



EIXO MOUZINHO / FLORES



UNIDADE DE INTERVENÇÃO

QUARTEIRÃO 14026 - MARTINS ALHO

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	6
1.1.3. - EQUIPAMENTOS	7
1.1.4. - INFRA ESTRUTURAS	7
1.1.5. - ESTACIONAMENTO	7
1.2. QUARTEIRÃO	8
1.2.1. - LOCALIZAÇÃO	8
1.2.2. - DIMENSÃO	9
1.2.3. - EDIFICAÇÃO	9
1.2.4. - VOLUMETRIA	9
1.2.5. - LINGUAGEM ARQUITECTÓNICA	11
1.2.6. - CONDICIONANTES.....	11
1.3. PARCELAS	12
1.3.1. - IDENTIFICAÇÃO.....	12
1.3.2. - ESTRUTURA PARCELAR.....	13
1.3.3. - DIMENSÃO	14
1.3.4. - CADASTRO.....	14
1.3.5. - TIPOLOGIA	15
1.3.6. - OCUPAÇÃO FUNCIONAL.....	16
1.3.7. - SISTEMA CONSTRUTIVO	18
1.3.8. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO	22
1.3.9. - SÍNTESE DAS VISTORIAS	27
1.3.10. - PLANTAS E ALÇADOS	29



2.	PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	34
2.1.	SÍNTESE DA ESTRATÉGIA	34
2.2.	PROPOSTAS GERAIS	35
2.2.1. -	ESPAÇO PÚBLICO	35
2.2.2. -	INFRA ESTRUTURAS	35
2.2.3. -	ESTACIONAMENTO	35
2.2.4. -	MODELO DE OCUPAÇÃO	36
2.2.5. -	IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA	37
2.2.6. -	EMPENAS	38
2.2.7. -	COBERTURAS	38
2.2.8. -	CAIXILHARIA	38
2.2.9. -	REVESTIMENTOS – OPÇÕES CROMÁTICAS E TEXTURAS	39
2.2.10. -	ELEMENTOS EXTERIORES	39
2.3.	PROPOSTAS ESPECÍFICAS PARA CADA PARCELA	40
2.3.1. -	SÍNTESE	40
2.3.2. -	INTERVENÇÕES MEDIANTE EMPARCELAMENTO	44
2.3.3. -	EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 06, 07, 08, 09, 10 E 11	45
2.3.4. -	EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 01, 02, 03, 04, 05, 12, 13 E 17	48
2.3.5. -	INTERVENÇÃO ISOLADA NA PARCELA 14	51
2.3.6. -	INTERVENÇÃO ISOLADA NA PARCELA 15	52
2.3.7. -	INTERVENÇÃO ISOLADA NA PARCELA 16	54
3.	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL E PLANIFICAÇÃO	55
3.1.	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	55
3.2.	CRONOGRAMA	56
4.	EVENTUAIS INTERESSADOS	57
	ANEXOS	58
	ANEXO 1: NÍVEIS DE INTERVENÇÃO	58
	ANEXO 2: CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO	60
	ANEXO 3: APOIOS À INTERVENÇÃO	67
	ANEXO 4: CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO	71



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 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão de Martins Alho, delimitado pelas Ruas Mouzinho da Silveira, Trindade Coelho, das Flores e Martins Alho e ainda, pelo Largo de Afonso Martins Alho.

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.

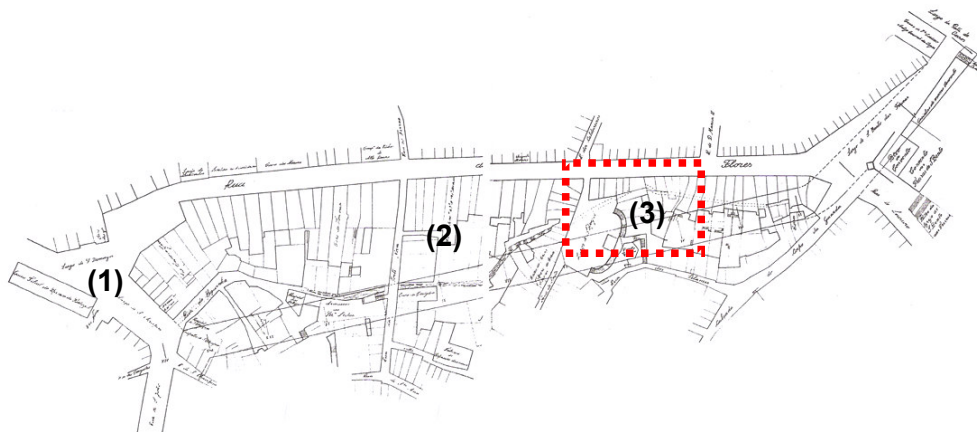


1. SITUAÇÃO EXISTENTE

1.1. ENVOLVENTE DO QUARTEIRÃO

1.1.1. - HISTORIAL URBANÍSTICO

Este quarteirão prefigura um conjunto edificado resultante das transformações urbanas sofridas ao longo do tempo, sendo de realçar a abertura da Rua das Flores, em 1521, com carácter fortemente comercial e habitacional.



Planta com traçado da R. de Mouzinho da Silveira que se pretendia abrir, anterior a 1875
(ilustração sem escala)

(1) Largo de S. Domingos (2) Rio da Vila (3) Quarteirão Martins Alho

Fonte: MONTEIRO DE ANDRADE; "A Abertura da Rua de Mouzinho de Silveira"; "O Tripeiro" N°3; Julho 1947, pág. 180/ 181

A abertura da Rua Mouzinho da Silveira e o encanamento de parte do antigo Rio da Vila, em 1875, resultou numa nova configuração morfológica do quarteirão, com a demolição da antiga Praça de S. Roque e a capela com o mesmo nome (data de construção de 1767, da época dos Almadás) da qual nasceu o actual Largo Martins do Alho.



Planta do Porto de Telles Ferreira, 1892
(ilustração sem escala)

Fonte: TELLES FERREIRA, *Carta Topográfica 1892*,
"Porto – Projectar a Cidade", Porto, Edição do Arquivo
Histórico Municipal do Porto, 1992

Esta sucessão de traçados acabou por estabelecer os limites cadastrais actuais, nos quais se desenvolveram as construções que se conhecem, reflexo da herança destas operações urbanas.

1.1.2. - ACESSIBILIDADES

O quarteirão está ladeado por dois eixos urbanos fundamentais do limite sul da cidade histórica do Porto, de acordo com as definições da planta de hierarquia de rede rodoviária do P.D.M:

- a Rua de Trindade Coelho - eixo urbano rodoviário, complementar ou de estruturação local entre a área Norte e Sul da Cidade;
- a Rua Mouzinho da Silveira – eixo urbano estruturante e de articulação Intermunicipal, que garante a acessibilidade entre as áreas Metropolitanas nascente e sul/poente. É, sem dúvida, o mais importante eixo de recepção e entrada na cidade Histórica do Porto. Este arruamento é contíguo ao quarteirão e liga a cota alta da cidade (Avenida dos Aliados) à cota baixa (Ribeira).

Ao nível das acessibilidades, destacam-se, ao longo destes arruamentos, as estações de S. Bento, ferroviária e metropolitana, assim como as paragens de transportes colectivos, que garantem uma fácil e acessível mobilidade urbana à generalidade da rede de transportes existentes na cidade.



1.1.3. - EQUIPAMENTOS

O quarteirão insere-se numa área guarnecida por uma série de equipamentos colectivos, como a Escola Superior Artística do Porto e a Cooperativa Árvore, a sede da Santa Casa da Misericórdia do Porto, os grandes teatros, assim como toda uma série de serviços e comércio de proximidade, que constituem e atribuem a este conjunto edificado um valor e potencial urbanístico de excelência.

1.1.4. - INFRA ESTRUTURAS

O quarteirão encontra-se abastecido pelas 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 e Afonso Martins Alho.

1.1.5. - ESTACIONAMENTO

Todo o sector urbano está servido pelo parque público de estacionamento subterrâneo da Praça do Infante, localizado a sul da Rua Mouzinho da Silveira e pelo estacionamento subterrâneo da Praça de Lisboa, junto à Torre dos Clérigos.

Perspectiva-se ainda que a futura renovação da Estação de S. Bento crie um outro parque de estacionamento, para utilização pública. A Avenida da Ponte é também uma potencial alternativa, já que irá decorrer um estudo de pormenor para esta área.

O estacionamento na via pública é escasso, limitado aos parcómetros inseridos ao longo da Rua Mousinho da Silveira e da Rua das Flores.



1.2. QUARTEIRÃO

1.2.1. - LOCALIZAÇÃO

O quarteirão de Martins Alho é definido a noroeste pela Rua das Flores, a sudeste pela Rua Mouzinho da Silveira, a sudoeste pela Rua e pelo nomeado Largo de Afonso Martins Alho e a nordeste pela Rua de Trindade Coelho.

