



**PORTO VIVO**  
Sociedade de Reabilitação Urbana

## **DOCUMENTO ESTRATÉGICO**



# **QUARTEIRÃO DO IMPERIAL**

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO – 12083**

**NOVEMBRO 2008**

VERSÃO WEB

## ÍNDICE

<b>Introdução .....</b>	<b>3</b>
<b>Consideração prévia .....</b>	<b>4</b>
<b>Metodologia.....</b>	<b>5</b>
<b>ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>Caracterização Histórica .....</b>	<b>5</b>
<b>Caracterização Urbanística .....</b>	<b>7</b>
<b>Caracterização Arquitectónica .....</b>	<b>8</b>
<b>Um quarteirão de surpresas .....</b>	<b>8</b>
<b>Plantas do Estado de Conservação .....</b>	<b>9</b>
<b>Caracterização Cadastral .....</b>	<b>11</b>
<b>Caracterização Funcional .....</b>	<b>15</b>
<b>Perfis com a ocupação actual do quarteirão .....</b>	<b>17</b>
<b>Plantas e Alçados da Situação Existente .....</b>	<b>18</b>
<b>Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes .....</b>	<b>24</b>
<b>Estratégia de intervenção .....</b>	<b>24</b>
<b>Intervenção proposta por parcela .....</b>	<b>26</b>
<b>Planificação da intervenção proposta .....</b>	<b>37</b>
<b>Estimativa orçamental da intervenção proposta .....</b>	<b>38</b>
<b>Interessados em colaborar com os proprietários .....</b>	<b>38</b>

## **Introdução**

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação 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 reconversão urbanas da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Em 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão Imperial, delimitado pela Praça da Liberdade, Rua de Sampaio Bruno e Rua de Sá da Bandeira.

Notificada, a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, aprovado pelo Conselho de Administração desta sociedade, na reunião de 8 de Julho de 2008.

Nos termos do art. 16º do diploma referido, foi garantido o direito de participação dos interessados, através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção, comunicando publicamente a conclusão da elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, que esteve disponível para consulta e apreciação.

As alterações constantes do presente Documento Estratégico relativamente à proposta do projecto base submetida à participação dos interessados resultaram, precisamente, da ponderação dos respectivos contributos.

## Consideração prévia

Com vista à elaboração do presente documento, foram realizadas vistorias destinadas a identificar o estado de conservação de cada um dos prédios, sob o ponto de vista da salubridade, segurança e estética. Foram ainda realizadas reuniões com os proprietários de edifícios, destinadas a estabelecer uma reflexão com vista ao desenho de um cenário de intervenção, o qual, depois de debatido com os principais interessados, permitiu um processo eficaz de maturação das ideias quanto às soluções a adoptar.

Foi no sentido dessa reflexão que, de forma precoce, foi promovida a discussão das decisões de estratégia, as quais, entretanto sofreram as necessárias afinações, tendo como resultado a presente proposta.

Deste modo podemos dirigir as propostas e sugestões para os campos programáticos que melhor merecem o consenso dos proprietários, evitando a dispersão, o desperdício de esforços e as soluções com risco de impasse na implementação, sem prejuízo de uma ideia global de coerência urbanística e patrimonial para o quarteirão.



Planta com a delimitação das 15 parcelas do quarteirão

## **Metodologia**

As soluções propostas têm em conta as orientações do IGESPAR, que são, genericamente, conhecidas quanto a volumetrias, emparcelamentos, alteração de fachadas e arqueologia.

Os documentos relativos à identificação dos prédios permitiram o contacto com a quase totalidade dos proprietários.

O conhecimento do cadastro, das principais características históricas e urbanísticas do quarteirão, do estado de conservação e de ocupação do edificado, permite definir quais são as parcelas chave da reabilitação do conjunto.

Foi entretanto estabelecido o contacto e o diálogo com entidades compradoras de diversos imóveis, representativas dos interesses de programas futuros, importantes para a actualização das condicionantes funcionais do quarteirão.

Conhecidas as parcelas chave foi realizado o diálogo pró-activo com os respectivos proprietários e outros interessados de modo a considerar os projectos de cada um, fazendo-os entroncar nas soluções mais vantajosas para todos.

