



DOCUMENTO ESTRATÉGICO  
QUARTEIRÃO VIELA DOS CONGREGADOS

VOLUME I

SITUAÇÃO EXISTENTE  
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

NOVEMBRO DE 2007

## ÍNDICE

**VOLUME 1**

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>01</b>
<b>I. SITUAÇÃO EXISTENTE</b>	<b>02</b>
<b>1. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA</b>	<b>04</b>
1.1. CARACTERIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO	04
1.2. ARRUAMENTOS	04
1.3. INFRA-ESTRUTURAS	06
<b>2. CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA</b>	<b>07</b>
2.1. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO	07
2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
2.3. CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL	11
<b>3. CARTOGRAMAS</b>	<b>20</b>
3.1. CADASTRO – SITUAÇÃO EXISTENTE	21
3.2. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	22
<b>II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO</b>	<b>23</b>
<b>1. MISSÃO, FUNÇÕES E PÚBLICOS ALVO</b>	<b>24</b>
<b>2. ESTRATÉGIA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA</b>	<b>25</b>
2.1. INTRODUÇÃO	25
2.2. CONDICIONANTES DA OPERAÇÃO	25
2.3. METODOLOGIA	26
2.4. INTERVENÇÃO URBANÍSTICA	29
2.5. INTERVENÇÃO ARQUITECTÓNICA	40
2.6. SÍNTESE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	41
<b>3. DIRECTRIZES PARA A REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO</b>	<b>42</b>
<b>4. OPERACIONALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO</b>	<b>43</b>
<b>5. CARTOGRAMAS</b>	<b>44</b>
5.1. SÍNTESE DAS DEMOLIÇÕES	45
5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO	46
5.3. CORTES E ALÇADOS	47
<b>III. EXTENSÃO DAS INTERVENÇÕES DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR</b>	<b>52</b>
<b>1. TIPOS DE INTERVENÇÃO</b>	<b>53</b>
<b>2. DISCRIMINAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NAS PARCELAS</b>	<b>55</b>
<b>IV. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL E PLANIFICAÇÃO INDICATIVA DA INTERVENÇÃO</b>	<b>84</b>
<b>1. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	<b>85</b>
<b>2. PLANIFICAÇÃO INDICATIVA</b>	<b>85</b>

## ÍNDICE

---

### **VOLUME 2**

#### **ANEXOS**

1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO, RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS, OUTROS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS
  2. RELATÓRIOS DE VISTORIA AOS PRÉDIOS DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO
  3. PARECER DO IPPAR
  4. DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, S.R.U.  
DELIMITAÇÃO DA UNIDADE
  5. DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO  
DISPENSA DE PLANO DE PORMENOR
-

## ÍNDICE DOS CARTOGRAMAS

---

### VOLUME 1

#### I. SITUAÇÃO EXISTENTE

I.1.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	03
I.1.2. PLANTA DE TELLES FERREIRA E SOBREPOSIÇÃO	05
I.2.1. CARTOGRAMA DE USOS – PARCELAS COM CAVE	12
I.2.2. CARTOGRAMA DE USOS – PISO 0	13
I.2.3. CARTOGRAMA DE USOS – PISO 1	14
I.2.4. CARTOGRAMA DE USOS – PISO 2	15
I.2.5. CARTOGRAMA DE USOS – PISO 3	16
I.2.6. CARTOGRAMA DE USOS – PISO 4	17
I.2.7. CARTOGRAMA DE USOS – PISO 5	18
I.3.1. CADASTRO – SITUAÇÃO EXISTENTE	21
I.3.2. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	22

#### II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

II.2.1. LOCALIZAÇÃO DO NÚCLEO ESTRATÉGICO	27
II.2.2. IDENTIFICAÇÃO DO NÚCLEO ESTRATÉGICO	28
II.2.3. INTERVENÇÃO – IMPLANTAÇÃO	30
II.2.4. INTERVENÇÃO – CAVE	31
II.2.5. INTERVENÇÃO – PISO 0	32
II.2.6. INTERVENÇÃO – PISO 1	33
II.2.7. INTERVENÇÃO – PISO 2	34
II.2.8. INTERVENÇÃO – PISOS 3, 4 E 5	35
II.5.1. SÍNTESE DAS DEMOLIÇÕES	45
II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO	46
II.5.3. ALÇADOS I	47
II.5.4. ALÇADOS II	48
II.5.5. CORTES I	49
II.5.6. CORTES II	50
II.5.7. VISTAS	51

---

## INTRODUÇÃO

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense SA, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana [IHRU] e a Câmara Municipal do Porto [CMP], que tem como missão promover a reabilitação e revitalização 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 desta sociedade, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão 12076 – Viela dos Congregados, delimitado pela Rua Dr. Magalhães Lemos, Rua do Bonjardim, Avenida dos Aliados, Rua Sampaio Bruno e Viela dos Congregados.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, em reunião realizada a 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.

Em 24 de Julho, do ano corrente, o Conselho de Administração aprovou o Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção.

O procedimento de participação dos interessados foi iniciado com a afixação de avisos em todos os edifícios e decorreu até finais de Setembro.

O Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção do Quarteirão da Viela dos Congregados, inserida na área de Intervenção Prioritária 1. Aliados, está dividido em quatro capítulos a seguir discriminados:

O primeiro capítulo, designado por “Situação Existente”, apresenta uma análise do quarteirão e do seu enquadramento na Área de Intervenção Prioritária 1 - Aliados, baseada em levantamentos e vistorias.

O segundo capítulo, designado por “Estratégia de Reabilitação”, estabelece os princípios orientadores, as condições de exequibilidade e as características fundamentais das soluções preconizadas.

Em ambos os capítulos se remeterá para fotos e peças gráficas que ilustram a situação existente e os aspectos mais significativos da Intervenção.

O terceiro capítulo, “Extensão das Intervenções nos Edifícios a Reabilitar”, define as intervenções propostas para cada parcela ou conjunto de parcelas.

O quarto capítulo, é constituído pela Estimativa Orçamental e pela Planificação da Intervenção.

Este documento é complementado por um segundo volume, contendo diversos anexos.

Porto, Novembro de 2007

## **I. SITUAÇÃO EXISTENTE**



## 1. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

### 1.1. CARACTERIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO

O quarteirão dos Congregados, encontra-se na primeira linha da Av. dos Aliados e da Praça D. Pedro IV, zona recentemente requalificada no âmbito das obras do Metro do Porto. Limitado a Norte pela R. Dr. Magalhães Lemos, a Nascente pela R. do Bonjardim, a Poente pela Av. dos Aliados e a Sul pela R. Sampaio Bruno, apresenta-se como um quarteirão fechado, embora parcialmente cortado, na oblíqua, pela Viela dos Congregados.

A desocupação de uma boa parte dos edifícios deste quarteirão constitui um problema grave, na medida em que acarreta uma progressiva degradação por falta de manutenção, a qual pode rapidamente alastrar a edifícios vizinhos. Deste modo, a captação de novas funcionalidades, que promovam a reactivação do seu uso, aparece como imprescindível para promover a sua revitalização.

Na sua configuração actual o quarteirão resultou da abertura da Av. dos Aliados e da R. Dr. Magalhães Lemos, na segunda década do séc. XX, que reconfigurou uma zona do Porto, onde se misturava ainda o Porto Medieval com as alterações decorrentes das intervenções almadinas.

Esta operação urbanística bloqueou, a NO, a Viela dos Congregados, vestígio da cidade medieval, fundindo os dois quarteirões que ela separava.

Na página seguinte, uma sobreposição da situação actual sobre uma planta de Telles Ferreira de 1892 ilustra com clareza a dimensão das transformações operadas e que definem até hoje a imagem do quarteirão.

O alinhamento de cérceas na Av. dos Aliados, entre rés-do-chão e 3 pisos e rés-do-chão e 4 pisos com mansardas, bem como a unidade estilística das fachadas, é visível na Av. dos Aliados prolongando-se por parte da R. Dr. Magalhães Lemos.

Na R. de Sampaio Bruno, fruto de intervenções mais recentes, regista-se uma maior diversidade de cérceas e de estilo, sendo mais evidente a individualidade das parcelas.

Por fim, na R. do Bonjardim, embora com diversidade de cérceas, as construções almadinas são dominantes, com excepção da parcela 4, com uma fachada de inspiração neo-clássica.

### 1.2. ARRUAMENTOS

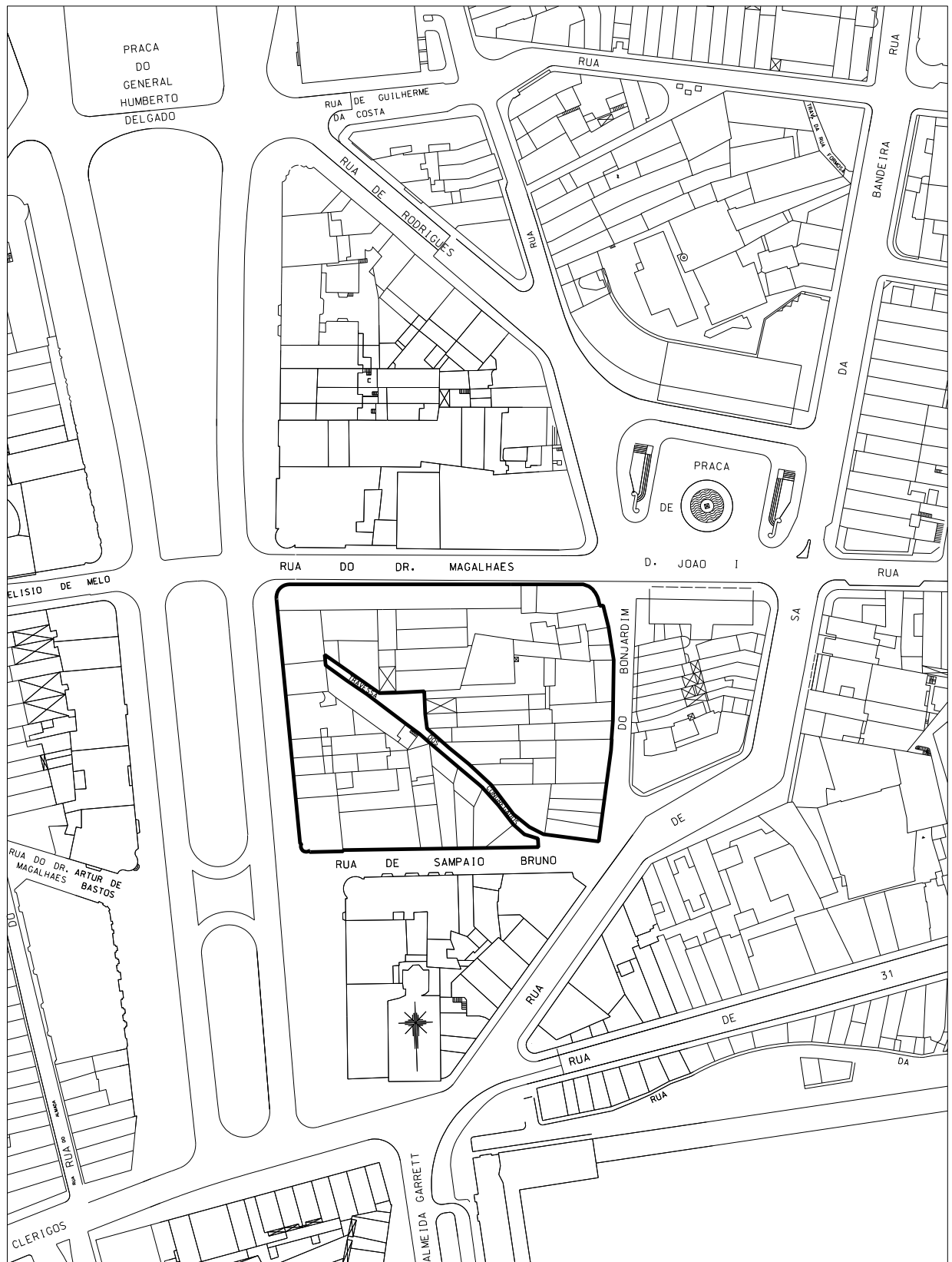
Os arruamentos a Norte e a Sul apresentam pendentes suaves, descendo para Poente, enquanto as pendentes dos arruamentos a Nascente (R. do Bonjardim) e a Poente (Av. dos Aliados) apresentam uma inclinação mais acentuada, descendo para Sul.

Estes arruamentos apresentam características funcionais diferenciadas, pois enquanto a Av. dos Aliados e a R. Dr. Magalhães Lemos são vias de circulação automóvel, com passeios reservados a peões, as R. do Bonjardim e a R. de Sampaio Bruno são vias pedonais com acesso condicionado a viaturas automóveis. Em nenhuma destas ruas é actualmente possível o estacionamento de veículos automóveis.

As duas primeiras acima citadas foram objecto de reabilitação recente, no âmbito da Porto 2001 (R. Dr. Magalhães Lemos) e das obras do Metro (Av. dos Aliados) ao nível da infra-estruturação e pavimentação. Esta pavimentação, executada em cubo de granito, apresenta diferenças de desenho, originando conflitos nos encontros. Assim, enquanto o passeio da Av. dos Aliados está revestido a cubo de granito disposto em leques justapostos rematando naturalmente contra os edifícios, na R. Dr. Magalhães Lemos o cubo está disposto em fiadas perpendiculares à guia de remate do passeio.







**SOBREPOSIÇÃO: PLANTA ACTUAL DO PORTO**

Os outros arruamentos, Bonjardim e Sampaio Bruno, não tendo sido ainda objecto de tratamento semelhante, viram o seu pavimento em calçada de basalto e calcário parcialmente “invadido” por micro-cubo utilizado no arranjo do passeio da R. de Sá da Bandeira, pelo que actualmente se verificam situações de descontinuidade de pavimentos nas suas linhas de contacto.

A Viela dos Congregados, com uma pendente mais acentuada no arranque, ascendente para NO, estabiliza sensivelmente de nível até ao seu final nas parcelas 13 e 14, com um pavimento em calçada de calcário e basalto.

### 1.3. INFRA-ESTRUTURAS

Os arruamentos envolventes recentemente alvo de operações de requalificação urbana (Av. dos Aliados e R. Dr. Magalhães Lemos) encontram-se devidamente infra-estruturados, pelo que as parcelas deste Quarteirão que com elas confrontam não terão, em princípio, problemas de ligações às várias Redes (Água e Saneamento, Águas Pluviais, Electricidade, Gás e Telecomunicações).

