com considerável valor patrimonial, como a Capela de São Roque e a Capela de São Crispim. O seu traçado foi discutido em sessão camarária de 17 de Junho de 1875, de forma a ligar o Largo da Porta dos Carros à Rua de São João, numa primeira fase, e à Rua dos Ingleses, numa segunda fase. O quarteirão ganhou a sua forma actual, conforme exemplifica a planta do General Telles Ferreira de 1892.



Planta do alinhamento de Mouzinho da Silveira-
1892

Ilustração sem escala

Fonte: Arquivo Histórico Municipal

De entre as casas erguidas desde o séc. XIX (de 1890 a 1900), salientamos o edifício com o nº 182, na esquina da Rua Mouzinho da Silveira com a Rua da Ponte Nova, um edifício Arte Nova (parcela 15). A abertura desta rua potenciou a implantação de um comércio florescente, relacionando-se com as novas ligações ferroviárias às áreas rurais, de venda de sementes, objectos de lavoura, balanças, rolhas, imagens e objectos de Arte Sacra, dinamizando-a como principal artéria de comércio na zona histórica.

2.3 - Condicionantes

A unidade de intervenção do Quarteirão Sementeira abrange a 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).

Domínio hídrico

Presumível antigo leito de ribeira, em aqueduto de águas pluviais.



Extracto da carta de Condicionantes do PDM do Porto (publicado na 1ª série do Diário da República de 03.02.2006)

2.4 - Características do edificado

- Logradouros / Saguões

Quase todas as parcelas estão inteiramente ocupadas pelas respectivas construções, sem apresentarem qualquer espaço de logradouro. Existe, no entanto, um saguão descoberto na parcela 14, e dois saguões cobertos nas parcelas 05 e 08. Contudo, os saguões cobertos não garantem as condições de habitabilidade e salubridade pois em ambos os casos existem compartimentos voltados para o seu interior.

- Frentes urbanas

Apesar de o quarteirão ter 18 parcelas, identificam-se 22 edifícios. A parcela 3 é constituída por dois edifícios independentes com frentes urbanas distintas: um voltado para a Rua da Bainharia e outro voltado para a Rua de Mouzinho da Silveira. A parcela 14 é constituída por quatro edifícios independentes com frentes urbanas distintas: três voltados para a Rua da Bainharia e um para a Rua de Mouzinho da Silveira.

- Número de pisos

As cêrceas dominantes no quarteirão são R/C+4 pisos, mantendo continuidade com os perfis das ruas confrontantes. Cerca de 27% dos edifícios que constituem esta unidade de intervenção têm caves, sendo na sua maioria ligeiramente inferiores à área de implantação do edificado.

- Acessos a partir da rua

Devido ao desnível variável entre a Rua Mouzinho da Silveira e a Rua da Bainharia, os rés-do-chãos da Rua Mouzinho da Silveira correspondem, regra geral, às caves da Rua da Bainharia. Em três parcelas, o 1º andar da Rua de Mouzinho da Silveira corresponde ao rés-do-chão da Rua da Bainharia e em dois edifícios o 2º andar da Rua de Mouzinho da Silveira corresponde ao rés-do-chão da Rua da Bainharia.

- Usos

Os usos dominantes no quarteirão são o comércio no rés-do-chão da Rua Mouzinho da Silveira (56% dos pisos térreos de todo o quarteirão) e a habitação nos pisos superiores. Os pisos do rés-do-chão da Rua da Bainharia constituem, em regra, armazéns dos estabelecimentos comerciais e acesso às habitações.

Caracterização construtiva

Após as vistorias a todas as parcelas da Unidade de Intervenção, inferiu-se que os edifícios mantêm genericamente o sistema construtivo tradicional: estruturas de alvenaria e de madeira, coberturas revestidas a telha cerâmica e revestimentos à base de madeiras, rebocos de gesso e cal. Nos edifícios que foram alvo de intervenções profundas recentes, algumas estruturas foram substituídas por elementos de betão armado ou pontualmente em ferro.

- Estrutura vertical

As estruturas verticais são predominantemente paredes de meação em alvenaria de pedra, nas quais se apoiam os vigamentos de madeira ou betão armado dos pavimentos.

O edifício da parcela 14 destaca-se pelo facto de ser o único a possuir uma parede de alvenaria de granito no seu interior ao nível do rés-do-chão, primeiro e segundo pisos.

A parede de meação entre as parcelas 09 e 10 é em alvenaria de granito até ao primeiro andar e tabique nos restantes pisos.

Na parcela 06 existem pilares metálicos, no rés-do-chão, de modo a permitir espaços amplos.

Em intervenções recentes foram integradas algumas estruturas, como caixas de escadas, elevadores, ou reforços pontuais em betão armado (parcelas 05, 08, 11 e 16).



Estrutura vertical e horizontal - parcela 07

- Comunicações entre parcelas

Encontram-se alguns casos de comunicações internas entre parcelas distintas. Entre a parcela 01 e 02 existe uma ligação ao nível do rés-do-chão: a parcela 01 usa o espaço do rés-do-chão da parcela 02 como armazém e o acesso aos pisos superiores da parcela 01 faz-se por um vão da parcela 02.

Também entre as parcelas 09 e 10 existem comunicações internas: o rés-do-chão de ambas as parcelas está interligado através de arcos em alvenaria de granito e parte da parede de meação ainda é visível no espaço comercial. No primeiro piso existem comunicações entre compartimentos e nos restantes pisos a comunicação faz-se na caixa de escadas.



Comunicação através de arcos no rés-do-chão das parcelas 09 e 10

- Fachadas

Nas fachadas preponderam aparelhos em cantaria/alvenaria com reboco pintado ou ladrilhos cerâmicos. Os vãos são emoldurados a cantaria de granito. Nos pisos altos predominam as caixilharias de madeira do tipo batente, com formas e desenhos variados, pintadas com tonalidades entre o branco, verdes e vermelho. Contudo, encontram-se vários vãos com caixilharias de alumínio, verificando-se também com alguma frequência a introdução de estores exteriores em PVC.



Fachada da parcela 14 - Sementeira

Nos pisos térreos, as soluções de encerramento dos vãos são várias, desde portas cegas de madeira até portas de vidro e alumínio.

Alguns imóveis possuem empenas e recuados revestidos a rebocos ou chapas metálicas.

- Estrutura horizontal

As estruturas horizontais são maioritariamente constituídas por vigamentos de madeira encastrados nas paredes de meiação, onde assenta o soalho, também em madeira. Contudo, devido à sua degradação, são frequentemente recobertos por cerâmicos, linóleos, alcatifas ou mesmo mosaicos. Nas zonas de águas predominam os revestimentos cerâmicos, assentes sobre lajetas de cimento.

Nos edifícios remodelados recentemente, as vigas de madeira foram substituídas por lajes de betão (parcelas 08, 11 e 16).



Estrutura horizontal no primeiro andar da parcela 09

- Acessos verticais

Em regra, os edifícios possuem caixas de escadas transversais encimadas por clarabóias (33%) ou iluminadas zenitalmente por lanternins (28%). Contudo, em alguns casos, as clarabóias ou lanternins foram substituídas por elementos dissonantes como telhas de vidro ou de policarbonato (17%).

Na maior parte dos edifícios, a localização das caixas de escadas não interfere com a organização tipológica dos pisos superiores (72%). Contudo, em quatro parcelas (22%) as caixas de escadas, dividem as tipologias em duas partes (parcelas 04, 06, 09 e 11).

Cerca de 56% dos edifícios mantêm as caixas de escadas originais em estrutura de madeira, revestidas a soalho de madeira.

Na parcela 06 existem duas caixas de escadas simétricas, que partilham o patamar de piso apenas ao nível do primeiro andar. Nas intervenções mais recentes a estrutura de madeira foi substituída por estrutura de betão e foi adicionado um elevador na parcela 11 com capacidade para 4 pessoas.