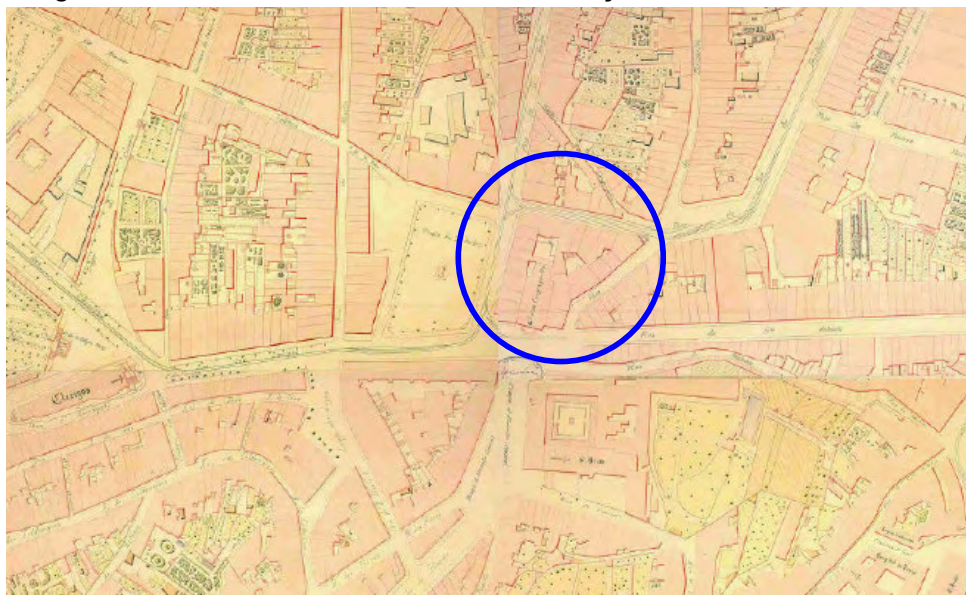
## **ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO**

### **Caracterização Histórica**

Este quarteirão que faz o ângulo Sudeste da Praça da Liberdade, é rodeado, além dessa Praça pelas Ruas de Sá da Bandeira e de Sampaio Bruno e pela Praça Almeida Garrett.

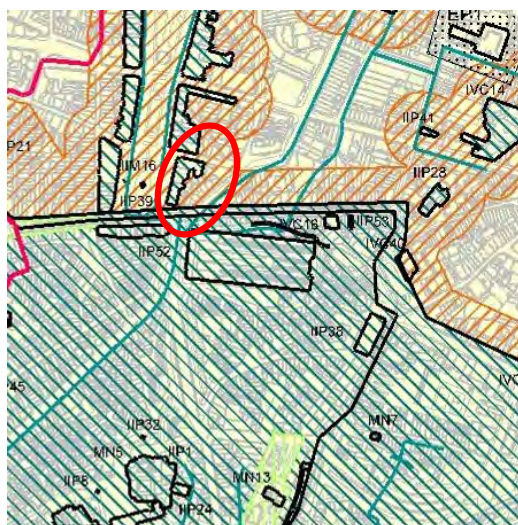
Trata-se de um quarteirão de planta aproximadamente trapezoidal, resultante dos alinhamentos urbanísticos introduzidos no início do séc XX, com a correcção da Rua de Sá da Bandeira, onde antes era a Rua dos Congregados e com a abertura da Rua de Sampaio Bruno que cortou o território antes ocupado pela congregação dos frades do oratório de Filipe de Néri.

Estando situado fora do perímetro da Muralha Fernandina, muito próximo de uma das portas mais importantes da cidade e adjacente à antiga estrada para Braga, sofreu várias alterações de desenho, sobretudo em finais do século XIX, e poderá, muito provavelmente, reter no subsolo estratos arqueológicos com elevada densidade de informação.



O quarteirão “do café Imperial” na planta de Telles Ferreira (1893)

Parte da Unidade de Intervenção do Quarteirão Imperial está incluída no Conjunto da Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Praça do General Humberto Delgado, que está em vias de classificação pelo Ministério da Cultura, conforma consta no despacho de 28 de Setembro de 1993. A parte restante integra a respectiva Zona Especial de Protecção. Esta situação implica a intervenção do IGESPAR para qualquer operação urbanística.



