

EIXO MOUZINHO / FLORES



UNIDADE DE INTERVENÇÃO

QUARTEIRÃO 13007 - SOUSA VITERBO

VERSÃO WEB

DOCUMENTO ESTRATÉGICO

Junho de 2007

ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA	3
1. SITUAÇÃO EXISTENTE	4
1.1. ENVOLVENTE DO QUARTEIRÃO.....	4
1.2. QUARTEIRÃO.....	8
1.3. PARCELAS	11
1.4. DIREITOS ADQUIRIDOS ATRAVÉS DE LICENÇAS OU AUTORIZAÇÕES EFICAZES	22
2. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	23
2.1. SÍNTESE DA ESTRATÉGIA	23
2.2. PROPOSTAS GERAIS.....	27
2.3. PROPOSTAS ESPECÍFICAS PARA CADA PARCELA.....	29
2.4. PLANTA E ALÇADOS.....	46
2.5. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA PROPOSTA	48
2.6. PLANIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES	49
3. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS.....	50
ANEXOS	51
Anexo 1: NÍVEIS DE INTERVENÇÃO.....	51
Anexo 2: CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO	53
Anexo 3: DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, SRU – UNIDADE DE INTERVENÇÃO.....	60
Anexo 4: DELIBERAÇÃO DA CMP – DISPENSA DE PLANO DE PORMENOR.....	62
Anexo 5: PARECER DO BSB	63

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Em 22 de Maio de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de **Unidade de Intervenção** correspondente ao Quarteirão Mouzinho da Silveira / Corpo da Guarda, delimitado pela Rua do Souto, Travessa do Souto, Rua dos Pelames, Rua do Corpo da Guarda, Rua Mouzinho da Silveira e Praça Almeida Garrett.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 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 24 de Novembro de 2006.

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

As alterações constantes do presente **Documento Estratégico** relativamente à proposta do projecto base colocada à participação dos interessados resultam, precisamente, da ponderação dos respectivos contributos prestados.

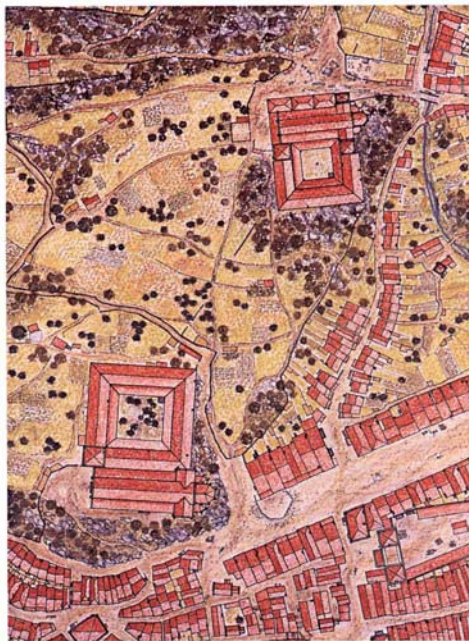
1. SITUAÇÃO EXISTENTE

1.1. ENVOLVENTE DO QUARTEIRÃO

O quarteirão Sousa Viterbo insere-se no eixo Mouzinho / Flores, que integra a área classificada pela Porto Vivo, SRU como Área de Intervenção Prioritária, englobando 11 quarteirões, os quais ladeiam a Rua Mouzinho da Silveira, do seu topo até à Praça do Infante.

1.1.1. - HISTORIAL URBANÍSTICO

Apesar da recente definição do quarteirão, nos finais do séc. XIX, época a que corresponde a quase maioria daquelas construções, é possível reconhecer vestígios de acontecimentos territoriais e urbanos, que poderão remontar à cidade medieval, com repercussões até à cidade oitocentista.



Fotografia de planta representativa do Porto Medieval (Dr. José Afonso), com destaque para a existência dos conventos de S. Francisco e de S. Domingos, bem como do actual Largo de S. Domingos

Tal interpretação ajuda a perceber alguns dos limites cadastrais bem vincados e peculiares presentes no quarteirão, tais como as torções verificadas, principalmente nas parcelas 03 e 04, onde as respectivas construções se perpendicularizam simultaneamente aos dois arruamentos que as servem actualmente, ou a definição do limite posterior da parcela 07, que poderá corresponder ao antigo caminho público ali existente e identificável em plantas até à primeira metade do séc. XIX.



Planta Topográfica do Porto, 1839
(Joaquim Costa Lima).



Extracto da Planta Topográfica do Porto, 1893
(Telles Ferreira).

1.1.2. - ACESSIBILIDADES

A envolvente do quarteirão de Sousa Viterbo, é caracterizada pela proximidade da marginal do rio Douro, que constitui o limite sul da cidade do Porto, acessibilidade importante entre as zonas urbanas nascente e poente.

São, também, importantes eixos de comunicação: a ponte Luís I, próxima do quarteirão, que liga a ribeira do Porto à ribeira de Gaia, além de ser uma atracção turística pelas suas características construtivas e a Rua Mouzinho da Silveira, arruamento contíguo ao quarteirão, que liga a cota alta da cidade (Avenida dos Aliados) à cota baixa (Ribeira).

Além do mais, é um eixo de “recepção/entrada” da cidade, para quem chega da Estação de S. Bento, e a Rua do Belmonte, a nascente do quarteirão, eixo de menor importância dado o perfil do arruamento que, tal como a Rua Mouzinho da Silveira, liga a cota baixa à cota alta da cidade.

1.1.3. - ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público do Centro Histórico do Porto foi, nos últimos anos, alvo de intervenções de reabilitação urbana. Nesse contexto, a envolvente próxima do quarteirão em apreço surge parcialmente requalificada, nomeadamente o espaço público da Praça do Infante, a Praça da Ribeira com os arruamentos contíguos, e, mais recentemente, toda a Marginal da Ribeira. Existem, ainda, estudos para a requalificação das Ruas das Flores e Mouzinho da Silveira.

1.1.4. - EQUIPAMENTOS

O Centro Histórico oferece todas as vantagens da cidade consolidada, onde além de ruas, praças e jardins, surgem equipamentos de acesso público, tais como teatros, museus e monumentos. Na área onde se localiza o quarteirão Sousa Viterbo, para citar apenas alguns equipamentos, existem escolas (Escola Artística do Porto e Cooperativa Árvore), o Mercado Ferreira Borges, o Tribunal de S. João Novo, a Bolsa, a Estação de S. Bento, o Metro e o Parque de Estacionamento do Infante.

1.1.5. - QUARTEIRÕES

Grande parte dos edifícios da praça do Infante, na envolvente do quarteirão de Sousa Viterbo, já se encontram recuperados. Outros quarteirões, na proximidade deste, encontram-se integrados em processos idênticos de recuperação, em curso.

1.1.6. - INFRA-ESTRUTURAS

O quarteirão encontra-se guarnecido das principais infra-estruturas, nomeadamente abastecimento de água, rede de esgotos, electricidade e telecomunicações. O ramal de gás de cidade serve, parcialmente, o quarteirão através da Rua Mouzinho da Silveira.

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

1.2. QUARTEIRÃO

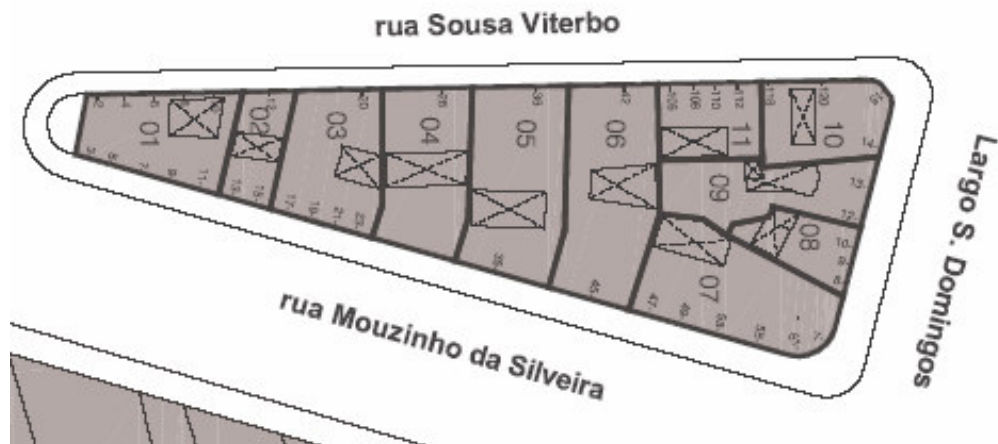
O quarteirão de Sousa Viterbo é definido pelas Ruas Mouzinho da Silveira e Sousa Viterbo e pelo Largo de S. Domingos, respectivamente a nascente, poente e norte.