Este quarteirão situa-se na parte inicial das Ruas das Flores e Mouzinho da Silveira, no Centro Histórico do Porto e a curta distância de alguns edifícios emblemáticos da Cidade, como a Estação de S. Bento e a Igreja dos Congregados. A Rua das Flores, aberta no séc. XV, é muito rica do ponto de vista patrimonial, com edifícios de grande qualidade arquitectónica, em especial, a Igreja da Misericórdia e o Solar dos Ferrazes.



A localização do quarteirão, adjacente ao quarteirão Mouzinho da Silveira/Flores/Trindade Coelho, na proximidade do quarteirão piloto das Cardosas e do quarteirão do Corpo da Guarda, permitirá alargar espacialmente e de forma consistente a área da reabilitação urbana, materializando uma área mais vasta e que naturalmente virá a integrar outras unidades de intervenção ao longo do eixo Mouzinho da Silveira / Flores.



A Rua Mouzinho da Silveira constitui um ponto de referência fundamental no sistema de comunicações viárias da Cidade. O local em que está inserido, a proximidade à Estação de S. Bento e à rede de Metro, permite concluir que o quarteirão dispõe de condições de valorização do edificado.



Fotografia aérea - 1992
(ilustração sem escala)

Quarteirão Martins Alho

1.2.2. - DIMENSÃO

O quarteirão tem forma trapezoidal, com dimensões aproximadas de 55m (Rua Mouzinho da Silveira), por 14,5 m (Rua Trindade Coelho), 56,1m (Rua das Flores) e 24,3m (Rua de Afonso Martins Alho), totalizando uma área de implantação de 1.097 m² e um perímetro de 183m. Este quarteirão é constituído por 17 parcelas.

1.2.3. - EDIFICAÇÃO

Em geral a área de implantação dos prédios coincide com a área das parcelas, sendo raros os espaços de logradouro, que, pela sua exiguidade, se reduzem a pequenos saguões. As fachadas de tardo dos edifícios, quando existem, abrem para esses pequenos saguões, insalubres e partilhados por várias construções.

1.2.4. - VOLUMETRIA

As construções da frente urbana da Ruas das Flores e de Afonso Martins Alho têm uma cêrcea bastante regular, que varia entre rés-do-chão e 3 a 4 pisos. É legível uma clara continuidade das platibandas e cornijas. A edificação em parte da Rua Mouzinho da Silveira e da Rua de Trindade

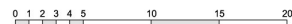


Coelho destaca-se com uma cêrcea mais elevada, com rés-do-chão e 6 pisos, fruto da diferença altimétrica entre arruamentos.

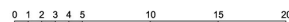
Em grande parte das construções verifica-se o aproveitamento do vão do telhado, resultando formalmente em pisos recuados. As construções na Rua das Flores, regra geral, possuem caves.



PARCELA Nº	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016
FOTOMONTAGEM DO ALÇADO DA RUA DAS FLORES										



PARCELA Nº	001	002	003	004	005	006	007
FOTOMONTAGEM DO ALÇADO DA RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA							





1.2.5. - LINGUAGEM ARQUITECTÓNICA

As fachadas das frentes urbanas constituem, no seu conjunto, uma unidade de interesse arquitectónico e histórico, correspondentes a uma herança estética e construtiva de grande coesão formal, que importa preservar. Neste contexto, salientam-se as situações de maior representatividade do quarteirão:

- a Rua das Flores, que mantém uma estrutura de fachada setecentista ou anterior, onde surgem edifícios notáveis, com elementos decorativos significantes como cachorros, frisos, cornijas, nichos e gárgulas em granito.
- a Rua Mouzinho da Silveira, com fachadas mais recentes, oitocentistas e do início do século XX, com maior numero de pisos e com nova composição de alçado, de vãos maiores.



Fotografias dos elementos decorativos das fachadas que interessam preservar.

1.2.6. - CONDICIONANTES

Segundo as cartas de património, de condicionantes e de classificação do solo do PDM, todo o quarteirão é abrangido pelas Zonas Especiais de Protecção (ZEP's) dos imóveis classificados como Monumentos Nacionais (MN's) e Imóveis de Interesse Público (IIP51 – Decreto n.º. 67/97, de 31 de Dezembro), bem como incluído na lista de Património Mundial da Unesco e na Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACCRU).



1.3. PARCELAS

1.3.1. - IDENTIFICAÇÃO

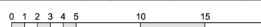
As parcelas foram numeradas por uma lógica crescente.



LEGENDA:

ESTRUTURA PARCELAR

- LIMITE DA PARCELA
- EDIFICADO
- SAGUÃO / LOGRADOURO
-





1.3.2. - ESTRUTURA PARCELAR

As parcelas possuem formas irregulares e dimensões variáveis, fruto das diferentes transformações urbanas, a que foram sujeitas ao longo dos últimos anos.

O desenho das parcelas é irregular e varia de formas mais quadrangulares no extremo sudoeste e formas mais rectangulares a sudeste do quarteirão.

Na fachada da Rua de Trindade Coelho, uma das parcelas constitui um edifício de gaveto, de construção que data da abertura da Rua Mouzinho da Silveira. É um edifício com três frentes urbanas (Ruas das Flores, Mouzinho da Silveira e de Trindade Coelho), que remata a nordeste o quarteirão.

A sul, a parcela 01 possui uma configuração destacada, com fachadas para o Largo e Rua de Afonso Martins Alho e Rua Mouzinho da Silveira. É a parcela com maior área de implantação (cerca de 140m²).

O Largo de Afonso Martins Alho é o resultado da configuração da antiga Praça de S. Roque, mandada demolir com a abertura da Rua Mouzinho da Silveira e é marcado pelo antigo curso do rio de Vila.

A praça desenvolvia-se no limite das parcelas a sudeste, em forma semi-circular ¹, até à Rua dos Pelames e Rua do Souto.

As parcelas 02 e 17 pertencem ao mesmo proprietário, que partilham o mesmo acesso vertical, apesar de interiormente os pisos não estarem nivelados.

¹ "(...) Contudo a Praça de S. Roque, formada em semi-círculo, lageada de pedra larga e fina, cercada de casas regularíssimas com três andares, de janelas todas iguais e envidraçadas, uma capela feita à romana, que lhe serve de remate, duas bem repartidas escadas, que, cingidas com balaústres da mesma pedra fina, vão formar diante dela um largo pátio debaixo do qual aparece um lindo génio cavalgado sobre um golfinho, que lança borbotões de água em uma bacia de pedra lavrada em forma de concha, merece alguma estimação ao publico apaixonado por semelhantes obras ", transcrito em CARVALHO, Teresa, GUIMARÃES, Carlos, BARROCA, Mário Jorge *O Bairro da Sé, Contributo para a sua caracterização histórica*, Porto, s/ editora, Julho 1995.



1.3.3. - DIMENSÃO

As parcelas da Rua das Flores são predominantemente de pequenas dimensões. Por razões de limitação construtiva, os prédios são pouco largos e mais profundos, constituídos por r/c e três pisos superiores, muitas vezes acrescidos de um piso recuado, ou de aproveitamento do vão do telhado. As fachadas são de largura variável entre os 3,5 e os 7,5 metros e profundidade no lote entre os 9,5 e os 14 metros.

As parcelas com frente para a Rua Mouzinho da Silveira são maiores em área de implantação. Os prédios têm, em média, uma largura de fachada superior às da Rua das Flores, que varia entre os 4 e os 15,8 metros e uma profundidade semelhante. A cêrcea das construções é mais elevada, correspondente a um maior número de pisos.

1.3.4. - CADASTRO

Parcela	Endereço	Nº Polícia	Freguesia	Regime de Propriedade
01	Rua Mouzinho da Silveira	251, 255	Sé	Total
02	Rua Mouzinho da Silveira Largo de Afonso Martins Alho	259B 8	Sé	Total
03	Rua Mouzinho da Silveira	261/269	Sé	Total
04	Rua Mouzinho da Silveira	271	Sé	Total
05	Rua Mouzinho da Silveira	275	Sé	total
06	Rua Mouzinho da Silveira	285, 287	Sé	Total
07	Rua Mouzinho da Silveira Rua Trindade Coelho	297 1C, 1F	Sé	Total
08	Rua das Flores	278/276	Sé	Total
09	Rua das Flores	272	Sé	Total
10	Rua das Flores	270	Sé	Total
11	Rua das Flores	264	Sé	Total
12	Rua das Flores	260	Sé	Total
13	Rua das Flores	250	Sé	Total
14	Rua das Flores	236, 238	Sé	Horizontal
15	Rua das Flores	232	Sé	Total
16	Rua das Flores	228	Sé	Total
17	Largo de Afonso Martins Alho	6	Sé	Total



1.3.5. - TIPOLOGIA

Por regra, em mais de metade das parcelas, fundamentalmente localizadas na Rua das Flores, o acesso aos pisos superiores é feito maioritariamente pelo interior do espaço comercial do r/c, e não há um acesso independente. Este princípio organizativo resulta da reduzida frente do edificado e da origem unifamiliar dos edifícios de habitação e comércio.

