

EIXO MOUZINHO / FLORES

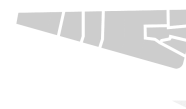


UNIDADE DE INTERVENÇÃO

QUARTEIRÃO 13007 - SOUSA VITERBO

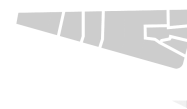
PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO

2006-11-23

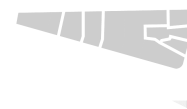


ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA	4
1. SITUAÇÃO EXISTENTE.....	5
1.1. ENVOLVENTE DO QUARTEIRÃO	5
1.1.1. - HISTORIAL URBANÍSTICO	5
1.1.2. - ACESSIBILIDADES	7
1.1.3. - ESPAÇO PÚBLICO	7
1.1.4. - EQUIPAMENTOS	7
1.1.5. - QUARTEIRÕES.....	8
1.1.6. - INFRA-ESTRUTURAS	8
1.2. QUARTEIRÃO.....	9
1.2.1. - LOCALIZAÇÃO	9
1.2.2. - DIMENSÃO	9
1.2.3. - EDIFICAÇÃO	10
1.2.4. - VOLUMETRIA	10
1.2.5. - LINGUAGEM ARQUITECTÓNICA.....	12
1.2.6. - CONDICIONANTES	12
1.3. PARCELAS	13
1.3.1. - DIMENSÃO	13
1.3.2. - TIPOLOGIA	13
1.3.3. - CADASTRO.....	14
1.3.4. - OCUPAÇÃO FUNCIONAL.....	15
1.3.5. - SISTEMA CONSTRUTIVO	16
1.3.6. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	19
1.3.7. - SÍNTESE DAS VISTORIAS	22
1.3.8. - PLANTAS E ALÇADOS	23



2.	PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	26
2.1.	SÍNTESE DA ESTRATÉGIA	26
2.2.	PROPOSTAS GERAIS	32
2.2.1. -	IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA	32
2.2.2. -	FACHADAS URBANAS	32
2.2.3. -	COBERTURAS	32
2.2.4. -	EMPENAS	33
2.2.5. -	OPÇÕES CROMÁTICAS E TEXTURAIS	33
2.2.6. -	ELEMENTOS PUBLICITÁRIOS, ESTORES, TOLDOS E MARQUISES	33
2.2.7. -	MODELO DE OCUPAÇÃO	34
2.2.8. -	ESPAÇO PÚBLICO	34
2.2.9. -	ESTACIONAMENTO	34
2.2.10. -	INFRA-ESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO ÀS PARCELAS	35
2.3.	PROPOSTAS ESPECÍFICAS PARA CADA PARCELA	36
2.3.1. -	EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 01 E 02	36
2.3.2. -	PARCELA 03	39
2.3.3. -	PARCELA 04	41
2.3.4. -	EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 05, 06, 07 E 11	43
2.3.5. -	PARCELA 08	46
2.3.6. -	PARCELA 09	47
2.3.7. -	PARCELA 10	48
2.4.	PLANTA E ALÇADOS	50
2.4.1. -	PLANTA ESQUEMÁTICA DA PROPOSTA	50
2.4.2. -	ALÇADOS ESQUEMÁTICOS DA PROPOSTA	51
2.5.	ESTIMATIVA SINTÉTICA DA PROPOSTA	52
2.5.1. -	ORÇAMENTAL	52
2.5.2. -	CRONOGRAMA	53
3.	EVENTUAIS INTERESSADOS	54
ANEXOS		55
Anexo 1:	NÍVEIS DE INTERVENÇÃO	55
Anexo 2:	CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO	57
Anexo 3:	APOIOS À REABILITAÇÃO	64
Anexo 4:	CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO	68

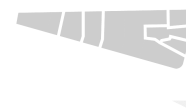


NOTA INTRODUTÓRIA

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 de Sousa Viterbo, delimitado pelas Ruas Mouzinho da Silveira e Sousa Viterbo e ainda, pelo Largo de S. Domingos.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 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**, que está vertido no presente documento.



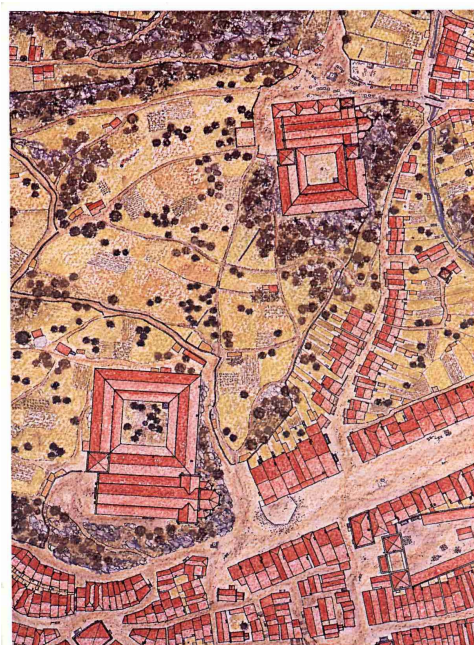
1. SITUAÇÃO EXISTENTE

1.1. ENVOLVENTE DO QUARTEIRÃO

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

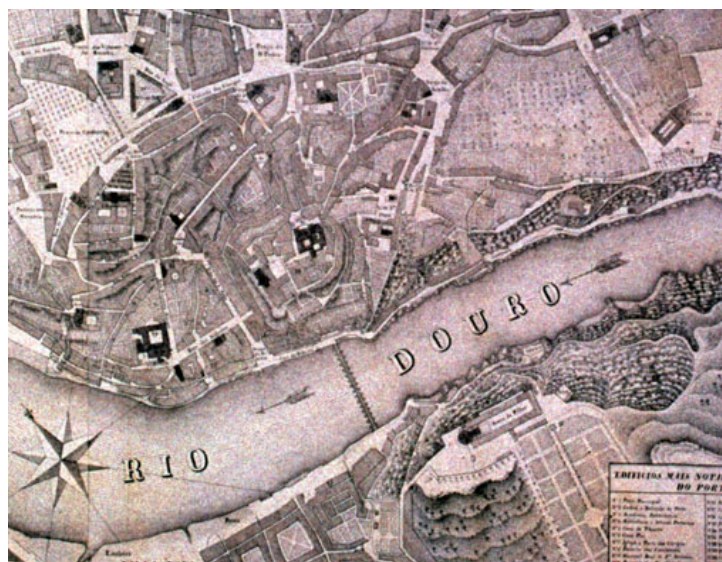
1.1.1. - HISTORIAL URBANÍSTICO

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

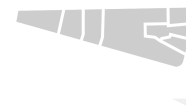
Tal interpretação ajuda a perceber alguns dos limites cadastrais bem vinculados e peculiares presentes no quarteirão, tais como as torções verificadas, principalmente nas parcelas 03 e 04, onde as respectivas construções se perpendicularizam simultaneamente aos dois arruamentos que as servem actualmente, 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; a Rua Mouzinho da Silveira, arruamento contíguo ao quarteirão, que liga a cota alta da cidade (Avenida dos Aliados) à cota baixa (Ribeira).

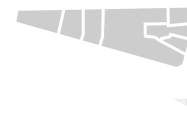
Além do mais, é um eixo de “recepção/entrada” da cidade, para quem chega da Estação de S. Bento, e a Rua do Belmonte, a nascente do quarteirão, eixo de menor importância dado o perfil do arruamento que, tal como a Rua Mouzinho da Silveira, liga a cota baixa à cota alta da cidade.

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 Rua 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.