A R. de Sampaio Bruno sofreu obras de infra-estruturação há cerca de 20 anos, pelo que se considera a possibilidade de uma reavaliação das suas capacidades numa fase mais avançada da intervenção.

Em relação aos outros arruamentos, à Viela dos Congregados e ao novo espaço interior agora criado, as condições da infra-estruturação e da sua compatibilização com as Redes existentes na envolvente do quarteirão, será concretizada em fase de projecto específico.

## 2. CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA

### 2.1. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

Como resultado da sua formação, num processo, em grande parte, de corte e colagem, percebendo-se claramente diferentes épocas de construção, o quarteirão não apresenta homogeneidade de alçados no seu perímetro, embora na frente da Av. dos Aliados, executada contra construções existentes, fruto de regras mais precisas para o desenho dos edifícios, se note preocupação de conferir unidade ao conjunto, agrupando mais do que uma parcela num mesmo alçado.

#### Av. dos Aliados e R. Dr. Magalhães Lemos

Na Av. dos Aliados e parte da R. Dr. Magalhães Lemos, as fachadas em cantaria de inspiração francesa da autoria do Arqº Marques da Silva (parcela 19) e do Arqº Leandro de Moraes (parcelas 12, 13 e 14) compõem uma frente com uma escala que se diferencia das outras ruas de delimitação do quarteirão, em correspondência com novos parcelamentos, de maior dimensão que os almadinos, com base nos planos de Barry Parker, nas primeiras décadas do séc. XX.

A maior parte destes edifícios, construídos em meados do séc. XX, possuem uma estrutura em paredes de alvenaria de granito, com pisos em madeira, exceptuando-se os edifícios das parcelas 10, 11, 12 e 15, com estrutura integralmente em betão armado de origem, e situações pontuais de remodelação parcial recente (rés-do-chão e 1º andar na parcela 13).

#### R. do Bonjardim

Na R. do Bonjardim a influência da sobriedade almadina é ainda dominante, mantendo-se as molduras, cunhais, pilastras e cornijas em cantaria, sendo as paredes revestidas a reboco pintado.

Nesta rua algumas intervenções recentes ao nível do rés-do-chão, alterando a dimensão dos vãos, e num caso pontual, suprimindo uma varanda de granito e os respectivos cachorros de apoio, têm pequeno impacto no conjunto, embora necessitem de rectificação.

Os edifícios que integram as parcelas 1 e 2 possuem uma estrutura interior em betão armado com paredes exteriores em alvenaria de granito.

Na parcela 3, regista-se uma intervenção estrutural em betão armado no rés-do-chão e 1º andar, mantendo-se os pisos superiores em madeira como originalmente.

Nas parcelas 5, 6 e 7 a estrutura é em paredes de alvenaria de granito com pisos em madeira.

Na parcela 8 a estrutura é em betão armado com paredes exteriores em alvenaria de granito.

#### R. Sampaio Bruno

Na R. Sampaio Bruno regista-se uma maior diversidade de dimensões de parcelas, de estilo, de “arranjos” de alçados e de variedade de cérceas, fruto de intervenções ocorridas a partir da década de 60 em diante, sendo notória a falta de qualidade da “fachada-cortina” de alumínio da parcela 22, do fingimento de cantaria no reboco de revestimento das parcelas 21 e 24, do remendo do azulejo facetado com azulejo plano na parcela 23, dos acrescentos na parcela 25.

### Vieira dos Congregados

No arranque desta Vieira em Sampaio Bruno, e no seu final bloqueado, existem edifícios de matriz almadina que a conformam directamente.

O resto da rua é delimitado por muros e portões de anexos.

A desordem interior do quarteirão resultou da expansão das construções para os logradouros, através de anexos mais ou menos abarracados, em muitos casos de grande dimensão (nas traseiras da R. do Bonjardim), estendendo-se até à Vieira dos Congregados.



Figuras 1, 2 e 3 - Interior do quarteirão





Figuras 4 e 5 - Interior do quarteirão



Neste processo ficou “escondido” um edifício de grande qualidade, agora revelado através das Vistorias. Com acesso próprio no final da Viela, embora comunicando interiormente com o restante edificado da parcela 13, encostado à empena das parcelas 11 e 12, merece uma descrição um pouco mais pormenorizada em virtude da sua singularidade, e dele se inserem fotos do ambiente interior.

Trata-se de uma construção de finais do séc. XIX, com dois pisos, e cobertura em telhado de telha-marselha, albergando dois grandes salões rectangulares, um em cada piso, com acesso por uma caixa de escadas, a Poente, encimada por uma cobertura em vidro com duas águas.

Do átrio, no piso térreo, parte uma magnífica escadaria em espiral com degraus e balaústres em madeira de riga, que dá acesso ao 1º andar.



Figuras 6 e 7 –Escadaria da Parcela 13

A estrutura é mista em alvenaria de granito nas paredes exteriores e pilares de ferro fundido no interior, em fiada tripla no r/chão e fila única central no 1º andar.

As paredes interiores são estucadas e pintadas, e os pavimentos são em madeira de riga.

O conjunto, liberto das actividades do sector financeiro que até há pouco aí se desenrolaram, encontra-se em apreciável estado de conservação, com excepção dos tectos falsos, que foram utilizados para a instalação de condutas e cabos.

Actualmente encontra-se emparedado a Sul por dois anexos em alvenaria construídos nas primeiras décadas do séc. XX.



Figuras 8 e 9 –Interior da Parcela 13

Os alçados dos edifícios no início da Viela são de matriz almadina, no seu arranque, embora apenas os alçados a SO, da parcela 1, possuam alguma qualidade.

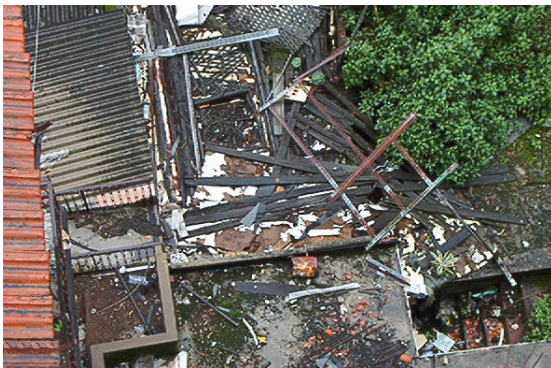
Na parcela 23 existe um pórtico medieval, enquadrado por um alçado incaracterístico, a necessitar de melhor enquadramento.

O alçado da parcela 26, revestido a pastilha, contrasta com a recente operação de renovação da porta e montra do restaurante aí instalado.

Já em relação às fachadas da envolvente imediata, a situação é particularmente confrangedora na confrontação com o Quarteirão do Café Imperial, onde à face da R. Sampaio Bruno se encontram edifícios em avançado estado de degradação. Exactamente para prever esta situação, uma vez que também o quarteirão da Viela dos Congregados se encontra em grande parte desocupado, correndo-se o risco da sua degradação avançar exponencialmente, é indispensável a sua reabilitação para impulsionar a revitalização desta área.

## 2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

De uma forma geral, as vistorias realizadas permitiram avaliar o estado de conservação dos edifícios do ponto de vista da segurança, salubridade e estética, percebendo-se pela análise dos respectivos autos que num número reduzido de parcelas se registam algumas situações graves de segurança e salubridade em edifícios principais (parcelas 6, 7, 14, 18 e traseiras da 21, junto à Viela dos Congregados). Por outro lado, de uma forma geral, é mau o estado de conservação dos anexos havendo mesmo situações de ruína, como na parcela 27. Também o elevado grau de desocupação do quarteirão impulsionará o agravamento do estado de conservação das parcelas.



Figuras 10 e 11 – Interior do Quarteirão

## 2.3. CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

Tal como a maior parte da Baixa portuense, o Quarteirão perdeu vitalidade a partir da década de 80 em favor de novas centralidades. A deslocação da população para os subúrbios ou para concelhos vizinhos, conjugada com a afectação de grande parte dos edifícios ao sector financeiro, esvaziou a função habitacional que se tornou residual, conforme se constata na leitura dos cartogramas de usos que se seguem.

São vários os edifícios, com qualidade arquitectónica, desocupados ou subocupados, (parcelas 13, 15 e 18, parte considerável da 14 e da 20) conforme se pode constatar pelos autos de vistoria incluídos neste documento e nos cartogramas de usos que se seguem, em grande parte resultando de se terem tornado espaços excedentários para as necessidades actuais do sector financeiro que os tem ocupado, situação particularmente visível na Av. dos Aliados.

Os restaurantes e cafés existentes, concentrados na R. Sampaio Bruno, com uma excepção na R. do Bonjardim, tendo perdido a importância de outros tempos, encontram-se em crise ou orientados para restauração fast-food; outros, como as casas de pasto da Viela dos Congregados, perderam a força da sua tipicidade. Mesmo a existência de escritórios de profissões liberais encontra-se confinada às parcelas 10, 13 e 23.

Algum comércio de qualidade, como o Depósito da Marinha Grande na R. Dr. Magalhães Lemos, não disfarça a recente ocupação de espaço por lojas de comércio de qualidade inferior (na Av. dos Aliados e na R. Sampaio Bruno), mas de maior agressividade comercial.

A desocupação e acentuada degradação visíveis em alguns edifícios do vizinho Quarteirão do Café Imperial, à face da R. de Sampaio Bruno, acentuam esta imagem de crise.





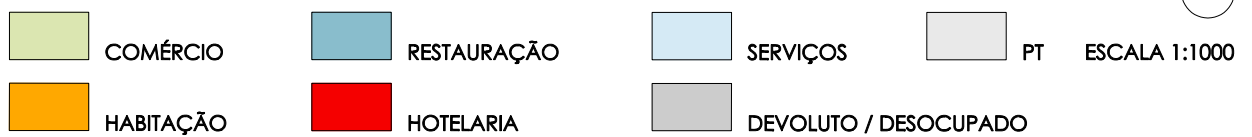
I.2.1. CARTOGRAMA DE USOS

- PARCELAS COM CAVE
- DEVOLUTO

ESCALA 1:1000

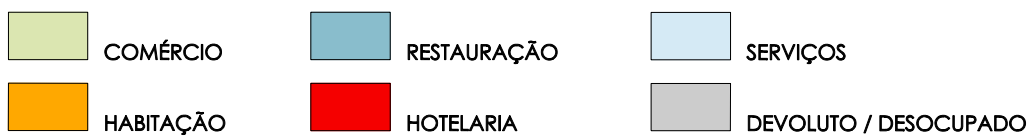


I.2.2. CARTOGRAMA DE USOS - PISO 0





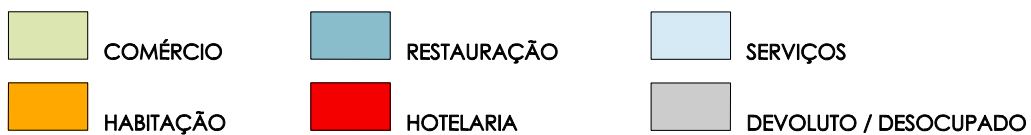
I.2.3. CARTOGRAMA DE USOS - PISO 1



ESCALA 1:1000



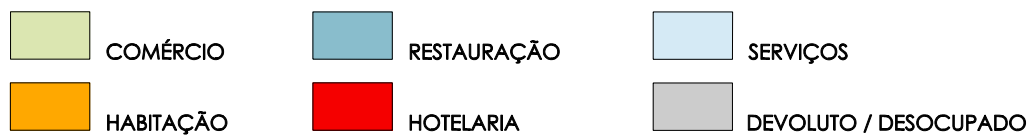
I.2.4. CARTOGRAMA DE USOS - PISO 2



ESCALA 1:1000



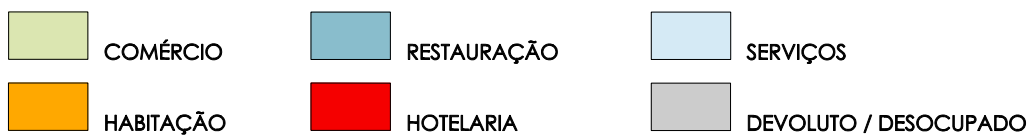
I.2.5. CARTOGRAMA DE USOS - PISO 3



ESCALA 1:1000



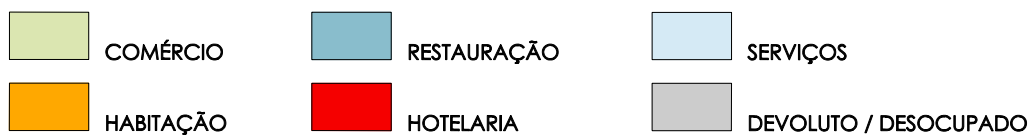
I.2.6. CARTOGRAMA DE USOS - PISO 4



ESCALA 1:1000



I.2.7. CARTOGRAMA DE USOS - PISO 5



ESCALA 1:1000

No entanto, para além destas limitações e condicionantes, existem factores positivos que devem ser aproveitados e sinais encorajadores.

#### Os factores positivos

A convivência imediata com espaços nobres do Porto recentemente requalificados, a Av. dos Aliados e a Praça D. João I, aliada à previsível recuperação do Quarteirão das Cardosas e de D. João I, criam condições para que se transforme num lugar apetecível.

Assinale-se ainda a vizinhança ou a proximidade de equipamentos culturais, como o Cine-Teatro Rivoli, o Coliseu do Porto e o Teatro Nacional S. João, ou de comércio cultural (Fnac).

A proximidade de estações de Metro (S. Bento e Aliados), de comboios (S. Bento), bem como de linhas de autocarros, permitem-lhe usufruir de uma posição privilegiada em termos de acessibilidade e transportes públicos.

A braços com espaço excedentário, por via das concentrações operadas no sector e da modernização dos seus processos, as entidades do sector financeiro, proprietários de uma boa parte das parcelas, mostram-se interessadas em avançar com operações de requalificação que valorizem um património em grande parte esvaziado das funções que até aqui albergava.

Este interesse evidente no Quarteirão da Viela dos Congregados, e também facilmente constatável nos vizinhos Quarteirão das Cardosas e de D. João I, preenche uma condição essencial para avançar com uma proposta de requalificação mais ambiciosa, dada a dimensão e posição estratégica das parcelas envolvidas, susceptível por outro lado, de provocar a adesão dos outros proprietários.