Caixa de escadas da parcela 01

- Paredes interiores

As divisórias interiores são originalmente em tabique de madeira engessadas e pintadas de diversas cores. Contudo, existem divisórias interiores em alvenarias de tijolo nas construções onde foram empregues lajes de betão.



Parede interior em tabique - parcela 06

- Tectos

Os tectos são, regra geral, de gesso/estruque de cor branca. Em alguns edifícios que conservam os traços originais, as sancas e tectos são decoradas por ornamentos com formas geométricas ou figurativos.

- Coberturas

As coberturas são todas inclinadas, revestidas a telha cerâmica do tipo “Marselha” à cor natural, geralmente de quatro águas, assentes em estrutura de madeira. Em alguns edifícios, alvo de intervenções recentes, as estruturas foram substituídas por lajes maciças.

- Infra-estruturas

Todas as parcelas estão providas de infra-estruturas de abastecimento e recolha de águas, assim como de abastecimento de electricidade. Apenas alguns imóveis possuem rede de telecomunicações. Em nenhum edifício existe rede de gás canalizado.

ESTADO CONSERVAÇÃO

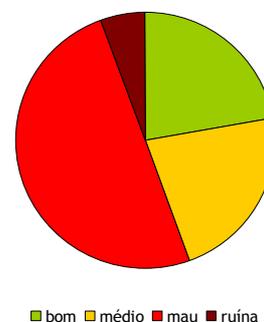
Cerca de metade dos edifícios do quarteirão está em mau estado de conservação, ou nalguns casos em ruína parcial, necessitando de intervenção profunda.

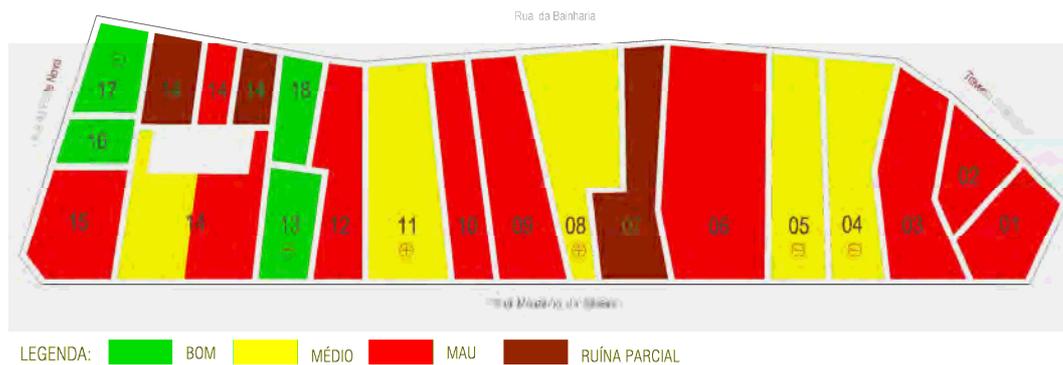
De salientar a introdução de diversas infraestruturas (nomeadamente abastecimento de electricidade e água, assim como drenagem de águas residuais à superfície) posteriormente à construção dos imóveis. Muitas destas infraestruturas possuem um débil funcionamento, apresentando e originando várias patologias. As ventilações e exaustões são quase inexistentes ou possuem mau funcionamento. Quando estão operacionais, as saídas das ventilações forçadas localizam-se, geralmente, nas fachadas.

Das quatro parcelas em médio estado de conservação, a maioria padece de patologias generalizadas tais com humidades, infiltrações, destacamento de revestimentos e infra-estruturas deficientes. As intervenções serão médias/profundas.

As quatro parcelas que se encontram em bom estado de conservação, foram alvo de intervenções recentes, necessitando apenas de pequenas intervenções.

Apesar da extensão da deterioração deste conjunto edificado, da perda dos valores construtivos devido à degradação de elementos e às intervenções descuidadas, o quarteirão ainda conserva um imponente valor construtivo e arquitectónico. Estas qualidades revertem da qualidade construtiva e da nobreza dos materiais empregues, assim como da qualidade técnica dos projectos.

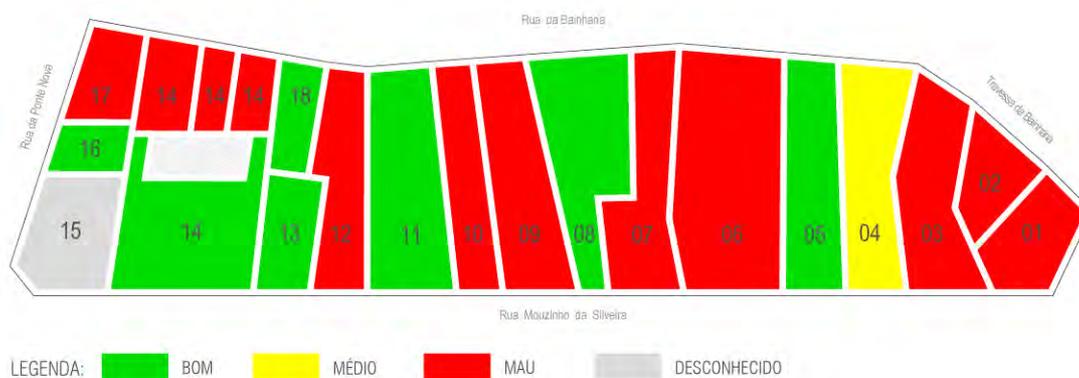




Cartograma do estado de conservação

SEGURANÇA

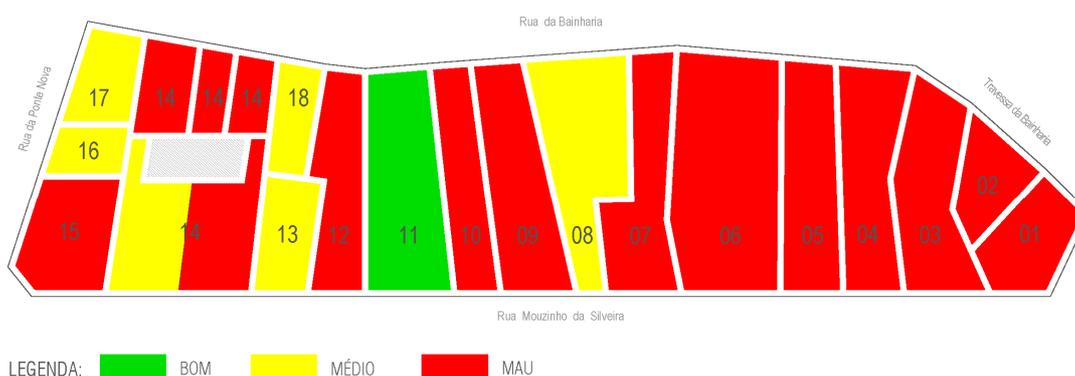
Das vistorias realizadas, salienta-se o facto de mais de 50% dos edifícios não oferecem condições de utilização, devido à falta de segurança.



Cartograma da segurança

SALUBRIDADE

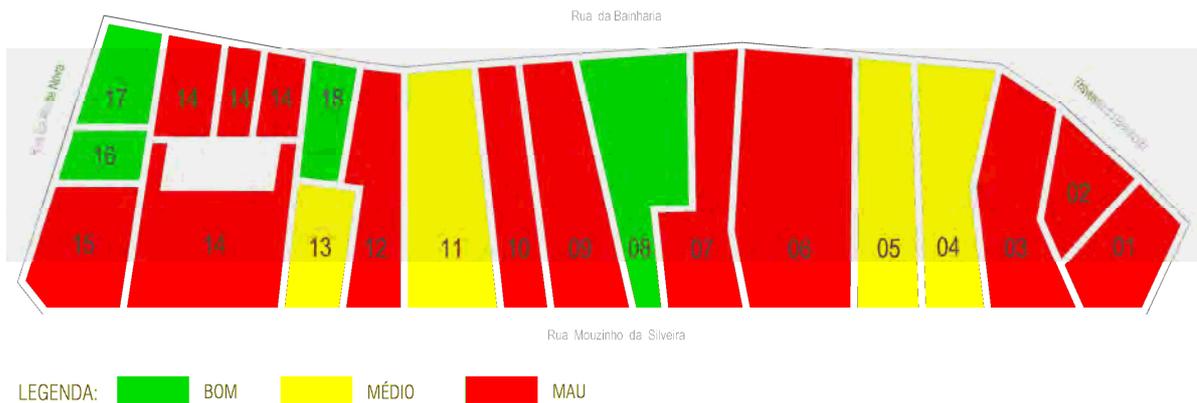
12 das 18 parcelas vistoriadas não possuem condições de salubridade. Tal facto deve-se não só à deterioração dos elementos construtivos e das suas instalações, mas também à deficiente ventilação e isolamento das parcelas. Na verdade, existem fogos habitacionais com diversos compartimentos interiores, sub-dimensionados e com instalações sanitárias privativas construídas posteriormente. Acrescendo a estas condições existe, em casos pontuais, sobrelotação das tipologias.