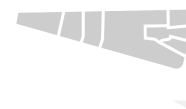
1.1.5. - QUARTEIRÕES

Alguns edifícios envolventes ao quarteirão de Sousa Viterbo já se encontram recuperados, tais como, grande parte daqueles que definem a Praça do Infante e outros 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

1.2.1. - LOCALIZAÇÃO

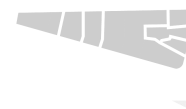
O quarteirão de Sousa Viterbo é definido pelas Ruas Mouzinho da Silveira e Sousa Viterbo e pelo Largo de S. Domingos, respectivamente a nascente, poente e norte.



1.2.2. - DIMENSÃO

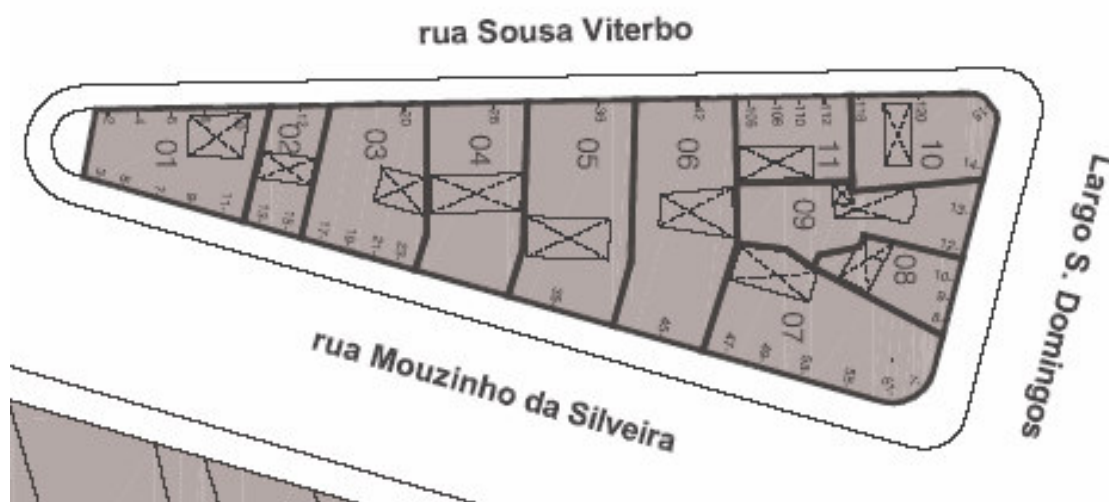
O quarteirão em referência é de pequena dimensão (aproximadamente 850 m² de implantação), caracterizando-se, ainda, por uma forma triangular, a qual se alonga na direcção norte-sul.





1.2.3. - EDIFICAÇÃO

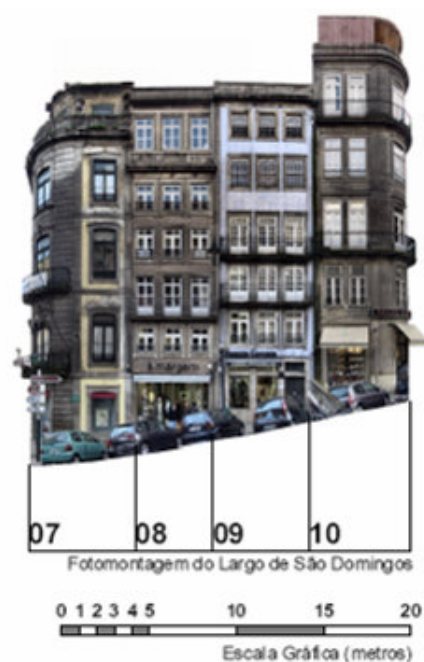
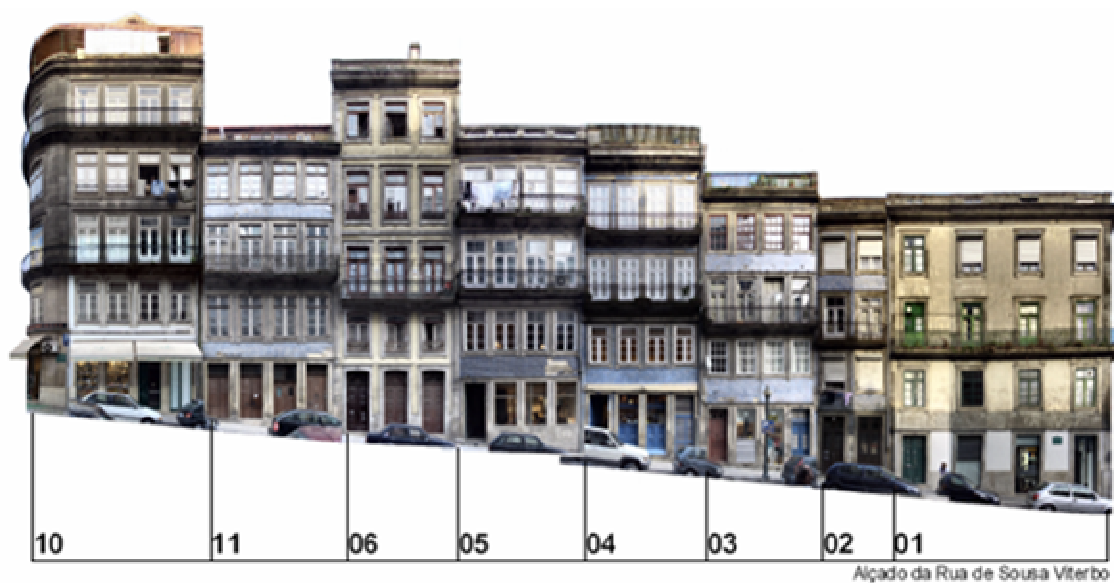
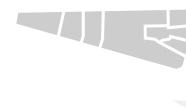
A sua edificação é compacta, sem quaisquer logradouros ou saguões. O quarteirão é constituído por 11 parcelas, integralmente edificadas.



1.2.4. - VOLUMETRIA

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.





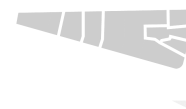
1.2.5. - LINGUAGEM ARQUITECTÓNICA

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.

1.2.6. - CONDICIONANTES

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) e Imóveis de Interesse Público (IIP's).



1.3. PARCELAS

1.3.1. - DIMENSÃO

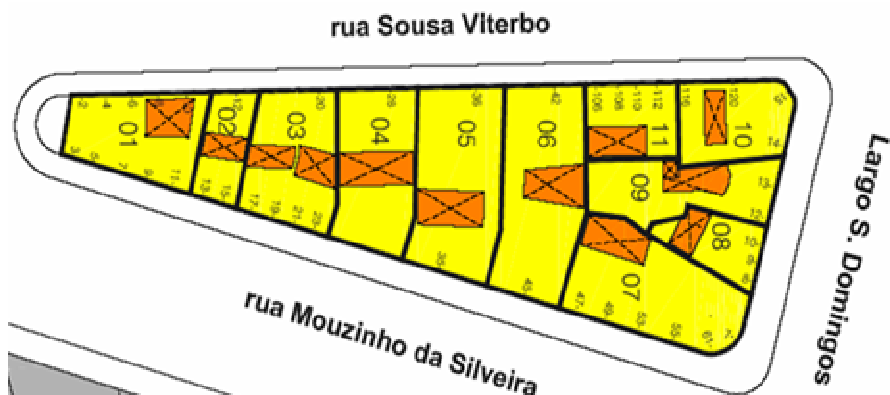
A maior parte das parcelas, tem dimensão reduzida (menos de 90 m² de área de implantação), organizando-se, simultaneamente, para duas frentes urbanas e servindo-se destas para lhes proporcionar distintos acessos, quer ao comércio dos pisos térreos (através da Rua Mouzinho da Silveira), quer às habitações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

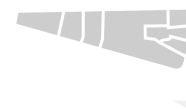
Salientam-se, porém, pela sua dimensão (área de implantação) as parcelas 05, 06 e 07, com cerca de 110m² cada, pela sua morfologia, as parcelas 08, 09 e 11, com apenas uma frente urbana disponível e as parcelas 01, 07 e 10, como construções de gaveto.