Neste quarteirão, existe um grupo de proprietários que, só por si, em termos de áreas, pode garantir, na quase totalidade a concretização de duas medidas indispensáveis a uma real requalificação deste sector:

- a demolição da profusão de anexos que ocupam o miolo do quarteirão;
- a criação de estacionamento (subterrâneo) de apoio às funções sedeadas no quarteirão

Deste modo, uma intervenção que requalifique todo o quarteirão, edifícios e espaço público, permitirá o retorno à zona de uma população que se afastou para a periferia ou para novas centralidades e que dá sinais de querer voltar a um espaço com “História”.

Estes sinais pressentem-se na crescente procura de habitação na Baixa, no número de transacções imobiliárias que se vão conhecendo, e no interesse crescente por edifícios nas Unidades de Intervenção.



Outro sinal importante é a existência de comércio que, para além da aposta na qualidade do serviço, se pretende afirmar pela sua ligação a iniciativas culturais (caso do café Guarany), atraindo um público que contribui para criar um ambiente favorável à opção pela Baixa como lugar para viver.



### 3. CARTOGRAMAS



I.3.1. CADASTRO - SITUAÇÃO EXISTENTE

-  EDIFÍCIO PRINCIPAL
-  ANEXOS
-  LOGRADOURO

  
ESCALA 1:1000



I.3.2. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO



\* r/c em boas condições

  
 ESCALA 1:1000

## **II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO**

## 1. MISSÃO, FUNÇÕES E PÚBLICOS ALVO

O diagnóstico da situação do Quarteirão da Viela dos Congregados justifica uma intervenção estratégica vigorosa, destinada a criar condições para inverter a forte tendência de declínio funcional, principal causa da crescente degradação das edificações e de desvalorização da propriedade.

Aquela intervenção que designamos de Prioritária, consiste na demolição das construções secundárias e anexos interiores, permitindo a abertura de um espaço no interior do quarteirão que, aliado à construção de um estacionamento (subterrâneo) de suporte às actividades locais e de novas edificações destinadas a captar residentes para a Baixa do Porto, criará condições para induzir a revitalização deste quarteirão e a requalificação das edificações periféricas.

Prevê-se que a nova função habitacional, da maior importância no quadro dos objectivos de reabilitação e revitalização da Baixa do Porto, ocupe uma boa parte dos novos edifícios, sem prejuízo de existência de escritórios de profissões liberais, consultórios e ateliers. Relativamente aos pisos térreos, estes terão, à partida, vocação para funções de comércio especializado, comércio cultural e serviços.

Nas edificações existentes a reabilitar, na orla do quarteirão, as funções e públicos alvo dependerão, em última análise, das indicações do mercado e das apostas dos empreendedores, sem prejuízo de acções de promoção que venham a ser desenvolvidas no sentido de atrair actividades qualificadas e qualificadoras do espaço urbano, especialmente na frente voltada à Av. dos Aliados.

## 2. ESTRATÉGIA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA

### 2.1. INTRODUÇÃO

A estratégia que dirige esta acção consiste em recuperar e aumentar o espaço livre interior, transformando as traseiras em frentes urbanas qualificadas, confinantes com uma nova praça, em aumentar as ligações entre o interior requalificado e a envolvente imediata, e em dotar o quarteirão de uma infra-estrutura – estacionamento subterrâneo –, que suporte o incremento da função habitacional e dos serviços.

Constatando-se a real dificuldade, pelo menos no imediato, de gerar uma dinâmica de ocupação dos edifícios situados na periferia do quarteirão, atentas as suas configurações interiores de grande rigidez espacial, a intervenção acima descrita permitirá desencadear a transformação desta unidade de intervenção e estimular oportunidades de novas ocupações naqueles edifícios.

### 2.2. CONDICIONANTES DA OPERAÇÃO

O processo de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto, e nesta Unidade de Intervenção em particular, desenvolve-se num contexto em que à partida se torna indispensável considerar uma série de condicionantes, a saber:

- i - As características do Quarteirão
- ii - As características arquitectónicas e estado de conservação dos imóveis
- iii - Legislação urbanística - PDM
- iv - Limitação, ao essencial, da operação estratégica
- v - A viabilidade económico-financeira da operação

#### i – As características do Quarteirão

O quarteirão, do tipo fechado, de forma aproximadamente rectangular, com uma penetração oblíqua, a Viela dos Congregados, bloqueada a NO desde a Abertura da Av. dos Aliados nas primeiras décadas do séc. XX, encontra-se perfeitamente definido nos seus contornos pelas ruas circundantes, sendo que duas delas são de circulação quase exclusivamente pedonal (R. do Bonjardim e Sampaio Bruno), o que conduz a que sejam por aí considerados acessos ao interior do quarteirão.

A Viela, reduzida praticamente a uma servidão de acesso aos anexos do interior, sugere medidas que permitam recuperar o essencial do seu antigo estatuto de atravessamento.

O miolo do quarteirão encontra-se ocupado, na quase totalidade, como é visível nas Plantas da situação existente e nas fotografias, por uma proliferação anárquica de anexos, sem qualquer interesse arquitectónico, registando-se situações de grande insalubridade, com saguões de dimensões exíguas, aliadas à proliferação de chaminés e condutas de cozinhas industriais e instalações de ar condicionado de grande impacto exterior.

#### ii – As características arquitectónicas e estado de conservação dos imóveis

As construções periféricas apresentam, regra geral, uma qualidade arquitectónica apreciável, com excepções pontuais, o mesmo não se podendo dizer dos anexos no interior. Aqui, a única excepção é a do edifício identificado na parcela 13, que será mantido, conforme adiante se explica em pormenor.

Por outro lado diferentes dimensões de parcelas obrigam a equacionar a possibilidade de programas diferenciados na sua amplitude, sem no entanto eliminar a possibilidade de associações.

### iii - Legislação urbanística - PDM

Segundo a Carta de Qualificação do Solo do PDM do Porto em vigor, este quarteirão está inserido na classificação de “Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada” e sujeito a regras urbanísticas específicas. A estratégia de intervenção orientou-se pela recomendação expressa no art. 14º do Regulamento do Plano Director Municipal – *Âmbito e Objectivos* “... privilegiar a conservação e reabilitação dos edifícios existentes, tendo também como objectivo a potenciação da ocupação por usos qualificados e dinamizadores da vivência urbana”.

Na Planta de Condicionantes este quarteirão encontra-se também numa zona de protecção ZEP/ZAP, o que significa que as obras a realizar neste quarteirão, conforme alínea 4 do artigo 46º do Regulamento PDM do Porto, “*devem ser sujeitas a parecer prévio dos serviços competentes da CMP, que informarão da necessidade e condições de execução de eventuais [...] trabalhos arqueológicos essenciais à aprovação e execução das intervenções pretendidas*”.

### iv - Limitação, ao essencial, da operação estratégica

A estratégia de intervenção foi delineada de molde a afectar o menor número de parcelas, e a minimizar em cada caso as implicações e o grau de necessidade de cortes no edificado, em especial nas parcelas não integrantes do Núcleo Estratégico de Proprietários.

Mesmo em relação a estas, as operações de demolição preconizadas incidem, de um modo geral, nas construções de menor qualidade nelas existentes.

### v - Viabilidade económico-financeira da operação

A requalificação do espaço interior do quarteirão, articulado com os arruamentos envolventes e suportado por estacionamento subterrâneo, permite substituir edificações secundárias e anexos obsoletos por edificações de nível e qualidade superiores, envolvidas por um espaço público qualificado, o que se traduzirá também na valorização, directa e indirectamente, das construções periféricas, elas próprias a requalificar.

## 2.3. METODOLOGIA

Uma análise cuidada do existente, que incluiu vistorias e visitas suplementares ao local, para complemento dos levantamentos existentes, identificou as construções a manter e o seu estado de conservação, bem como as construções de menor qualidade e os anexos cuja demolição permitirá viabilizar a Intervenção.

A identificação de um núcleo reduzido de proprietários, visível no cartograma II.2.2. Identificação do Núcleo Estratégico, pág. 28, que possui a maior parte da área interior do quarteirão e que simultaneamente se mostrou interessado na operação de requalificação, permitiu a tradução em desenho dos pontos essenciais da intervenção, com o programa de requalificação a desenvolver-se maioritariamente nessas áreas, e com enorme autonomia em relação aos restantes proprietários. A contribuição destes últimos, no que se refere especificamente às demolições, é bastante menor, embora essencial para a qualificação do espaço interior agora projectado.



II.2.1. LOCALIZAÇÃO DO NÚCLEO ESTRATÉGICO

 NÚCLEO ESTRATÉGICO     OUTROS PROPRIETÁRIOS

  
ESCALA 1:1000





II.2.2. IDENTIFICAÇÃO DO NÚCLEO ESTRATÉGICO

- FINIPREDIAL
  - FAMÍLIA PESTANA DE VASCONCELOS
- PT
  - SOARTA
  - BPI S.A.

ESCALA 1:1000

A concretização da operação implica a criação de uma nova parcela, que resulta da junção da totalidade das parcelas 06, 07, 10, 13, 27, 28 e 29, acrescida de áreas provenientes de destaques a efectuar nas parcelas 01, 14, 16, 17, 18, 21 e 22, identificadas no cartograma síntese das demolições.

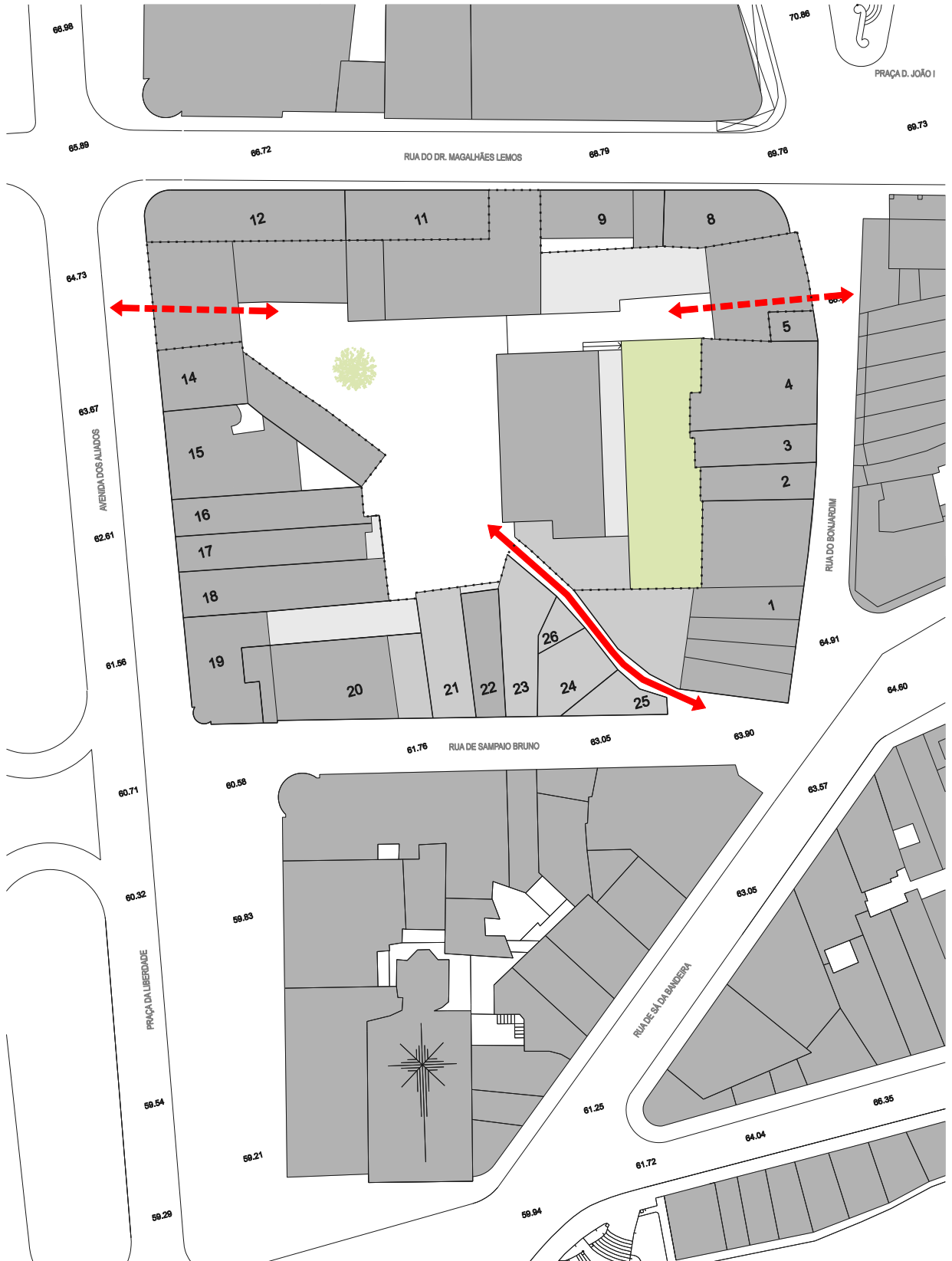
As questões decorrentes da retribuição aos proprietários, em virtude das demolições nas parcelas, poderão ser resolvidas através de mecanismos compensatórios.