Cartograma da salubridade

ESTÉTICA

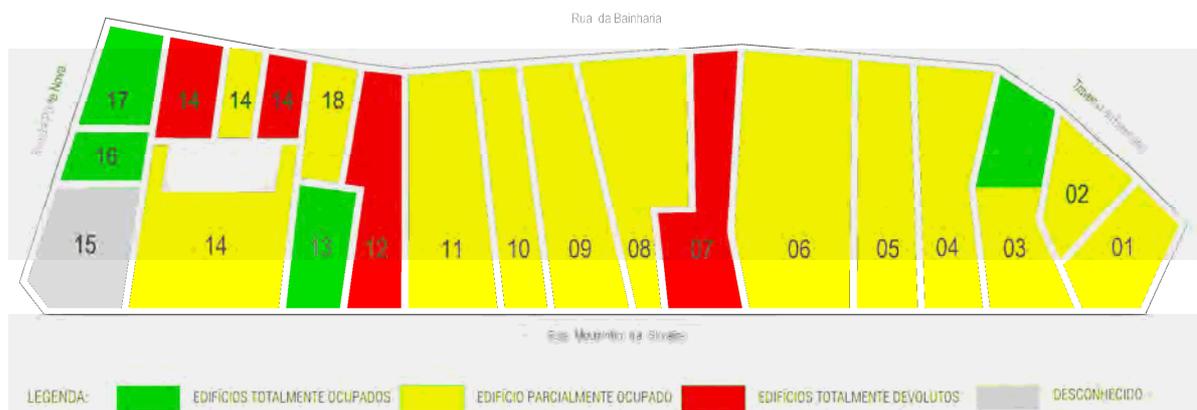
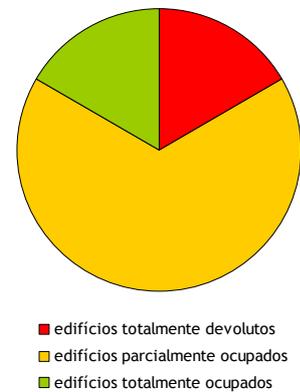
Apesar de este quarteirão ter sido todo edificado no período precedente à abertura de Mouzinho da Silveira, destacam-se alguns edifícios pelas suas características particulares: a parcela 14 (Sementeira) e a parcela 15, edifício com influências do período Arte Nova. Esteticamente o conjunto encontra-se bastante desvalorizado. Esta degradação de imagem deve-se em grande parte, a intervenções descuidadas dos elementos valorativos ou mesmo alterações/adições de outros elementos, assim como ao mau estado de conservação dos imóveis.



2.5 - Ocupação

Dos 18 edifícios deste quarteirão, apenas três estão totalmente ocupados (17%), predominando os edifícios parcialmente ocupados (mais de 2/3).

A existência de espaços devolutos, poderá dever-se à falta de habitabilidade/degradação dos espaços, à falta de competitividade no mercado de arrendamentos, desuso das antigas utilizações, ou à falta de iniciativa dos proprietários em ocuparem essas fracções.

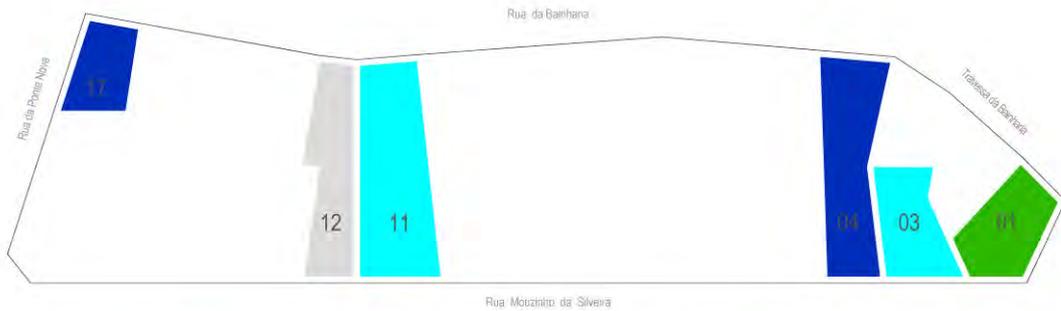


DESCRIÇÃO FUNCIONAL

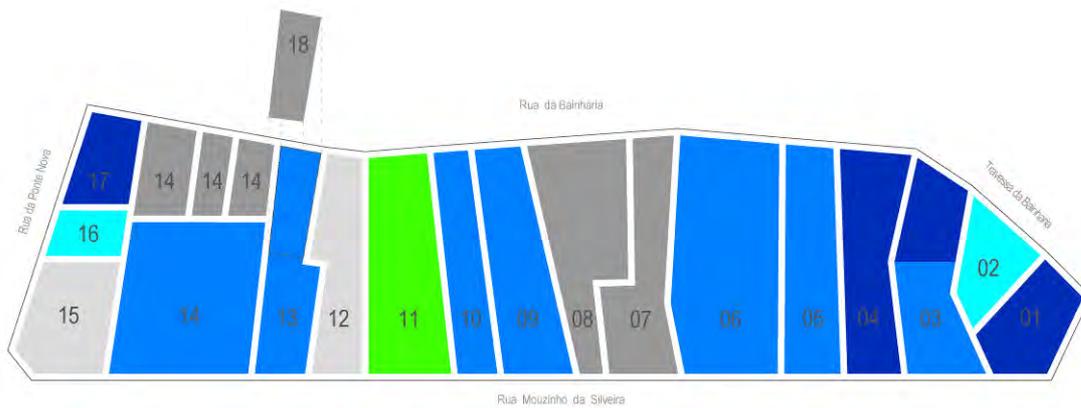
Coexistem, de uma forma geral, usos distintos no mesmo edifício. As caves são, regra geral, utilizadas como armazéns dos estabelecimentos comerciais que existem ao nível do rés-do-chão.

Ao nível do rés-do-chão e 1º andar predominam os estabelecimentos comerciais e alguns armazéns. No entanto 41% destes pisos encontram-se devolutos.

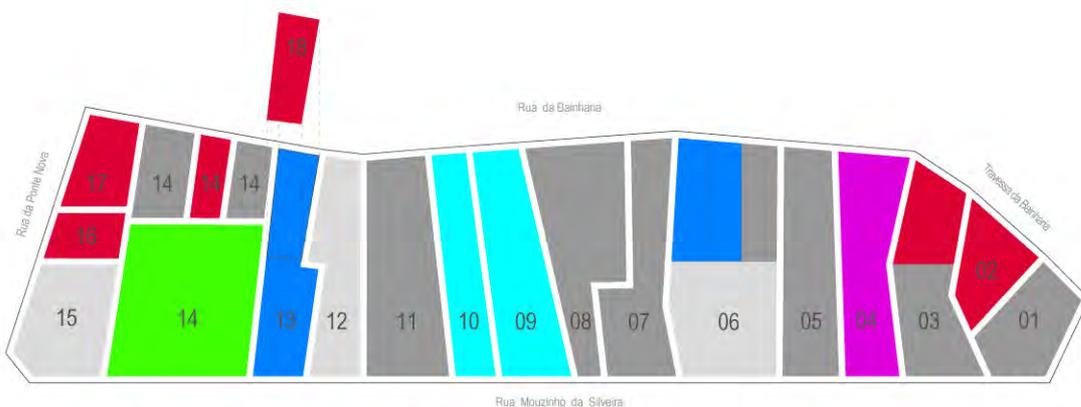
Os pisos superiores são principalmente utilizados como habitação.