O quarteirão em referência é de pequena dimensão (aproximadamente 850 m² de implantação), caracterizando-se, ainda, por uma forma triangular, a qual se alonga na direcção norte-sul.

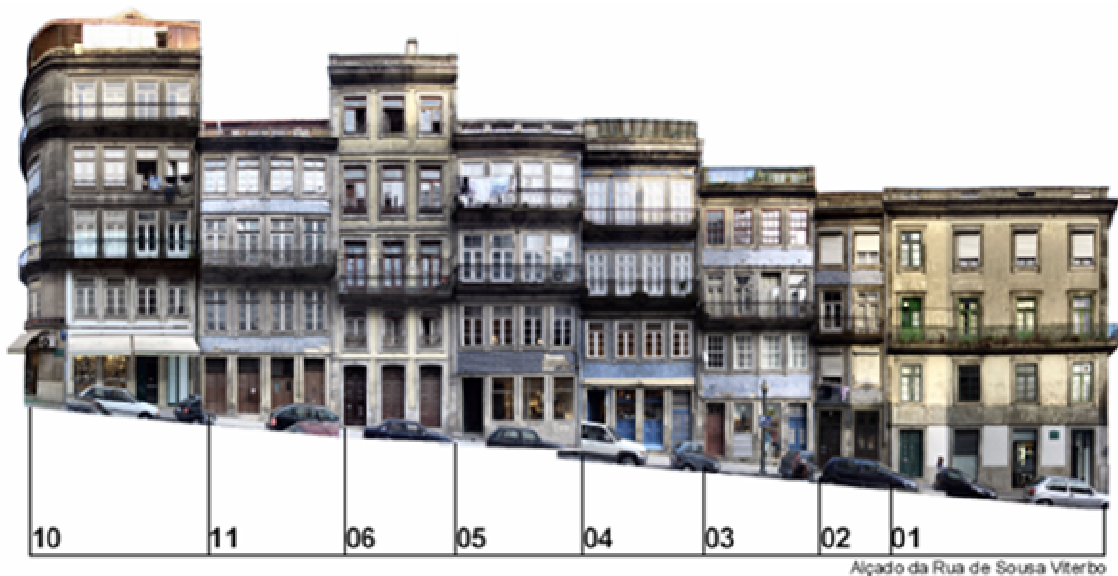


A sua edificação é compacta, sem quaisquer logradouros ou saguões. O quarteirão é constituído por 11 parcelas, integralmente edificadas.



Face à inclinação acentuada das ruas que envolvem o quarteirão em apreço, os edifícios possuem uma cêrcea perfeitamente definida e recortada, que acompanha predominantemente os diferentes declives desses mesmos arruamentos, definindo uma volumetria de *r/c* e 3 ou 4 andares, em muitos casos encimados por andares recuados.

Existe apenas cave na parcela 01, com somente 1,90m de pé direito e um pequeno “rebaixo do piso térreo”, de aproximadamente 80cm de altura, na parcela 03.





As fachadas das frentes urbanas deste quarteirão possuem uma linguagem dominante, que se apoia na herança estética e construtiva da cidade “oitocentista”, correspondendo, cronologicamente, ao final do século XIX, altura em que é definido o plano de abertura da Rua Mouzinho da Silveira.

Consequência deste recente “rasgamento” urbano e face à simultaneidade da maioria das construções, compreende-se a grande unidade construtiva formal e estética, identificada no conjunto em apreço.

Como condicionantes é de referir que todo o quarteirão integra a Zona Especial de Protecção definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51 – Decreto nº. 67/97, de 31 de Dezembro), e é abrangido pelas Zonas Especiais de Protecção (ZEP's) dos imóveis classificados como Monumentos Nacionais (MN's).

1.3. PARCELAS

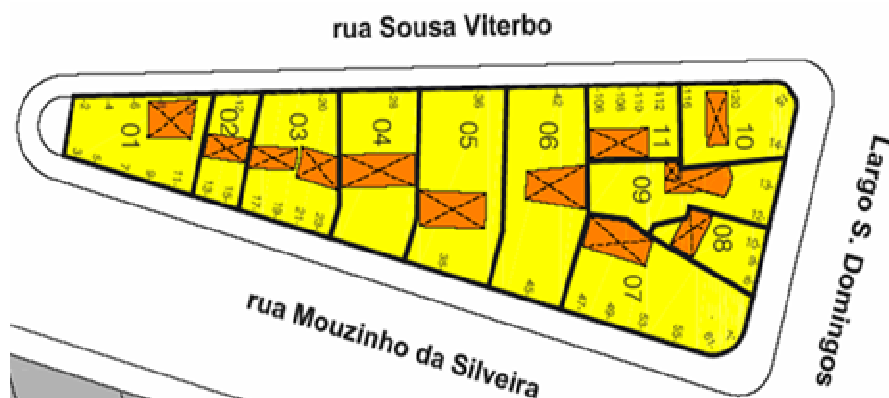
1.3.1. - MORFOLOGIA

A maior parte das parcelas, tem dimensão reduzida (menos de 90 m² de área de implantação), organizando-se, simultaneamente, para duas frentes urbanas e servindo-se destas para lhes proporcionar distintos acessos, quer ao comércio dos pisos térreos (através da Rua Mouzinho da Silveira), quer às habitações dos pisos superiores (através da Rua de Sousa Viterbo).

Salientam-se, porém, pela sua dimensão (área de implantação) as parcelas 05, 06 e 07 pela sua morfologia, com cerca de 110m² cada, as parcelas 08, 09 e 11, com apenas uma frente urbana disponível e as parcelas 01, 07 e 10, como construções de gaveto.

Vicissitude da especificidade morfológica parcelar, das distintas funcionalidades existentes e da grande variedade das configurações das parcelas (diferentes larguras e profundidades), as edificações apresentam tipologias muito diversas e, conseqüentemente, organizações muito variadas.

Pese embora a referida diversidade organizativa e tipológica, a caixa de escadas assume, praticamente em todas as parcelas, uma posição central e estruturante, típica do edifício oitocentista.



Nesta planta, para além da localização central das caixas de escadas, relativamente à configuração de cada parcela, é também possível analisar o atravancamento resultante dessas, bem como a existência de 12 caixas de escadas para um total de 11 parcelas, uma vez que na parcela 03 existe 1 escada adicional, que autonomiza parte do edifício.

1.3.2. - OCUPAÇÃO FUNCIONAL

A adaptação destas construções seculares a novos usos e exigências habitacionais ou outras, revela situações mal resolvidas. Nas parcelas de maior dimensão é usual a distribuição funcional apresentar-se por pisos, ficando a sua privacidade e o seu conforto comprometidos pela posição “fracturante” da caixa de escadas.

Nas parcelas de menor dimensão, é comum a distribuição funcional apresentar-se em pisos sucessivos, ou até mesmo na totalidade do prédio (parcela 08), onde os problemas de privacidade e conforto não se evidenciam tanto, devido à posição central que essas caixas de escadas assumem.

Salienta-se ainda, genericamente, que os pisos térreos estão destinados às actividades comerciais e de serviços, enquanto os pisos superiores, vocacionados para a função residencial, também acolhem escritórios.

De modo sistemático, as ocupações dos diversos imóveis do quarteirão em apreço, à data das vistorias efectuadas, são as que se sintetizam no seguinte quadro:

Parcela	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
Cave	C	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
R/c	C	C	C	C	C	S	S	C	C	H0	
S/l	na	C	H3	C	C	na	na	C	na	na	na
1º	S	H4	S	S	S	Hd	S	C		Hd	Hd
2º	S	Hd	Hd	H4	S	H2	Sd	C	S	H2	Hd
3º	H2	H1	Hd	H4	H5	Hd	H2	C		H1	Hd
4º - A/f	H2	H1	H2	H4	H5	Hd	Hd	C	S	Hd	Hd
5º	na	na	na	na	na	na	na	na	Sd	H3	na
A/f	na	na	na	na	na	na	na	na	na	H3	na

H - Habitacional e nº residentes

C, S - Comércio, Serviços

Hd, Sd - Devoluto

na - não aplicável

1.3.3. - SISTEMA CONSTRUTIVO

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

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

As paredes exteriores das fachadas definem-se, igualmente, por paredes em alvenaria de granito, com posterior revestimento a elementos cerâmicos ou reboco pintado, com os vãos e remates guarnecidos por moldura de cantaria.

A estrutura horizontal é composta, maioritariamente, por vigamentos de madeira (vigas de madeira encastradas nas paredes laterais, devidamente tarugadas); no entanto, a parcela 09, fortemente intervencionada, apresenta já lajes em betão.

Genericamente, os acessos verticais principais, caracterizam-se por escadas de madeira, observando-se, contudo que, nas parcelas 08 e 09, porque recente e totalmente intervencionadas, os respectivos acessos verticais apresentam-se em ferro e madeira e em betão e que nas parcelas 05 e 06, apenas na interligação dos pisos do rés-do-chão e do 1.º andar, foram lançadas novas escadas secundárias, também em betão.