1.3.2. - TIPOLOGIA

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.

1.3.3. - CADASTRO

PARCELA	FREGUESIA	LOCALIZAÇÃO	ARTº MATRICIAL	TIPO PROPRIEDADE
01	S. Nicolau	R. Mouzinho da Silveira, 3/11 R. de Sousa Viterbo, 2/8		Total
02	S. Nicolau	R. Mouzinho da Silveira, 13/15 R. de Sousa Viterbo, 12	197	Total
03	S. Nicolau	R. Mouzinho da Silveira, 17/23 R. de Sousa Viterbo, 14/20		Total
04	S. Nicolau	R. Mouzinho da Silveira, 27/29 R. de Sousa Viterbo, 28	199	Total
05	S. Nicolau	R. Mouzinho da Silveira, 33/39 R. de Sousa Viterbo, 36	200	Total
06	S. Nicolau	R. Mouzinho da Silveira, 41/45 R. de Sousa Viterbo, 42	201	Total
07	S. Nicolau	R. Mouzinho da Silveira, 47/61 Largo de S. Domingos, 7	906	Horizontal
08	S. Nicolau	Largo de S. Domingos, 8/10		Total
09	S. Nicolau	Largo de S. Domingos, 12/13		Total
10	S. Nicolau	Largo de S. Domingos, 14/15 R. de Sousa Viterbo, 116/120		Total
11	S. Nicolau	R. de Sousa Viterbo, 106/112		Total

1.3.4. - 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, também presentes, 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	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>
R/c	C	C	C	C	C	S		C	C	C	H0
S/l	<i>na</i>	<i>na</i>	H4	<i>na</i>	C	<i>na</i>	<i>na</i>		<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>
1º	S	H4	Hd	S	S	Hd	S		S	Hd	Hd
2º	S	Hd	Hd		Ce	H2	Sd			H2	Hd
3º	H2	H1	Hd	H2	H5	Hd	H2			H1	Hd
4º - A/f			H2			Hd	Hd			Hd	Hd
5º	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	Sd	H3	<i>na</i>
A/f									<i>na</i>		

H	- Habitacional e nº residentes
C, S	- Comércio - Serviços
HDS	- Devoluto
<i>na</i>	- não aplicável

1.3.5. - SISTEMA CONSTRUTIVO

1.3.5.1 - Síntese

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.

1.3.5.2 - Estrutura vertical (meação)

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

1.3.5.3 - Estrutura vertical (fachada)

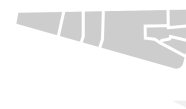
As paredes exteriores das fachadas definem-se, igualmente, por paredes em alvenaria de granito, com posterior revestimento a elementos cerâmicos ou reboco pintado, com os vãos e remates guarnecidos por moldura de cantaria.

1.3.5.4 - Estrutura horizontal

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.

1.3.5.5 - Acessos verticais (principais e secundários)

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 na totalidade o seu curso, uma vez que o acesso ao nível do rés-do-chão foi desactivado, por se encontrar dentro do estabelecimento comercial.

1.3.5.6 - Infra-estruturas

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.

1.3.5.7 - Sistema de drenagem de águas pluviais

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.

1.3.5.8 - Coberturas

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.

1.3.5.9 - Lanternins e clarabóias

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.



1.3.5.10 - Caixilharias

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.

1.3.5.11 - Pavimentos

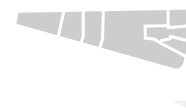
Vulgarmente, os pavimentos interiores dos espaços habitacionais são em soalho de madeira nas zonas secas e em mosaico cerâmico / pedra nas zonas húmidas, enquanto que nos espaços comerciais e de serviços são em placagem de pedra ou mosaico cerâmico.

1.3.5.12 - Paredes interiores

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.

1.3.5.13 - Tectos

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.



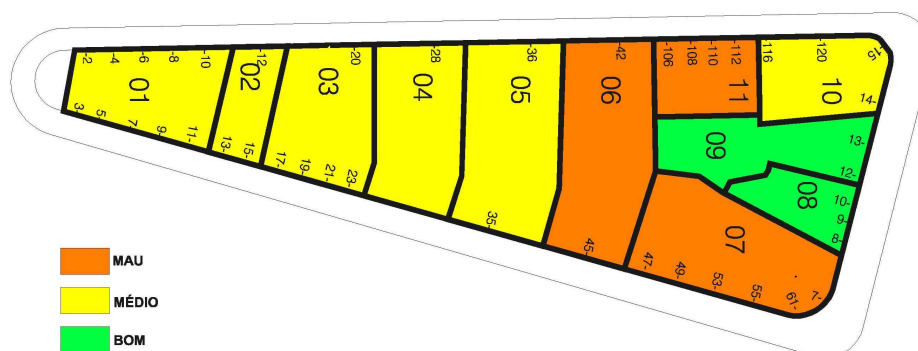
1.3.6. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

1.3.6.1 - Síntese

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:



1.3.6.2 - Estrutura vertical (meação)

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

1.3.6.3 - Estrutura vertical (fachadas)

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

1.3.6.4 - Estrutura horizontal

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.

1.3.6.5 - Acessos verticais (principais e secundários)

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.

1.3.6.6 - Infra-estruturas

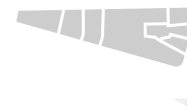
Maioritariamente, os sistemas infra estruturais verificam significativas deficiências de funcionamento e manifestações evidentes de obsolescência, quer ao nível dos seus esquemas de princípio, quer ao nível dos próprios ramais e equipamentos utilizados.

1.3.6.7 - Sistema de drenagem de águas pluviais

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.

1.3.6.8 - Coberturas

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



1.3.6.9 - Lanternins e clarabóias

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).

1.3.6.10 - Caixilharias

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.

1.3.6.11 - Pavimentos

O estado de conservação dos pavimentos interiores é muito diverso.

1.3.6.12 - Paredes interiores

O estado de conservação das paredes interiores é muito diverso;

1.3.6.13 - Tectos

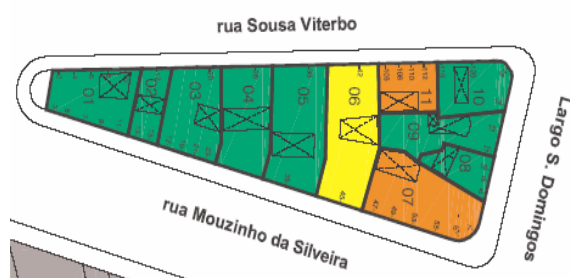
Na generalidade, o estado de conservação dos tectos dos espaços habitacionais é médio/mau, enquanto que nos espaços comerciais é médio/bom.



1.3.7. - SÍNTESE DAS VISTORIAS

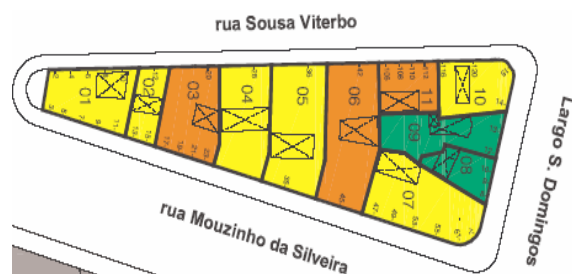
1.3.7.1 - SEGURANÇA

Genericamente os edifícios apresentam-se num nível bom de segurança, destacando-se, apenas, três parcelas que não cumprem este mesmo nível, encontrando-se em médio ou mau estado de segurança, respectivamente as parcelas 06, 07 e 11.