Cartograma funcional - Cave



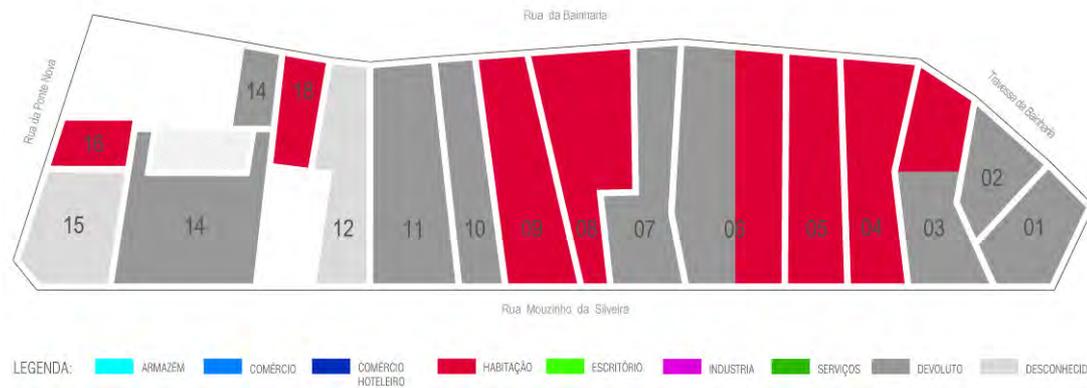
Cartograma funcional - Rés-do-chão



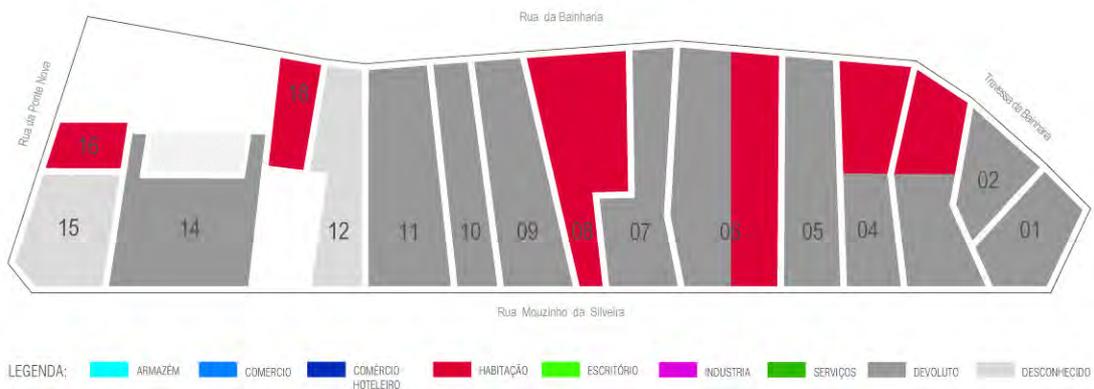
Cartograma funcional - 1º andar



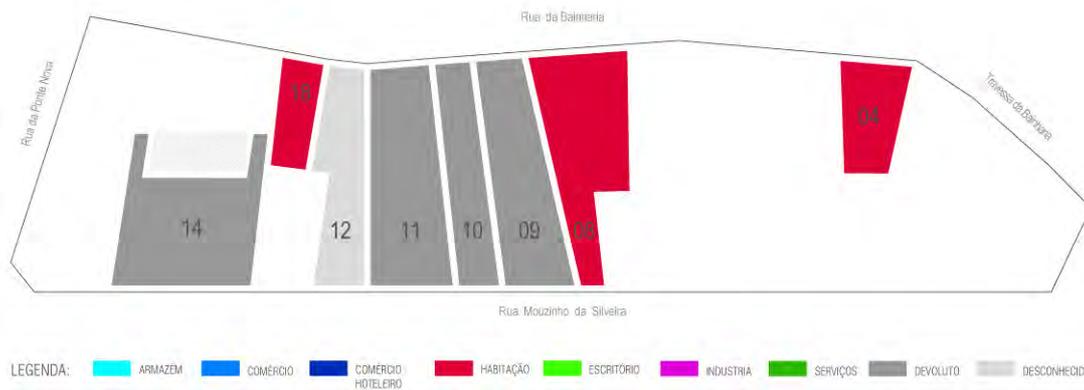
Cartograma funcional - 2º andar



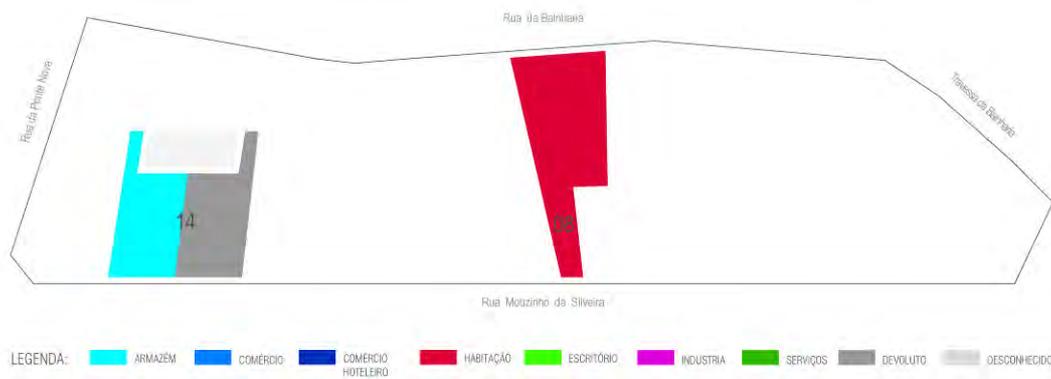
Cartograma funcional - 3º andar



Cartograma funcional - 4º andar



Cartograma funcional - 5º andar



Cartograma funcional - 6º andar

2.6 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes

Parcela 14032003:

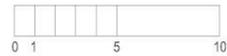
Projecto de Arquitectura aprovado - processo 121291/08/CMP

2.7 - Alçados da situação existente





RUA DA PONTE NOVA





3 - Intervenção proposta

Enquadramento

A unidade de intervenção do quarteirão Sementeira está inserida na área Mouzinho/Flores, pelo que a respectiva proposta de intervenção está enquadrada pelos objectivos constantes no respectivo Estudo Urbanístico, aprovado em Julho de 2006:

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

Estratégia de Reabilitação Funcional

O quarteirão Sementeira é fortemente conformado pela artéria comercial formada pela Rua Mouzinho da Silveira. O encanamento do Rio da Vila permitiu criar esta via estruturante entre a cota baixa e a cota alta da cidade, sendo actualmente ainda um dos principais pontos de entrada no Porto. Onde outrora existia uma estrutura parcelar irregular organizada a partir da Rua da Bainharia, que se estendia posteriormente até ao ribeiro, surge um novo conjunto edificado regular, de frente contínua e recta. Os pisos inferiores destes edifícios seriam dedicados ao comércio e os pisos superiores a habitação. Actualmente a composição funcional primária persiste, contudo, existem inúmeros espaços devolutos ou subaproveitados.

A estratégia de reabilitação assenta na manutenção das actividades existentes e em funcionamento, salvaguardando as necessárias reconversões e adaptações espaciais, em especial dos espaços subaproveitados ou devolutos.