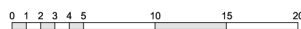
No prédio com frentes para as Ruas Mouzinho da Silveira e de Trindade Coelho o acesso aos pisos superiores é realizado por uma caixa de escadas central.



ACESSO VERTICAL AOS
PISOS SUPERIORES



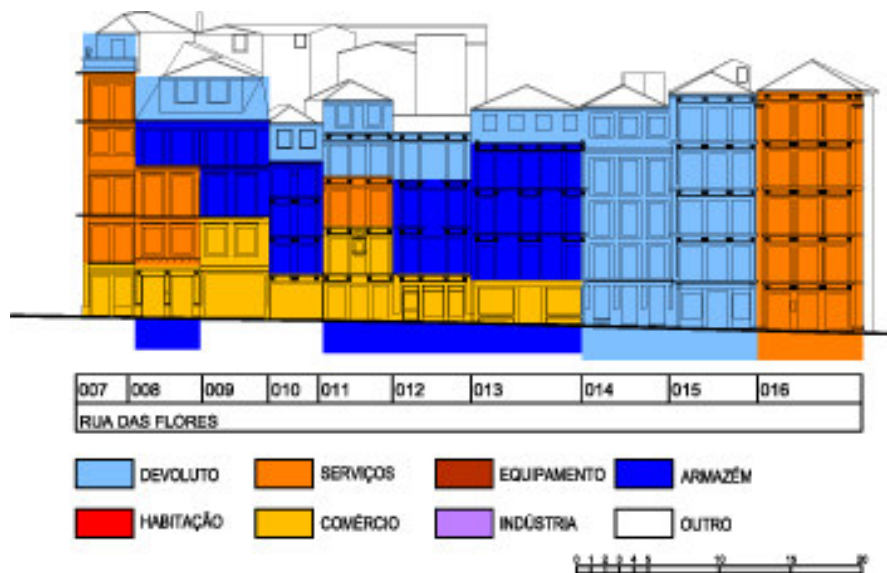
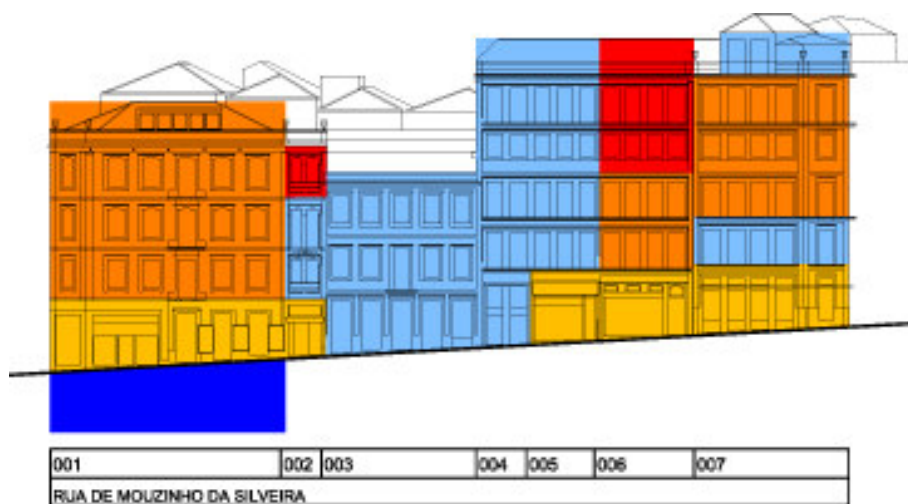
PARCELAS EM QUE O ACESSO AOS PISOS SUPERIORES É FEITO
EXCLUSIVAMENTE PELO INTERIOR DO ESPAÇO COMERCIAL





1.3.6. - OCUPAÇÃO FUNCIONAL

O bairro, praticamente só é ocupado por comércio ao nível do rés-do-chão; 60% da área construída, ou seja cerca de 3.720 m² num total de 6.155 m² do bairro, está devoluta ou ocupada por armazéns das lojas. Apenas duas famílias residem neste bairro em 2% da área bruta construída.





LEGENDA:

CARTOGRAMAS COM OCUPAÇÃO FUNCIONAL DOS DIFERENTES PISOS

FUNÇÃO:	DEVOLUTO	SERVIÇOS	EQUIPAMENTO	ARMAZÉM
	HABITAÇÃO	COMÉRCIO	INDÚSTRIA	OUTRO

PORTO VIVO, S.R.U - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A.
DOCUMENTO ESTRATÉGICO PARA A UNIDADE DE INTERVENÇÃO DE MARTINS ALHO

Esc. 1:1000

SITUAÇÃO EXISTENTE



1.3.7. - SISTEMA CONSTRUTIVO

1.3.7.1 - 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, uma minoria, os pavimentos são em laje de betão e as paredes interiores em alvenaria de tijolo.

1.3.7.2 - Estrutura vertical (paredes de meação)

A estrutura vertical das paredes de meação é predominantemente em alvenaria de pedra.

1.3.7.3 - Estrutura vertical (fachadas)

As paredes das fachadas são genericamente em alvenaria/ cantaria de granito. Os vãos são emoldurados a cantaria de granito, excepto a parcela 14, em que é usada uma placagem de granito para o mesmo efeito. As fachadas são revestidas a elementos cerâmicos ou reboco pintado a cores variadas. Existe uma grande variedade de cores que passam pelo branco, azul, ocre e carmim.

Os azulejos que revestem a fachada da parcela 07 são de algum interesse arquitectónico.

1.3.7.4 - Estrutura horizontal

A estrutura horizontal é composta por vigado de madeira (vigas de madeira encastradas nas paredes laterais, devidamente tarugadas).

Os edifícios remodelados e reconstruídos recentemente apresentam lajes em betão maciças e/ou aligeiradas (parcelas 04, 14 e 10 -só o pavimento do 1º piso).



1.3.7.5 - Acessos verticais (principais e secundários)

Em todo o quarteirão apenas a parcela 14 possui um ascensor com capacidade para 4 pessoas.

Nas outras situações, o acesso aos pisos superiores é realizado por caixa de escadas, geralmente em estrutura de madeira revestida ao mesmo material. A parcela 16 foi sujeita recentemente a obras de remodelação e parte da caixa de escadas foi substituída por outra em estrutura de ferro revestida a madeira.

Nas parcelas 04 e 14 a caixa de escadas é construída em betão revestida a cerâmico ou mármore.

1.3.7.6 - 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. Nenhuma parcela possui infra-estrutura de gás canalizado nem espaço de armazenamento de lixos domésticos.

1.3.7.7 - Sistema de drenagem de águas pluviais

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

1.3.7.8 - Coberturas

Todas as coberturas são inclinadas. Genericamente são construídas em estrutura de madeira e revestidas a telhas cerâmicas cor de tijolo. Predominam inclinações de 4 águas, mas existem também situações de 2 águas (parcelas 04, 05, 06, 12) ou 5 águas (parcela 01).

A parcela 03 não possui cobertura dado o seu estado de ruína, e a cobertura da parcela 14 é construída em betão revestido a chapa de fibrocimento de cor cinza, dissonante com a envolvente.



1.3.7.9 - Lanternins e clarabóias

Neste quarteirão não existe nenhuma situação de clarabóia. A parcela 09 possui um lanternim. A parcela possui, sobre a caixa de escadas, uma sanca circular, que possivelmente seria de uma clarabóia. A entrada de luz na caixa de escadas acontece em algumas situações através de telhas de vidro.

1.3.7.10 - Caixilharias

A caixilharia exterior predominante nos pisos superiores é do tipo batente, em madeira, pintadas maioritariamente a branco ou a carmim e está equipada com vidraças. Nos pisos recuados as caixilharias são do mesmo material mas do tipo guilhotina. Algumas destas caixilharias foram substituídas por outras em alumínio.

Nos pisos térreos, a caixilharia é do tipo batente ou fixo, construídas em materiais diversos (madeira, ferro, alumínio ou aço inox) e equipada com vidros de grandes dimensões.

1.3.7.11 - Pavimentos

Os pavimentos interiores dos espaços habitacionais são em soalho de madeira nas zonas secas e em mosaico cerâmico ou pedra nas zonas húmidas.

Nos espaços comerciais e de serviços os pavimentos são revestidos a placagem de pedra ou mosaico cerâmico.

1.3.7.12 - 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 restantes parcelas caracterizam-se por paredes de alvenaria de tijolo ou gesso cartonado.

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



1.3.7.13 - Tectos

Os tectos dos edifícios mais antigos que não foram objecto de remodelação são predominantemente de gesso/estruque, por vezes com centros e sancas “trabalhados”, com cor dominante branca.

Os edifícios mais recentes ou que foram remodelados recentemente têm tectos rebocados e pintados.

Nos espaços comerciais os tectos são caracterizados por placas de gesso cartonado suspensas e outros rebocados e pintados.