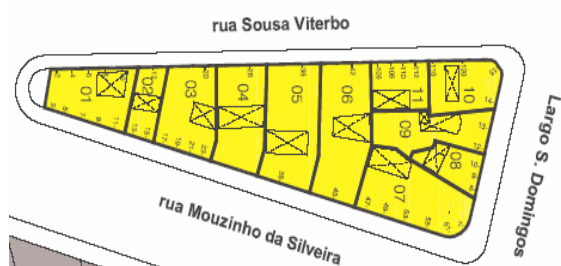
1.3.7.2 - SALUBRIDADE

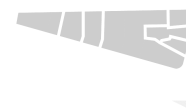
Genericamente os edifícios apresentam-se num nível médio de salubridade, destacando-se as parcelas 03, 06 e 11 com um nível mau de salubridade e as 08 e 09 com boa salubridade.



1.3.7.3 - ESTÉTICA

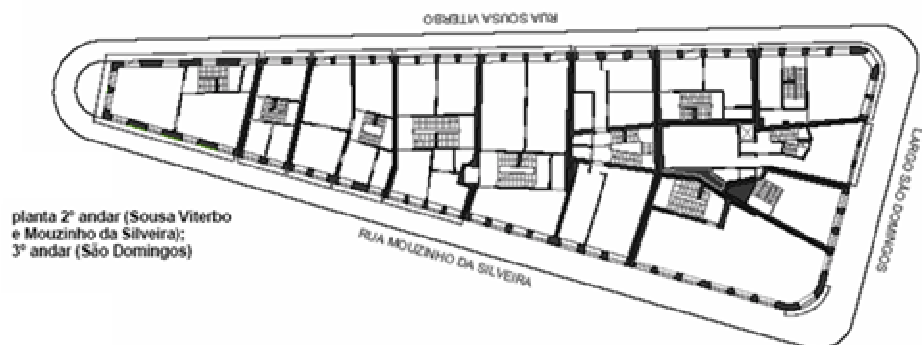
Para a totalidade do quarteirão, relativamente à avaliação estética, encontramos, somente, um nível de classificação: médio.

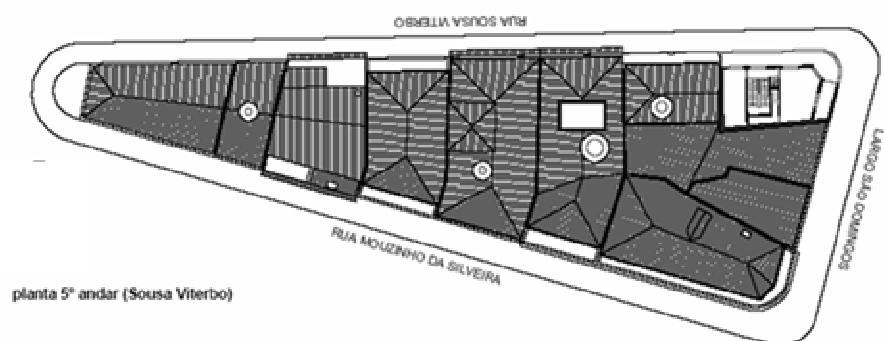
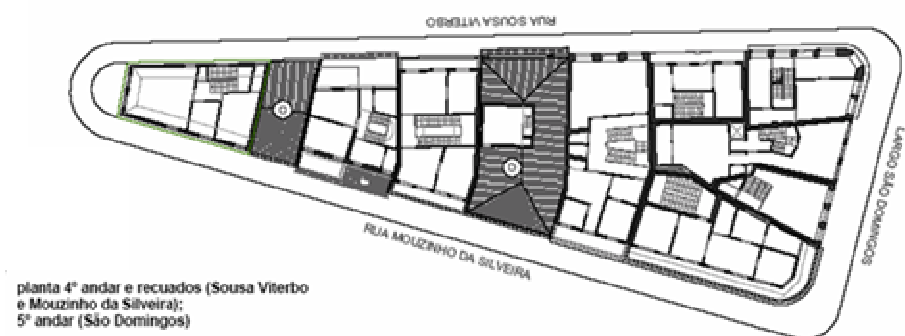
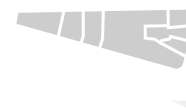


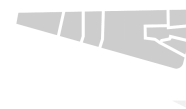


1.3.8. - PLANTAS E ALÇADOS

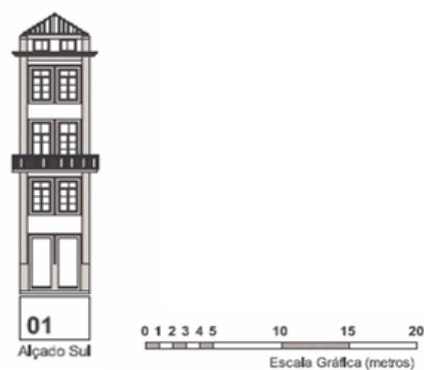
1.3.8.1 - PLANTAS ESQUEMÁTICAS







1.3.8.2 - ALÇADOS ESQUEMÁTICOS



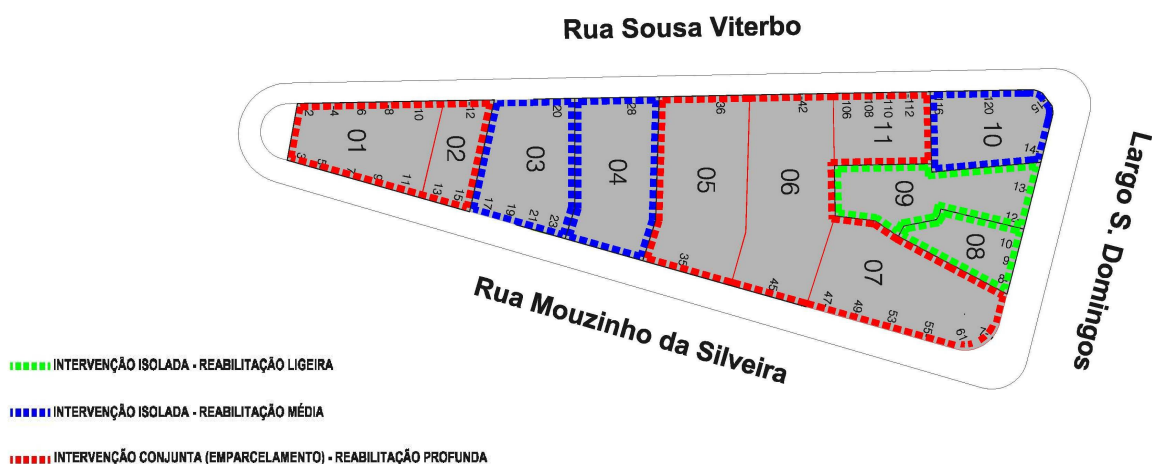
2. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

2.1. SÍNTESE DA ESTRATÉGIA

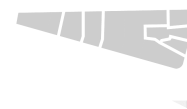
A estratégia de reabilitação passa por várias intervenções simultâneas, que vão desde a intervenção particular em cada parcela, visando a qualificação das respectivas construções existentes, até à intervenção integrada num conjunto edificado (emparcelamento), com vista a uma valorização acrescida das próprias construções, quer pela imagem urbana renovada, quer pelas novas potencialidades tipológicas que possibilite, funcionando como mecanismo suplementar de atractividade sobre a população, visando essencialmente dotar o quarteirão de condições de habitabilidade com salubridade, segurança e estética.