De acordo com a estratégia global definida no programa de reabilitação da área Mouzinho/Flores, propõe-se a revitalização do quarteirão segundo um programa misto de espaços vocacionados para o sector terciário nos pisos baixos, e habitação para os pisos superiores, colocando-se a hipótese da construção pontual de estacionamento, sempre que as características físicas e arquitectónicas dos edifícios o permitam. A fim de libertar a frente comercial da Rua Mouzinho da Silveira e revitalizar a Rua da Bainharia, aponta-se, sempre que possível, a deslocação dos acessos aos pisos superiores para a Rua da Bainharia.

Nos edifícios ocupados em que se prevejam obras de reabilitação dever-se-ão manter os usos e ocupantes existentes.

Estratégia de Reabilitação Física

Face ao diagnóstico da situação existente, todas as parcelas possuem características para que, isoladamente, se reponham as condições de segurança, salubridade e estética. Admite-se, contudo que, por iniciativa dos proprietários, se proceda a intervenções de reabilitação conjugada, pelo emparcelamento de várias parcelas.

Assim, e caso haja acordo entre os respectivos proprietários, propõem-se duas intervenções conjugadas: entre as parcelas 09 e 10 e entre as parcelas 11 e 12. Este tipo de intervenção permitirá reduzir espaços comuns, como caixas de escadas e acessos, revertendo essa área em área útil para as habitações, possibilitando também a inclusão de elevador, e a criação de tipologias maior dimensão. Existirá ainda aptidão para o emparcelamento dos edifícios correspondentes às parcelas 15 e 16.

As intervenções a preconizar no edificado deverão salvaguardar e valorizar as características patrimoniais e arquitectónicas, preservando as características e técnicas construtivas, volumetrias e composição de fachadas.

Nos edifícios com intervenções ligeiras ou médias prevê-se que, devido às características do edificado não seja possível dar cumprimento, em alguns casos, a todas as exigências regulamentares em vigor. No entanto, salienta-se em todos os casos a importância de repor as condições de segurança, salubridade e estética.

As volumetrias existentes deverão ser mantidas na generalidade dos edifícios, introduzindo-se medidas correctivas pontuais, necessárias à reposição das características arquitectónicas originais.

Existe uma diferença significativa de cércea entre a parcela 13 e os edifícios contíguos, pelo que se aponta a possibilidade de introdução de um piso, desde que seja salvaguardado o afastamento regulamentar à parcela 18. Poderão admitir-se, em casos pontuais e justificados, outros aumentos de cércea, desde que aprovados pela Administração Central.

Os pisos recuados deverão manter os alinhamentos existentes. No entanto, admitem-se correcções pontuais, nomeadamente no recuado da parcela 02. Nas parcelas 09 e 10 salienta-se a necessidade de demolição das marquises existentes para a Rua Mouzinho da Silveira, ao nível do último piso, de forma a repor os alinhamentos originais.

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

Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme as situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção dos

mesmos. Dever-se-á usar telha cerâmica à cor natural no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado. Recomenda-se, especialmente no caso das intervenções profundas, a introdução de elementos de segurança e prevenção higrométricas adicionais, como os sistemas de subtelha, e a introdução de materiais que garantam um correcto isolamento térmico, melhorando o conforto interior.

Deverá ser garantida a salubridade dos saguões existentes no quarteirão, nomeadamente através da correcta ventilação e iluminação natural.

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

Algumas caixilharias, originalmente em madeira, foram substituídas por outras em alumínio ou ferro, que não respeitam os desenhos originais nem a imagem do conjunto do alçado. Propõe-se a preservação e reposição das caixilharias dos pisos superiores segundo os desenhos originais, em madeira. Nos vãos do rés-do-chão, poderão eventualmente usar-se outros materiais que respeitem a harmonia estética das fachadas.

As redes de infraestruturas (telecomunicações, saneamento, abastecimentos de água, águas pluviais e electricidade), dos edifícios deverão, sempre que necessário, ser revistas ou reformuladas.

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

Seria ainda desejável a beneficiação geral do espaço público envolvente ao quarteirão, nomeadamente a substituição revestimento dos passeios da Rua de Mouzinho da Silveira, à imagem existente no topo norte deste arruamento.

O quarteirão não possui condições para resolver na globalidade o problema de estacionamento dos ocupantes, possuindo constrangimentos que impossibilitam essa realidade: por um lado, a parte voltada à Rua de Mouzinho da Silveira é comercial; por outro, a Rua da Bainharia é demasiado estreita para possibilitar ângulos de acesso automóvel às parcelas, salientando-se ainda do facto dos vãos térreos serem na generalidade estreitos, obrigando ao esventramento dos mesmos. Admitem-se, contudo, soluções pontuais de estacionamento no interior dos edifícios, desde que devidamente licenciadas. Devido à localização do antigo curso do Rio de Vila no subsolo, que atravessava longitudinalmente o quarteirão, qualquer possibilidade de resolução de estacionamento no subsolo terá de ter em atenção as condicionantes geotécnicas e arqueológicas do local.

Intervenções conjugadas propostas

Parcelas 09 e 10

Esta proposta de emparcelamento é facultativa e depende da vontade dos respectivos proprietários. Com efeito, as parcelas em questão pertencem aos mesmos proprietários e possuem já comunicações interiores entre elas, não só ao nível dos pisos superiores, mas também ao nível do estabelecimento comercial, que ocupa o espaço de ambas as parcelas ao nível do r/c e 1º andar. Por outro lado, os edifícios encontram-se em mau estado de conservação, possuem um elevado grau de insalubridade e, nos pisos superiores, têm apenas um fogo ocupado. Outra característica que suporta esta proposta de emparcelamento é o facto de todas as estruturas serem contínuas aos dois edifícios, excepto a cobertura. As fachadas dos dois prédios possuem também a mesma linguagem em ambas as ruas, existindo continuidade de alinhamentos e estilos arquitectónicos.

Este emparcelamento permitirá a eliminação de uma das caixas de escadas e consequentes comunicações horizontais, aumentando a área útil dos edifícios, permitindo a introdução de um meio mecânico de acesso vertical e evitando repetições de acessos e estruturas que oneram a obra.

Ao nível funcional, prevê-se a manutenção do comércio no piso do rés-do-chão, sugerindo-se a libertação dos espaços do primeiro andar voltados à Rua Mouzinho da Silveira (actualmente ocupados como armazém) para a sua conversão em habitação ou eventualmente em escritórios ou serviços. Devido à inexistência de vãos voltados à Rua da Bainharia ao nível do 1º andar, propõe-se a utilização destes espaços para armazenagem de apoio ao comércio. Os pisos superiores serão preferencialmente destinados a habitação com entrada pela Rua da Bainharia. Criar-se-ão fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética, tentando assegurar os valores patrimoniais e arquitectónicos.