1.3.7.14 - Logradouros, saguões

Em geral a área de implantação dos prédios coincide com a área das parcelas, com pequenos saguões. As fachadas de tardo dos edifícios, quando existem, abrem para esses, insalubres e partilhados por várias construções.



1.3.8. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

1.3.8.1 - Síntese

À data das vistorias realizadas, grande parte dos prédios deste quarteirão, está em razoável estado de conservação, com necessidade de obras médias.

No entanto existem parcelas em mau estado de conservação e em ruína (02, 03, 05 e 17) parcela com necessidade de obras profundas ou de reconstrução.

Há um grande contraste entre o estado de conservação dos pisos térreos dos espaços comerciais e dos pisos superiores. Os espaços comerciais, na sua grande maioria, sofreram obras interiores recentes, financiadas em parte pelo PROCOM, e apresentam-se em razoável/ bom estado de conservação. Os pisos superiores estão em mau estado de conservação, devido sobretudo à falta de ocupação, falta de obras de manutenção e da degradação das suas coberturas.

Apenas as parcelas 11, 14 e 16 estão em bom estado de conservação, necessitando apenas de intervenções ligeiras ou quase não necessitando de qualquer intervenção.

Actualmente a realidade do quarteirão revela um cenário que denigre a imagem da cidade do Porto: existem saguões insalubres e atulhados de lixo, considerados um risco para a segurança pública e/ou residentes. Há também o risco de incêndio que, ao mínimo indício, se propagará com facilidade, pois as construções são antigas, em estrutura de madeira e que não cumprem os princípios do actual regulamento de segurança contra incêndios.

1.3.8.2 - Estrutura vertical (paredes de meação)

A estrutura vertical das paredes de meação encontra-se em razoável estado de conservação.



1.3.8.3 - Estrutura vertical (paredes de fachada)

A maior parte das fachadas rebocadas necessitam de pintura e de uma intervenção média.

De uma forma geral, todas as fachadas revestidas a azulejo necessitam da reposição de ladrilhos em falta e obras médias/ ligeiras.

1.3.8.4 - Estrutura horizontal

O estado de conservação da estrutura horizontal é médio/ mau, com necessidade de obras de intervenção média/ profunda.

Os edifícios remodelados e reconstruídos recentemente com lajes em betão e/ou aligeirados encontram-se em médio/ bom estado de conservação, com necessidade de obras médias/ ligeiras.

1.3.8.5 - Acessos verticais (principais e secundários)

De uma forma genérica, a caixa de escadas encontra-se em médio/ mau estado de conservação, com necessidade de obras médias/ profundas. A parcela 16, sujeita recentemente a obras de remodelação, encontra-se em bom estado de conservação.

Nas parcelas 04 e 14, as caixas de escadas encontram-se em bom estado de conservação, sem necessidade de grandes obras de conservação, sendo a parcela 14 servida por ascensor.

1.3.8.6 - Infra-estruturas

Genericamente, as várias parcelas possuem as infra estruturas em médio/mau estado, algumas delas necessitando de obras de remodelação urgentes.

1.3.8.7 - Sistema de drenagem de águas pluviais

De uma forma geral, encontram-se em médio/ mau estado de conservação; são necessárias obras de substituição e de conservação das caleiras.



1.3.8.8 - Coberturas

De uma forma geral as coberturas encontram-se em médio/ mau estado de conservação e necessitam de obras médias/ profundas. As coberturas das parcelas 02, 05, 12 e 17 são as que se encontram em pior estado de conservação e a necessitar de obras urgentes.

1.3.8.9 - Lanternins e clarabóias

A parcela 09 possui um lanternim em mau estado de conservação.

1.3.8.10 - Caixilharias

A parcela 14 possui caixilharias em alumínio com desenho e cor dissonantes das existentes na envolvente.

De uma forma geral as caixilharias estão em médio/ mau estado de conservação e necessitam de obras médias/ profundas.

Nos pisos térreos, as caixilharias encontram-se em razoável/ bom estado de conservação, com necessidade de intervenções pontuais.

1.3.8.11 - Pavimentos

Os pavimentos encontram-se em médio/ mau estado.

Nos espaços comerciais e de serviços os pavimentos estão em médio/ bom estado.

1.3.8.12 - Paredes interiores

As paredes interiores estão, na generalidade, em estado de conservação médio. As que se apresentam em pior estado correspondem às parcelas que necessitam de intervenção profunda.



1.3.8.13 - Tectos

Os tectos dos edifícios mais antigos, que não foram objecto de remodelação, estão em estado de conservação médio/ mau e com necessidade de intervenção média/ profunda.

Os edifícios mais recentes, necessitam de intervenção ligeira ou até não necessitando de qualquer intervenção.

Os tectos dos espaços comerciais estão em médio/ bom estado de conservação.

1.3.8.14 - Logradouros, saguões

Os saguões encontram-se em mau estado de conservação, são insalubres e cheios de lixo.



Fotografias de alguns dos saguões existentes

1.3.8.15 - Valorização Patrimonial

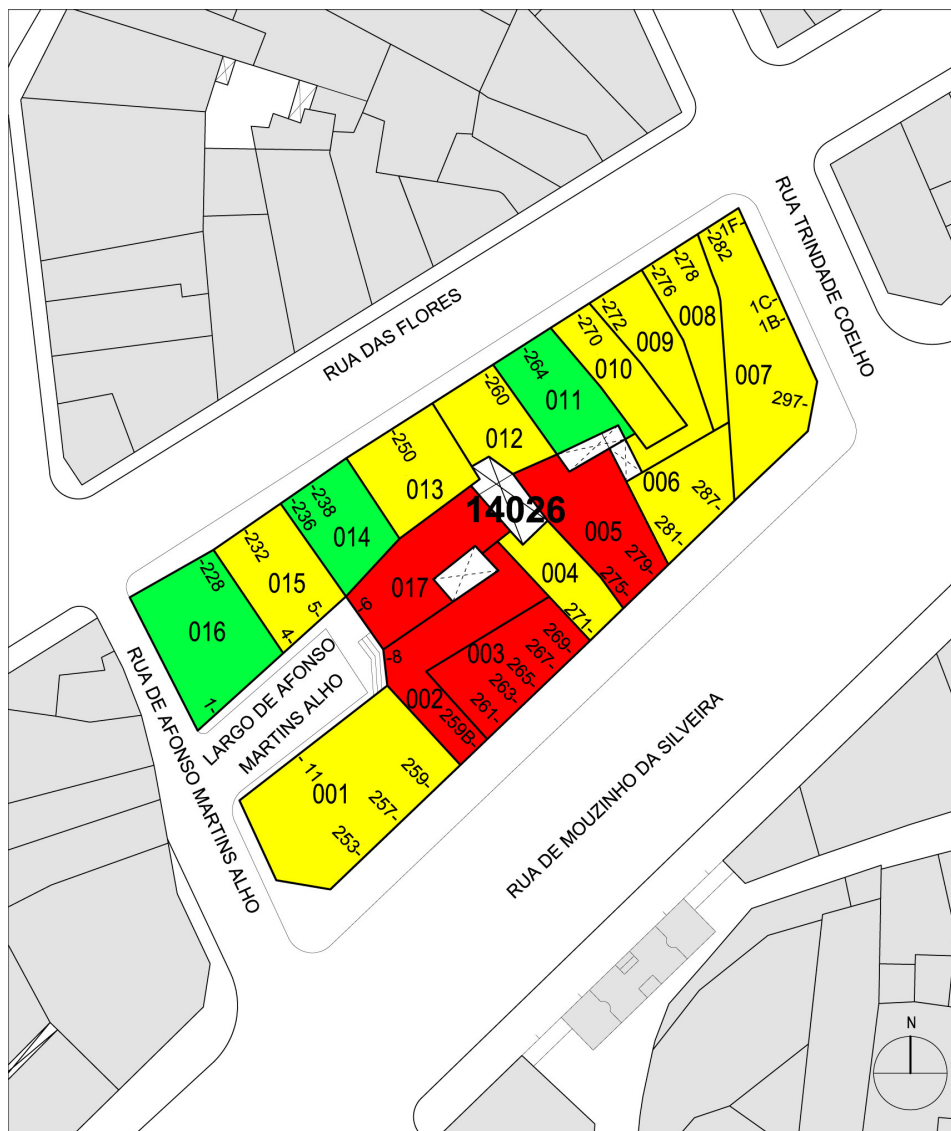
Importa salientar as situações do arcanjo esculpido no cunhal da parcela 016 e dos nichos para santuários das parcelas 10 e 11.

Destaca-se o edifício da parcela 02, que apresenta acabamentos interiores e fachada de particular interesse, remodelado pelo arquitecto José Júlio de Brito em 1940.

É também de referir o prédio 017, que, pelas suas características arquitectónicas desvirtuadas, é dissonante face ao conjunto edificado.