Refere-se ainda, que 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:



2.1.1.1 - Intervenções ligeiras isoladas



Após a análise do quarteirão, verifica-se que a generalidade dos edifícios carece de obras de reabilitação, com excepção das parcelas 08 e 09, e da maioria dos pisos de comércio, ao nível das ruas. As parcelas 08 e 09 são consideradas quase integralmente reabilitadas, sem necessidade de intervenções substanciais, assim como os pisos comerciais em bom estado.

2.1.1.2 - Intervenções médias isoladas

As parcelas 03, 04 e 10, consideradas construções com um estado de conservação médio, devem ser sujeitas a obras de reabilitação, cada uma com as suas especificidades, de forma isolada, ou seja, com uma abordagem individual, de modo a que os edifícios existentes passem a cumprir as condições de segurança, salubridade e estética mínimos exigíveis.

As parcelas 03 e 04 apresentam dimensões relativamente generosas em termos de implantação e volumetria e a sua localização dentro da configuração física do quarteirão permite a sua autonomia, com a criação de tipologias habitacionais qualificadas, sem depender ou interferir nas intervenções necessárias nas outras parcelas.

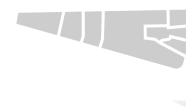
No caso da parcela 10, opta-se pela intervenção isolada, porque, em caso de emparcelamento, seria necessário perder bastante área útil, necessária à acessibilidade a outros acessos verticais que não os próprios, havendo ainda grande dificuldade em articular o nivelamento dos seus pisos com os das parcelas próximas. Salienta-se também 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 de intervenção isolada para esta parcela.

2.1.1.3 - Intervenções profundas mediante emparcelamento

Para além das parcelas que terão intervenções isoladas, propõe-se neste quarteirão efectuar dois emparcelamentos distintos, adiante caracterizados:

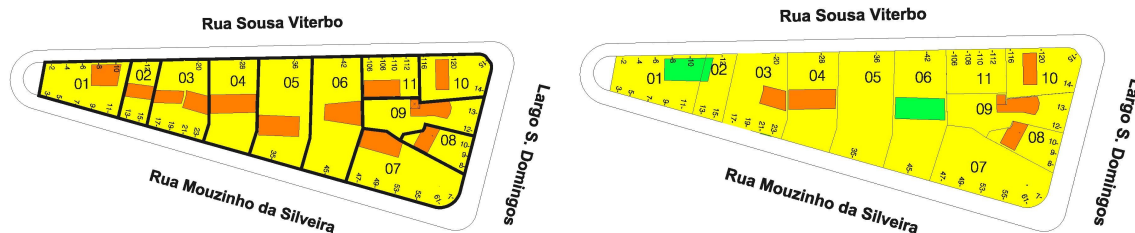
- Emparcelamento das parcelas 01 e 02
- Emparcelamento das parcelas 05, 06, 07 e 11

Este método de abordagem, intervenção com emparcelamento, tem o mesmo objectivo das intervenções



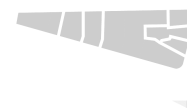
isoladas, ou seja, dotar os edifícios das melhores condições de segurança, salubridade e estética, corrigindo as suas anomalias, mas neste caso com uma potencial economia de meios e de escala, para a realização das obras necessárias, por se tratar de uma maior intervenção, que dilui os custos pelos vários proprietários.

De referir, ainda, que se perspectiva 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, quer ainda pela possibilidade da reorganização, adaptando-as segundo novos “standards” mais procurados na área da habitação, comércio ou serviços.



Situação Existente:
12 caixas de escadas e
apenas 1 elevador

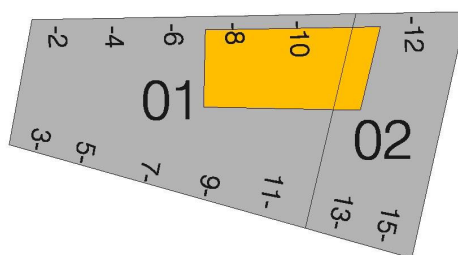
Situação Proposta:
7 caixas de escadas e
no mínimo, 7 imóveis servidos por elevador



2.1.1.3.1. Emparcelamento das parcelas 01 e 02

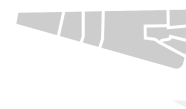
A opção de emparcelamento das parcelas 01 e 02, é justificada pela possibilidade de se obterem benefícios mútuos para ambas as parcelas.

A pequena dimensão da parcela 02 (32 m² de área de implantação), dificulta a realização de uma intervenção isolada com sucesso, e a parcela 01 tem a possibilidade de, apenas com uma intervenção de reformulação dos acessos verticais e reformulação das infra-estruturas e instalações sanitárias, passar a dotar este edifício de condições adequadas para a instalação de habitações em todos os pisos e a possibilidade de ter um elevador que valorizará os prédios em questão.



Nas parcelas 01 e 02, existem actualmente duas caixas de escadas, totalizando uma área de cerca de 97 m², no somatório de todos os pisos e acessos. Com a intervenção proposta, o respectivo emparcelamento reduz esta área para 80 m², com uma só caixa de escadas, acessos e inclusão de elevador. Existe assim um ganho de área útil de cerca de 17 m², com a introdução de um elevador e novas infra-estruturas.

A parcela 02 incrementa significativamente a sua área útil, já que lhe é retirada a actual circulação vertical, acrescentando apenas o poço de elevador. Recorda-se que as actuais escadas “cortam” esta parcela ao meio.



2.1.1.3.2. Emparcelamento das parcelas 05, 06, 07 e 11

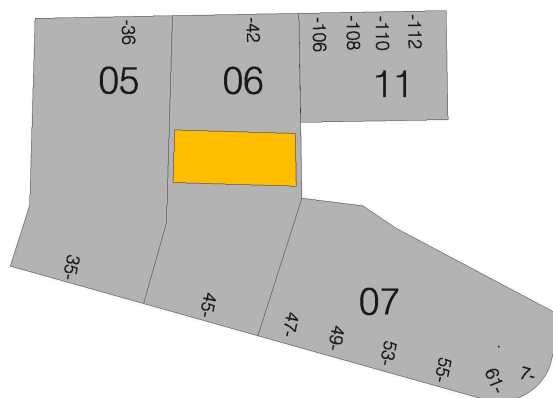
Este emparcelamento, tem por base anterior projecto, com características semelhantes, mas que englobava, nessa altura, as parcelas 06, 07, 08, 09, 10 e 11, e que, ao tempo, congregava o interesse de todos os proprietários numa intervenção conjunta.

Por razões já explanadas, as parcelas 08 e 09 deixam de ser “enquadráveis” nesta intervenção profunda, situação que tornará ligeiramente mais excêntrica a localização dos acessos verticais.

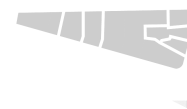
Na perspectiva de maior optimização, propõem-se que a parcela 05 participe e beneficie mutuamente das vantagens do emparcelamento, dada a proximidade ao conjunto e a necessidade de a parcela ser alvo de intervenção.

A parcela 10 deixa de fazer parte do emparcelamento dada a distância a que passa a estar dos acessos verticais comuns, o que obrigaria a parcela 11 a “ceder” acessos a esta.