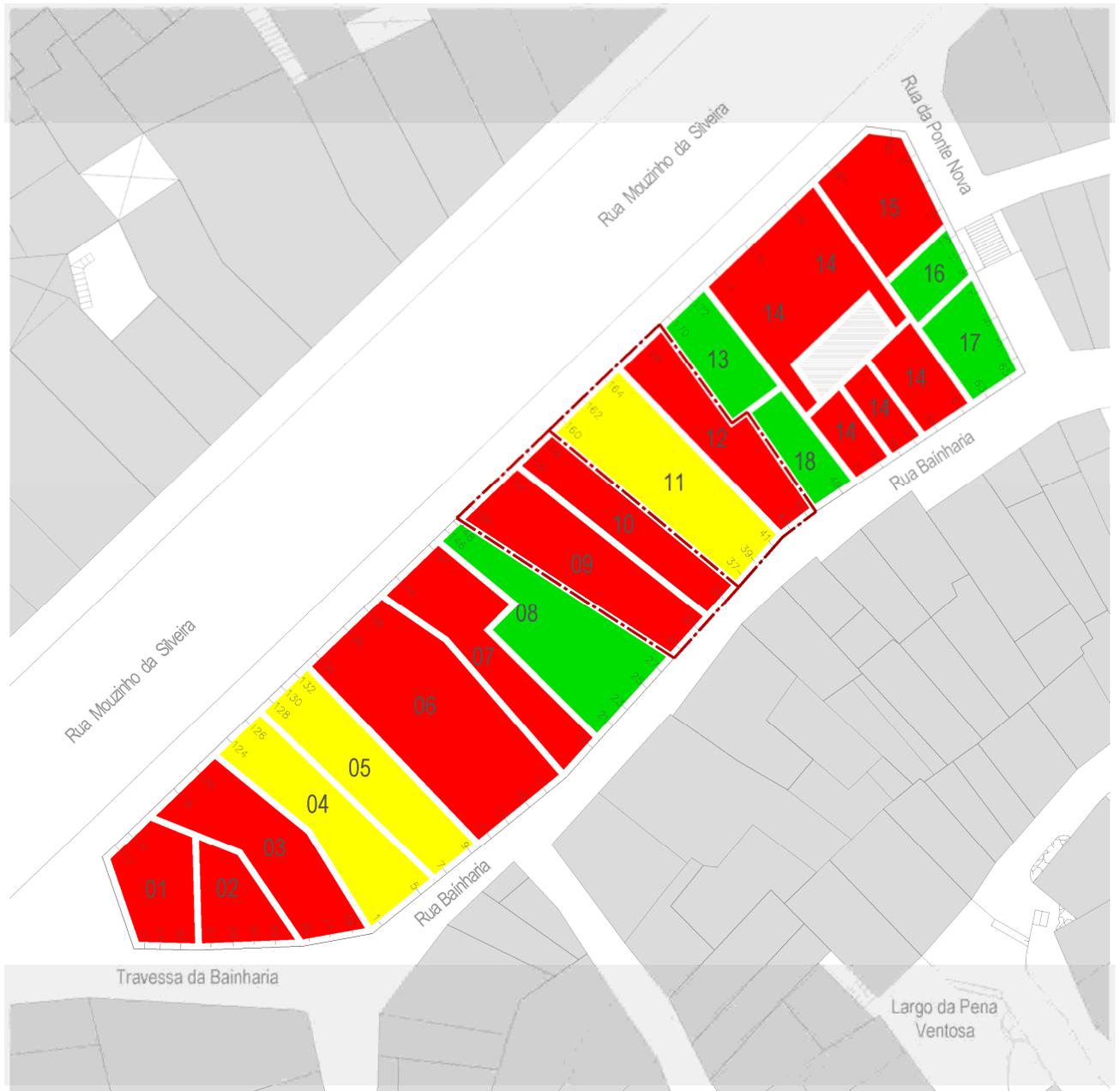
Parcelas 11 e 12

Esta proposta de emparcelamento é facultativa e depende do acordo dos proprietários dos prédios abrangidos. Contudo, a sua proposta baseia-se no facto de estes dois edifícios terem estruturas morfológicas idênticas, no alinhamento de pisos e na continuidade do desenho dos alçados e coberturas.

O estado de conservação dos edifícios é distinto. Com efeito, o prédio da parcela 11 encontra-se reabilitado e em médio estado de conservação, possuindo já elevador e estrutura em betão armado. Este edifício encontra-se à venda. Por outro lado, o prédio da parcela 12 está em mau estado de conservação.

Este emparcelamento permitirá a racionalização dos acessos verticais, aumentando a área útil dos edifícios. Sugere-se a manutenção da caixa de escadas e elevador da parcela 11.

Ao nível funcional, prevê-se a instalação comércio no piso do rés-do-chão e a reformulação dos pisos superiores preferencialmente para habitação. Criar-se-ão fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética, tentando assegurar os valores patrimoniais e arquitectónicos.



Síntese da estratégia intervenção

Legenda:  Proposta de Emparcelamento



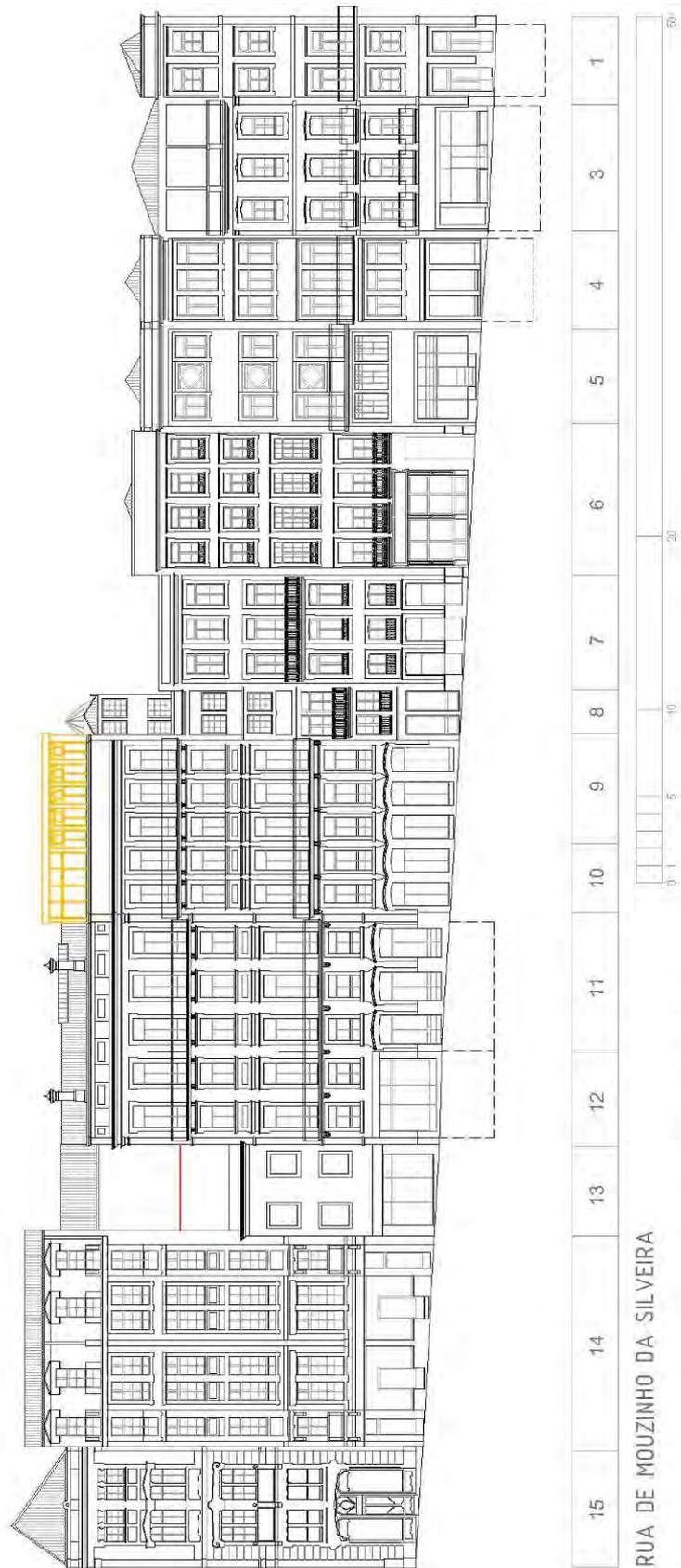
 Intervenção Ligeira

 Intervenção Média

 Intervenção Profunda



3.1 - Alçados da intervenção proposta





17	16	15
----	----	----

RUA DA PONTE NOVA



Legenda: — A manter — Limite A Construir
— A demolir



3.2 - Intervenção proposta por parcela

Parcela 01

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

- Manutenção da volumetria do edificado;
- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reparação/reconstrução da clarabóia existente segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Conservação e estabilização das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: a consolidação dos paramentos e o travamento às lajes de pisos, tratamento e reposição dos azulejos em falta, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação do revestimento em chapa ondulada da empena com a parcela 02 prevendo preferencialmente a aplicação de isolamento térmico;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de conservação, segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente enquadrado;
- Demolição parcial/integral no interior do edifício de todos os elementos degradados;
- Consolidação e reparação ou substituição das estruturas horizontais;
- Reorganização interior da parcela nos pisos superiores, garantindo a sua autonomia com os espaços comuns, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções a criar das infra-estruturas adequadas e de condições de segurança, salubridade e estética;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Construção/reparação dos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção da alvenaria existente na parte superior do vão exterior de acesso aos pisos superiores.