**Fonte:** Carta de Condicionantes, do Plano Director Municipal do Porto, publicado na 1ª série do DR de 03.02.2006.

### **Caracterização Urbanística**

O quarteirão é quase completamente ocupado por construções, com excepção de pequenos saguões que permitem ventilar o interior de alguns edifícios.

A época de construção dos prédios existentes varia entre o séc XVII (igreja/parcela 15) e os anos 60 do séc XX (P7, antiga sede do Banco Pinto de Magalhães) com maior expressão em edifícios marcados pela arquitectura das primeiras décadas do séc. XX como na P14 (ex. BNU) e grande parte da Rua de Sá da Bandeira e da Praça da Liberdade.



Vista aérea do quarteirão “do café Imperial”

O carácter consolidado do quarteirão leva à adopção de uma proposta que não incluirá projectos de transformação profunda da estrutura e volumetria dos edifícios, admitindo, no entanto, intervenções no interior do quarteirão para introdução de sistemas de estacionamento ao nível das caves.

## **Caracterização Arquitectónica**

Exteriormente os edifícios apresentam uma imagem estética elaborada, com poucos sinais de degradação profunda, excepto nas parcelas 8, 9 e 10 que ostentam um alto grau de abandono.

Assim, o desenho actual deverá ser mantido e valorizado, tanto nos edifícios mais antigos como nos mais modernos.

Pontualmente poderá admitir-se o redesenhar da fachada do edifício da parcela 6, por ser “esteticamente mais pobre” do que o conjunto envolvente, mas esta recomendação não é imperativa porquanto o edifício patenteia um grau de conservação razoável e não é incompatível com a arquitectura existente.

A boa imagem exterior da generalidade dos edifícios não tem correspondência com o padrão de ocupação dos mesmos, sobretudo nos pisos superiores, onde se assiste a uma grande desvitalização do edificado.

Verifica-se também que em alguns edifícios, apesar de um razoável aspecto exterior, está instalada a degradação em paredes, pavimentos, tectos e coberturas.

## **Um quarteirão de surpresas**

Há ideias feitas, muitas vezes repetidas, que frequentemente são desmentidas pela realidade.

As vistorias aos edifícios deste quarteirão são exemplo plenamente ilustrativo disso. Num primeiro percurso pelo exterior, olhando apenas para as fachadas dos edifícios, pôde construir-se uma imagem que se alterou radicalmente depois de realizadas as vistorias.

De facto o aspecto de conservação da maior parte dos edifícios e o seu R/C comercial não tem correspondência com o estado de degradação dos mesmos prédios.

Para a Baixa, ao contrário do Bairro da Sé ou de outras zonas do Centro Histórico, tem sido geralmente admitido que o problema reside, essencialmente, na desocupação, mais do que na degradação. Aqui elas andam de mãos dadas, e apenas a solidez exterior dos prédios ou a pintura das suas fachadas permite mascarar a realidade.



No entanto as surpresas não são apenas as negativas. Quando se entra no quarteirão revela-se a existência de um valioso património arquitectónico, nomeadamente associado à Igreja dos Congregados que é muito mais (em espaço e em arte) do que aquilo que aparece à vista do público.

Curiosidade acrescida vai para um inesperado laboratório de análise de metais raros, que trabalha, nomeadamente, para explorações mineiras africanas, na determinação de teores em ouro, prata, mercúrio ... de amostras que lhes são enviadas pelos clientes.