Reformulando todos os acessos verticais das 4 parcelas envolvidas e reduzindo-os para apenas uma caixa de escadas com elevador na parcela central, que será a parcela 06, todas ganham, com mais área útil, melhores infra-estruturas, mais conforto e melhor salubridade.



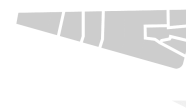
Com base num estudo sumário para as parcelas em apreço concluí-se que, actualmente, cada caixa de escadas



existente, serve, em média, 75m² por piso, enquanto que, na intervenção proposta, um único acesso vertical para as mesmas 4 parcelas, permitirá servir uma área de aproximadamente 350m².

Nas Parcelas 05, 06, 07 e 11, actualmente existem quatro caixas de escadas, totalizando uma área de cerca de 325 m² no somatório de todos os pisos e acessos. Com a intervenção proposta, o emparcelamento reduz esta área para 80 m² para uma caixa de escadas, acessos e elevador. Existe assim um ganho de área útil de cerca de 245 m², com a introdução de elevador e novas infra-estruturas.

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

2.2.1. - IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA

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.

2.2.2. - FACHADAS URBANAS

A porção de fachada do 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.

2.2.3. - COBERTURAS

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

As clarabóias devem ser também alvo de manutenção e reparação, quando necessário, repondo-se o 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.



2.2.4. - EMPENAS

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.

2.2.5. - OPÇÕES CROMÁTICAS E TEXTURAIS

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.

2.2.6. - ELEMENTOS PUBLICITÁRIOS, ESTORES, TOLDOS E MARQUISES

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 marquisamentos 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.

2.2.7. - MODELO DE OCUPAÇÃO

Embora as actividades de comércio e serviços em funcionamento neste quarteirão na generalidade sejam aparentemente bem sucedidas, a habitação disponível nem sempre possui as propriedades de conforto, salubridade e segurança, mínimas exigíveis.

No entanto, a localização privilegiada do quarteirão no contexto da Baixa Portuense, com vistas panorâmicas sobre a cidade 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.

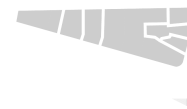
Admite-se que, nos casos em que o nível de Intervenção não é classificado como Profundo, os espaços ocupados por actividades comerciais e de serviços localizados em pisos superiores, continuem a funcionar como tal.

2.2.8. - ESPAÇO PÚBLICO

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.

2.2.9. - ESTACIONAMENTO

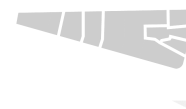
Dada a organização geral das construções, a profundidade das parcelas e a ausência de logradouros interiores, não é possível a criação de estacionamento no seu interior. O parque subterrâneo, localizado na Praça do Infante, dada a sua proximidade, considera-se servir o quarteirão.



2.2.10. - INFRA-ESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO ÀS PARCELAS

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. - EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 01 E 02

2.3.1.1 - ARQUITECTURA

A opção de **emparcelamento das parcelas 01 e 02**, é justificada pela possibilidade de se obterem benefícios mútuos para ambas as parcelas.

Este emparcelamento visa a partilha de acessos verticais e infra-estruturas associadas, mediante a reformulação da caixa de escada existente na parcela 01, a eliminação da existente na parcela 02, e a integração de um ascensor para pessoas no conjunto.

Deste modo, a parcela 02 obtém ganhos de área útil consideráveis, que deverão ter por objectivo a redefinição dos seus espaços interiores e organização segundo tipologias preferencialmente habitacionais.

A parcela 01, será, no seu todo, alvo de um incremento de mais-valia, pela renovação da caixa de escadas e pela instalação de ascensor, comum ao conjunto emparcelado, potenciando inclusivamente que a escada comum forneça acessibilidade directa ao seu último piso e possibilite a sua ocupação isolada.

Ambas as parcelas deverão ser dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas, sendo recomendável a instalação de infra-estruturas na parcela 01 que permita a opção por uso habitacional.

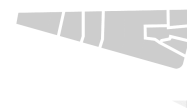
Este conjunto de operações, no seu todo, carece dos projectos de licenciamento exigíveis, uma vez que contempla alterações substanciais nos edifícios.

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

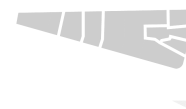
2.3.1.2 - CONSTRUÇÃO

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

- Eliminação da caixa de escadas existente na parcela 02 e reformulação da caixa de escadas existente na parcela 01, de modo a que esta passe a servir o conjunto emparcelado;
- Instalação no conjunto emparcelado de um ascensor, prevendo-se a sua localização na parcela 02, em coordenação com a caixa de escadas existente na parcela 01, a reformular de acordo com a descrição do item anterior;
- Reconfiguração dos interiores da parcela 02, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (cozinhas e instalações sanitárias);
- Afectação dos r/c a actividades comerciais, já que o acesso às habitações dos pisos superiores será feita pela escada situada na parcela 01;
- Relocalização e reformulação das instalações sanitárias na parcela 01, bem como a renovação das suas infra-estruturas e equipamentos, como consequência da intervenção feita na zona de acessos verticais e em prol da obtenção de níveis de salubridade e conforto para as fracções;
- Conservação da volumetria e das cérceas dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas da parcela 01, a reparação/ reposição da azulejaria original nas fachadas da parcela 02 e a limpeza das cantarias em granito em todas as fachadas;
- Remoção das caixas de estore nos vãos exteriores, dotando-os de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Relocalização, de modo esteticamente integrável, das unidades exteriores de ar condicionado, presentes nas fachadas;



- Remoção dos caixilhos de alumínio existentes nas fachadas da parcela 01 e substituição por caixilharia adequada segundo o desenho e cor originais;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira e segundo o desenho e cores originais;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas da parcela 01, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Recuperação dos lanternins, clarabóia, vedações e rufagens da cobertura da parcela 02;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Substituição do degrau exterior em betão por granito, na parcela 02;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior dos edifícios;
- 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 03

2.3.2.1 - ARQUITECTURA

Realização de operações de recuperação de modo isolado 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.

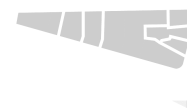
Esta parcela apresenta dimensões relativamente generosas em termos de implantação e volumetria, e a sua localização dentro da configuração física do quarteirão e relativamente às sinergias de emparcelamento existentes entre as outras parcelas no quarteirão, permite a sua autonomia, tendo em vista o acondicionamento eficaz de tipologias habitacionais aquando da realização de obras de reabilitação, sem depender ou interferir nas intervenções necessárias nas outras parcelas.

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

2.3.2.2 - CONSTRUÇÃO

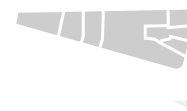
Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- 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;
- 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;
- 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.



2.3.3. - PARCELA 04

2.3.3.1 - ARQUITECTURA

Realização de operações de recuperação de modo isolado 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.

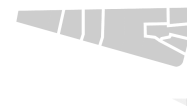
Esta parcela apresenta dimensões relativamente generosas em termos de implantação e volumetria, e a sua localização dentro da configuração física do quarteirão e relativamente às sinergias de emparcelamento existentes entre as outras parcelas no quarteirão, permite a sua autonomia, tendo em vista o acondicionamento eficaz de tipologias habitacionais aquando da realização de obras de reabilitação, sem depender ou interferir nas intervenções necessárias nas outras parcelas.

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

2.3.3.2 - 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);
- 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.



2.3.4. - EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 05, 06, 07 E 11

2.3.4.1 - ARQUITECTURA

Realização de operações de recuperação mediante o **Emparcelamento** das parcelas 05, 06, 07 e 11.

A intervenção conjunta dilui os custos por vários proprietários, e 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. Deste modo obtém-se mais conforto e melhor salubridade.