Parcela 02

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

- Reconstrução integral do edifício, exceptuando o paramento da fachada ao nível do rés-do-chão, de modo a preservar os elementos de granito e as alvenarias;
- Manutenção da volumetria do edificado;
- Reconstrução da fachada, mantendo a actual configuração, incorporando materiais que garantam os índices de conforto higrotérmicos e acústicos, com revestimento exterior de chapa metálica ondulada com tratamento anticorrosivo e pintada à cor original;
- Tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Aplicação de caixilharias em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Construção de novo sistema estrutural para a cobertura, de forma a manter o desenho original, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Construção de novo sistema de drenagem de águas pluviais, esteticamente integrado e ligado à rede pública de infraestruturas;
- Reconstrução da clarabóia existente segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Construção de novo sistema estrutural horizontal e vertical;
- Construção de acessos verticais e os demais espaços comuns;
- Recompartmentação interior da parcela nos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções a criar de condições de segurança, salubridade e estética.

Parcela 03

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

- Manutenção da volumetria do edificado, bem como da configuração e alinhamentos da sua cobertura;
- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reparação/reconstrução das clarabóias existentes segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema da rede, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Conservação e estabilização das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: a consolidação dos paramentos e o travamento às lajes de pisos, tratamento e reposição dos azulejos em falta, reparação dos rebocos degradados e pintura, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;

- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação do revestimento em chapa ondulada da empena com a parcela 02 prevendo preferencialmente a aplicação de isolamento térmico;
- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Consolidação/reparação ou substituição das estruturas horizontais e dos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Reorganização da compartimentação interior da parcela nos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções a criar das infra-estruturas adequadas e condições de segurança, salubridade e estética;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Requalificação do toldo existente sobre os vãos correspondentes ao estabelecimento comercial existente no rés-do-chão da Rua Mouzinho da Silveira;
- Substituição de caixilharias de alumínio por caixilharias de madeira com cores e desenho tradicionais;
- Remoção de estendais existentes na fachada da Travessa da Bainharia;
- Remoção da antena parabólica fixa à fachada da Travessa da Bainharia no último andar.

Parcela 04

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

- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Revisão da clarabóia existente e correcção de eventuais anomalias;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Conservação das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: tratamento e reposição dos azulejos em falta, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação do revestimento em chapa ondulada existente ao nível do recuado, prevendo a aplicação de isolamento térmico;

- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Aplicação de novos revestimentos interiores/recuperação dos existentes, em especial tectos ornamentados, molduras, guarnições e rodapés;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública;
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas às cozinhas e instalações sanitárias existentes;
- Reorganização da compartimentação interior das parcelas nos pisos superiores, garantindo a sua autonomia com os espaços comuns e segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Recomenda-se a reorganização dos acessos verticais e circulações horizontais comuns, separando o acesso aos pisos superiores do acesso ao primeiro andar.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção do revestimento de azulejo dos pisos superiores da fachada da Rua da Bainharia e aplicação de outro revestimento esteticamente integrado;
- Remoção das caixas de estores exteriores em ambas as fachadas;
- Remoção do coberto existente sobre a varanda da Rua da Bainharia;
- Remoção de estendais existentes na Rua da Bainharia;
- Requalificação do toldo existente sobre os vãos correspondentes ao estabelecimento comercial existente no rés-do-chão da Rua Mouzinho da Silveira;
- Requalificação do reclamo luminoso existente sobre a fachada da Rua Mouzinho da Silveira;
- Remoção do encerramento da caixa de escadas ao nível do último andar.

Parcela 05

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

- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Revisão da clarabóia existente e correcção de eventuais anomalias;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de conservação segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Conservação das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: o tratamento, impermeabilização e pintura de rebocos, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das

guardas das varandas;

- Recuperação das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reposição das caixilharias nos vãos centrais da fachada da Rua Mouzinho da Silveira, segundo o desenho e cores existentes;
- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reabilitação dos espaços comuns ao nível dos revestimentos;
- Requalificação dos espaços do primeiro andar segundo os usos a definir, garantindo a sua autonomia com os espaços comuns, dotando a fracção das infra-estruturas adequadas;
- Aplicação de novos revestimentos interiores/recuperação dos existentes, em especial tectos ornamentados, molduras, guarnições e rodapés;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas às cozinhas e instalações sanitárias existentes;
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas no saguão existente, eventualmente através de uma abertura na parte superior;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de estendais existentes na Rua da Bainharia;
- Requalificação do toldo existente sobre os vãos correspondentes ao estabelecimento comercial existente no rés-do-chão da Rua Mouzinho da Silveira;
- Remoção da antena parabólica fixa à fachada da Travessa da Bainharia ao nível do terceiro andar;

Parcela 06

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

- Reconstrução das clarabóias existentes segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregue;
- Revisão das fachadas, corrigindo eventuais anomalias e substituição de todos os elementos dissonantes;
- Demolição parcial/integral no interior do edifício de todos os elementos degradados;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Consolidação e reparação das estruturas horizontais;
- Reabilitação dos acessos verticais e circulações horizontais comuns ao nível estrutural e

de revestimentos;

- Reorganização da compartimentação interior das parcelas nos pisos superiores, garantindo bons níveis de salubridade e a sua autonomia com os espaços comuns, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias) e condições de segurança, salubridade e estética;
- Aplicação de novos revestimentos interiores/ recuperação dos existentes, em especial tectos ornamentados, molduras, guarnições e rodapés;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Substituição das caixilharias de alumínio e PVC existentes nas fachadas por caixilharias de madeira nos pisos superiores, enquadradas esteticamente na imagem global da fachada;
- Substituição dos vãos de alumínio existentes no r/c do edifício, por outros com materiais e desenho esteticamente integrados;
- Recomenda-se a reabilitação esteticamente enquadrada, da área envolvente ao vão exterior pertencente ao espaço comercial com acesso pela Rua Mouzinho da Silveira
- Remoção de estendais existentes nas fachadas.

Este edifício encontrava-se em obras à data da vistoria, pelo que admite que algumas das suas anomalias tenham sido entretanto corrigidas.

Parcela 07

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

Reconstrução integral do edifício segundo as seguintes directrizes:

- Manutenção da volumetria do edificado, definida pela fachada da Rua Mouzinho da Silveira, com reconstrução da fachada da Rua da Bainharia;
- Construção de novo sistema estrutural horizontal e vertical;
- Construção de novo sistema estrutural para a cobertura do tipo inclinado, segundo o desenho original;
- Aplicação de cobertura revestida a telha cerâmica do tipo “Marselha”, incorporando os demais materiais necessários à sub estrutura que garantam os índices de conforto higrotérmicos e acústicos;
- Construção de novo sistema de drenagem de águas pluviais, empregando matérias tradicionais com o zinco, incluindo tubos de queda aplicados pelo exterior em consonância com a estética global da fachada e ligados à rede pública de infraestruturas;
- Construção de clarabóia sobre a caixa de escadas segundo um desenho tradicional;
- Conservação e estabilização da fachada da Rua Mouzinho da Silveira e requalificação da

mesma, que inclui nomeadamente: a consolidação dos paramentos e a solidificação às lajes de pisos, tratamento e reposição dos azulejos em falta e limpeza das cantarias;

- Aplicação de caixilharias, preferencialmente em madeira e incorporando vidros de dupla composição, segundo o desenho e cores tradicionais e enquadradas esteticamente no alçado conjunto do quarteirão;
- Construção de acessos verticais e os demais espaços comuns;
- Compartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores e espaços comerciais nos pisos térreos, dotando todos os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética.