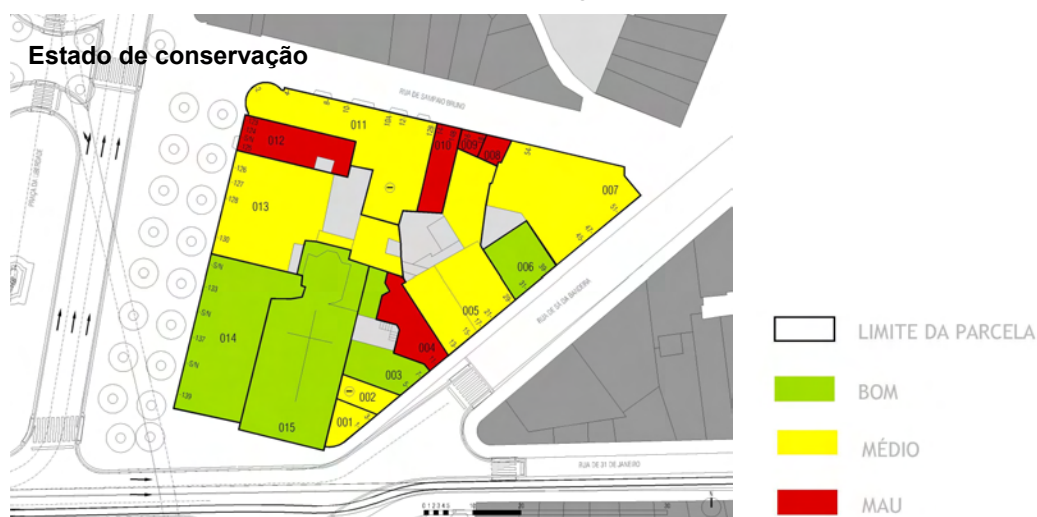
Mas as surpresas não se ficam por aqui...uma barbearia/cabeleireiro mantém em bom estado todo o mobiliário e decoração de origem, em mármore, da autoria do Arquitecto Marques da Silva (o mesmo da Estação de S. Bento).

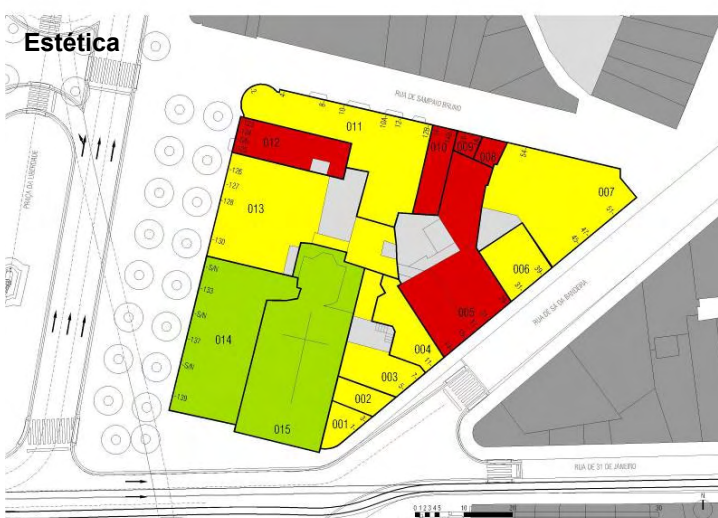
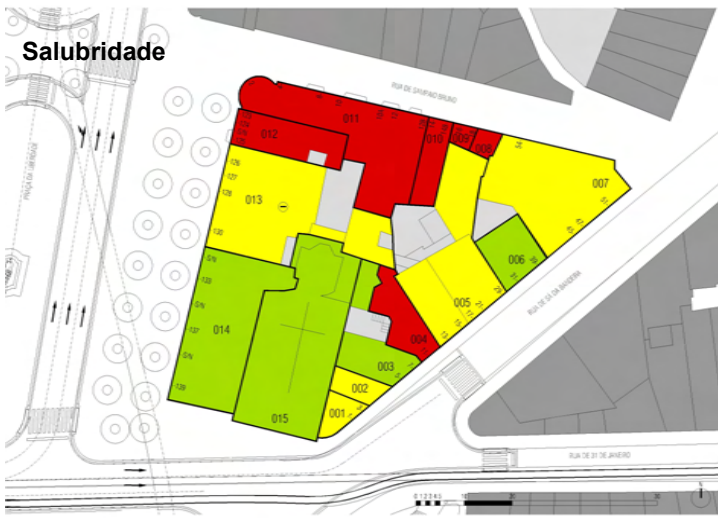
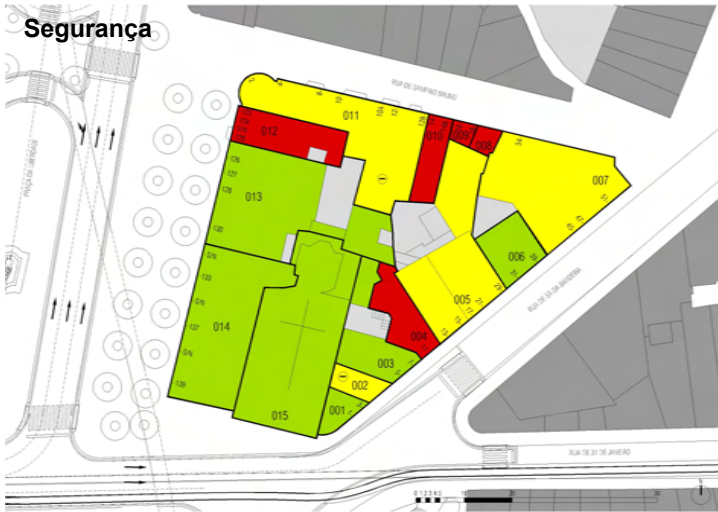
Outra peculiaridade deste quarteirão é a quantidade de “casas-fortes” que existe nas caves de vários edifícios. De facto um grande número de bancos teve as suas instalações nestas ruas (Sá da Bandeira, Sampaio Bruno e Praça da Liberdade). Hoje, apenas a “casa-forte” da CGD (ex. BNU) se encontra a funcionar.