#### 2.4. INTERVENÇÃO URBANÍSTICA





A intervenção no Quarteirão da Viela dos Congregados, ilustrada nos cartogramas por piso das páginas seguintes, assenta, em termos urbanísticos, em três pontos essenciais:

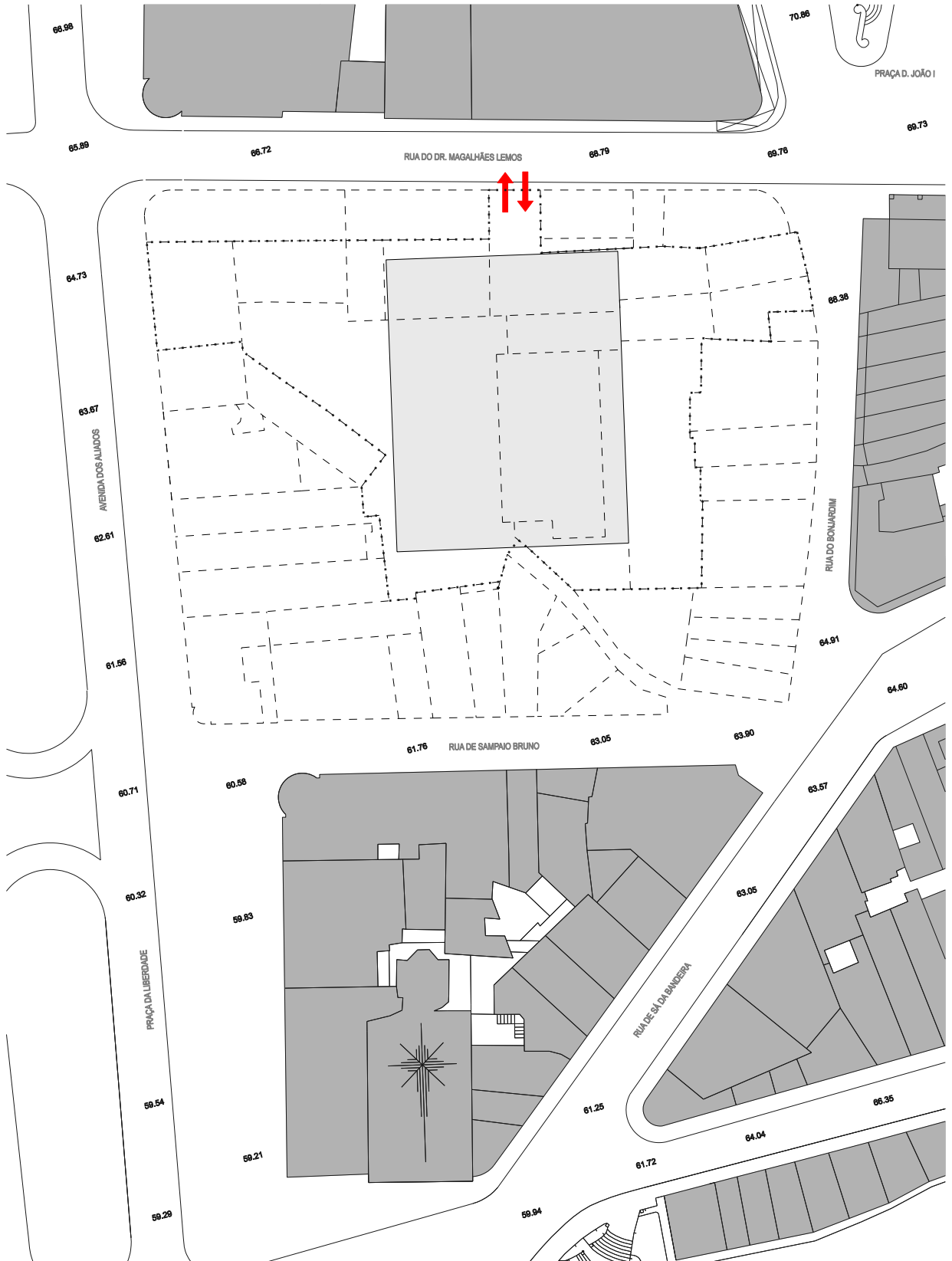
- 2.4.1. criação de uma **praça** no miolo do quarteirão, um espaço de uso colectivo qualificado que suporte a criação de uma frente urbana interior;
- 2.4.2. criação de novos **acessos** ao interior do quarteirão;
- 2.4.3. criação de um **aparcamento automóvel subterrâneo** de apoio aos residentes.

A figura da página seguinte apresenta uma síntese do projecto urbanístico para a requalificação interior do quarteirão.



II.2.3. INTERVENÇÃO - IMPLANTAÇÃO

-  ATRAVESSAMENTO EXISTENTE REFORÇADO
  -  ATRAVESSAMENTOS PROPOSTOS
  -  ESPAÇO PRIVADO DE USUFRUTO COMUM ÀS PARCELAS 1, 2, 3 E 4
  -  ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA
- ESCALA 1:1000



**II.2.4. INTERVENÇÃO - CAVE**

3 PISOS ABAIXO DO SOLO



ENTRADA E SAÍDA DO ESTACIONAMENTO

ESCALA 1:1000

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

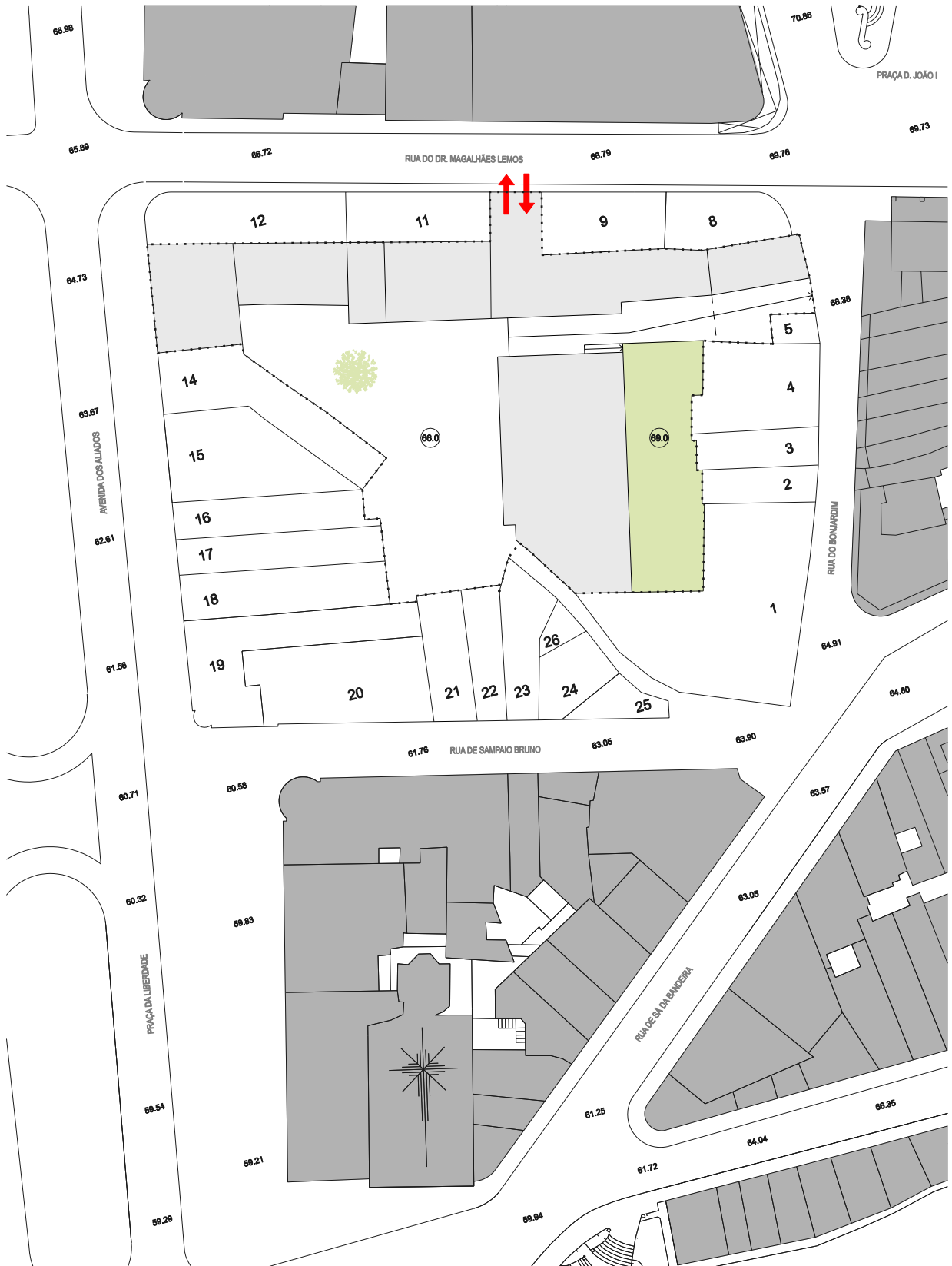


II.2.5. INTERVENÇÃO - PISO 0

COTA 66.0

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

ESCALA 1:1000



II.2.6. INTERVENÇÃO - PISO 1

COTA 69.5

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



ENTRADA E SAÍDA DO ESTACIONAMENTO

ESPAÇO PRIVADO DE USUFRUTO COMUM ÀS PARCELAS 1, 2, 3 E 4



ESCALA 1:1000



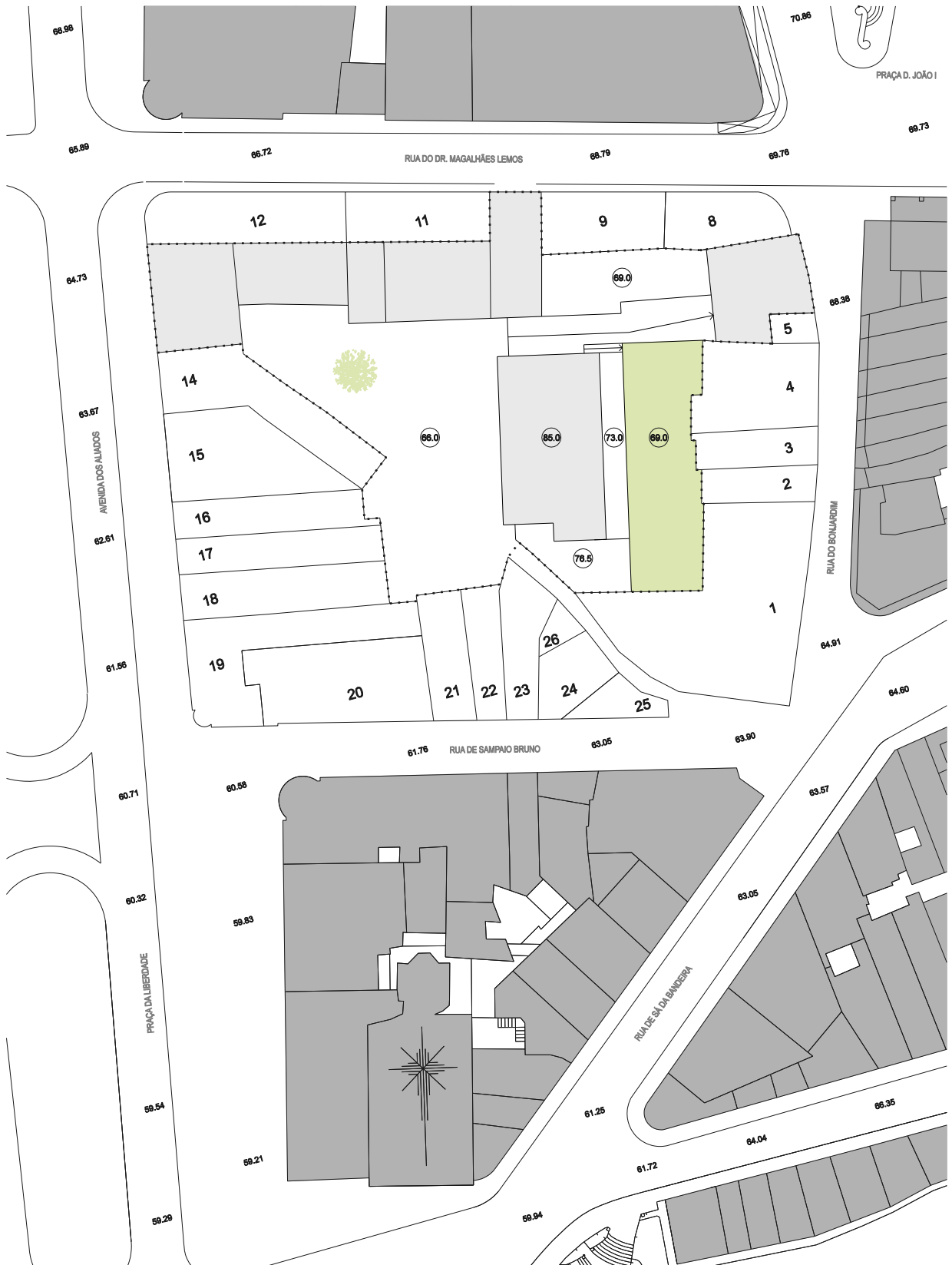
II.2.7. INTERVENÇÃO - PISO 2

COTA 73.0

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA


**ESPAÇO PRIVADO DE USUFRUTO COMUM ÀS PARCELAS 1, 2, 3 E 4**

ESCALA 1:1000



II.2.8. INTERVENÇÃO - PISOS 3, 4 E 5

COTAS 76.0, 79.0, 82.0

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

 ESPAÇO PRIVADO DE USUFRUTO COMUM ÀS PARCELAS 1, 2, 3 E 4

ESCALA 1:1000





### 2.4.1. A PRAÇA

A Praça a criar resultará da articulação de dois espaços, de diferente dimensão.

O espaço principal da Praça projectada, sob cujo pavimento ficará instalado o parque de estacionamento, tem um desenho aproximadamente rectangular com uma orientação Norte/Sul no seu eixo maior, resultando das demolições propostas e da criação de um novo edifício a Nascente.

O espaço trapezoidal, com que se articula, cria uma área de transição para a ligação à Av. dos Aliados no seu canto NO.

Na fronteira destes dois espaços, para além do limite das caves destinadas a estacionamento, previu-se a colocação de uma árvore de espécie a precisar.

Os novos edifícios terão uma cêrcea máxima de 6 (seis) pisos a Poente e Norte, acima da cota da Praça, enquanto os existentes manterão as alturas actuais sem prejuízo de adaptações e correcções pontuais determinadas pela necessidade de harmonizar a composição da nova frente urbana.

Com a abertura deste espaço no miolo abrem-se novas perspectivas de utilização das actuais edificações, na sua maioria com uma profundidade superior a 30m, permitindo a criação de uma nova frente no tardoz das construções existentes, com dignidade urbana equivalente à da fachada principal.

Consegue-se também uma maior versatilidade de utilização, permitindo manter grosso modo, nos casos em que não se prevê demolição, a sua utilização actual, ou a possibilidade de utilização independente orientada para cada uma das duas frentes.

Tanto será possível a actual utilização individual de cada parcela, como a associação de parcelas de forma a construir conjuntos de maior dimensão com variedade de programas de utilização e economia de circulações horizontais e verticais.