1.3.8.16 - Cartograma do estado de conservação



LEGENDA:
SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO / NECESSIDADE DE INTERVENÇÃO





1.3.9. - SÍNTESE DAS VISTORIAS

De modo sistemático, o estado de conservação dos prédios em apreço, à data das vistorias efectuadas, são as que se sintetizam no seguinte quadro:

PARCELA	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017
Tectos			*														
Paredes Interiores			*														
Pavimentos Interiores			*														
Caixilharias			*														
Lanternins/ Clarabóias	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Coberturas			*														
Águas pluviais			*														
Infra-Estruturas			*														
Acessos Verticais			*														
Estrutura Horizontal			*														
Estrut. Vert. (Fachada)																	
Estrut. Vert. (Meação)			*														

Bom
Médio
Mau

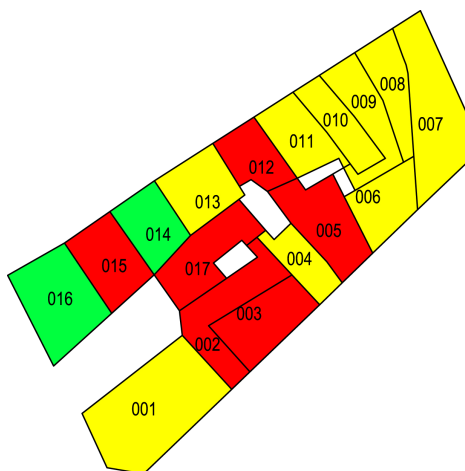
* Não possui

O resumo do resultado das vistorias é apresentado na página seguinte.



Salubridade

Os edifícios apresentam um nível médio de salubridade, destacando-se as parcelas 02, 03, 05, 12, 15 e 17, que apresentam um nível mau de salubridade.



Estética

Genericamente os edifícios apresentam um nível médio nos critérios estéticos. Destacam-se as parcelas 02, 03, 05, 12 e 17, em que o nível é mau.



Segurança

Os edifícios apresentam um nível médio em termos de segurança. Destacam-se as parcelas 02, 03, 05, e 17, em que o nível é mau e apresentam riscos graves para a segurança pública e /ou residentes.







1.3.10. - PLANTAS E ALÇADOS



LEGENDA:

PLANTAS

	<p>PORTO VIVO, S.R.U - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A. DOCUMENTO ESTRATÉGICO PARA A UNIDADE DE INTERVENÇÃO DE MARTINS ALHO</p>	
<p>SITUAÇÃO EXISTENTE</p>	<p>Esc. 1:500</p>	





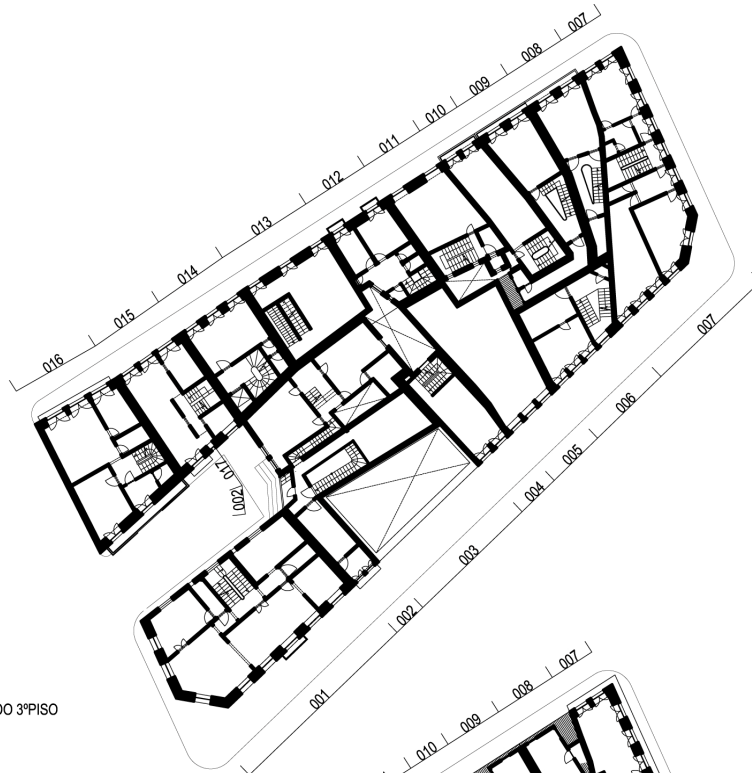
PLANTA DO 1ºPISO



PLANTA DO 2ºPISO

LEGENDA:
PLANTAS

	<p>PORTO VIVO, S.R.U - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A. DOCUMENTO ESTRATÉGICO PARA A UNIDADE DE INTERVENÇÃO DE MARTINS ALHO</p>	
<p>SITUAÇÃO EXISTENTE</p>		<p>Esc. 1:500</p>


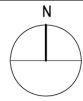


PLANTA DO 3ºPISO



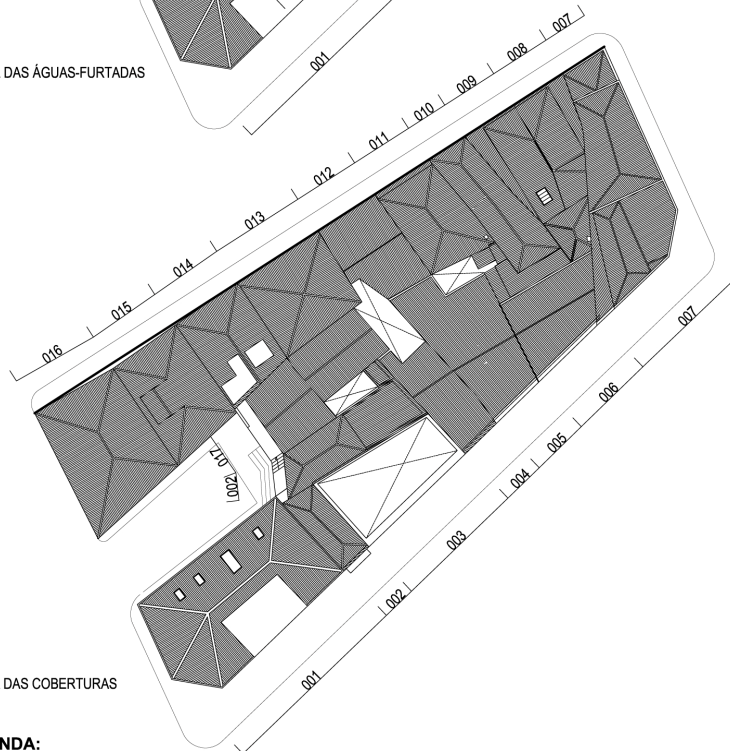
PLANTA DO 4ºPISO

LEGENDA:
PLANTAS

	<p>PORTO VIVO, S.R.U - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A. DOCUMENTO ESTRATÉGICO PARA A UNIDADE DE INTERVENÇÃO DE MARTINS ALHO</p>	
<p>SITUAÇÃO EXISTENTE</p>		<p>Esc. 1:500</p>



PLANTA DAS ÁGUAS-FURTADAS



PLANTA DAS COBERTURAS

LEGENDA:

PLANTAS

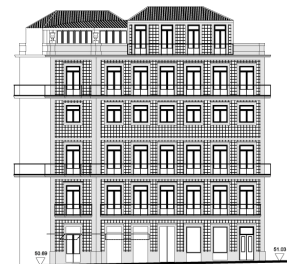
	<p>PORTO VIVO, S.R.U - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A. DOCUMENTO ESTRATÉGICO PARA A UNIDADE DE INTERVENÇÃO DE MARTINS ALHO</p>	
<p>SITUAÇÃO EXISTENTE</p>		<p>Esc. 1:500</p>



007	008	009	010	011	012	013	014	015	016
ALÇADO DA RUA DAS FLORES									



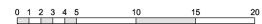
001	002	003	004	005	006	007
ALÇADO DA RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA						



PARCELAS Nº	007
ALÇADO DA RUA DE TRINDADE COELHO	



016	015	017	002	001
ALÇADO DA RUA AFONSO MARTINS ALHO				





2. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

2.1. SÍNTESE DA ESTRATÉGIA

A estratégia de reabilitação do quarteirão deve, prioritariamente, garantir as condições de segurança, salubridade e estética ao quarteirão, respeitando, neste caso, quatro aspectos fundamentais:

1. A “des”ocupação – proposta de novo programa;
2. A tipologia das parcelas – a “dis” funcionalidade dos acessos aos pisos superiores;
3. O mau estado de conservação, dos edifícios e dos saguões;
4. A capacidade de gerar dinâmicas de reabilitação.

O comércio encontra-se desactualizado e pouco dinâmico, normalmente recorrendo ao armazenamento nos pisos superiores.

A responsabilidade dos pisos superiores estarem, na sua esmagadora maioria, devolutos, deve-se a um problema tipológico – funcional, comum a outros quarteirões da baixa, onde o acesso aos pisos superiores é feito exclusivamente pelo interior do espaço comercial do r/c, por não existir um acesso independente. No lado da Rua das Flores, neste quarteirão, este facto ocorre em mais de metade das parcelas

Dado o abandono generalizado ou, em alguns casos, a subutilização dos pisos superiores, deixam de estar sujeitos a obras de manutenção, pelo que a degradação se processa a velocidade exponencial.