Acontece que, em termos futuros será difícil admitir que a generalidade das actividades actuais se irá manter com perspectivas de médio ou longo prazo.

Pode mesmo constatar-se que a sobrevivência do quarteirão depende profundamente da capacidade de atrair novas actividades e de dar melhores condições a algumas das que lá estão presentes.

### Plantas do Estado de Conservação





## Caracterização Cadastral

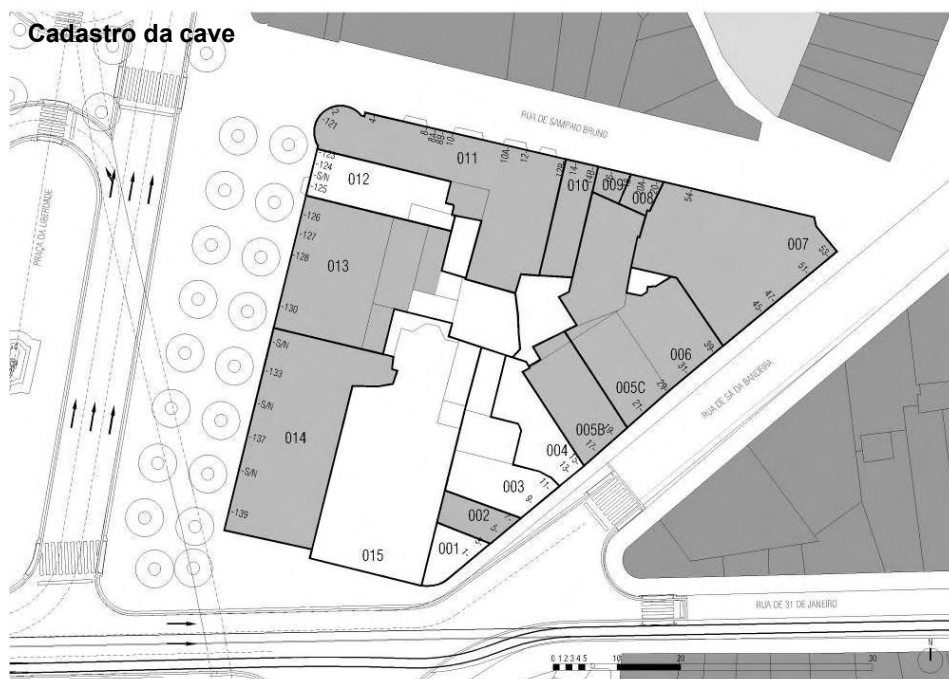
O quarteirão é constituído por 15 parcelas, de geometria variável, todas propriedade de entidades privadas.