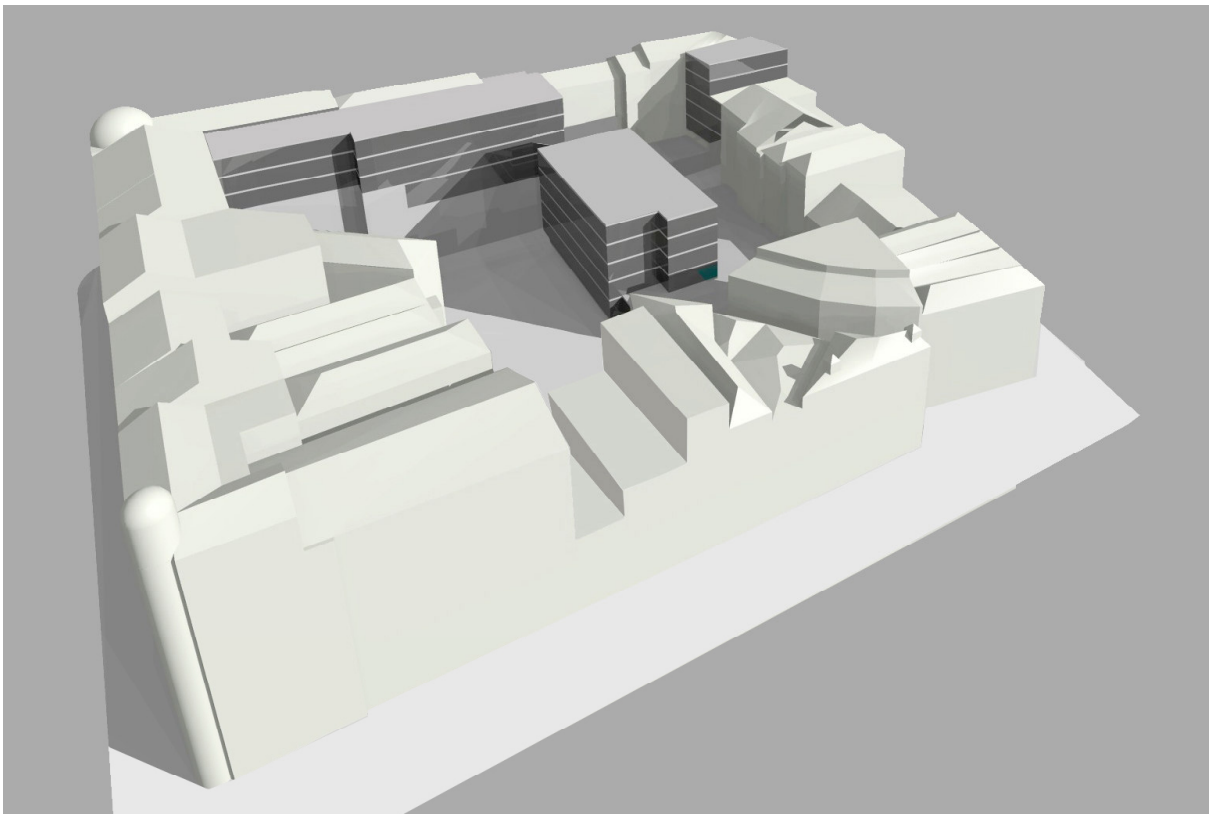
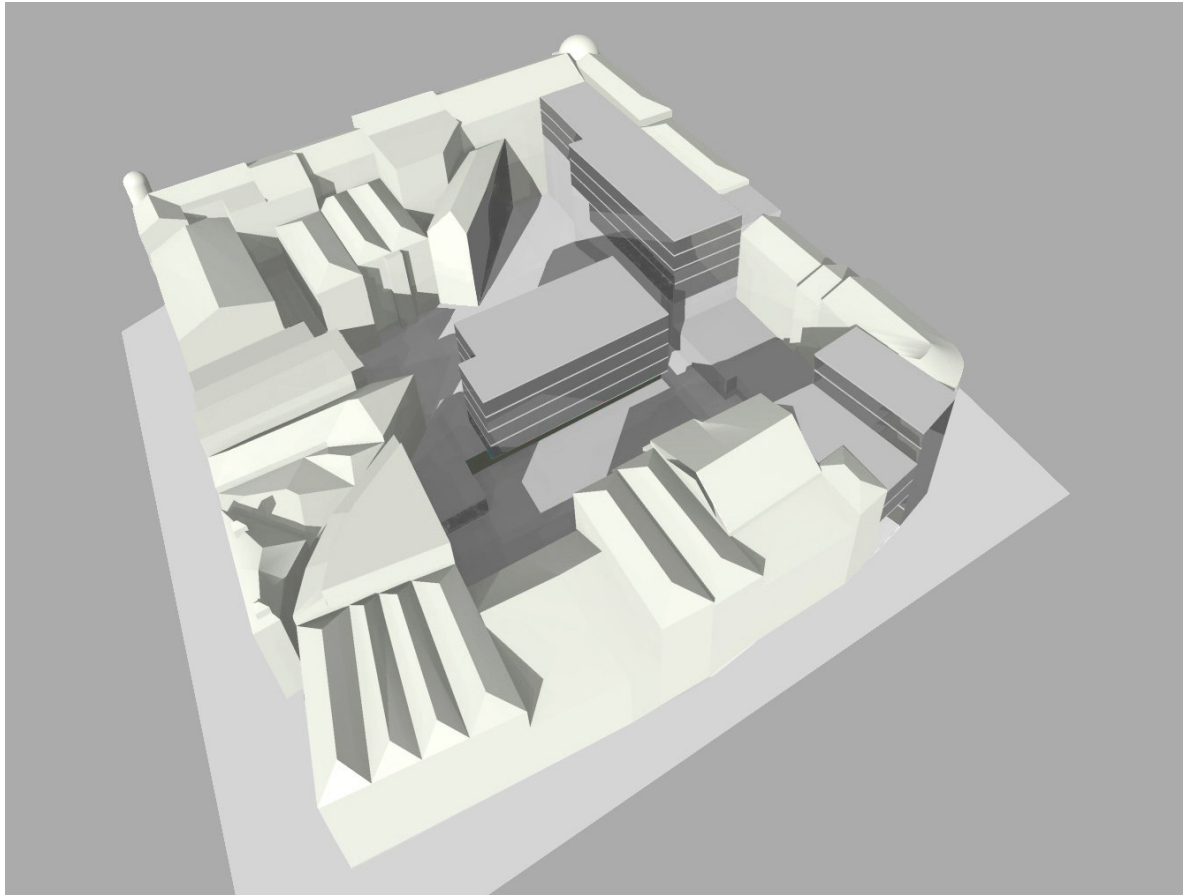
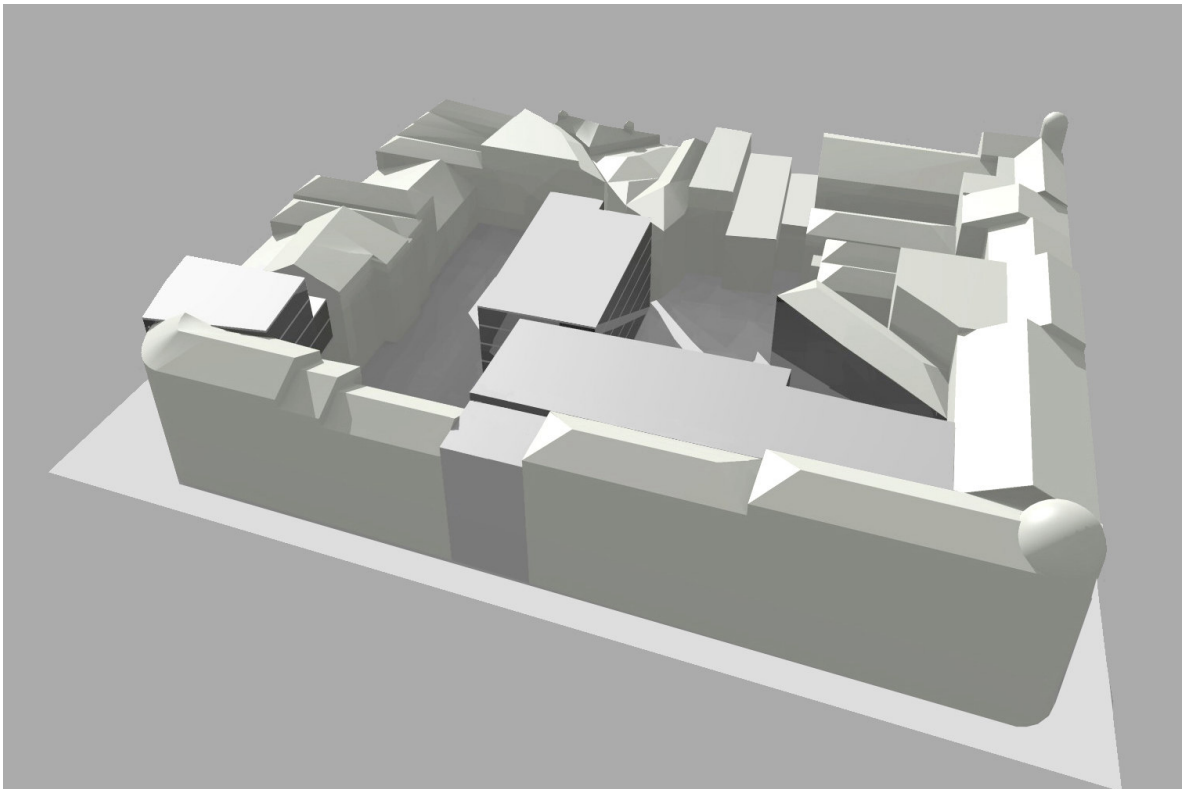


Figura 12 – Simulação 3D da Intervenção



Figuras 13 e 14 –Simulações 3D da Intervenção



#### 2.4.2. OS ACESSOS

Por forma a dinamizar o espaço interior, garantindo o acesso às construções previstas no miolo e a sua fácil ligação à envolvente do quarteirão, foram previstos dois novos acessos:

- na R. do Bonjardim, através da parcela 6,
- na Av. dos Aliados, através da parcela 13.

Desta forma ficam também facilitadas as ligações, a partir do interior, aos meios de transporte público próximos (estações de Metro dos Aliados e S. Bento, paragens de autocarros e táxis).

A ligação entre a R. do Bonjardim e a Praça interior agora proposta, será efectuada através da parcela 6, em rampa que vence um desnível de 3 metros. Para assegurar a execução da obra, a construção desta parcela será demolida. No entanto, o pórtico neogótico terá de ser cuidadosamente desmontado por uma equipa especializada que posteriormente procederá à sua remontagem no local.

Na ligação à Av. dos Aliados, pela entrada principal da parcela 13, prevê-se a existência de uma rampa, a executar no interior da edificação, vencendo a diferença de cerca de um metro, entre a cota daquela entrada e a prevista para a Praça projectada.

A Viela dos Congregados, apesar da sua diluição, mantém o seu desenvolvimento inicial a partir da R. de Sampaio Bruno, onde ainda possui alguma dignidade, recuperando o seu espírito de atravessamento oblíquo do quarteirão pela manutenção do formato do edifício da parcela 14 que a bordeja e pela possibilidade de acesso à Av. dos Aliados, conforme acima se explicitou.

#### 2.4.3. APARCAMENTO SUBTERRÂNEO

Sob o espaço da Praça e do novo edifício a Nascente e respectivo logradouro, localizou-se o estacionamento em cave (três pisos), com cerca de 200 lugares e acesso automóvel pela R. Dr. Magalhães Lemos, no r/c da parcela 10, visível na fotografia seguinte. Com esta localização do acesso torna-se possível a entrada e saída de veículos no sentido do trânsito.

O número de lugares previsto para este estacionamento subterrâneo irá suportar a nova área de construção projectada, bem como as necessidades públicas geradas pelas actividades existentes ou a promover nas edificações periféricas.

Desta forma, criam-se condições propícias ao incremento das funções habitacional e comercial no sentido de favorecer a revitalização do quarteirão.

Os acessos de peões ao parque de estacionamento, a partir do exterior, localizar-se-ão em zonas cobertas exteriores, através de escadas e elevadores, a prever em projecto específico.



ACESSO AO ESTACIONAMENTO

## 2.5. INTERVENÇÃO ARQUITECTÓNICA

Ao nível da intervenção arquitectónica propriamente dita, esta contempla dois níveis de actuação a saber:

1. orientações para a formalização dos edifícios a criar de raiz ou como ampliação/reformulação à face da Praça interior e nas traseiras da R. do Bonjardim,
2. orientações para a reformulação dos alçados de tardoz das construções periféricas e correcção das dissonâncias identificadas nos alçados principais e outras anomalias das construções existentes.

Em relação ao ponto 1. propôs-se um contraste assumido entre o existente e o novo, que se reflecte no desenho regular da praça e dos novos edifícios, em contraponto com o desenho mais recortado das construções a manter.

Nas construções a manter, a Sul e Poente, será preservada a sua marcação predominantemente vertical (mantendo a sua individualidade) em confronto com as novas construções projectadas, de volumes mais extensos e de dominante horizontal.

O edifício oblíquo a Poente corporiza, nos alçados, a junção entre as duas imagens, com o alçado Sul a rematar a construção existente, e o Nascente, mais extenso, a desempenhar o mesmo papel para a construção nova.

A convivência assumida, para conformar a Praça, das construções novas e das existentes despojadas de anexos, resulta num espaço que não é unificado no desenho dos alçados, nem rigoroso no alinhamento de cérceas, evidenciando as diferentes épocas de intervenção, sem deixar de criar um espaço claro e com dignidade urbana.

No que se refere ao ponto 2., as acções correctivas de dissonâncias nos alçados da periferia do quarteirão são descritas em linhas gerais no Cap. III – Extensão das Intervenções dos Edifícios a Reabilitar.

## NOVAS CONSTRUÇÕES PROJECTADAS

As novas construções projectadas são de dois tipos:

- construção de raiz a Nascente, encostando à parcela 1, a Sul,
- construção de mais quatro pisos a Norte na Parcela 13 (contra a empena das parcelas 11 e 12), sobre o existente, interligando-a com a parcela 10.

O novo edifício no interior do quarteirão define a Nascente o alçado da Praça com uma cércea de r/c e 5 pisos acima da cota de soleira, excepto no encosto à construção da Parcela 1, em que o corpo do edifício, com rés-do-chão e 2, alinha pelo beiral adjacente.

O edifício existente a Norte, com a ampliação de quatro pisos, complementa a definição da Praça interligando-se com a construção da Parcela 10. Propõe-se que para ambos o tratamento das fachadas seja idêntico, unificando as construções novas de maior impacto.

Propõe-se também que nesse tratamento se privilegie a marcação horizontal estabelecendo um contraponto com os edifícios existentes, em que a verticalidade, decorrente da individualização das parcelas, será mantida, embora com eventual redefinição dos alçados actuais.