Relativamente ao transporte mecânico de pessoas e bens regista-se, somente na parcela 09, a existência de um ascensor, com capacidade para 4 pessoas. Este elevador não cumpre a totalidade do seu curso, uma vez que o acesso ao nível do rés-do-chão foi desactivado, por se encontrar dentro do estabelecimento comercial.

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

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

Todas as coberturas são inclinadas, com estruturas em madeira e revestidas a telhas cerâmicas, exceptuando a parcela 09, que tem revestimento a telhas cerâmicas sobre laje inclinada. Predominam as coberturas com 2, 3 e 4 águas.

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

A caixilharia exterior predominante nos pisos superiores é de tipo batente, em madeira e está equipada com vidraças, enquanto que nos pisos térreos, de tipo batente ou fixo, é em materiais diversos (madeira, ferro, alumínio ou aço inox) e equipada com vidros de grandes dimensões.

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

As paredes interiores das parcelas que não foram significativamente intervencionadas, total ou parcialmente, definem-se por “tabiques de madeira” ou alvenaria de pedra; as das restantes parcelas caracterizam-se por paredes de alvenaria de tijolo ou gesso cartonado.

De um modo geral, nas zonas húmidas, estas divisórias estão revestidas com elementos impermeáveis (habitualmente azulejo), enquanto que nas zonas secas predomina o reboco estucado com pintura posterior.

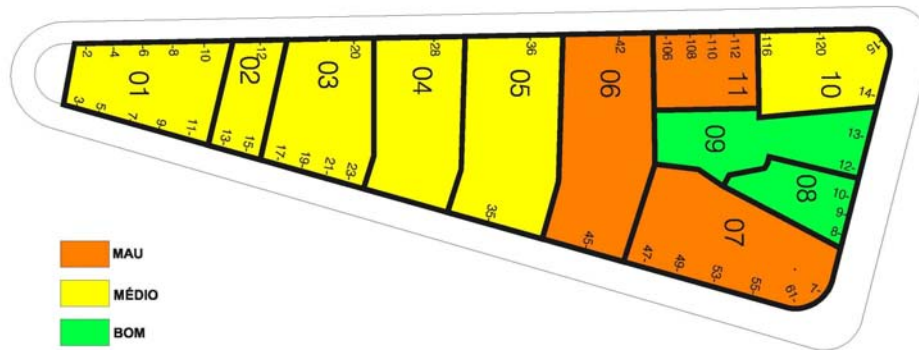
Os tectos dos espaços habitacionais são genericamente em gesso / estuque, grande parte deles “trabalhados” (com molduras e centros), e os dos espaços comerciais são fortemente caracterizados por placas de gesso cartonado suspensas, uns e outros pintados com cores claras.

1.3.4. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Sinteticamente, existe, na maioria das parcelas, uma enorme clivagem entre o estado de conservação dos elementos construtivos nos espaços abertos ao público e nos espaços reservados.

Assim, os espaços com visibilidade para o público apresentam-se geralmente com estado de conservação entre o bom e o médio, e os espaços não “visíveis” ao público exibem um estado de conservação entre o mau e o médio.

De modo sistemático, os estados de conservação dos diversos aspectos dos imóveis do quarteirão em apreço, à data das vistorias efectuadas, são os que se sintetizam no quadro seguinte:



A estrutura vertical evidencia, globalmente, um estado de conservação médio.

As paredes exteriores das fachadas apresentam-se, em geral, em estado de conservação médio.

A estrutura horizontal apresenta-se, maioritariamente, em estado de conservação médio, à excepção das parcelas 08 e 09, recentemente intervencionadas, que possuem um estado de conservação bom.

Os acessos verticais, embora com diversos estados de conservação, apresentam-se, de modo genérico, em estado de conservação médio, relevando-se, contudo, o bom estado de conservação quer dos acessos verticais principais das parcelas 08 e 09, totalmente reabilitadas, quer dos acessos secundários (articulação dos pisos do rés-do-chão e 1.º andar) das parcelas 05 e 06, parcialmente reabilitados.

Maioritariamente, os sistemas infraestruturais evidenciam significativas deficiências de funcionamento e manifestações evidentes de obsolescência, quer ao nível dos seus esquemas de princípio, quer ao nível dos próprios ramais e equipamentos utilizados.

Praticamente em todas as parcelas o sistema de drenagem das águas pluviais apresenta deficiências de funcionamento, exceptuando-se as parcelas 08 e 09, que poderão ser consideradas com um nível de conservação bom.

As coberturas têm estados de conservação muito diversos, desde a total recuperação (parcelas 01, 04, 08 e 09) até ao estado de conservação mau e pré-ruína (parcela 11).

Os lanternins e clarabóias, quando existem, apresentam-se, genericamente, em mau estado de conservação,

contribuindo para o aparecimento acelerado de anomalias.

Algumas das expressivas clarabóias primitivas foram, entretanto, removidas e substituídas por dissonantes superfícies envidraçadas (parcelas 03, 04, 07 e 09).

As caixilharias exteriores estão, na maior parte das parcelas, em mau estado de conservação, importando referir que nas parcelas 08 e 09 o respectivo estado de conservação é bom.

O estado de conservação dos pavimentos interiores é muito diverso.

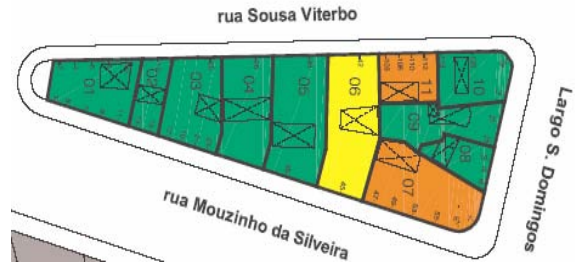
O estado de conservação das paredes interiores é muito diverso;

Na generalidade, o estado de conservação dos tectos dos espaços habitacionais é médio/mau, enquanto que nos espaços comerciais é médio/bom.

1.3.5. - SÍNTESE DAS VISTORIAS

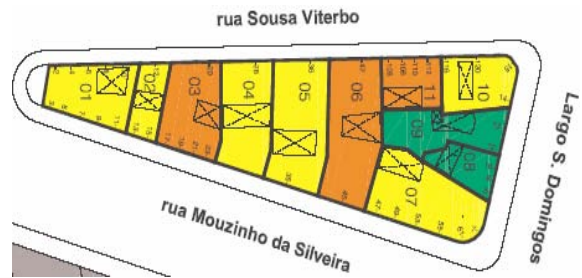
1.3.5.1 - SEGURANÇA

Genericamente os edifícios apresentam-se num nível bom de segurança, com excepção, apenas, das parcelas 07 e 11, que se encontram em mau estado de segurança.



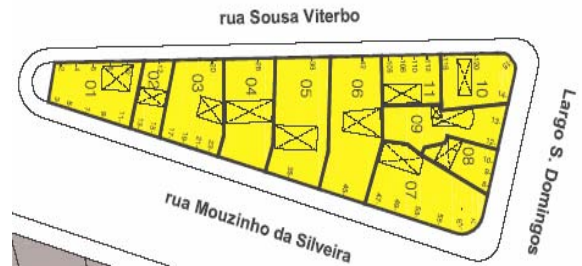
1.3.5.2 - SALUBRIDADE

A maior parte dos edifícios apresenta um nível médio de salubridade; apenas as parcelas 03, 06 e 11 apresentam um nível mau de salubridade.



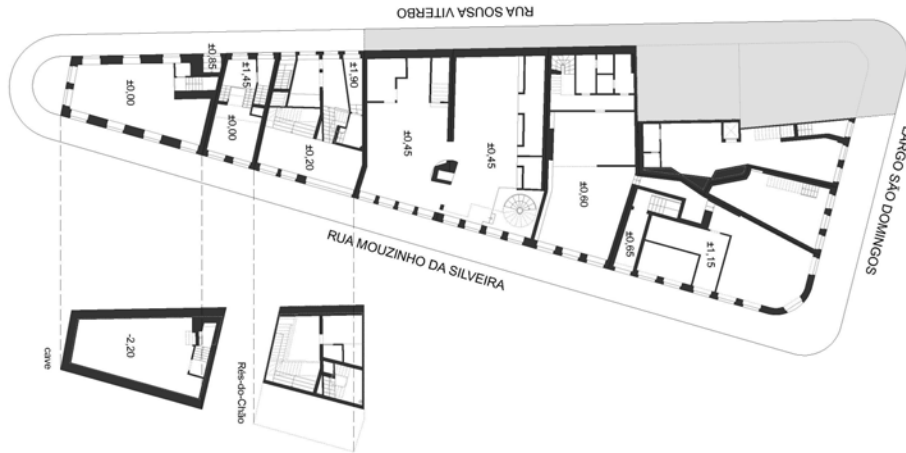
1.3.5.3 - ESTÉTICA

Todo o bairro, relativamente à avaliação estética, apresenta um nível de classificação médio.