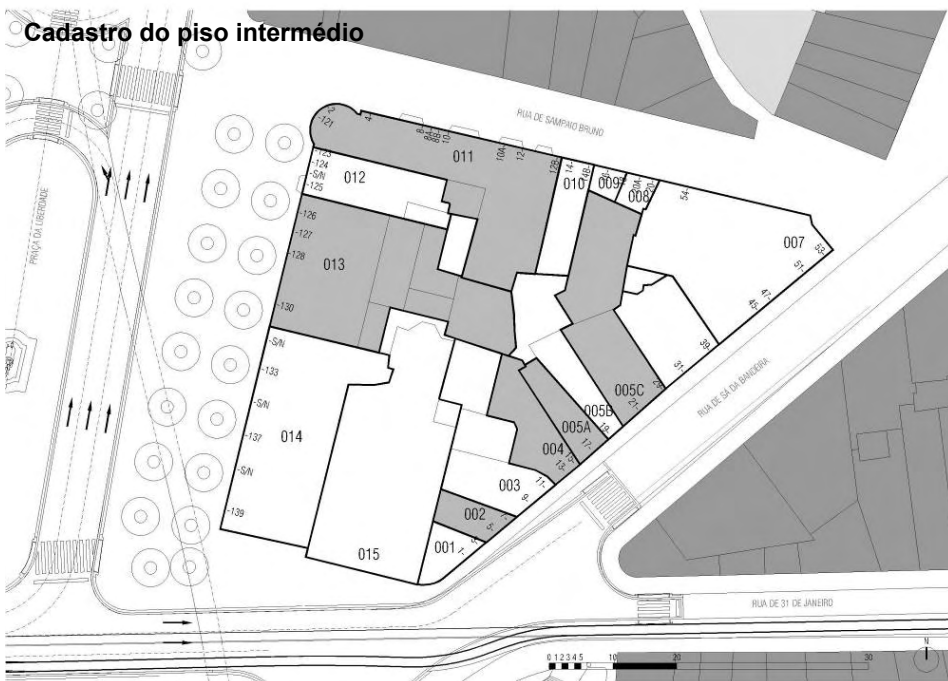
Com o levantamento da situação registada na Conservatória do Registo Predial, podemos já identificar a quem pertence cada parcela.

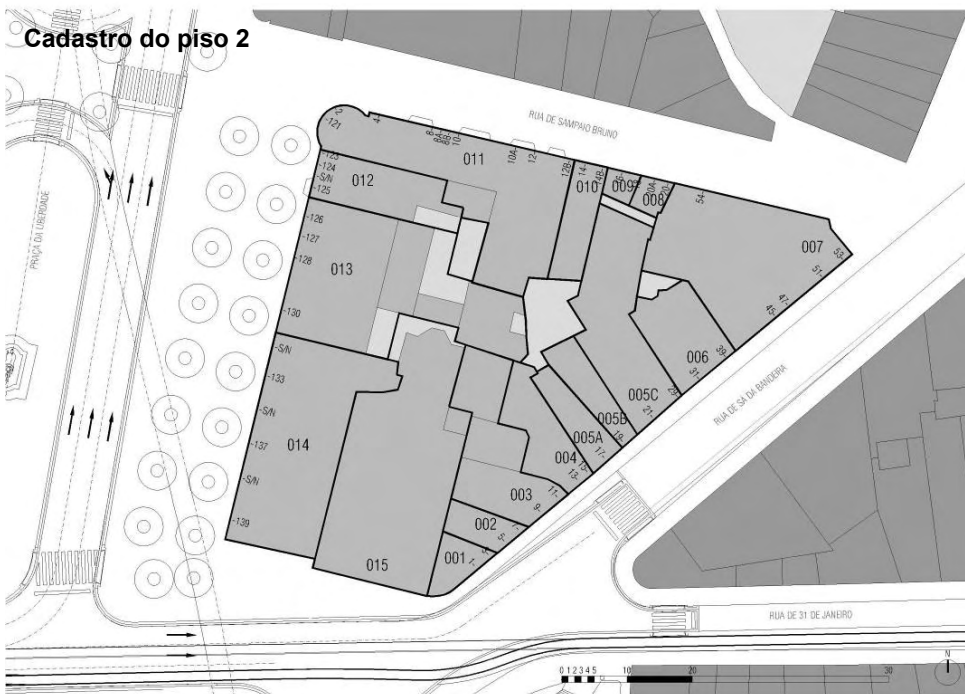
De acordo com o levantamento existente e com informação colhida no local, haverá para os edifícios que não estão divididos em propriedades horizontais um conjunto de 10 proprietários, já que as parcelas 3 e 15 pertencem à mesma instituição, os prédios 8, 9, 10 e parte do 5 pertencem, também, a um só dono e os prédios 11 e 12 serão propriedade da mesma família.