## 2.6. SÍNTESE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

O diagnóstico realizado no Quarteirão da Viela dos Congregados evidencia como aspectos negativos mais marcantes:

- grande número de edifícios total ou parcialmente devolutos, situação que tende a agravar-se e a repercutir-se no estado geral de conservação do edificado;
- interior do Quarteirão extensivamente ocupado por construções secundárias e anexos de fraca qualidade, constituindo um foco de desqualificação e degradação urbanística que influencia negativamente as construções da periferia e prejudica a qualidade ambiental, a salubridade e a segurança do quarteirão e da sua envolvente;
- inexistência de condições de suporte ao rejuvenescimento das actividades comerciais e de serviços, e atracção de residentes<sup>1</sup>, nomeadamente, ausência de estacionamento de veículos.

Em contraposição à situação descrita, importa realçar as transformações recentes no espaço público dos arruamentos envolventes por acção de investimento da administração, nomeadamente a abertura de uma estação do Metro do Porto, a curta distância deste quarteirão, e a requalificação das infra-estruturas e pavimentos da Av. dos Aliados, da Praça de D. João I e da Rua do Dr. Magalhães de Lemos.

As sinergias potenciais geradas por estes investimentos deverão ter o correspondente acompanhamento por parte da iniciativa privada, especialmente da parte dos proprietários das edificações, no sentido da sua reabilitação e revitalização, por requalificação de acordo com novos padrões de sustentabilidade e adaptação funcional a novos usos.

Decorre do diagnóstico efectuado e do conhecimento das dificuldades actuais da Baixa do Porto, a necessidade de atrair residentes e novas actividades para o Centro, pelo que importa criar oferta de alojamentos, disponibilizar espaços atractivos para acolher actividades comerciais e de serviços e, sempre que as condições locais o possibilitem, oferecer infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva que potenciem os factores de atractividade.

O quarteirão da Viela dos Congregados, em confronto com todos os outros quarteirões que fazem a Av. dos Aliados, oferece condições únicas para dar resposta àquele desígnio, pois, dada a dimensão pouco comum do seu interior, é possível projectar uma intervenção com escala significativa no contexto local.

A estratégia adoptada incide sobre a transformação do interior do quarteirão, o que implica demolir as construções secundárias e anexos existentes e a realização de um projecto integrado com as seguintes componentes:

- criação de uma praça de utilização pública que amplia espacialmente a estreita viela existente,
- prolongamento do atravessamento público do quarteirão até à Av. dos Aliados, através da continuação do traçado da actual viela e da criação de uma passagem coberta no piso térreo da parcela 13, e a abertura de um novo acesso ao interior, a partir da rua do Bonjardim, através do piso térreo da parcela 06.
- construção de um aparcamento, com capacidade para cerca de 200 veículos automóveis, no subsolo da referida praça,
- edificação de uma frente urbana interior que enquadre espacialmente o projectado espaço público, a constituir por um novo edifício e pela adaptação/ampliação dos existentes,

---

<sup>1</sup> Em todo o quarteirão não vive qualquer família com carácter permanente.

predominantemente destinada a gerar uma oferta significativa de alojamentos permanentes e temporários.

A adopção desta estratégia tem como corolário a realização de intervenções de acompanhamento nos edifícios situados na periferia do quarteirão que, ou porque se encontram em más condições de segurança e de habitabilidade, ou porque a sua configuração interna actual não se adapta às novas necessidades, requerem obras de maior ou menor profundidade de adaptação e de reabilitação.

Em síntese, atendendo ao estado actual do quarteirão, a estratégia de reabilitação implica dois tipos de actuação:

Intervenção Prioritária e Intervenção de Acompanhamento.

Designa-se de **Intervenção Prioritária** o conjunto de operações necessárias para a realização de um **projecto integrado** no interior do quarteirão, o qual implica a criação de uma praça interior, de um parque de estacionamento no subsolo, de apoio a residentes e utentes, e a constituição de uma nova frente urbana interior, compreendendo ampliação e requalificação de construções existentes, construção de raiz, e criação de novos acessos ao interior do quarteirão.

No âmbito desta Intervenção inclui-se o emparcelamento na totalidade das actuais parcelas nº 06, 07, 10, 13, 28 e 29, e o destaque de áreas das parcelas nº 01, 14, 16, 17, 18, 21 e 22. As demolições e os destaques que afectam estas parcelas são indispensáveis à realização do projecto integrado.

A Intervenção de Acompanhamento abrange todas as acções necessárias para compatibilizar as construções das parcelas nºs 01, 02, 03, 04, 08, 09, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 com o projecto integrado, assim como a correcção de dissonâncias em alçados principais existentes.

As obras de manutenção/reparação de interior e de exterior abrangem as parcelas nº 01, 02, 03, 04, 05, 08, 09, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26, estando estas acções discriminadas no capítulo III: Extensão das Intervenções dos Edifícios a Reabilitar, pág. 52.

Nas parcelas 11, 12, 15 e 25 não está previsto qualquer tipo de intervenção.

### 3. DIRECTRIZES PARA A REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

De uma forma geral estas directrizes referem-se a correcções dos acabamentos dos pavimentos de arruamentos existentes, prioritariamente pedonais, à definição dos acabamentos dos novos espaços propostos, com a previsão de iluminação pública, mobiliário urbano e arborização.

#### PAVIMENTOS

A proposta de um pavimento em micro-cubo de granito para a nova Praça decorre da existência do mesmo acabamento na proximidade imediata (Rua de Sampaio Bruno e Rua de Sá da Bandeira) aplicado até à entrada da Viela dos Congregados.

Parece no entanto desejável que, numa futura oportunidade, se considere a necessidade de compatibilização dos diferentes pavimentos existentes nos passeios dos arruamentos periféricos do Quarteirão.

#### ILUMINAÇÃO PÚBLICA

A iluminação pública no interior do quarteirão deverá prever a instalação de iluminação embutida no pavimento da Praça, incluindo iluminação específica de marcação do alinhamento da Viela dos Congregados.

Prevê-se igualmente a instalação de iluminação em fachadas de edifícios e nos tectos dos novos acessos agora propostos, a precisar em projecto próprio.

#### ESPÉCIES ARBÓREAS

Prevê-se a instalação de um carvalho americano, no extremo NO do alinhamento da Viela, aproveitando a existência de terreno natural nessa zona.

### 4. OPERACIONALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO

#### Condições de exequibilidade construtiva

Em termos de operacionalização da construção propriamente dita, é importante sublinhar que a intervenção prevê obras de grande amplitude no miolo do quarteirão afectando directamente a maior parte do seu miolo e indirectamente a maioria das parcelas.

Desenvolvendo-se os trabalhos previstos na proximidade de construções existentes a preservar, onde, para além do mais, se continuarão a desenvolver actividades, a operação reveste-se de grande delicadeza, exigindo meios técnicos e científicos condizentes por parte dos intervenientes nos trabalhos de demolição e construção, e muito especialmente no caso da Parcela 6 dada a delicadeza da desmontagem e remontagem do portal neogótico.

A construção de um parque de estacionamento com três pisos enterrados e de um edifício novo sobre este parque, no contexto acima enunciado, possui uma complexidade que aponta no sentido de um promotor único.

As intervenções propostas de correcção sobre o edificado existente, a conservar, têm alguma margem de manobra sobretudo quando se realizam no perímetro do Quarteirão e, portanto, poderão gozar de autonomia física e temporal em relação às obras no interior.

No entanto, afigura-se uma questão de boas práticas conseguir que pelo menos a maior parte das obras coincidam temporalmente, sob pena do quarteirão se transformar num estaleiro permanente, situação que poderá agravar-se com obras semelhantes previstas em quarteirões próximos (Quarteirões das Cardosas e D. João I).



## 5. CARTOGRAMAS



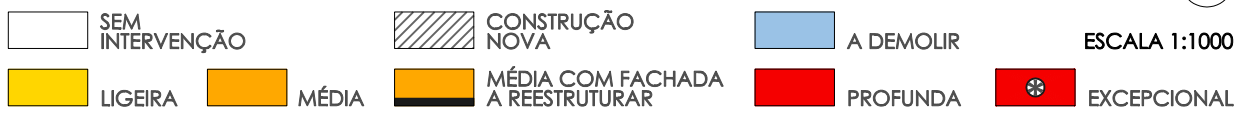
II.5.1. SÍNTESE DAS DEMOLIÇÕES

	A DEMOLIR INTEGRALMENTE		CONSTRUÇÃO NOVA	* FACHADA A MANTER	ESCALA 1:1000
	A DEMOLIR PARCIALMENTE	.....	ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA		





II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO



..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



EXISTENTE

RUA DO DR MAGALHÃES LEMOS



PROPOSTO



EXISTENTE

AVENIDA DOS ALIADOS



PROPOSTO

 ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO

 ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO

 EXISTENTE

 INTERVENÇÃO

ESCALA 1:1000



RUA DE SAMPAIO BRUNO

EXISTENTE



PROPOSTO



VIELA DOS CONGREGADOS

EXISTENTE

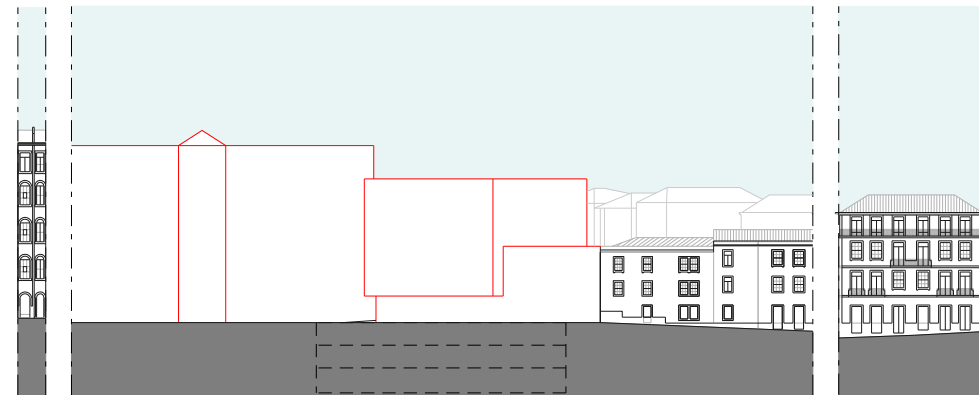


PROPOSTO



VIELA DOS CONGREGADOS

EXISTENTE



PROPOSTO



RUA DO BONJARDIM

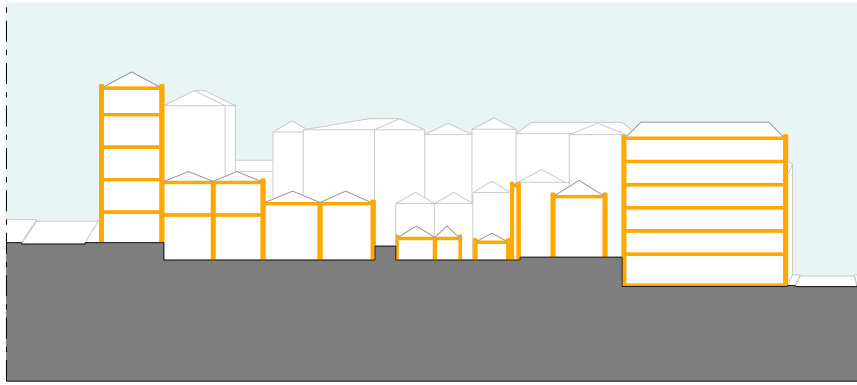
EXISTENTE



PROPOSTO

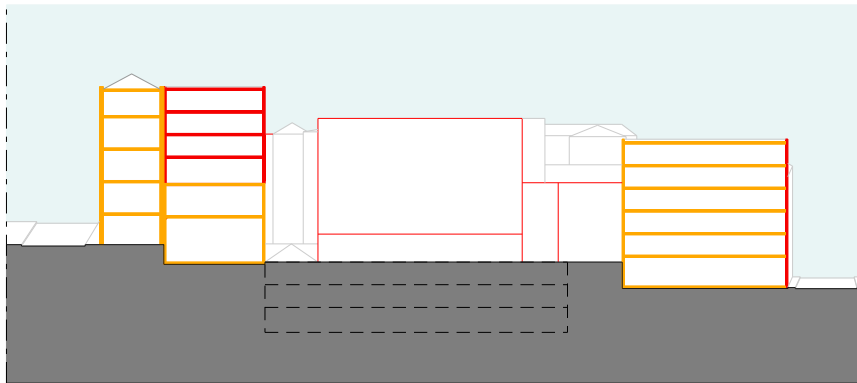
- ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO
- ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO
- EXISTENTE
- INTERVENÇÃO

ESCALA 1:1000

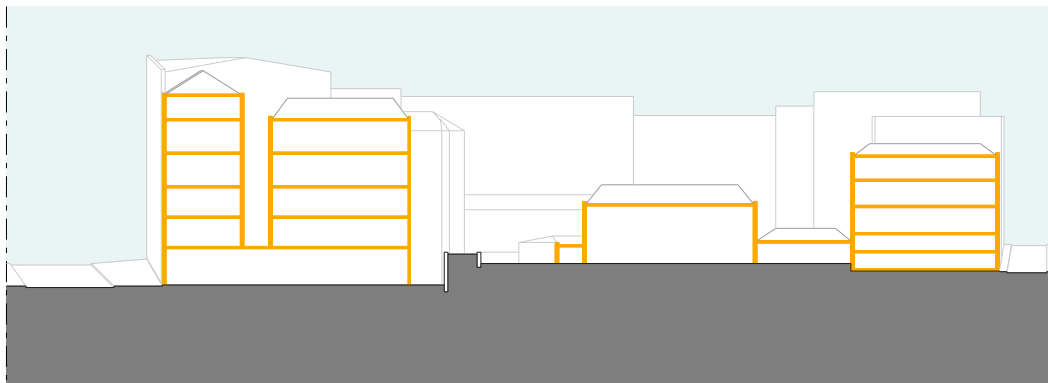
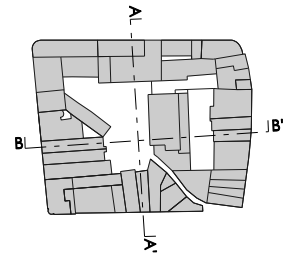


EXISTENTE

CORTE AA'