Também se prevê a construção de mais um piso na parcela 11, com a área de 48 m², pelo que o ganho total de área é de cerca de 293 m².

Este conjunto de operações, no seu todo, carece dos 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.

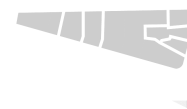
Note-se que, com carácter de urgência, é importante eliminar as causas que, devido ao estado de conservação da parcela 11, têm por reflexo importantes infiltrações de água em divisões pertencentes às parcelas contíguas.

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.

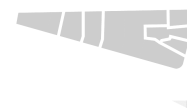
2.3.4.2 - CONSTRUÇÃO

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

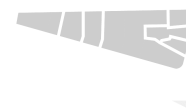
- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 05, 07, e 11;



- 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, pela replicação do existente;
- 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 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;
- Reposição da clarabóia primitiva da parcela 07 (segundo o desenho, materiais e cores originais), quando tal acção não colida com novas configurações interiores;
- Eliminação das infiltrações existentes no interior dos edifícios;
- 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 08

2.3.5.1 - ARQUITECTURA

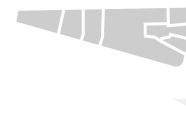
A parcela 08 está quase integralmente reabilitada, necessitando apenas de operações de conservação da fachada.

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

2.3.5.2 - CONSTRUÇÃO

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

- Operações de conservação da fachada original, que inclui a limpeza das cantarias em granito.



2.3.6. - PARCELA 09

2.3.6.1 - ARQUITECTURA

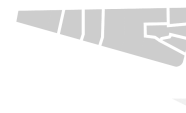
A parcela 09 está quase integralmente reabilitada, sem necessidade de intervenções substanciais.

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

2.3.6.2 - CONSTRUÇÃO

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

- Conservação das fachadas originais, onde se inclui a limpeza das cantarias em granito;
- Reparação pontual dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição pontual de pavimentos em mau estado.



2.3.7. - PARCELA 10

2.3.7.1 - ARQUITECTURA

Nesta parcela, opta-se pela intervenção isolada, porque, em caso de emparcelamento, seria necessário perder bastante área útil, necessária à acessibilidade e comunicabilidade com outros acessos verticais que não os próprios, havendo ainda grande dificuldade em articular o nivelamento dos seus pisos com os das parcelas próximas.

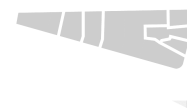
Salienta-se também que o estado de conservação do prédio não exige uma intervenção profunda. Este facto, associado à sua total ocupação são, igualmente, factores determinantes na consolidação da proposta apresentada para esta parcela.

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

2.3.7.2 - CONSTRUÇÃO

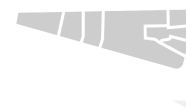
Intervenção de **Nível Médio**, segundo a classificação explanada em Anexo 1 - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- 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

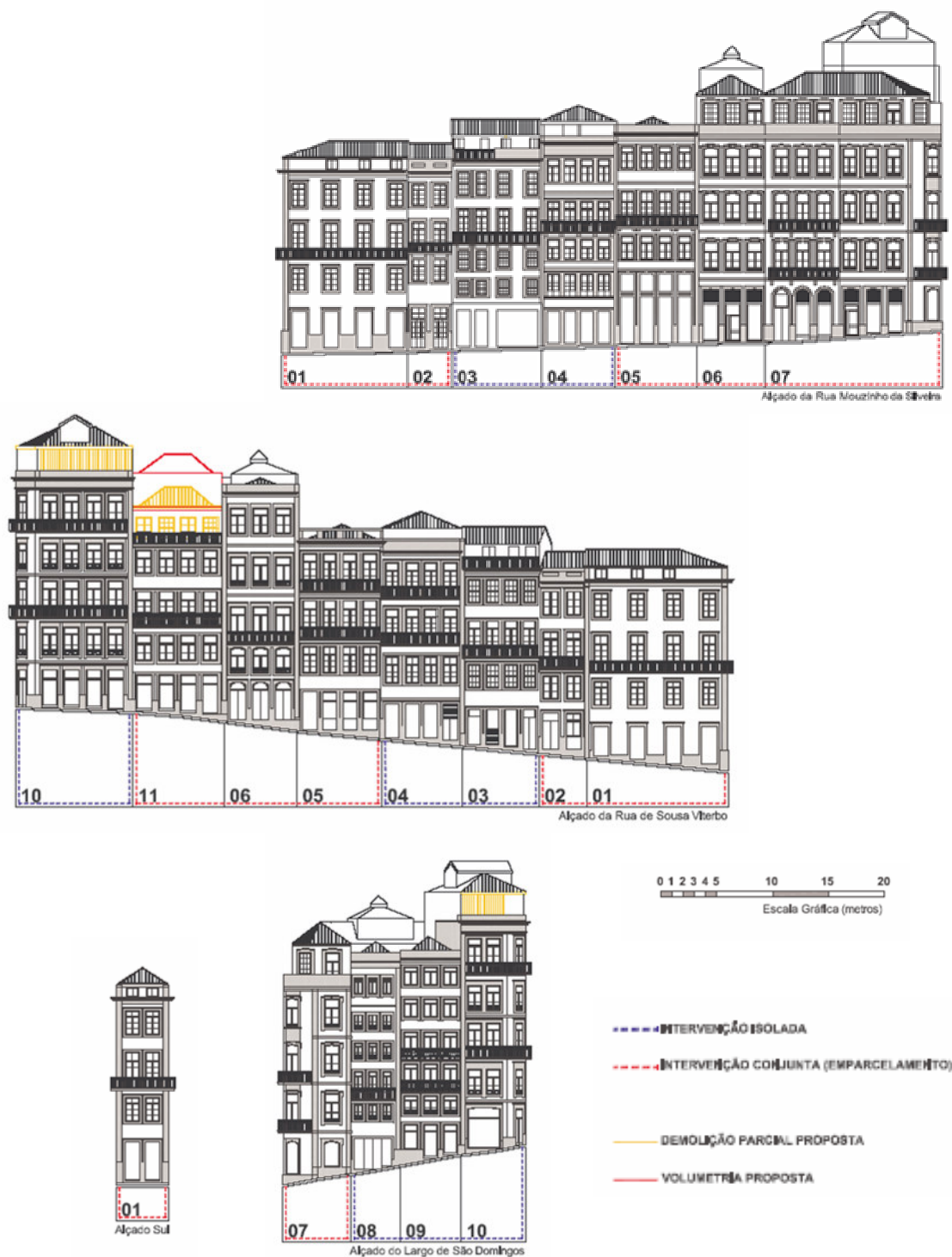


que se encontram empregues;

- 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;
- 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.



2.4.2. - ALÇADOS ESQUEMÁTICOS DA PROPOSTA



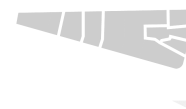
2.5. ESTIMATIVA SINTÉTICA DA PROPOSTA

2.5.1. - ORÇAMENTAL

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	Profundo	207.685
02	37,0	184,9	184,9	5		
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	Profundo	979.775
06	117,3	705,3	538,0	6+rec		
07	108,0	516,5	426,9	4+rec		
11	47,8	231,9	231,9	4+rec		
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			1.449.808

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

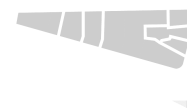
- (1) Área Bruta de Construção Estimada, que deverá ser corrigida por levantamentos e comparada com os registos matriciais e da conservatória;
- (2) Área de Construção – Considerada, para efeitos de cálculo, à realização de obras de reabilitação, considerando que em algumas parcelas os Pisos de Comércio 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.