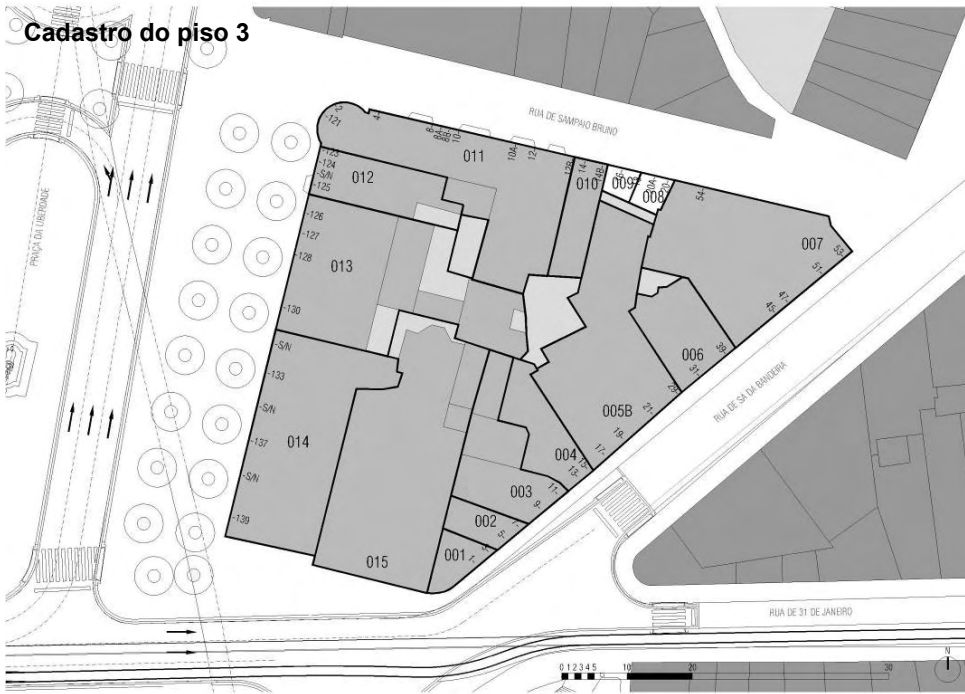
A informação disponível permite concluir que apenas os edifícios 5, e 13 estarão constituídos em propriedade horizontal, sendo neste último todas as fracções possuídas pelo mesmo proprietário.