Também os saguões, pela sua insalubridade e degradação, devem ser reformulados.

Por estes motivos, verifica-se a necessidade de dotar os imóveis de condições de segurança, salubridade e estética.



2.2. PROPOSTAS GERAIS

2.2.1. - ESPAÇO PÚBLICO

Recomenda-se uma beneficiação geral do espaço público envolvente ao quarteirão, nomeadamente afinação do traçado da via e dos passeios, do seu revestimento e equipamento urbano.

A Rua das Flores tem um perfil de arruamento singular da baixa portuense, mais vocacionado, pelo seu perfil e escala, ao tráfego pedonal. Defende-se que parte do sucesso da reabilitação do eixo Mouzinho/ Flores seja garantido pelo espaço urbano envolvente qualificado e com condições propícias a novas afluências e ocupações.

O Largo de Afonso Martins Alho encontra-se mal tratado e é importante a sua requalificação urbana.

2.2.2. - INFRA ESTRUTURAS

É necessário reformular o funcionamento das redes de infra estruturação das parcelas, (telecomunicações, saneamento, abastecimentos de água, águas pluviais, gás 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.

2.2.3. - ESTACIONAMENTO

O quarteirão não possui condições para resolver o problema de estacionamento dos ocupantes e possui constrangimentos que impossibilitam essa realidade: É um quarteirão com uma área de implantação reduzida, com cerca de 1.058 m², e, para oferecer lugares de garagem a todos os ocupantes, seriam necessárias duas caves de estacionamento.

Devido à localização do antigo curso do Rio de Vila no subsolo, que atravessava longitudinalmente o quarteirão, qualquer possibilidade de resolução de estacionamento no subsolo terá de ter em atenção as condicionantes geotécnicas e arqueológicas do local.



2.2.4. - MODELO DE OCUPAÇÃO

A estratégia de reabilitação do quarteirão preconiza a introdução de um modelo de ocupação tradicional, à semelhança da realidade dos quarteirões vizinhos. Considera-se que Martins Alho deve incluir alguma inovação ao nível das tipologias de habitação, contribuindo para a fixação de novos segmentos de população neste local, preservando a sua singularidade arquitectónica.

Neste sentido, pretende-se garantir que o modelo de ocupação para o quarteirão integre ocupações mistas, destinando os pisos térreos a comércio e os pisos superiores a habitação ou a serviços.

Ao nível do r/c, o comércio deve apostar na diversidade de oferta, tendo em consideração o comércio de procura frequente, em resposta a uma nova população que aqui se deseja fixar.

No caso de necessidade de armazéns ou escritórios de apoio ao comércio, estes podem ser projectados para 2 localizações alternativas:

- a manutenção das caixas de escada existentes no r/c e manter a quantidade de pisos necessários à actividade;
- o aproveitamento do piso inferior do futuro logradouro, que deverá ser realizado à cota da Rua das Flores, deixando livre uma área útil com acesso de nível possível a partir da Rua Mouzinho da Silveira.

Os restantes pisos superiores das Ruas das Flores e Mouzinho da Silveira podem oferecer frentes de habitação, com novas tipologias mais qualificadas, beneficiando da ventilação transversal, proporcionada pelo novo pátio.

Considera-se também que se deve optar por soluções de habitação evolutivas ou reconvertíveis. Por exemplo, um mesmo espaço pode responder a uma ocupação do tipo T0 ou a um escritório, não limitando soluções determinadas por medidas apriorísticas.

As soluções deverão privilegiar, tanto quanto possível, tipologias elevadas. Pretende-se com isto fixar famílias no local, e não limitar a oferta a possibilidades de ocupação mais temporária.



2.2.5. - IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA

Nesta proposta, os imóveis devem assumir nova configuração e implantação na zona dos actuais sagueões, mantendo integralmente o actual perímetro exterior do quarteirão.

As fachadas encontram-se relativamente niveladas, com a excepção da parcela 03, completamente demolida pelo seu interior, que apresenta desnível acentuado em relação aos imóveis contíguos.

Neste caso, e de forma a enquadrar-se com a envolvente, propõe-se o aumento de um piso, recuado, com uma composição de fachada coerente com as pré-existentes e em consonância com a fachada global em que se insere.

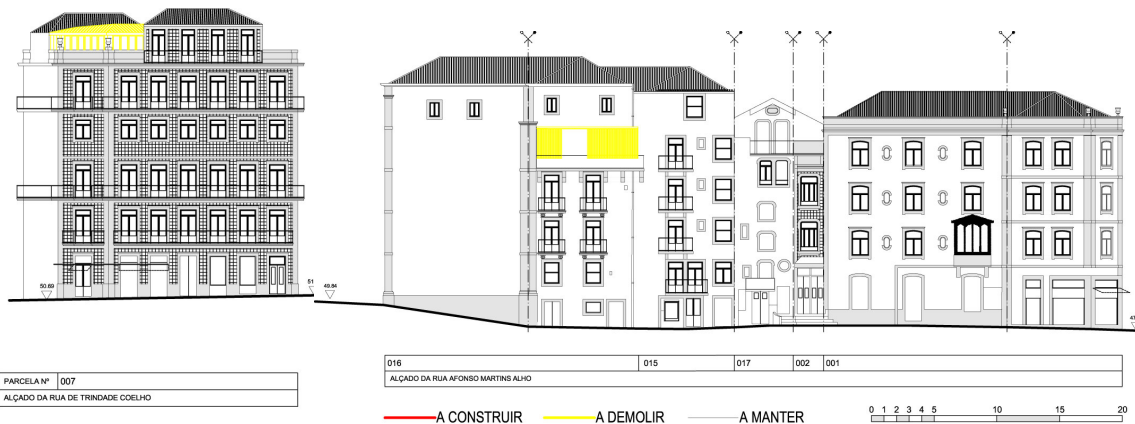
É também necessário restaurar as fachadas das águas furtadas das parcelas 01 e 07, assim como remover a marquise da parcela 16.



007	008	009	010	011	012	013	014	015	016
ALÇADO DA RUA DAS FLORES									



001	002	003	004	005	006	007
ALÇADO DA RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA						



2.2.6. - EMPENAS

Com as operações de intervenção, as empenas dos edifícios deverão ficar devidamente impermeabilizadas, e os seus materiais de revestimento deverão integrar-se esteticamente na imagem da envolvente, recomendando-se que, sobretudo as empenas visíveis desde as ruas circundantes, tenham acabamento alternativamente em chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.

2.2.7. - COBERTURAS

Pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos das coberturas existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme as 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.

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

2.2.8. - CAIXILHARIA

A caixilharia pré-existente em madeira foi pontualmente substituída desregradadamente por outras em alumínio e outros materiais de fraca qualidade, sem respeitar o desenho original. Propõe-se, como



prevê o RMEU, a utilização exclusiva de caixilharias idênticas às existentes, típicas no centro histórico, em madeira ou similares, em todos os vãos excepto nos do r/c, que poderão eventualmente ser noutros materiais.

2.2.9. - REVESTIMENTOS – OPÇÕES CROMÁTICAS E TEXTURAS

A intervenção nos revestimentos das fachadas tem que ser estudada caso a caso, respeitando a forma original na opção cromática e textura: os rebocos são para manter, os azulejos devem ser preservados e, sempre que possível, colocar outros iguais nas áreas em que estão em falta.

2.2.10. - ELEMENTOS EXTERIORES

De uma forma geral os elementos publicitários dos espaços comerciais encontram-se dispostos sem regra e de forma desadequada. A colocação dos elementos publicitários, toldos nas fachadas ou empenas, deverá ser sujeita ao projecto de licenciamento correspondente, com enquadramento discreto na imagem do conjunto do quarteirão.

As situações de marquises, caixas de estores e gradeamentos exteriores, expositores salientes, e aparelhos de ar condicionado, devem ser abolidas e deve optar-se por soluções que se enquadrem na envolvente.



2.3. PROPOSTAS ESPECÍFICAS PARA CADA PARCELA

2.3.1. - SÍNTESE

A reabilitação de Martins Alho, para responder aos objectivos traçados (dotar o quarteirão de condições de segurança, salubridade e estética), deve ser considerada em termos globais.

Verifica-se, de imediato, que mais um terço do quarteirão se encontra em mau estado de conservação, a parcela 03 encontra-se completamente demolida excepto a fachada.

Verifica-se também que os actuais acessos verticais não cumprem a legislação de segurança, aplicável nestes casos.

Por outro lado, a ocupação funcional indica que apenas 2% da área bruta de construção se encontra ocupada pela função habitacional, no casos 2 fogos/ 2 famílias, 1 das quais constituída apenas por 1 pessoa.