1.3.6. - PLANTAS E ALÇADOS

1.3.6.1 - PLANTAS ESQUEMÁTICAS



planta R/C (Mouzinho da Silveira)



planta R/C (Sousa Viterbo);
sobre-lojas (Mouzinho da Silveira);
1º andar (São Domingos)



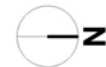
planta 1º andar (Sousa Viterbo
e Mouzinho da Silveira);
2º andar (São Domingos)



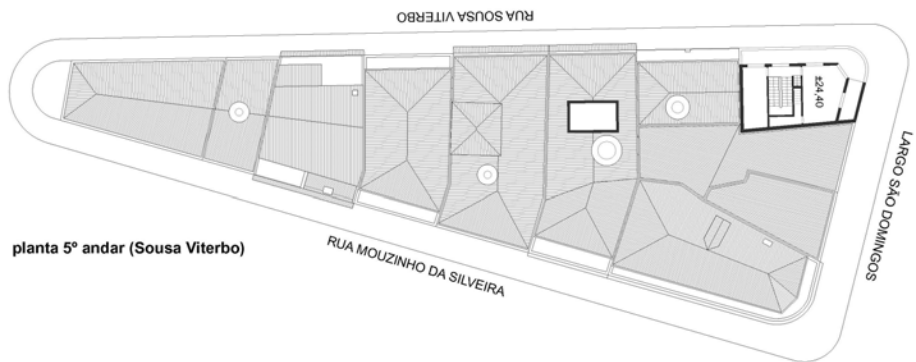
planta 2º andar (Sousa Viterbo e Mouzinho da Silveira);
3º andar (São Domingos)



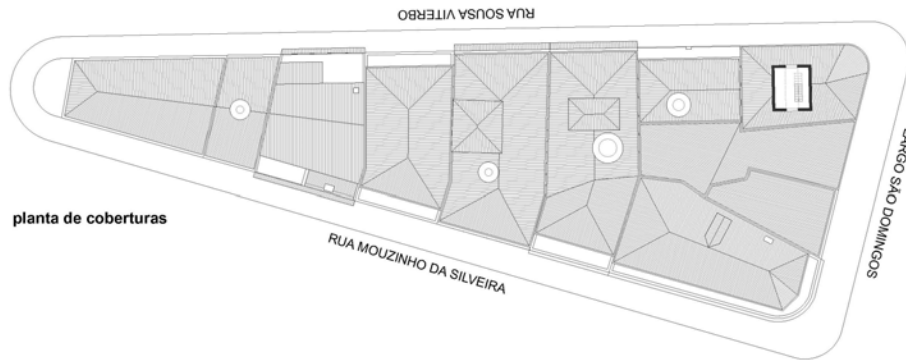
planta 3º andar (Sousa Viterbo e Mouzinho da Silveira);
4º andar (São Domingos)



planta 4º andar e recuados (Sousa Viterbo e Mouzinho da Silveira);
5º andar (São Domingos)



planta 5º andar (Sousa Viterbo)



planta de coberturas



1.3.6.2 - ALÇADOS ESQUEMÁTICOS



1.4. DIREITOS ADQUIRIDOS ATRAVÉS DE LICENÇAS OU AUTORIZAÇÕES EFICAZES

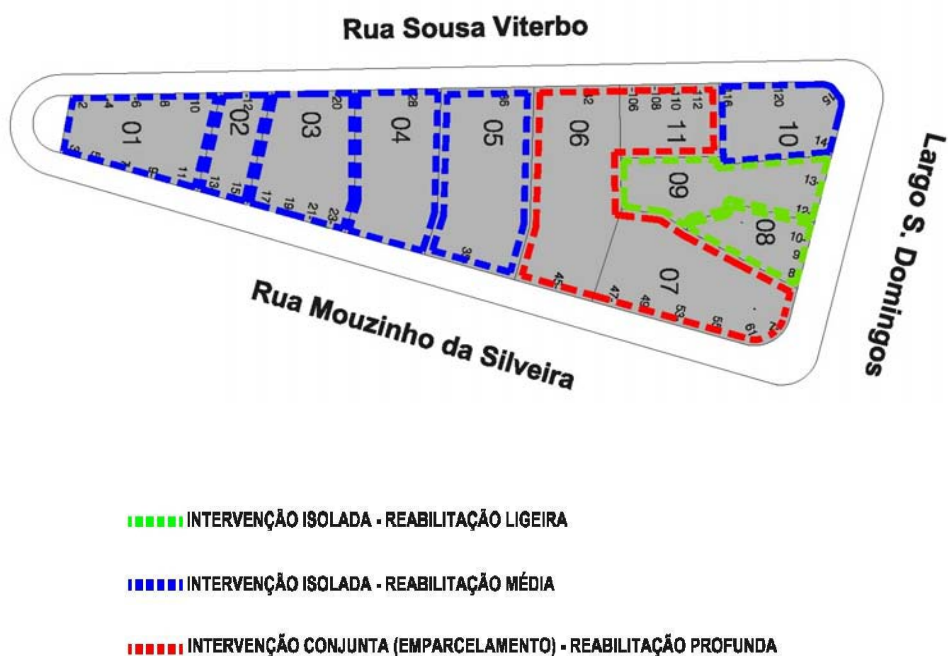
PARCELA	Nº	Ano	Teor
01	246	1967	Obras no R/c
02	246	1967	Alteração do Prédio
03	770	1882	Reconstrução de Edifício
	240	1947	Alteração de Fachada
	240	1947	Modificação da Fachada da Loja
04	452	1955	Legalização de Obras
05	523	1882	Alteração de Projecto
	231	1976	Alteração do Prédio
	35	1985	Alteração do R/c
06	225	1882	Ampliação do Prédio
	205	1915	Alteração do R/c
	604	1954	Alteração do Prédio
	590	1969	Alteração do Prédio
	562	1970	Alteração do Prédio
07	604	1954	Alteração do Prédio
	351	1966	Remodelação do Prédio
	39	1998	Alteração do Prédio
08	708	1927	Ampliação do Prédio
09	21	1976	Alteração do Prédio

2. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

2.1. SÍNTESE DA ESTRATÉGIA

A estratégia de reabilitação passa por várias intervenções simultâneas, que vão desde a intervenção particular em cada parcela, até à intervenção conjunta mediante emparcelamento, dotando-as das condições de habitabilidade e salubridade adequadas aos dias de hoje, bem como, as condições de segurança e estética exigíveis.

As diversas intervenções carecem de níveis de profundidade diferentes, de acordo com os actuais estados de conservação. Em síntese, apresenta-se uma planta com os tipos de intervenção propostos para as várias parcelas do quarteirão:



2.1.1. - INTERVENÇÕES LIGEIRAS ISOLADAS

Após a análise do quarteirão, verifica-se que as parcelas 08 e 09 e da maioria dos pisos de comércio, ao nível das ruas, estão quase integralmente reabilitadas, necessitando apenas de intervenções ligeiras. Não são previstas mudanças de uso nos diferentes pisos.

2.1.2. - INTERVENÇÕES MÉDIAS ISOLADAS

As parcelas 01, 02, 03, 04, 05 e 10, que se encontram em médio estado de conservação, devem ser sujeitas a obras de reabilitação médias, de modo a que passem a cumprir as condições de segurança, salubridade e estética mínimas exigíveis.

A opção de reabilitação preconizada no presente documento resulta do interesse manifestado pelos respectivos proprietários em reabilitar isoladamente os seus prédios e dado que é possível repor as condições de segurança, salubridade e estética, admitem-se obras médias de conservação com manutenção das funções actuais.

2.1.3. - INTERVENÇÕES PROFUNDAS MEDIANTE EMPARCELAMENTO

Propõe-se o emparcelamento das parcelas 6, 7 e 11, com o objectivo de dotar os edifícios das melhores condições de segurança, salubridade e estética, corrigindo as suas anomalias, perspectivando-se, com este tipo de intervenção, uma maior rentabilização e valorização das construções existentes, quer pelos ganhos significativos de áreas úteis, decorrentes da redução da área dispendida em circulações verticais, quer pela optimização das novas infra-estruturas, e pela possibilidade da reorganização, adaptando-as segundo novos “standards” mais procurados na área da habitação, comércio ou serviços.