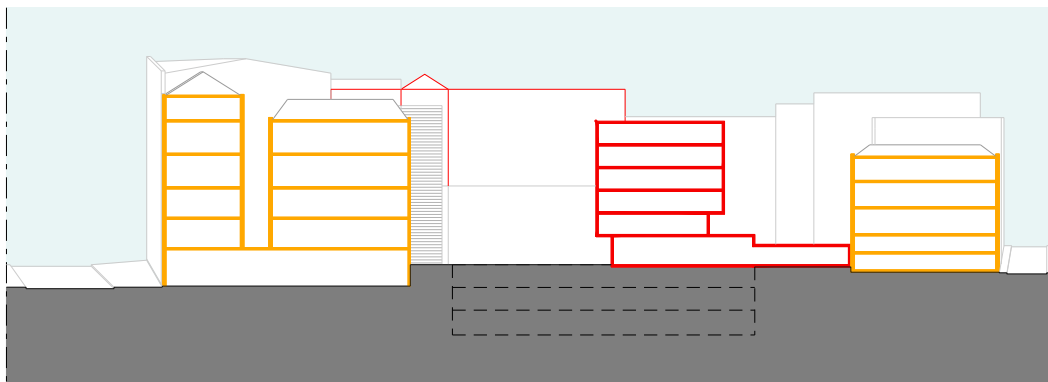


PROPOSTO



EXISTENTE

CORTE BB'



PROPOSTO



ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO



ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO

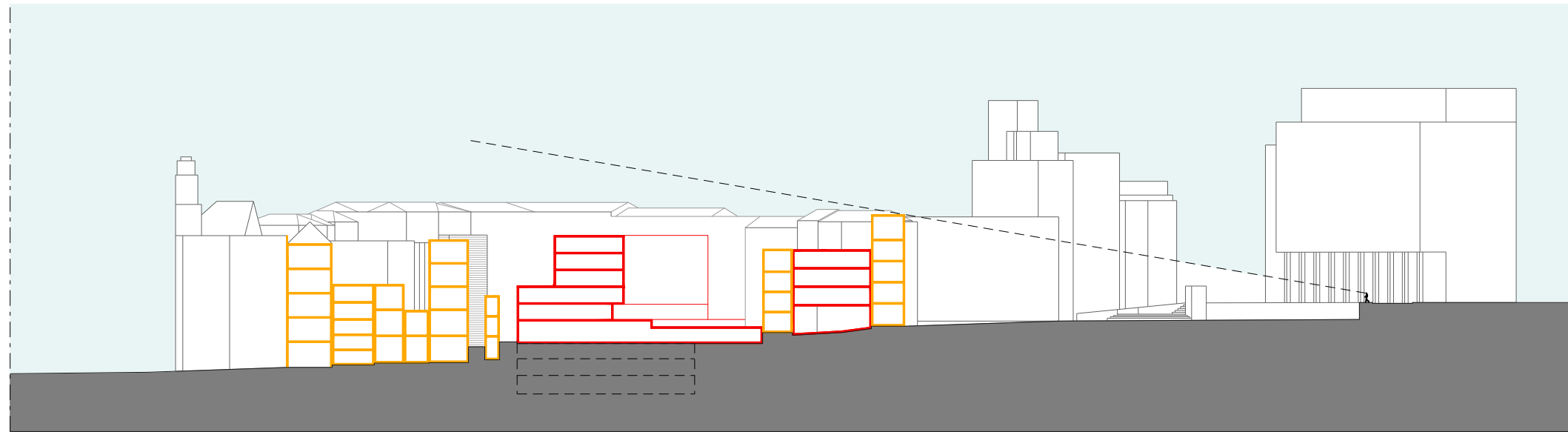


EXISTENTE

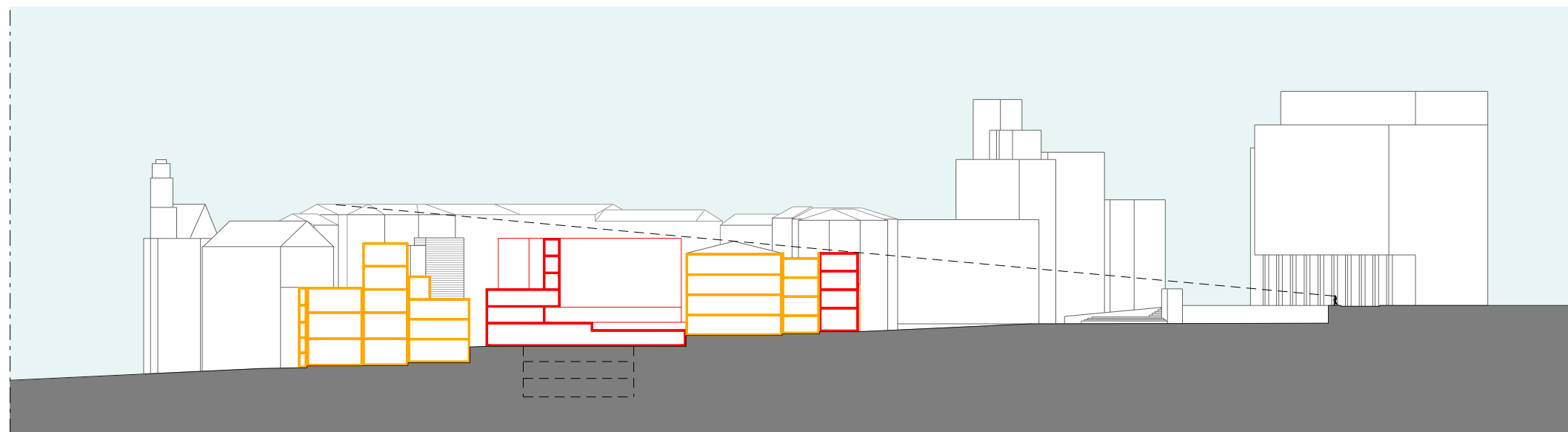
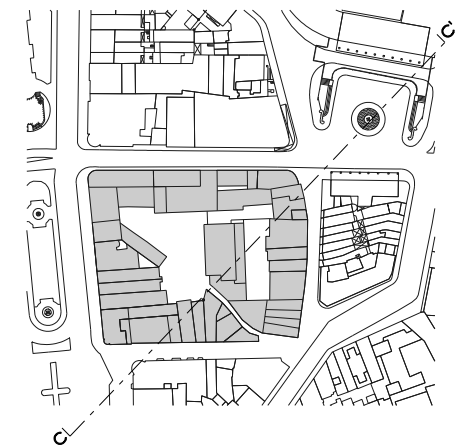


INTERVENÇÃO

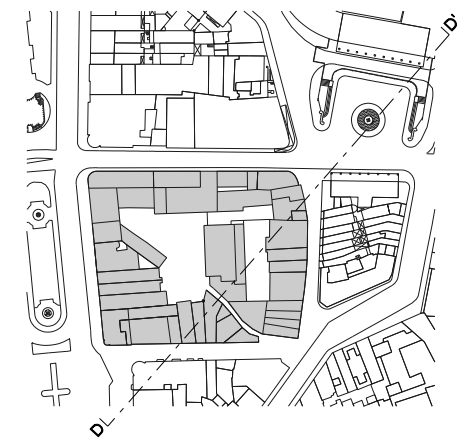
ESCALA 1:1000



CORTE CC'



CORTE DD'



-  ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO
-  ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO
-  EXISTENTE
-  INTERVENÇÃO

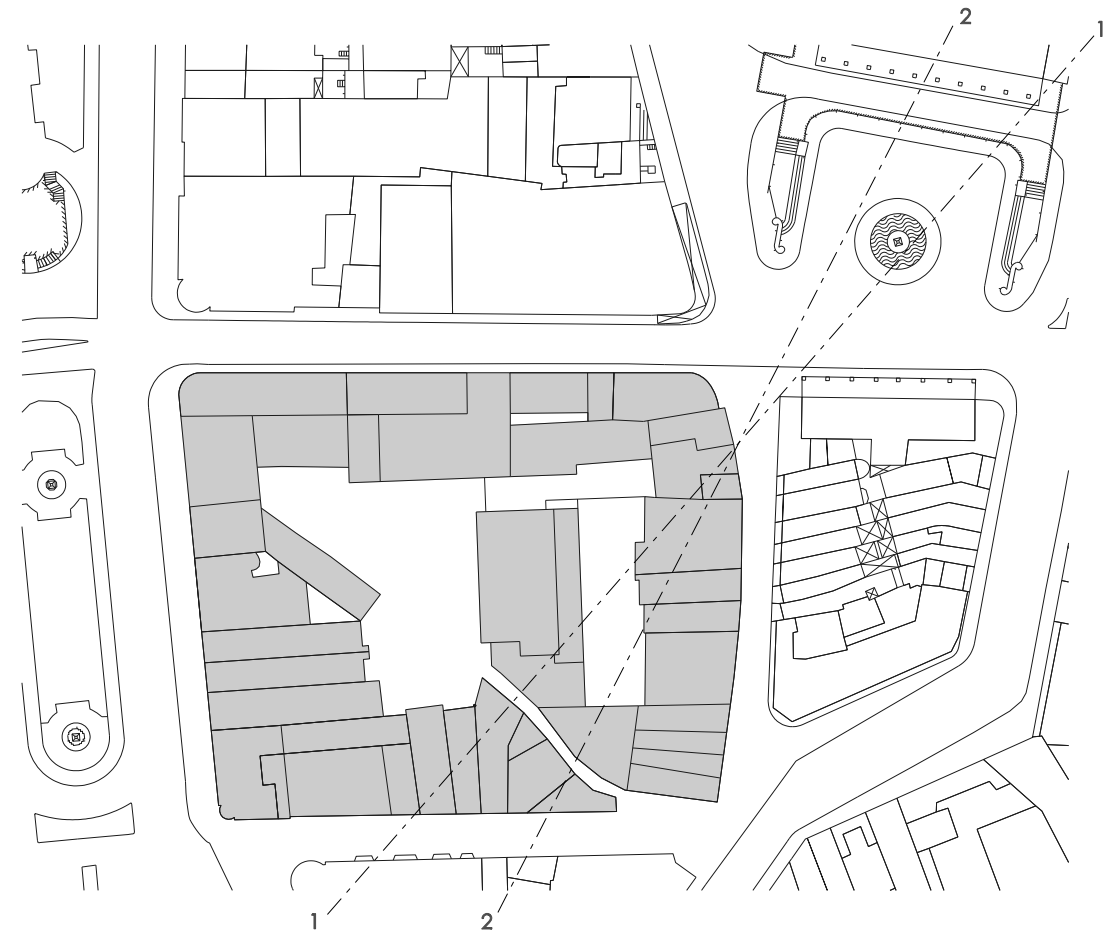
ESCALA 1:1000



VISTA 1



VISTA 2





### **III. EXTENSÃO DAS INTERVENÇÕES DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR**

## 1. TIPOS DE INTERVENÇÃO

### DEFINIÇÃO

Para a concretização da Estratégia definida no capítulo anterior, estabeleceram-se dois tipos de intervenção:

- **Intervenção Prioritária**
- **Intervenção de Acompanhamento**

Designa-se de **Intervenção Prioritária**, o conjunto de operações de reestruturação predial, demolição, reconstrução, nova edificação e intervenções pontuais em edifícios existentes, que incidem, total ou parcialmente, sobre as parcelas 01, 06, 07, 10, 13, 27, 28 e 29, tendo em vista o saneamento do interior do quarteirão e a sua requalificação em termos ambientais, de segurança, salubridade e estética. Incluem-se ainda operações de destaque parcial nas parcelas 14, 16, 17, 18, 21 e 22.

Esta intervenção envolve a demolição das construções secundárias e anexos interiores, permitindo a abertura de um espaço público no interior do quarteirão que, aliado à construção de um estacionamento (subterrâneo) de suporte às actividades locais e de novas edificações destinadas a captar residentes para a Baixa do Porto, criará condições para induzir a revitalização deste quarteirão e a requalificação das edificações periféricas.

A natureza funcional, importância estratégica e o interesse público subjacente a esta intervenção implicam que as parcelas, ou parte das parcelas, que dela fazem parte sejam integradas num projecto conjunto para a totalidade da área de Intervenção Prioritária. Este projecto deve ser executado pelos proprietários dos prédios correspondentes às parcelas envolvidas que, para o efeito, devem acordar na respectiva reabilitação conjunta nos termos constantes deste Documento Estratégico. No caso de não obtenção do necessário acordo, a Porto Vivo – SRU, adoptará todos os procedimentos legais adequados à execução das obras de reabilitação que esta Intervenção Prioritária implica.

Fazem ainda parte desta Intervenção Prioritária acções pontuais, de demolição e/ou reconfiguração de tardozes, nas parcelas 02, 03, 04, 14, 16, 17, 18, 21 e 22, com o objectivo de estabelecer a composição da frente urbana do novo espaço interior do quarteirão.

Designa-se de **Intervenção de Acompanhamento**, a intervenção que incide sobre edificações ou parte de edificações que não são indispensáveis para a concretização da Intervenção Prioritária.

Em cada um destes dois tipos, identificaram-se cinco sub-tipos que precisam o grau específico de cada intervenção, permitindo defini-la como:

- **Ligeira**
- **Média**
- **Profunda**
- **Excepcional**
- **Construção nova**

Como **Intervenção Ligeira** entende-se a que se limita a pequenas reparações no interior, corrigindo anomalias resultando de faltas de manutenção, melhoria das condições de ventilação e de iluminação de espaços interiores, reparação e/ou manutenção pontual de revestimentos e de caixilharias exteriores.

Este tipo de intervenção não obriga a realojamento de residentes e/ou usuários, permitindo a continuidade de actividades, e por outro lado não é previsível que implique custos superiores a 1/3 do custo de uma construção nova com as mesmas características.

Como **Intervenção Média** entende-se a que se aplica a edificações em que se justificam, para além das enunciadas atrás, operações de maior importância tais como reforço ou correcção de elementos estruturais, substituição de instalações (eléctricas, hidráulicas) reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias, substituição de caixilharias exteriores, ou em que se prevêem demolições de âmbito limitado.

Neste caso é obrigatório considerar a necessidade de realojamento temporário dos residentes e/ou usuários, e considerar também os custos inerentes.

Considera-se que a operação não deverá, a este nível de intervenção, implicar custos superiores a 50% do custo de uma edificação nova de características semelhantes.

Assinale-se ainda que nestes dois tipos de intervenção não é possível garantir, à partida, o respeito integral pelo enquadramento normativo, em especial pelo surgido após a data original da construção, embora se deva mantê-lo como objectivo desejável e norteador das intervenções, e muito particularmente no que diz respeito à melhoria da eficiência energética das edificações.