A área ocupada com armazéns de apoio ao comércio e a área devoluta, representa 60% da área bruta de construção.

Aliás, a afectação dos pisos superiores a armazéns, advém do facto desses mesmos pisos não possuírem acesso directo pelo exterior, impedindo assim outro aproveitamento ou destino adequado.

Existem ainda saguões, em avançado estado de degradação, que, dada a sua pequena dimensão, não cumprem a função de conferir luminosidade e ventilação às parcelas contíguas, agravando ainda mais as más condições de salubridade e segurança.

A criação de acessibilidades independentes aos pisos superiores é impedida pelos comércios situados nos r/c, que possuem já de si, pequenas dimensões de frente de rua, contribuindo assim para a subutilização e conseqüente degradação dos pisos superiores.

A solução eficaz passa por garantir essa mesma acessibilidade, agrupando os imóveis que dela necessitam, e prioritariamente os que estão em mau estado de conservação, sem perturbação das actuais fachadas, admitindo-se, como desejável a sua colocação nos saguões, restaurando as condições de salubridade e segurança dos mesmos.



O emparcelamento dos edifícios é a solução que melhor resolve o problema da disfuncionalidade dos acessos aos pisos superiores e, por consequência, a sua desocupação e abandono.

Esta solução permite a redução do número de prumadas de circulação vertical e aumenta a área útil dos espaços comerciais e dos pisos superiores –abolição dos actuais vãos de circulação vertical, o que permite ocupá-los com novas funções, primordialmente habitacionais nestes últimos, e aumentar a rentabilidade do edificado.

A maior ou menor necessidade de preservação dos escritórios e/ou armazéns associados ao comércio, pode ser salvaguardada através da criação de sobrelojas nos correspondentes pisos superiores.

Só um quarteirão reabilitado e adaptado ao nível das novas exigências dos padrões médios da nossa sociedade, em termos de segurança salubridade, estética e conforto, pode responder às condições de habitabilidade actual. Só assim, e integrado numa acção de reabilitação conjunta, o quarteirão Martins Alho permite fixar novas populações e criar uma nova dinâmica a nível comercial e social.

A estratégia de reabilitação de emparcelamento tem as vantagens de uma potencial economia de meios de grande escala, para a realização das obras necessárias, que dilui os custos pelas várias propriedades.

A parcela 15, pela sua localização extrema, dificilmente permite o emparcelamento e o seu estado de conservação é médio. Possui como vantagem a possibilidade de entradas diferenciadas: pela Rua das Flores para a zona comercial e, pelo Largo Martins Alho, aos pisos superiores.

Assim, as parcelas a envolver nesta solução são:

- Parcelas 04, 08, 09, 10, 11, 12 e 13, que não possuem acessos directos aos pisos superiores;
- Parcelas 02, 03, 05 e 17, em mau estado de conservação.





Porque é grande a distância a percorrer para servir simultaneamente todas as parcelas, a opção é criar 2 blocos de acessos verticais, que sirvam as parcelas contíguas, seja da Rua das Flores, seja da Rua Mouzinho da Silveira.

Nestes dois cartogramas comparam-se a situação actual, com as escadas de acesso aos pisos superiores, e a solução proposta.



A criação de 2 novos blocos de acessos verticais preconiza também a inclusão de ascensores.

As respectivas acessibilidades podem ser efectuadas por qualquer uma das ruas e largo confinantes, perturbando apenas 2 ou 3 acessos do exterior, sendo mesmo possível aproveitar alguns dos existentes.

A parcela 16 encontra-se em bom estado de conservação e ocupada na sua totalidade por uma única instituição (Corpo Nacional de Escuteiros), com meios de circulação verticais perfeitamente autónomos, pelo que se considera como caso isolado.

A parcela 14 encontra-se em bom estado de conservação e com elevador, pelo que o seu emparcelamento não foi considerado.

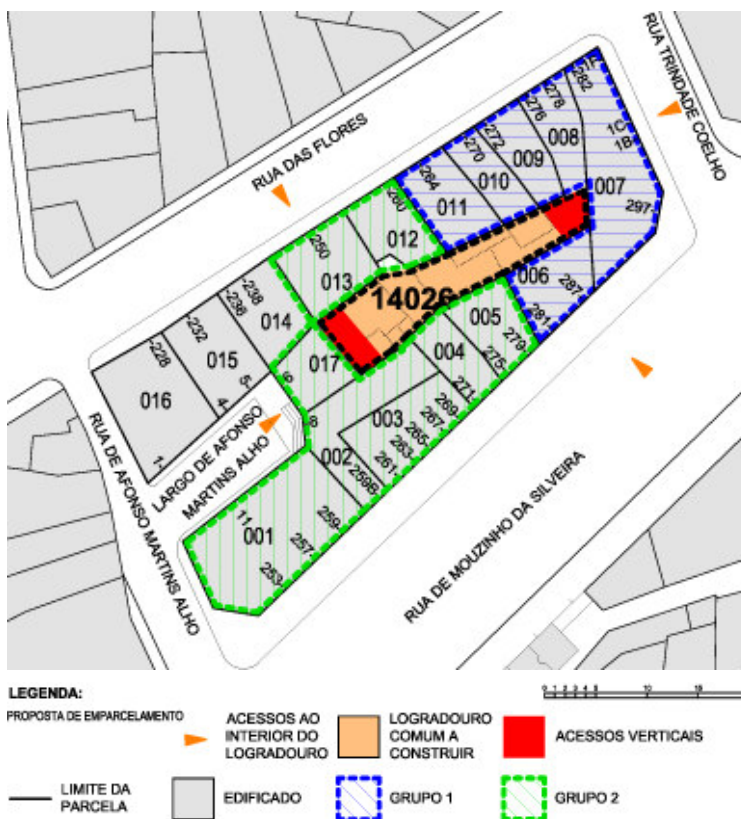


As parcelas 02 e 17, do mesmo proprietário, estão em ruína eminente, sendo que a primeira possui um polígono em forma de “L”, constrangedor da sua própria autonomia e ao mesmo tempo, funciona como “empena” da parcela 03, reduzindo a sua profundidade.

As parcelas 01 e 02 possuem pisos e fachadas com cotas concordantes, pelo que se propõe a inclusão de ambas no emparcelamento.

As parcelas 06 e 07 podem ser também beneficiadas com a criação de acessos verticais comuns e ascensor.

Em resumo, os dois emparcelamentos propostos estão delimitados na planta seguinte.



Esta solução prevê agrupar:

- No Grupo 1 as parcelas 06 a 11;
- No Grupo 2 as parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 12, 13 e 17.



2.3.2. - INTERVENÇÕES MEDIANTE EMPARCELAMENTO

O emparcelamento preconizado em dois grupos, não é limitativo a outras possibilidades de agrupamento, quicá um só emparcelamento, como defende um dos proprietários, em estudo preliminar que apresentou à Porto Vivo, SRU. A iniciativa poderá ser viabilizada, seja pelo somatório de 2 emparcelamentos, ou por um programa que envolva todo o quarteirão.

Esses dois grupos estão definidos basicamente em função de acessos verticais, um para cada um deles. Esses acessos verticais comuns devem ser constituídos por caixa de escadas e elevador (apenas a parcela 14 possui elevador).

O estado de conservação / ocupação e a sua localização geográfica é o outro factor que condiciona a formatação dos 2 emparcelamentos propostos, em particular a abolição pura e simples dos saguões existentes, insalubres.

Assim sendo, um primeiro grupo é constituído pelas parcelas **06, 07, 08, 09, 10 e 11**, que se localizam mais a nordeste, com frentes para as Ruas de Trindade Coelho, Mouzinho da Silveira e Flores.

O segundo grupo é constituído pelas parcelas **01, 02, 03, 04, 05, 12, 13, e 17**, mais a sudoeste, limitadas pelas Rua das Flores, Rua e Largo de Afonso Martins Alho e Rua Mouzinho da Silveira.

A proposta de intervenção prevê a ligação dos saguões e a constituição de logradouro comum, criando novas fachadas de tardo, com a conseqüente iluminação e arejamento. A cota de soleira deste novo logradouro deve ser alinhada com a Rua das Flores, potenciando a utilização de caves, extensões do comércio, das Ruas das Flores e Mouzinho da Silveira.

Propõe-se também a criação de entradas de acesso ao logradouro comum, a localizar, de preferência, na Rua Mouzinho da Silveira e na Rua das Flores, ou através de outras alternativas que contribuam para uma melhor funcionalidade do espaço.

A área de cada piso é bastante reduzida. Em 80% dos prédios é inferior a 70 m², na qual se incluem os acessos verticais e tem uma média que ronda os 50 m². Estas limitam a ocupação dos espaços a tipologias de habitação T0 e T1, pelo que devem ser equacionadas soluções que preconizem a ligação de diferentes fracções de diferentes prédios, de forma a permitir tipologias de maior área, aproveitando as concordâncias entre pisos, ou, em alternativa, optar por soluções duplex.