2.1.4. - EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 06, 07 E 11

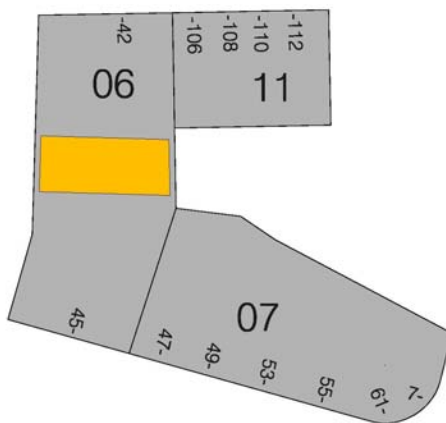
O emparcelamento proposto para as parcelas 06, 07 e 11, tem por base um anterior projecto conjunto, apresentado na Câmara Municipal do Porto mas não concretizado, que englobava, então, as parcelas 06, 07, 08, 09, 10 e 11.

Durante a recolha de sugestões e em virtude das parcelas 08 e 09 terem sido reabilitadas pelos seus proprietários e porque se apresentam em bom estado de conservação, os respectivos proprietários não têm, justificadamente, interesse em aderir ao projecto conjunto.

Por outro lado, a inclusão da parcela 10 na intervenção conjunta, sem as parcelas 8 e 9, acarretaria mais custos que benefícios ao processo. Na verdade, o dispêndio de áreas de circulação, necessárias neste caso, seria bastante grande. Acresce ainda que a execução de obras de conservação médias na parcela 10 permite repor as condições de segurança, salubridade e estética mínimas exigíveis.

Foi também equacionada a integração da parcela 5 neste projecto, mas a reabilitação, através de obras de conservação médias, permite assegurar condições de segurança, salubridade e estética exigíveis, o que é da preferência do respectivo proprietário.

No que concerne à intervenção conjunta das parcelas 06, 07 e 11, propõe-se a substituição dos actuais acessos verticais por uma caixa de escadas, com possibilidade de ser equipada com elevador, o que permite a organização de novas tipologias habitacionais, com mais área útil, melhores infra-estruturas, mais conforto e melhor salubridade, adaptadas às necessidades actuais.



Com base num estudo sumário para as parcelas em apreço concluí-se que, actualmente, cada caixa de escadas existente, serve, em média, 75m² por piso, enquanto que, na intervenção proposta, um único acesso vertical para as mesmas 3 parcelas, permitirá servir uma área de aproximadamente 210 m².

Nas Parcelas 06, 07 e 11, actualmente existem três caixas de escadas, totalizando uma área de cerca de 232 m² no somatório de todos os pisos e acessos. Com a intervenção proposta, o emparcelamento reduz esta área é reduzida para 80 m² com apenas uma caixa de escadas, acessos e elevador e novas infraestruturas. Existe assim um ganho de área útil de cerca de 152 m².

De acrescentar, ainda, que este novo acesso vertical, além da significativa optimização de áreas em todos os seus pisos, beneficiará, também, de uma expressiva qualificação, pela introdução de elevadores e de courettes técnicas, dotando eficientemente todas as infra-estruturas dos respectivos pisos.

2.2. PROPOSTAS GERAIS

A interferência na implantação ou volumetria dos prédios não é admissível na sua generalidade, ressalvando-se o perímetro definido pelo edifício 11, onde eventualmente se poderá acrescentar um piso em altura, segundo as indicações das respectivas Definições Específicas, adiante explanado.

A parte da fachada correspondente ao piso que se tolera acrescentar, dentro do perímetro definido pelo edifício da parcela 11, deverá orientar-se segundo desenho e métodos construtivos que a integrem no conjunto do alçado do prédio e dos contíguos. As restantes fachadas devem ser preservadas, procedendo-se às obras de reabilitação consignadas caso a caso. Remete-se para a salvaguarda do ponto anterior.

Pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos das coberturas existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme as diversas situações, à manutenção, reparação e/ou reconstrução das mesmas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, quando neles estão identificadas anomalias.

As clarabóias devem ser também alvo de manutenção e reparação, quando necessário; recomenda-se a reposição do seu desenho original, quando tal não colida com novas configurações interiores.

O revestimento das coberturas deverá ser sempre feito por telha cerâmica, preferencialmente do tipo “Marselha”, e a reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado deverá utilizar telha cerâmica, da mesma natureza e formato das que se encontram empregues.

Após as operações de intervenção, as empenas dos edifícios deverão estar em bom estado, devidamente impermeabilizadas, e os seus materiais de revestimento deverão integrar-se esteticamente na imagem oitocentista das construções, recomendando-se que, sobretudo as empenas visíveis desde as ruas circundantes, tenham acabamento alternativamente em chapa zincada pintada, granito aparelhado aparente, reboco pintado ou ardósia negra, aplicados segundo as técnicas tradicionais da zona.

As cores e texturas patentes nos materiais de revestimento aplicados no exterior dos edifícios deverão revelar autenticidade e integração dentro do espírito originário das construções.

A colocação de novos elementos publicitários nas fachadas ou empenas do quarteirão está sujeita ao correspondente projecto de licenciamento, por se tratar de zona classificada. A colocação de toldos nas fachadas só é admissível em vãos ao nível das ruas e deverão ser sujeitos a projecto de licenciamento correspondente, recomendando-se a sua integração discreta na imagem do conjunto do quarteirão.

É interdita a aplicação de estores ou gradeamentos de segurança de qualquer tipo, pela face exterior dos vãos das fachadas, bem como são interditos marquismos de qualquer espécie.

Para a protecção dos vãos localizados nos pisos superiores aos do nível das ruas, são recomendadas portadas em madeira ou seus derivados, sendo desaconselhada a colocação de qualquer tipo de gradeamento exterior de segurança.

Embora as actividades de comércio e serviços em funcionamento neste quarteirão na generalidade sejam aparentemente bem sucedidas, a habitação disponível normalmente não possui as propriedades de conforto, salubridade e segurança, mínimas exigíveis. No entanto, a localização privilegiada do quarteirão no contexto do Centro Histórico, com vistas panorâmicas e o desenho interessante destes edifícios oitocentistas, são factores que motivarão a respectiva ocupação após reabilitação.

Segundo este vector, o enquadramento estratégico desenvolvido, estabelece que, independentemente do tipo e profundidade de intervenção de reabilitação, o quarteirão deverá manter um modelo de ocupação similar ao existente, quer pela manutenção e desenvolvimento das actividades comerciais e de serviços já patentes neste quarteirão, preferencialmente ocupando os seus pisos inferiores, quer pela potenciação do uso habitacional de qualidade na generalidade dos pisos superiores, muito embora respeitando as actividades comerciais e de serviços que neste momento já operam sob boas condições nestes andares.

Relativamente ao espaço público envolvente ao quarteirão, recomenda-se uma beneficiação geral que abranja a afinação do traçado da via e dos passeios, os revestimentos dos pavimentos e o equipamento urbano em geral.

Dada a organização geral das construções, a profundidade das parcelas e a ausência de logradouros interiores, não é possível a criação de estacionamento no seu interior. O parque subterrâneo, localizado na Praça do Infante, dada a sua proximidade, considera-se servir o quarteirão.

É recomendável a verificação do correcto funcionamento das redes de infra estruturação das parcelas, (telecomunicações, saneamento, abastecimentos de água, gás natural e electricidade) e posterior rectificação e/ou substituição das estruturas necessárias.

É conveniente também, alargar a todas as ruas circundantes a disponibilização de ramais de abastecimento de gás natural, para que todas as parcelas tenham a opção por este tipo de fornecimento energético.

2.3. PROPOSTAS ESPECÍFICAS PARA CADA PARCELA

2.3.1. - PARCELA 01

PROGRAMA FUNCIONAL

Realização de operações de recuperação nesta parcela, de forma a que o edifício existente passe a cumprir os requisitos de segurança, salubridade e estética mínimos exigíveis, através da correcção das anomalias verificadas.

Recomenda-se manter o destino comercial e de serviços nos pisos inferiores e privilegiar a ocupação habitacional nos pisos superiores.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e a limpeza das cantarias em granito;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação (mecânica ou natural), abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Remoção das caixas de estores nos vãos exteriores, dotando-os de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Relocalização, de modo esteticamente integrado, das unidades exteriores de ar condicionado,

presentes nas fachadas ou eliminação das mesmas;

- Desobstrução dos vãos exteriores entaipados, de modo esteticamente integrado.
- Substituição dos caixilhos de alumínio existentes nas fachadas por caixilharia adequada segundo o desenho e cor originais;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

2.3.2. - PARCELA 02

PROGRAMA FUNCIONAL

Realização de operações de recuperação nesta parcela, de forma a que o edifício existente passe a cumprir os vínculos de segurança, salubridade e estética mínimos exigíveis, através da correcção das suas anomalias.