Como **Intervenção Profunda** entende-se a que, para além das operações anteriores, implica intervenções na organização interior (individual ou colectiva) da edificação, alterações de número de fogos ou mesmo do uso, alterações de fundo na estrutura ou na envolvente (fachadas, coberturas) e demolições significativas de partes da edificação.

Neste tipo de intervenção é obviamente imprescindível considerar a necessidade de prever o realojamento de residentes e/ou usuários por períodos mais dilatados.

O custo de tal intervenção é em princípio equivalente ao de uma construção nova equivalente, isto se não for necessário levar em conta factores de agravamento como por exemplo exigências específicas ditadas pelo valor patrimonial da edificação.

Por outro lado, a este nível de intervenção já é plenamente exigível o respeito integral por toda a legislação em vigor.

Como **Intervenção Excepcional** entende-se a que se aplica a edifícios onde foram identificados elementos construtivos de elevado valor patrimonial, e em que seja necessário recorrer a técnicas especiais de restauro e/ou de reconstrução, como é o caso da parcela 6,

Como **Construção Nova** entende-se a construção de raiz com nova implantação, ou em substituição de construções pré-existentes cuja reabilitação se apresente inviável pelos elevados custos implicados e/ou que não possam ser justificados pela sua importância patrimonial.

Estes diferentes sub-tipos estão identificados no cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO.

## 2. DISCRIMINAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NAS PARCELAS

### PARCELA 01

#### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS”

#### II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

#### III – Operações de Reabilitação

##### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- demolição parcial da construção principal e anexos, e destaque da respectiva área para integração na Intervenção Prioritária de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- reabilitação da fachada de tardoaz tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

##### 2. No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- Obras de beneficiação e de conservação.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 02

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS” \*

\* “Apresenta, ao nível do rés-do-chão, como elementos dissonantes, a alteração dos vãos e portas originais”.

### II – Tipo de Intervenção

1. A fachada de tardoiz está abrangida pela **Intervenção Prioritária**, descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.

2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- reparação da fachada de tardoiz e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

2. No âmbito da **Intervenção Média**:

- reposição do desenho original da fachada principal ao nível do rés-do-chão.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 03

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIA na parte ocupado pelo restaurante. MÁ na parte restante.

Salubridade: MÉDIA na parte ocupado pelo restaurante. MÁ na parte restante.

Estética: MÉDIA”

### II – Tipo de Intervenção

1. A fachada de tardoz está abrangida pela **Intervenção Prioritária**, descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Profundo**.

### III – Operações de Reabilitação

#### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- reparação da fachada de tardoz e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

#### 2. No âmbito da **Intervenção Profunda**:

- conservação da fachada principal e do sistema de drenagem de águas pluviais, incluindo substituição do granito polido aplicado ao nível do r/chão por granito semelhante ao das cantarias dos vãos dos pisos superiores;
- reparação da cobertura e do sistema de drenagem de águas pluviais;
- correcção de infiltrações nas empenas ao nível dos pisos superiores;
- reparação de escadas interiores de acesso ao 2º andar e recuado;
- conservação do 2º andar e recuado;
- reparação de rebocos interiores nas paredes da cave e conservação de escadas de acesso.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 04

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS” \*

\* “A intervenção ao nível do rés-do-chão apresenta-se descaracterizada, apresentando-se como elemento dissonante”.

### II – Tipo de Intervenção

1. A fachada de tardoiz está abrangida pela **Intervenção Prioritária**, descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.

2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- reparação da fachada de tardoiz e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

2. No âmbito da **Intervenção Média**:

- reposição do desenho original da fachada principal, ao nível do rés-do-chão.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 05

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 25 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÁS

Estética: MÉDIAS”

“o edifício em causa possui condições deficientes de habitabilidade”.

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Média**:

- pintura de manutenção de caixilharia exterior em madeira, assim como das guardas metálicas dos vãos;
- reparação das empenas para eliminar desagregação do revestimento e infiltrações, considerando também a aplicação de materiais que assegurem o isolamento térmico nesta zona;
- reparação de rufos e caleiras na cobertura para eliminar as infiltrações detectadas na vistoria;
- obras de manutenção da cobertura;
- obras de conservação nos 1º, 2º e 3º andares no revestimento de paredes e tectos.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.



## PARCELA 06

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 25 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÁS

Salubridade: MÁS

Estética: MÁS”

“o edifício em causa não possui nenhuma condições de habitabilidade”.

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Prioritária** esta parcela terá uma **Intervenção Excepcional**:

- integração da totalidade da parcela na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO; implicando a demolição do edifício, nomeadamente para permitir o acesso de maquinaria e materiais ao interior da construção, bem como a remoção dos escombros.
- o portal revivalista da fachada principal será desmontado e removido cuidadosamente para posterior recolocação no mesmo local.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 07

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 25 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÁS

Salubridade: MÁS

Estética: MÁS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Prioritária** esta parcela terá uma **Intervenção Profunda**:

- demolição em construção principal e anexos, e integração da área total da parcela na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- salvaguarda da estrutura da fachada principal para posterior reabilitação.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 08

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 18 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- reabilitação da fachada de tardoz e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão;
- reparação das infiltrações detectadas aquando da vistoria no tecto e paredes da cave junto à R. Dr. Magalhães Lemos.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 09

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 17 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: BOAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Média**:

- reparação das infiltrações detectadas a nível da cave e terraço revendo o sistema de drenagem de águas pluviais, que não garante um eficaz escoamento;
- reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão;
- obras de beneficiação e de conservação.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 10

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 17 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Prioritária** esta parcela terá uma **Intervenção Profunda**:

- demolição em construção principal e anexos, e integração da área total da parcela na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- salvaguarda da estrutura da fachada principal para posterior reabilitação.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

**PARCELA 11****I - Referência sintética à vistoria**

Avaliação da equipa de peritos em 17 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS”

**II – Tipo de Intervenção**

Sem intervenção.

**PARCELA 12****I - Referência sintética à vistoria**

Avaliação da equipa de peritos em 17 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS”

**II – Tipo de Intervenção**

Sem intervenção.

## PARCELA 13

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 17 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Prioritária** esta parcela terá uma **Intervenção Profunda**:

- demolição parcial da construção principal e anexos, e integração da área total da parcela na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- reabilitação do edifício principal, voltado à Av. dos Aliados, compreendendo nomeadamente:
- reparação de empenas e de remates de impermeabilização da cobertura;
- reparação das caixilharias exteriores de madeira;
- remoção dos aparelhos de ar condicionado na fachada para a Av. dos Aliados;
- obras de correcção de infiltrações em cave e de protecção de instalações eléctricas expostas;
- obras de manutenção do lanternim;

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.



## PARCELA 14

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOA na parte ocupado pelo antigo Banco [correspondente à cave, rés do chão e sobreloja]. MÁ na parte restante.

Salubridade: BOA na parte ocupado pelo antigo Banco [correspondente à cave, rés do chão e sobreloja]. MÁ na parte restante.

Estética: MÉDIAS”

“o edifício em causa possui condições de habitabilidade restritas ao rés-do-chão e sobreloja. A equipa de peritos entende que o actual estado de conservação do edifício apresenta riscos graves para a segurança e saúde pública”.

### II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. A parte restante está abrangida pela **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Profundo**.

### III – Operações de Reabilitação

#### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- demolição de parte da construção principal e anexos, e agregação da respectiva área na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- reformulação do alçado de tardoz na sequência da demolição prevista.

#### 2. No âmbito da **Intervenção Profunda**:

- obras de manutenção e/ou reconstrução das caixilharias no alçado da Av. dos Aliados;
- obras de reabilitação do sistema de drenagem de águas pluviais e revisão geral da cobertura;
- obras de renovação integral no interior do edifício confinante com a Viela dos Congregados.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 15

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 10 de Outubro de 2007: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- obras de beneficiação e conservação.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 16

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 17 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. A parte restante está abrangida pela **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

#### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- demolição do anexo, e agregação da respectiva área à Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- reabilitação e realinhamento da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

#### 2. No âmbito da **Intervenção Média**:

- obras de manutenção preventiva da caixilharia exterior;
- obras de manutenção preventiva do sistema de drenagem de águas pluviais;
- eliminação dos aparelhos de ar condicionado no tardo do edifício;

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 17

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. A parte restante está abrangida pela **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

#### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- demolição em anexo, e agregação da respectiva área à Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- reabilitação e realinhamento da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

#### 2. No âmbito da **Intervenção Média**:

- obras de manutenção da caixilharia;
- reparação das infiltrações de água detectadas, pela vistoria, na parede de meação com a parcela 18, no último piso;

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 18

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 19 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÁS

Salubridade: MÁS

Estética: MÁS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. A parte restante está abrangida pela **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Profundo**.

### III – Operações de Reabilitação

#### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- demolição em anexo, e agregação da respectiva área à Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

#### 2. No âmbito da **Intervenção Profunda**:

- reparação integral da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- reconstrução das caixilharias exteriores;
- renovação do revestimento nas empenas considerando a melhoria da eficiência energética do edifício;
- reabilitação e reconstrução integral do interior do edifício.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 19

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 18 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS \*

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS”

\* “[...] a entrada nº 20, que dava acesso à caixa de escadas, foi tapada pelo proprietário com o intuito de ganhar mais espaço ao balcão de atendimento. Esta opção falseia a tipologia e faz com que não hajam saídas de emergência”.

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- reparação das infiltrações na parede de meação com a parcela 18 nos últimos pisos;
- criação de saída de emergência dado que a anteriormente existente se encontra bloqueada por alterações no interior;

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 20

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 20 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIA na parte ocupado pelo restaurante [Rés do chão, cave e 1º andar]. MÁ na parte restante.

Salubridade: MÉDIA na parte ocupado pelo restaurante [Rés do chão, cave e 1º andar]. MÁ na parte restante.

Estética: MÉDIA”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Profundo**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Profunda**:

- remoção dos aparelhos de ar condicionado sobre a pala que protege o acesso no r/chão;
- reparação das infiltrações na cobertura;
- reabilitação integral dos pisos 2º, 3º e 4º nomeadamente revestimento de pisos, pinturas de paredes e instalações (Águas e Esgotos, Electricidade).

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 21

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 19 de Outubro de 2006 ao edifício da Rua de Sampaio Bruno e em 25 de Outubro de 2006 ao edifício da Viela dos Congregados: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIA na parte orientada para a R. Sampaio Bruno e MÁ na parte posterior orientada para a Viela dos Congregados

Salubridade: MÉDIA na parte orientada para a R. Sampaio Bruno e MÁ na parte posterior orientada para a Viela dos Congregados

Estética: MÉDIA na parte orientada para a R. Sampaio Bruno e MÁ na parte posterior orientada para a Viela dos Congregados”

### II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. A parte restante está abrangida pela **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

#### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- demolição da construção que faça a Travessa dos Congregados, e agregação da respectiva área à Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO;
- reabilitação da fachada de tardoz e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

#### 2. No âmbito da **Intervenção Média**:

- eliminação das patologias verificadas nos madeiramentos do tecto do R/chão.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.



## PARCELA 22

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 20 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. A parte restante está abrangida pela **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

### III – Operações de Reabilitação

#### 1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- demolição parcial da construção principal, e agregação da respectiva área à Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO.
- reconstrução e realinhamento da fachada de tardoz e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão, bem como a reposição das condições de funcionamento do edifício.

#### 2. No âmbito da **Intervenção Média**:

- reformulação da fachada principal tendo em atenção que deverá ser objecto de projecto de adequação ao contexto das edificações na R. de Sampaio Bruno.
- demolição da pala sobre a entrada no R/chão e remoção dos aparelhos de ar condicionado;

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 23

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 06 de Novembro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- remoção dos aparelhos de ar condicionado colocados no alçado principal.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 24

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 19 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- reabilitação da fachada da Viela dos Congregados;
- remoção dos aparelhos de ar condicionado colocados no alçado de tardoz;
- obras de beneficiação e conservação.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

**PARCELA 25****I - Referência sintética à vistoria**

Avaliação da equipa de peritos em 19 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS”

**II – Tipo de Intervenção**

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

**III – Operações de Reabilitação**

No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- obras de conservação na fachada de tardoz.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 26

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 19 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela não está abrangida pela Intervenção Prioritária.
2. **Intervenção de Acompanhamento**, descrita no capítulo III.1, do tipo **Ligeiro**.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Ligeira**:

- remoção da tubagem exterior de exaustão na fachada da Viela dos Congregados
- obras de beneficiação e conservação.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 27

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÁ

Salubridade: MÁ

Estética: MÁ”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- integração da totalidade da parcela na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO, implicando a demolição integral da construção existente.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## PARCELA 28

### I - Referência sintética à vistoria

Avaliação da equipa de peritos em 16 de Outubro de 2006: “Da vistoria realizada ao imóvel, com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

Segurança: MÉDIA

Salubridade: MÉDIA

Estética: MÁ”

### II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

### III – Operações de Reabilitação

No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- integração da totalidade da parcela na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO, implicando a demolição integral das construções existentes.

**Observação:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

## **PARCELA 29**

### **I – Posto de Transformação**

Esta parcela é constituída, integralmente, por um Posto de Transformação.

### **II – Tipo de Intervenção**

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1 – Tipos de Intervenção.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

### **III – Operações de Reabilitação**

No âmbito da **Intervenção Prioritária**:

- integração da totalidade da parcela na Intervenção Prioritária, de acordo com o cartograma II.5.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO, implicando a demolição integral da construção, e mudança da infra-estrutura para nova localização.



## **IV. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL E PLANIFICAÇÃO INDICATIVA DA INTERVENÇÃO**

## 1. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

TIPO DE INTERVENÇÃO	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
INTERVENÇÃO PROFUNDA / CONSTRUÇÃO NOVA	10 510 760 €
INTERVENÇÃO MÉDIA	1 166 790 €
INTERVENÇÃO LIGEIRA	1 375 500 €
DEMOLIÇÕES	170 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>13 223 050 €</b>

## 2. PLANIFICAÇÃO INDICATIVA

ANO I				ANO II				ANO III			
1° TRIM.	2° TRIM.	3° TRIM.	4° TRIM.	1° TRIM.	2° TRIM.	3° TRIM.	4° TRIM.	1° TRIM.	2° TRIM.	3° TRIM.	4° TRIM.

	contratos de reabilitação
	concursos para a selecção de projectos de arquitectura
	projectos de licenciamento e execução
	obras de intervenção profunda
	obras de intervenção média
	obras de intervenção ligeira