2.3.3. - EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 06, 07, 08, 09, 10 E 11

2.3.3.1 - Arquitectura

A reabilitação isolada de cada um dos imóveis em causa implicaria obrigatoriamente perdas nas zonas comerciais, pela necessidade de criação de acessos autónomos aos pisos superiores. As perdas seriam assim mais penalizantes para os pisos térreos, que, actualmente, possuem actividade quase plena e estão em estado de conservação médio.

A opção de emparcelamento das parcelas 06, 07, 08, 09, 10 e 11 prevê dotar as parcelas de boas condições de salubridade, segurança e estética, e a partilha comum de:

- Espaço de logradouro,
- Caixa de escadas;
- Elevador;
- Átrio comum.

Deste modo, as parcelas ganham em área útil. Também é objectivo a redefinição dos seus espaços interiores e a organização segundo tipologias preferencialmente habitacionais, nos pisos superiores.

As parcelas deverão estar dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas.

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

Recomenda-se a manutenção da actividade comercial nos pisos inferiores e a ocupação habitacional nos pisos superiores.

2.3.3.2 - Construção

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



- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 06, 07, 08, 09, 10 e 11;
- Construção de novos acessos verticais com caixa de escadas e elevador, logradouro, entradas e átrio comuns;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração original das fachadas e empenas, nas partes não envolvidas na criação de logradouro comum;
- Conservação, sempre que possível, da volumetria proporcional dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- 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 chapa zincada ou afim, guarnecimentos em madeira e demais revestimentos patentes ao nível dos pisos recuados;
- Reposição de alçados originais ao nível dos pisos recuados, pela remoção dos elementos dissonantes e precários, colocados sobre as construções primárias (situação patente em parte do piso recuado da parcela 07);
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Remoção das chapas metálicas degradadas em empenas, substituindo-as por novas, ou revestimento em ardósia, ou materiais equivalentes, segundo os modos de aplicação tradicionais da zona;
- Remodelação de tardozezes, criando vãos que permitam ventilações e facilidades de iluminação natural;
- Construção / reparação da fachada de tardozeze com revestimento em reboco ou alternativa coerente com os modos de utilização tradicionais da zona;
- 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;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias 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.



2.3.4. - EMPARCELAMENTO DAS PARCELAS 01, 02, 03, 04, 05, 12, 13 E 17

2.3.4.1 - Arquitectura

A reabilitação conjunta engloba as parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 12, 13 e 17 e permite obter ganhos consideráveis de área, bem como dotar as mesmas de elevador comum, em imóveis que só possuem acesso aos pisos superiores através das zonas comerciais.

A opção de emparcelamento prevê, tal como o anterior, a partilha de espaço de logradouro, caixa de escadas, elevadores, e átrio comum, assim como dotar as parcelas de boas condições de salubridade, estética e segurança.

Deste modo, as parcelas ganham em área útil. Também é objectivo a redefinição dos seus espaços interiores e a organização segundo tipologias preferencialmente habitacionais, nos pisos superiores.

As parcelas deverão estar dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas.

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 nos pisos inferiores e a ocupação habitacional nos pisos superiores.

2.3.4.2 - Construção

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

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas envolvidas;
- Construção de novos acessos verticais com caixa de escadas e elevador, logradouro, entradas e átrio comuns;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente



cozinhas e instalações sanitárias);

- Construção da parcela 03, actualmente só com a fachada, sendo admissível o acréscimo de 1 piso;
- Conservação da configuração original das fachadas e empenas, nas partes não envolvidas na criação de logradouro comum;
- Manutenção da volumetria proporcional dos restantes edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas, mantendo, sempre que possível, a configuração original;
- 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 chapa zincada ou afim, guarnecimentos em madeira e demais revestimentos patentes ao nível dos pisos recuados;
- Reposição de alçados originais ao nível dos pisos recuados, pela remoção dos elementos dissonantes e precários, colocados sobre as construções primárias (situação patente em parte do piso recuado da parcela 07);
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Remoção das chapas metálicas degradadas em empenas, substituindo-as por novas, ou revestimento em ardósia, ou materiais equivalentes, segundo os modos de aplicação tradicionais da zona;
- Remodelação de tardozes, criando vãos que permitam ventilações e facilidades de iluminação natural;
- Construção/ reparação da fachada de tardoze com revestimento em reboco ou alternativa coerente com os modos e aplicação tradicionais da zona;
- 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;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias 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. - INTERVENÇÃO ISOLADA NA PARCELA 14

2.3.5.1 - Arquitectura

Esta parcela está quase integralmente reabilitada, sem necessidade de intervenções substanciais, no entanto, recomenda-se que se proceda à manutenção do edifício e à reparação de anomalias, patologias e degradações, caso estas 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:

- Substituição do revestimento da cobertura em chapa de fibrocimento por um revestimento em telha cerâmica, de preferência do tipo “Marselha”, cor de tijolo.
- Substituição das caixilharias em alumínio, por outras em madeira ou afim, segundo o desenho e cores originais;



2.3.6. - INTERVENÇÃO ISOLADA NA PARCELA 15

2.3.6.1 - Arquitectura

Nesta parcela, opta-se pela intervenção isolada, porque, em caso de emparcelamento, seria necessário perder bastante área útil, necessária à comunicação horizontal com outros acessos verticais que não os próprios. Possui a mais valia de poder realizar acessos diferenciados pela Rua das Flores e pelo Largo de Afonso Martins Alho, e tem dimensão e configuração que admite a inclusão de ascensor.

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

2.3.6.2 - 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;
- Construção de novos acessos verticais e reposição da clarabóia que em tempos existiu sobre as escadas;
- Instalação de ascensor;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;



- Conservação do telhado nomeadamente da sua estrutura e 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.



2.3.7. - INTERVENÇÃO ISOLADA NA PARCELA 16

2.3.7.1 - Arquitectura

Esta parcela está quase integralmente reabilitada, sem necessidade de intervenções substanciais, necessitando de pequenas obras de limpeza e outras destinadas a corrigir elementos dissonantes que foram acrescentados sem correspondência com o original.

2.3.7.2 - 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.
- Remoção da marquise existente;
- Substituição das caixilharias em alumínio nos pisos superiores, por outras em madeira ou afim, segundo o desenho e cores originais.






3. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL E PLANIFICAÇÃO

3.1. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Parcela	Conservação / Intervenção	Ai (m ²)	nº pisos	Abc total Aprox. (m ²)	Custo estimado da intervenção (€)
01	S	137	7	956,20	1.076.150
02	M	71	4	281,00	
03	M	62	4	248,00	
04	S	35	7	245,00	
05	M	70	7	490,00	
12	S	42	5	210,00	
13	S	54	6	324,00	
17	M	83	5	304,00	
06	S	48	7	318,00	354.840
07	S	101	7	615,00	
08	S	45	7	258,00	
09	S	55	5	253,00	
10	S	42	5	210,00	
11	B	46	6	282,00	
14	B	51	6	306,00	13.770
15	S	57	7	357,00	71.400
16	B	83	6	498,00	4.980
TOTAL *		1.082		6.155,20	1.521.140






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

	Conservação – Bom,	Intervenção – Ligeira
	Conservação – Razoável,	Intervenção – Média
	Conservação – Mau/Ruína,	Intervenção – Profunda



3.2. CRONOGRAMA

Parcela	2007				2008			
	1º Tr.	2º Tr.	3º Tr.	4º Tr.	1º Tr.	2º Tr.	3º Tr.	4º Tr.
01	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
02	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
03	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
04	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
05	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
12	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
13	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
17	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
06	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
07	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
08	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
09	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
10	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
11	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
14	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
15	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação
16	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação	Rehabilitação

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



4. 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, para 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 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 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, 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: APOIOS À INTERVENÇÃO

A.3.1 - PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO PROMOVIDOS PELO INH²

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

² 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 sítos 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	477.810
02	75.620
03	66.740
04	122.430
05	131.850
06	158.910
07	307.320
08	128.930
09	126.430
10	104.940
11	212.460
12	104.940
13	161.910
14	230.540
15	178.400
16	375.190
17	81.800
	3.046.220

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

- a. 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;
- b. Utilizou-se o Simulador do Cálculo do Valor Patrimonial Tributário, <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp> disponível no sítio do Ministério das Finanças
- c. Para os valores estimados não foram consideradas as áreas dependentes (varandas), porque se tratam de áreas residuais.
- d. Foram utilizados os seguintes coeficientes para todos os imóveis:
 - i. - Coeficiente de Afecção = 1 (Habitação);
 - ii. - Coeficiente de Localização = 1,25;
 - iii. - Valor de Construção fixado pela Lei = 615 €/m²³
 - iv. - 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	0,35 (equivalente a construção com 100 anos)

³ Portaria 90/2006, de 27 de Janeiro



EQUIPA TÉCNICA

Rui Loza

Fátima Cabral

Joana Fernandes

José Manuel Barral

Atelier F – Márcio Meireles, Marta Bordalo