Recomenda-se a manutenção do destino comercial do rés-do-chão, serviços /armazém nos pisos intermédios e uma habitação nos níveis superiores.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conclusão da obra, entretanto iniciada, de conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui a reparação/ reposição da azulejaria original nas fachadas e a limpeza das cantarias em granito;
- Reposição de alçados originais pela remoção dos elementos dissonantes e precários, colocados sobre a construção primária onde se inclui a eliminação da ligação de uma tubagem de esgoto ao condutor de águas pluviais ao nível do 2º andar (do lado de Sousa Viterbo);
- Substituição do degrau exterior em betão por granito;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;

- Remoção das caixas de estores nos vãos exteriores, dotando-os de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira e segundo o desenho e cores originais;
- Recuperação das vedações e rufagens da cobertura de modo esteticamente integrado;
- Recuperação da clarabóia original, segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

2.3.3. - PARCELA 03

PROGRAMA FUNCIONAL

Realização de operações de recuperação nesta parcela, de forma a que o edifício existente passe a cumprir os vínculos de segurança, salubridade e estética mínimos exigíveis, através da correcção das suas anomalias.

Recomenda-se a manutenção do destino comercial do rés-do-chão e 1º andar, serviços no 2º andar voltado para a Rua Sousa Viterbo e ocupação habitacional nos restantes pisos.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui a reparação / reposição da azulejaria original e a limpeza das cantarias em granito, bem como a reparação / reposição dos revestimentos, em ardósia ou afim e guarnecimentos em madeira patentes ao nível do piso recuado;
- Reposição de alçados originais ao nível do piso recuado pela remoção dos elementos dissonantes e precários, colocados sobre a construção primária;
- Rectificação do sistema de drenagem de águas pluviais de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, por forma a que deixem de existir tubos de drenagem a funcionar no interior de paredes;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso

aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;

- Correções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Recomenda-se a reposição da clarabóia original, segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

2.3.4. - PARCELA 04

PROGRAMA FUNCIONAL

Realização de operações de recuperação nesta parcela, de forma a que o edifício existente passe a cumprir os vínculos de segurança, salubridade e estética mínimos exigíveis, através da correcção das suas anomalias.

Recomenda-se a manutenção do destino comercial do rés-do-chão ao 2º andar, e a ocupação habitacional dos restantes pisos.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui a reparação / reposição da azulejaria original e a limpeza das cantarias em granito, bem como a reparação / reposição dos revestimentos, em ardósia ou afim e guarnecimentos em madeira patentes ao nível do piso recuado;
- Reposição de alçados originais ao nível do piso recuado, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Reposição da configuração original da cobertura, pela remoção dos elementos dissonantes colocados sobre a construção primária;
- Rectificação do sistema de drenagem de águas pluviais, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, por forma a que deixem de existir tubos de drenagem conduzidos ao sistema de drenagem do prédio contíguo (parcela 05);
- Recomenda-se a reposição da clarabóia original, segundo o desenho, materiais e cores originais;

- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

2.3.5. - PARCELA 05

PROGRAMA FUNCIONAL

Realização de operações de recuperação nesta parcela, de forma a que o edifício existente passe a cumprir os vínculos de segurança, salubridade e estética mínimos exigíveis, através da correcção das suas anomalias.

Recomenda-se a manutenção do destino comercial do rés-do-chão e 2º andar, serviços e habitação nos restantes pisos.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui a reparação/ reposição da azulejaria original e a limpeza das cantarias em granito, bem como a reparação/ reposição dos revestimentos, em chapa ondulada ou afim e guarnecimentos em madeira patentes ao nível das águas furtadas;
- Reposição de alçados originais ao nível do piso recuado, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Desobstrução dos vãos exteriores entaipados.
- Rectificação do sistema de drenagem de águas pluviais, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, por forma a que deixe de existir apenas um colector vertical de águas pluviais para cada fachada e os colectores verticais deixem de receber águas pluviais provenientes da parcela contígua (parcela 04);

- Recuperação da clarabóia original, segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

2.3.6. - EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 06, 07 E 11

PROGRAMA FUNCIONAL

Realização de operações de recuperação mediante o **Emparcelamento** das parcelas 06, 07 e 11.

Prevê-se a reabilitação destas parcelas mediante uma intervenção conjunta com emparcelamento, dotando-as das condições de habitabilidade e salubridade adequadas aos dias de hoje, bem como, as condições de segurança e estética exigíveis.

Este tipo de intervenção permite ganhos significativos de áreas úteis, pela reformulação dos acessos verticais e novas infra-estruturas, que serão otimizados, bem como pela possibilidade da reorganização dos edifícios.

Também se admite a construção de mais um piso na parcela 11, o que permite um ganho de área de 48 m².

Este conjunto de operações, no seu todo, carece de projectos de licenciamento exigíveis, uma vez que contempla alterações substanciais aos edifícios, sendo estimável que o projecto cumpra a legislação em vigor.

No conjunto emparcelado, recomenda-se manter o destino comercial e de serviços nos pisos inferiores e ocupação habitacional nos pisos superiores.

Note-se que, com carácter de urgência, é importante eliminar as causas que, devido ao estado de conservação da parcela 11, têm por reflexo importantes infiltrações de água em divisões pertencentes às parcelas contíguas.

Salvaguarda-se que os pisos inferiores, ocupados por actividades comerciais ou de serviços (excepto a parcela 11), poderão não ser alvo destas operações profundas de reformulação interior.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 07, e 11;

- Readaptação da caixa de escadas existente na parcela 06, de modo a que esta passe a servir o conjunto emparcelado, interligada com um sistema de ascensor para pessoas, a incluir, concentrando-se desta forma, as circulações verticais de todo o novo conjunto;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas;
- Conservação da composição original das fachadas;
- Conservação da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas, exceptuando-se a actual parcela 11, onde se tolera o faceamento do andar recuado pelo mesmo plano da fachada e a construção de mais um piso recuado em altura, sujeito a aprovação pelo IPPAR;
- Conservação, consolidação e requalificação das fachadas originais, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos, a reparação / reposição da azulejaria original e a limpeza das cantarias em granito, bem como a reparação / reposição dos revestimentos em ardósia ou afim, guarnecimentos em madeira e demais revestimentos patentes ao nível do pisos recuados;
- Reposição de alçados originais ao nível dos pisos recuados, pela remoção dos elementos dissonantes e precários, colocados sobre as construções primárias;
- Remoção das chapas metálicas onduladas em empenas, substituindo-se por novas, ou revestimento em ardósia, ou afim, segundo os modos de aplicação tradicionais da zona;
- Correção das pequenas deformações das paredes exteriores;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- 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 e reparação das clarabóias originais em mau estado;
- Recomenda-se a reposição da clarabóia primitiva da parcela 07 (segundo o desenho, materiais e cores originais), no caso de tal acção não colidir com novas configurações interiores;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado patententes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

2.3.7. - PARCELA 08

PROGRAMA FUNCIONAL

A parcela 08 está quase integralmente reabilitada, sugerindo-se apenas operações de conservação da fachada.

Recomenda-se que se proceda à manutenção regular do edifício e à reparação de eventuais anomalias, patologias e degradações que venham a ser detectadas.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Recomendam-se operações de conservação da fachada original, que incluam a limpeza das cantarias em granito.

2.3.8. - PARCELA 09

PROGRAMA FUNCIONAL

A parcela 09 está quase integralmente reabilitada, sem necessidade de intervenções substanciais.

Recomenda-se a manutenção do destino comercial no rés-do-chão e de serviços nos restantes pisos.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Ligeiro**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Recomendam-se operações de conservação da fachada original, que incluam a limpeza das cantarias em granito.
- Recomenda-se a reparação pontual dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Recomenda-se a reparação e/ou substituição pontual de pavimentos em mau estado.

2.3.9. - PARCELA 10

PROGRAMA FUNCIONAL

Nesta parcela, salienta-se que o estado de conservação do prédio não exige uma intervenção profunda. Este facto, associado à sua total ocupação são, igualmente, factores determinantes na consolidação da proposta apresentada para esta parcela.

Recomenda-se a manutenção do destino comercial do rés-do-chão e a ocupação habitacional dos restantes pisos.