2.5.2. - CRONOGRAMA

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

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



3. EVENTUAIS INTERESSADOS

De acordo com a alínea e), do nº 2, do artigo 15º do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, deverá constar a indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

Convidam-se, assim, todas as referidas entidades a manifestar o seu interesse junto da Porto Vivo, SRU, de forma a que esse mesmo interesse seja manifestado no Documento Estratégico.

Informam-se todos os interessados em investir na reabilitação urbana desta Unidade de Intervenção que estão disponíveis, para consulta, elementos sobre o estado de conservação, de ocupação, de propriedade dos imóveis e dos condicionamentos à edificabilidade associados ao quarteirão em causa.

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 excepção de situações muito pontuais.

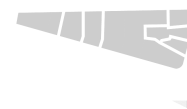
Actua-se, fundamentalmente, através da realização de pequenas obras de reparação e/ou beneficiação dos edifícios, não obrigando a realojamentos e podendo ser levadas a cabo sem comprometer demasiado o dia a dia dos seus ocupantes.

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.

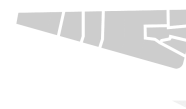
A.1.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

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 consequente 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 vãos 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 incompressíveis, 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, consequentemente, 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 ocultação 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.

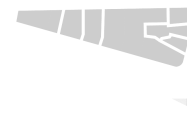
f) Instalações e Infra-estruturas

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: APOIOS À REABILITAÇÃO

A.3.1 - PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO PROMOVIDOS PELO INH¹

A.3.1.1 - RECRIA (D.L. nº329-C/2000, de 22 de Dezembro)

Beneficiários	- Proprietário, Senhorios, Inquilinos, Câmaras Municipais.
Obras elegíveis	- Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns.
Requisitos	- Prédios em que pelo menos um fogo esteja arrendado com contrato de arrendamento anterior a 1 de Janeiro de 1980 e cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária.
Apoios	- Comparticipação a fundo perdido (60%INH; 40%CMP), que varia em função do valor das obras e das rendas, - Financiamento da parte não comparticipada.

A.3.1.2 - RECRIPH (D.L. nº 106/96, de 31 de Julho)

Beneficiários	- Administrações de condomínio e condóminos.
Obras elegíveis	- Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns.
Requisitos	- Edifícios que tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU (1951), ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970; - Edifícios compostos, pelo menos, por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira.
Apoios	- Comparticipação a fundo perdido no valor de 20% do valor total das obras, - Financiamento da parte não comparticipada.

¹ INH: Instituto Nacional de Habitação

A.3.1.3 - SOLARH (D.L. nº39/2001, de 9 de Fevereiro)

Beneficiários	- Proprietários, Municípios, Instituições particulares de solidariedade social, Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, Cooperativas de habitação e construção.
Obras elegíveis	- Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação cujo custo não seja superior a 11.971,15 € por fogo.
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites: <ul style="list-style-type: none"> a) Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo; b) Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro; c) Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor. - Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios e outras entidades identificadas e que se destinem a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada - Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares e que se destinem a arrendamento em regime de renda condicionada por um período mínimo de 5 anos.
Apoios	- Empréstimo não remunerado a reembolsar até ao limite de 30 (habitações devolutas) ou 8 anos (habitação própria permanente).

A.3.2 - PROGRAMA VIV'A BAIXA

Programa dinamizado pela **Porto Vivo, SRU**.

Beneficiários	<ul style="list-style-type: none"> - Proprietários - Inquilinos - Condóminos naquilo que respeita às partes comuns
Objecto	- Projectos de reabilitação de imóveis situados na Zona de Intervenção Prioritária
Apoios	- Aquisição de materiais de construção e serviços de subempreitadas a custos mais baixos que os correntes no mercado

A.3.3 - PROTOCOLO BANCÁRIO

(CGD; MILLENIUM BCP; BBVA)

- Condições especiais para crédito destinado a aquisições e/ou obras de prédios localizados na Zona de Intervenção Prioritária.

A.3.4 - INCENTIVOS FISCAIS

A.3.4.1 - Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Grande parte do Centro Histórico do Porto está incluído na Lista do Património Mundial o que nos termos da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro equivale à classificação como imóvel de interesse nacional – Monumento Nacional – pelo que, de acordo com a alteração do artigo 40º do Estatuto de Benefícios Fiscais, prevista no Orçamento de Estado para 2007, confere aos imóveis objecto desta classificação isenção de IMI.

A.3.4.2 - Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

O D.L. nº 67/97 de 31 de Dezembro, classifica como imóvel de interesse público ao abrigo da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro, a Zona Histórica do Porto. Como tal, todos os prédios aí implantados são classificados.

Ao abrigo do Código do IMT (Art. 6º), estão isentos de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

A.3.4.3 – IVA

De acordo com a alteração prevista no Orçamento de Estado para 2007 (verba 2.21), às empreitadas de reabilitação de imóveis sitos nas Unidades de Intervenção das Sociedades de Reabilitação Urbana é aplicável a taxa reduzida de IVA de 5%.

A.3.4.4 – TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS

Taxas de Compensação

A taxa de compensação incide sobre a não cedência de espaços ao domínio público, quer em loteamentos (nos quais se incluem os emparcelamentos), quer em licenciamentos com impacte semelhante a loteamento como definido na lei. Esta taxa aplica-se, em qualquer circunstância, sobre a área de construção que exceda a área bruta de construção preexistente.

No caso de prédios localizados no Centro Histórico, existe uma discriminação positiva, dado que a compensação só incide sobre 1,25 vezes a área bruta de construção preexistente;

Taxa Municipal de Infra estruturas

A TMI é a taxa devida pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas. Existe uma discriminação positiva (cerca de 25%) para parte da Baixa da cidade, na qual se inclui o Centro Histórico.

Para mais informações queira dirigir-se à Loja de Reabilitação da Porto Vivo, SRU, ou consultar o sítio http://www.portovivosru.pt/sub_menu_6_1.php.

Anexo 4: CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO

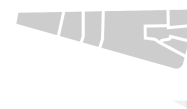
PARCELA	Valor Patrimonial Tributário (€)
01	186.340
02	32.560
03	144.910
04	145.010
05	223.210
06	159.930
07	115.770
08	140.360
09	274.320
10	145.250
11	36.070
Total	1.603.730

CrITÉRIOS utilizados no cálculo estimado do valor patrimonial tributário das parcelas:

- Os cálculos foram efectuadas tendo como base os princípios do “Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI)”, conforme Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro;
- Utilizou-se o Simulador do Cálculo do Valor Patrimonial Tributário, disponível no sítio do Ministério das Finanças <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>
- Para os valores estimados não foram consideradas as áreas dependentes (varandas), porque se tratam de áreas residuais.
- Foram utilizados os seguintes coeficientes para todos os imóveis:
 - Coeficiente de Afectação = 1 (Habitação);
 - Coeficiente de Localização = 1,25;
 - Valor de Construção fixado pela Lei = 615 €/m²
 - Os coeficientes de Vetustez foram determinados com base numa estimativa do estado de conservação de cada parcela, decorrente das vistorias realizadas, pelo que, as parcelas terão os seguintes coeficientes:

Estado de Conservação	Coeficiente de Vetustez
BOM	0,95 (equivalente a construção com 8 anos)
MÉDIO	0,65 (equivalente a construção com 50 anos)
MÉDIO / MAU	0,45 (equivalente a construção com 75 anos)
MAU / RUÍNA	0,35 (equivalente a construção com 100 anos)

² Portaria 90/2006, de 27 de Janeiro



EQUIPA TÉCNICA

Rui Loza

Fátima Cabral

Joana Fernandes

José Manuel Barral

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