Parcela 08

Intervenção de **modo isolado**, de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada no 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, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Reparação da varanda existente ao nível do primeiro andar da fachada da Rua da Bainharia;
- Restauro das caixilharias existentes segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação da empena confrontante com a parcela 07, prevendo isolamento, impermeabilização e revestimento segundo materiais e cores tradicionais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Obras de conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas no saguão existente, eventualmente através de uma abertura na parte superior.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de estendais existentes nas fachadas;
- Recolocação da antena parabólica existente na cobertura ao nível do 4º andar para local com menor presença urbana;
- Remoção do ventilador existente na caixilharia do primeiro andar da Rua Mouzinho da Silveira.

Parcela 09

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

- Manutenção da volumetria do edificado;
- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reparação da clarabóia existente segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregue;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Conservação das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: tratamento e pintura dos rebocos, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação do revestimento em chapa ondulada existente ao nível do recuado e empenas, prevendo a aplicação de isolamento térmico;
- Aplicação de novos revestimentos interiores/ recuperação dos existentes, em especial tectos ornamentados, molduras, guarnições e rodapés;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública;
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas às cozinhas e instalações sanitárias que se mantenham;
- Reorganização da compartimentação interior nos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Recomenda-se a intervenção conjugada com a parcela 10, através da criação de um só acesso vertical, eventualmente com elevador.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das caixilharias existentes ao nível do último andar da fachada da Rua Mouzinho da Silveira e a correcta impermeabilização do espaço entre a platibanda e o paramento do recuado;
- Remoção de estendais existentes na Rua da Bainharia.

Parcela 10

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

- Manutenção da volumetria do edificado;
- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma

natureza dos que se encontram empregues;

- Reparação da clarabóia existente segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregue;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Conservação das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: tratamento e pintura dos rebocos, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação do revestimento em chapa ondulada existente ao nível do recuado e empenas, prevendo a aplicação de isolamento térmico;
- Aplicação de novos revestimentos interiores/ recuperação dos existentes, em especial tectos ornamentados, molduras, guarnições e rodapés;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública;
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas às cozinhas e instalações sanitárias que se mantenham;
- Reorganização da compartimentação interior nos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Recomenda-se a intervenção conjugada com a parcela 09, através da criação de um só acesso vertical, eventualmente com elevador.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das caixilharias existentes ao nível do último andar da fachada da Rua Mouzinho da Silveira e a correcta impermeabilização do espaço entre a platibanda e o paramento do recuado;
- Remoção das caixas de estores exteriores existentes na fachada da Rua Mouzinho da Silveira;
- Remoção de estendais existentes na Rua da Bainharia.

Parcela 11

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

- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma

natureza dos que se encontram empregues;

- Conservação das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: tratamento e pintura dos rebocos, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de conservação, segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregue;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.
- Recomenda-se a intervenção conjugada com a parcela 12, aproveitando os acessos verticais desta parcela e compartimentando os pisos superiores segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos ventiladores existentes nas caixilharias do segundo andar da fachada da Rua Mouzinho da Silveira;
- Substituição das caixilharias de alumínio por outras esteticamente integradas.

Parcela 12

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

- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregue;
- Conservação das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: tratamento e pintura dos rebocos, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação do revestimento em chapa ondulada existente ao nível das empenas com as parcelas 13 e 18, prevendo a aplicação de isolamento térmico;

- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eventual necessidade de revisão/construção do sistema estrutural horizontal;
- Recompartmentação interior do edifício, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotando todos os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética);
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.
- Recomenda-se a intervenção conjugada com a parcela 11, aproveitando os acessos verticais dessa parcela e compartimentando os pisos superiores segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção do tubo de PVC que surge da caixilharia do 1º andar da Rua Mouzinho da Silveira;
- Remoção das alvenarias que encerram os vãos térreos da fachada da Rua da Bainharia.

Parcela 13

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

- Admite-se o aumento volumétrico do edifício, sujeito à aprovação das entidades competentes, desde que seja garantido o correcto afastamento à empena da parcela 18;
- Revisão/reestruturação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura;
- Conservação da fachada original e requalificação da mesma que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas nos pisos;
- Sugere-se a reformulação dos acessos verticais, dotando-os das condições de segurança regulamentares;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Substituição das caixilharias de alumínio existentes no r/c por outras com desenho e materiais esteticamente integrados;
- Recomenda-se a substituição das caixilharias existentes nos pisos superiores por outras de madeira segundo o desenho e cores tradicionais.

Parcela 14

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

- Manutenção das volumetrias dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Revisão das coberturas e correcções de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Recomenda-se a reparação/reconstrução das clarabóias existentes segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Conservação e estabilização das fachadas da Rua da Bainharia e requalificação das mesmas, que inclui: a consolidação dos paramentos e o travamento às lajes de pisos, tratamento e reposição dos revestimentos em falta, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema da rede, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Demolição parcial/integral no interior dos edifícios de todos os elementos degradados;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Consolidação e reparação das estruturas horizontais, recorrendo a materiais com características semelhantes ao existentes, assegurando a consolidação de todo o edifício;
- Reabilitação dos acessos verticais e circulações horizontais comuns ao nível estrutural e de revestimentos;
- Reorganização da compartimentação interior das parcelas nos pisos superiores, garantindo bons níveis de salubridade e a sua autonomia com os espaços comuns, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotando todos os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.
- Reabilitação do pavimento do saguão exterior.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de estendais existentes nas fachadas;
- Substituição das caixilharias de alumínio existentes no r/c da Rua Mouzinho da Silveira por outras com desenho e materiais esteticamente integrados.

Parcela 15

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

- Manutenção da volumetria do edificado, bem como da configuração e alinhamentos da sua cobertura;
- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reparação dos capeamentos da platibanda e cornijas em mau estado de conservação segundo materiais da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e ligado a rede pública, esteticamente enquadrado com as fachadas;
- Conservação das fachadas e requalificação das mesmas, que inclui: tratamento e pintura dos rebocos, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores existentes;
- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Aplicação de novos revestimentos interiores/ recuperação dos existentes;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública;
- Sugere-se a reorganização da compartimentação interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotando todos os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção da pala em chapa metálica sobre os vãos do rés-do-chão da Rua de Mouzinho da Silveira;
- Remoção do estendal no terceiro piso da fachada da Rua de Mouzinho da Silveira.

Parcela 16

Intervenção de **modo isolado**, de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada no 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, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Restauro das caixilharias existentes segundo o desenho e cores existentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas no interior das fracções.

Parcela 17

Intervenção de **modo isolado**, de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada no 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, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Restauro das caixilharias existentes segundo o desenho e cores existentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas nas instalações sanitárias e cozinhas existentes;
- Remoção do aparelho de aquecimento de águas sanitárias por combustão de gás localizado no quarto para compartimento correctamente ventilado e equipado com chaminé de exaustão ligada ao exterior.

Parcela 18

Intervenção de **modo isolado**, de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada no 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, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de estendais existentes nas fachadas.

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	nível de intervenção	custo intervenção (€/m ²)	ABC (m ²)	total
1	PROFUNDA	700	410,00	287.000
2	PROFUNDA	700	255,00	178.500
3	PROFUNDA	700	607,00	424.900
4	MÉDIA	300	660,00	198.000
5	MÉDIA	300	540,00	162.000
6	PROFUNDA	700	1.035,00	724.500
7	PROFUNDA	700	520,00	364.000
8	LIGEIRA	100	870,00	87.000
9	PROFUNDA	700	708,00	495.600
10	PROFUNDA	700	474,00	331.800
11	MÉDIA	300	1.080,00	324.000
12	PROFUNDA	700	686,00	274.400
13	LIGEIRA	100	285,00	114.000
14	PROFUNDA	700	1.264,00	884.800
15	PROFUNDA	700	430,00	301.000
16	LIGEIRA	100	160,00	16.000
17	LIGEIRA	100	156,00	15.600
18	LIGEIRA	100	200,00	20.000
total			10.340,00	5.203.100

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

6 - Interessados em colaborar com os proprietários

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

AtelierE

Arq^a. Rita Moura

Arq^o. Ivo da Silva

Eng^o. Fernando Matos

Dr^a. Cláudia Amaral