CONSTRUÇÃO

Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos e a limpeza das cantarias em granito;
- Reposição de alçados originais ao nível do piso recuado e águas furtadas, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Substituição da porta em caixilharia de alumínio no r/c, de acesso aos pisos superiores;
- Remoção de unidade exterior de ar condicionado presente na fachada;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Obras de manutenção das zonas comuns ao nível dos revestimentos (reparação e envernizamento dos emadeiramentos da escada, pinturas de rebocos e estuques), acondicionamento apropriado dos contadores da água e respectivas ligações, localizados nos patamares das escadas;

- Reposição de portas em madeira com os respectivos aros e guarnições de desenho original, nos locais onde foram adaptadas portas em alumínio nos patamares da escada;
- Reconfiguração das instalações sanitárias do 1º ao 4º andares e realocização das mesmas, por forma a garantir a circulação, entre a cozinha e as restantes áreas de cada apartamento, sem a passagem forçada pela instalação sanitária, ou pelo patamar de escada correspondente ao apartamento;

Note-se que, com carácter de urgência, durante o período de tempo a decorrer até à realização da operação acima descrita, é importante eliminar as ligações directas entre cozinhas e instalações sanitárias existentes do 1º ao 4º andares por se constituírem como uma grave deficiência de salubridade. No lugar destas portas deverão ser introduzidos panos de parede em alvenaria de tijolo ou outro material, que bloqueiem por completo esta passagem;

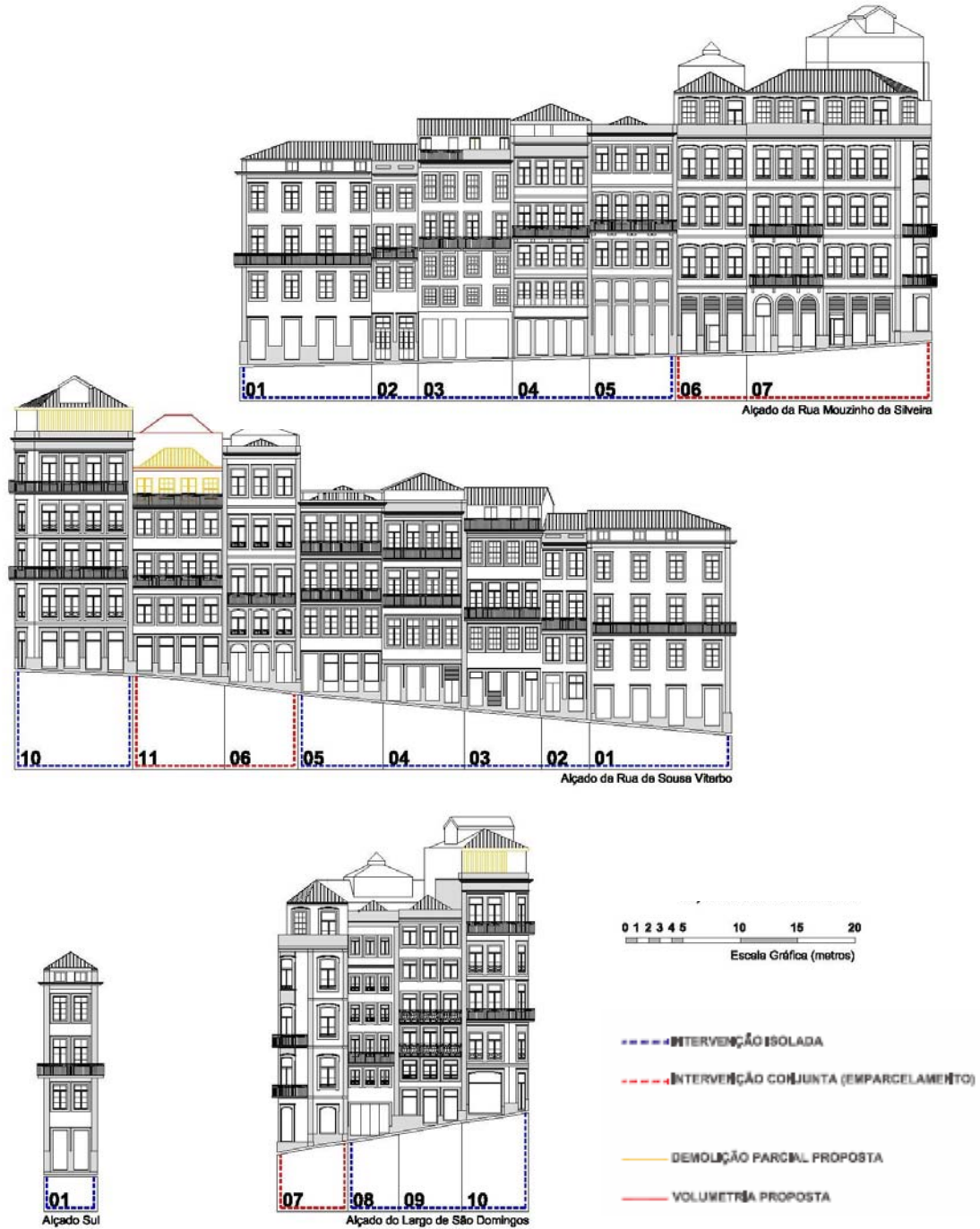
- Dotação, nas cozinhas que não possuem sistema de exaustão de fumos apropriado, das infra-estruturas necessárias, de acordo com a legislação em vigor;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

2.4. PLANTA E ALÇADOS

2.4.1. - PLANTA ESQUEMÁTICA DA PROPOSTA



2.4.2. - ALÇADOS ESQUEMÁTICOS DA PROPOSTA



2.5. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA PROPOSTA






PARCELA	Área de Implantação Estimada (m ²)	Área B. Construção Estimada (m ²) (1)	Área a Intervir Estimada (m ²) (2)	Nº Pisos	Nível de Intervenção Proposto	Estimativa Orçamental (€) (3)
01	75,8	447,6	125,0	cv+4+rec	Médio	31.250
02	37,0	184,9	184,9	5	Médio	46.225
03	80,4	502,9	390,7	5+rec	Médio	97.665
04	86,4	503,2	347,2	5+rec	Médio	86.810
05	110,6	569,7	370,8	5+rec	Médio	92.710
06	117,3	705,3	538,0	6+rec	Profundo	897.750
07	108,0	516,5	426,9	4+rec	Profundo	
11	47,8	231,9	231,9	4+rec	Profundo	
08	38,5	230,8	230,8	6	Ligeiro	5.769
09	73,6	441,8	441,8	6	Ligeiro	11.046
10	60,7	348,9	348,9	5+rec	Médio	61.058
Tot	836,1	4.683,5	3.636,9			1.330.283

Os valores considerados não incluem IVA, Projectos, Licenças e Custos Administrativos.

- (1) Área Bruta de Construção Estimada, que deverá ser corrigida por levantamentos e comparada com os registos matriciais e da conservatória;
- (2) Área de Construção – Considerada, para efeitos de cálculo, à realização de obras de reabilitação, considerando que em alguns Pisos de Comércio terão custos de construção diferenciados dos Pisos Superiores;
- (3) Estimativa Orçamental - Custo de Construção com base na "Área de Construção a Intervir" e de acordo com o nível de intervenção.

2.6. PLANIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES

	2007			2008				2009	
	2º Tr.	3º Tr.	4º Tr.	1º Tr.	2º Tr.	3º Tr.	4º Tr.	1º Tr.	2º Tr.
Parcela 01									
Parcela 02									
Parcela 03									
Parcela 04									
Parcela 05									
Parcela 06									
Parcela 07									
Parcela 11									
Parcela 08									
Parcela 09									
Parcela 10									

	Contrato de Reabilitação
	Elaboração de Projectos de Execução
	Obras – Intervenção Profunda
	Obras – Intervenção Média
	Obras – Intervenção Ligeira



3. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

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

ANEXOS

Anexo 1: NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

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

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

A.1.1 - INTERVENÇÃO LIGEIRA

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

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

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

A.1.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA

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

- A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;

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

A.1.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

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

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

Intervenções com esta profundidade normalmente obrigam à elaboração do correspondente projecto e, ainda, podem necessitar da desocupação temporária dos edifícios.

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

Anexo 2: CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

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

A.2.1 - ASPECTOS TECNOLÓGICOS DA INTERVENÇÃO

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

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

A.2.2 - FACHADAS URBANAS

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

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

A.2.3 - RESOLUÇÃO TIPOLOGICA GERAL

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

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

A.2.4 - CRITÉRIOS GERAIS DAS INTERVENÇÕES TÉCNICAS

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

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

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

A.2.5 - PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS A ASSEGURAR

a) Segurança estrutural

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

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

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

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

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

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

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

Nas intervenções mais ligeiras os aspectos de segurança estrutural perderão pertinência e traduzir-se-ão na necessidade de reabilitar localmente elementos que se apresentem degradados, como alguns troços de pavimentos ou coberturas, ou incluir comunicações verticais que terão que ser cerzidas com a construção existente, minimizando os efeitos negativos e procurando que esses elementos se constituam como elementos

importantes para o contraventamento geral da construção.

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

b) Segurança contra risco de incêndio

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

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

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

c) Conforto termo higrométrico

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

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

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

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

Neste cenário deverão ser estudadas medidas que reforcem o isolamento a custos aceitáveis, recomendando-se, fundamentalmente, o reforço do isolamento nas coberturas, por onde ocorrem perdas significativas. Todavia, em alguns casos, poderá fazer sentido reforçar o isolamento da envolvente vertical pelo exterior através da renovação das caixilharias, sempre que estas se encontrem degradadas e constituam expressivas pontes térmicas.

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

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

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

d) Conforto acústico

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

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

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

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

e) Salubridade de Instalações Sanitárias e Cozinhas

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

f) Instalações e Infra-estruturas

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

Com efeito, as instalações hidráulicas, eléctricas, de telecomunicações, de segurança, de aquecimento, de

ventilação, de transporte de pessoas e mercadorias e de gás degradam-se e obsoletizam-se de forma bastante rápida, originando anomalias, problemas de segurança e inadequação de desempenho.

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

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

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

g) Durabilidade e economia

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

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

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

Anexo 3: DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, SRU – UNIDADE DE INTERVENÇÃO

PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. Pessoa Colectiva n.º 506 866 432, matriculada na conservatória do Registo Comercial do Porto sob o n.º 59162 pasta 28205, com sede na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208/214, 4050-417 Porto, telefone: 22 2072700, fax: 22 2072709

27

ACTAS

Acta nº 65

Aos 22 dias de Maio de 2006, pelas 15.00horas, reuniu na sua Sede, o Conselho de Administração da sociedade *PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA*, com a presença dos seus membros Dr. Arlindo Cunha, Dr. Joaquim Branco, Engº Rui Quelhas e Dra. Ana Martins de Sousa, para tratar dos seguintes assuntos: -----

Ponto 6 - Definição da Unidade de Intervenção do Quarteirão 13007 – Sousa Viterbo.-----

- 1 - O Quarteirão 13007 – Sousa Viterbo, delimitado pelo Largo de S. Domingos, Rua de Sousa Viterbo e Rua Mouzinho da Silveira, está situado na zona de intervenção estabelecida pelo contrato de constituição da Porto Vivo, SRU e integra a Área de Intervenção Prioritária do Infante.-----
- 2 – Este quarteirão situa-se num dos extremos da Praça do Infante D. Henrique, no coração do Centro Histórico do Porto e a curta distância de alguns edifícios emblemáticos da Cidade, como é exemplo, a Casa do Infante, a Igreja de S. Francisco e o edifício do Palácio da Bolsa.-----
- 3 - A Praça do Infante constitui um ponto de referência fundamental no sistema de comunicações viárias da Cidade e, em particular, nas ligações entre a cota baixa e a cota alta. Está dotada de um parque de estacionamento público, subterrâneo, de grande capacidade, possuindo por isso condições de suporte à acessibilidade local. Pela sua localização e importância, constitui um dos alvos prioritários no processo de reabilitação urbana e, ademais, será dada continuidade espacial à reabilitação da Ribeira-Barredo e à unidade de intervenção do quarteirão do Infante.-----

[Handwritten signatures and initials]

ACTAS

[Handwritten signature]

4 – A escolha do quarteirão em causa como prioridade de reabilitação urbana, decorre do facto de ele constituir uma das frentes urbanas de grande visibilidade no contexto da Praça do Infante e do acesso ao centro da Cidade, sendo notória a má imagem produzida pela degradação construtiva de importantes prédios que o constituem. A sua reabilitação terá em consequência um efeito demonstrativo com impacto e mobilizador das vontades que é necessário conjugar para atingir com sucesso os objectivos a que se propôs a Porto Vivo, SRU.-----

5 – A intervenção pretendida não colide com o cadastro da propriedade existente e visa fundamentalmente estimular os proprietários a procederem a obras de conservação e, pontualmente, a obras de reconstrução derivadas de eventuais novos usos.-----

Considerando o exposto, o Conselho de Administração delibera:-----

1 – Nos termos do artigo 14º do DL nº 104/2004, de 7 de Maio, definir uma Unidade de Intervenção correspondente ao quarteirão 13007 – Sousa Viterbo, delimitado pela Rua do Infante D. Henrique, Rua de S. João e Rua Mouzinho da Silveira, com vista à respectiva reabilitação nos termos supra expostos;-----

2 – Nos termos do DL nº 104/2004, de 7 de Maio, a reabilitação do quarteirão será promovida pela Sociedade;-----

3 – Proceder aos ulteriores termos.-----

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
do Conselho de Administração

Anexo 4: DELIBERAÇÃO DA CMP – DISPENSA DE PLANO DE PORMENOR



EDITAL 64/06

Rui Fernando da Silva Rio, Presidente da Câmara Municipal do Porto, faz saber, para efeitos do disposto no art.º 91º (Publicidade das deliberações) da Lei 160/99 de 18 de Setembro com as alterações introduzidas pela Lei 5A/2002 de 11 de Janeiro, as deliberações dos Órgãos Autárquicos tomadas na Câmara Municipal de 25 de Julho de 2006 (Às 15,00 horas).

Proposta nº 15/06/PUM - para que seja dispensada a elaboração do plano de pormenor relativo à unidade de intervenção Quarteirão de D. João I. *Aprovada.*

Proposta nº 16/06/PUM - para que se elabore um plano de pormenor, na modalidade simplificada de plano de conservação, reconstrução e reabilitação urbana, para as três unidades de intervenção (quarteirões Estevão, Bonjardim e Parque da Trindade e para o espaço público que as envolve. *Aprovada.*

Proposta nº 17/06/PUM - para que seja dispensada a elaboração de plano de pormenor relativo às 8 unidades de intervenção (Quarteirões de Banco de Portugal, Pensão Monumental, Vela dos Congregados, Café Guarany, Fenianos, Associação de Jornalistas e Homens de Letras, Caixa Geral de Depósitos e Café Imperial). *Aprovada.*

Proposta nº 18/06/PUM - para que seja dispensada a elaboração de plano de pormenor relativo às unidades de intervenção Quarteirões de Porto Vivo, Sousa Viterbo, Feitoria Inglesa, Martins Alho, Ferreira Borges, São João, São Domingos, Ponte Nova e Sementeira. *Aprovada.*

Proposta nº 11/06/PUM - para se seja dispensada a elaboração de plano de pormenor relativo às unidades de intervenção do Morro da Sé. *Aprovada.*


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

Eu,  Servindo de Director Municipal dos Serviços da Presidência, a Directora de Departamento do Gabinete do Município, o subscrevi.

Servindo de Director Municipal dos Serviços da Presidência, a Directora de Departamento do Gabinete do Município, o subscrevi.

Porto e Paços do Concelho, 26 de Julho de 2006.

O Presidente da Câmara


(Dr. Rui Rio)

Anexo 5: PARECER DO BSB

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
BATALHÃO DE SAPADORES BOMBEIROS
Gabinete Técnico

Informação de Projecto nº. 484 - P/07

Projecto Base de Documento Estratégico de Reabilitação	Visto
Requerente: PORTO VIVO – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA	O Comandante do BSB
Localização: Quarteirão de SOUSA VITERBO	
Utilização: <i>Habitação e Comércio</i>	
Inf. anterior(es):	Registado no GT/BSB sob n.ºs

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

1.- Legislação aplicável

Ao presente estudo é aplicável a seguinte legislação :

- 1.1.-Decreto-Lei n.º 64/90, de 21 de Fevereiro-Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Edifícios de Habitação.
- 1.2.-Decreto-Lei n.º 368/99, de 18 de Setembro -Medidas de segurança contra riscos de incêndio a aplicar em estabelecimentos comerciais.
- 1.3.-Portaria n.º 1299/2001, de 21 de Novembro-Medidas de segurança contra riscos de incêndio a aplicar em estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços com área inferior a 300 m².

2.- Análise

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

2.1.-Habitação

- 2.1.1.- Nº 1 do Artº 13º - Os caminhos de evacuação não podem atravessar compartimentos principais.
- 2.1.2.- Nº 2 do Artº 16º - A distância entre vãos sobrepostos de pisos sucessivos deve ter uma altura superior a 1,10 m.
- 2.1.3.- Nº 1 do Artº 29º - A compartimentação das habitações deve ser estabelecida de tal modo que a ocorrência de fogo em qualquer compartimento possibilite aos ocupantes dos compartimentos principais alcançarem a porta da habitação em segurança.
- 2.1.4.- Pode ser tolerado o atravessamento dos compartimentos principais nas habitações de tipologia T1.
- 2.1.5.- Nº 1 do Artº 30º - A largura mínima das comunicações horizontais comuns interiores deve ser de 1,20 m. Pode ser tolerado a largura de 1,10 m.

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

2.2.- Comércio

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

3.- Rede exterior de hidrantes

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

4.- Parecer

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

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

O CHEFE DO GABINETE TÉCNICO


Luis Manuel Pais Rodrigues; *Maj Eng*