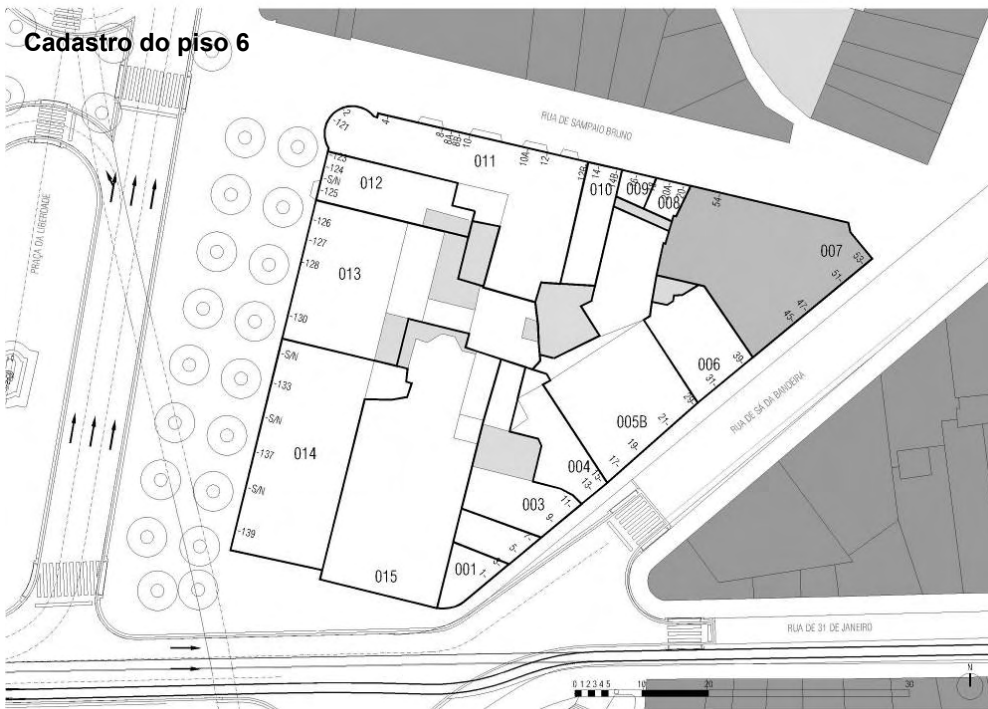
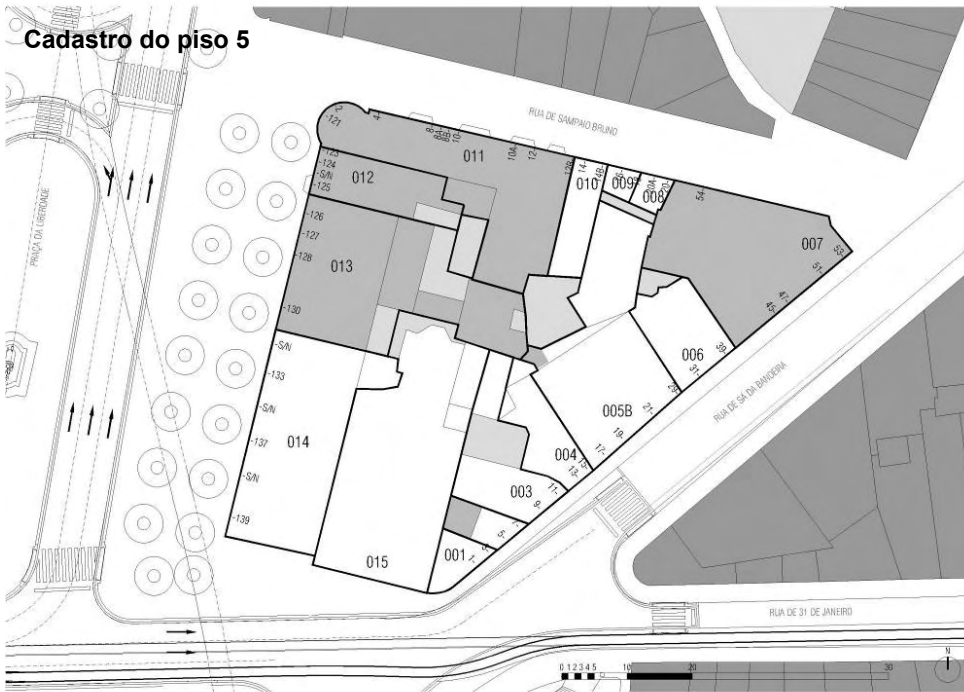
## Plantas cadastrais por piso











**Caracterização Funcional**

Além dos prédios das P7, P8, P9 e P10 que se encontram desativados há muitos anos, também se encontram devolutos muitos espaços dos pisos superiores nas parcelas P6, P11, P12 e P13.

Trata-se de edifícios divididos em salas autónomas destinadas a serviços, correspondendo a um modelo antiquado de organização, que tem vindo a ser progressivamente abandonado pela procura.

De facto os únicos edifícios do quarteirão que desempenham cabalmente as suas funções serão a Igreja dos Congregados, o Hotel Peninsular e a CGD no edifício do antigo BNU.

Nos restantes, além de alguma vitalidade em estabelecimentos comerciais do R/C, não se verifica uma ocupação suficiente para a dinamização deste quarteirão e da sua área de influência.

Na globalidade dos prédios, apenas a P1 tem habitação ocupada (1 fogo), sendo os restantes edifícios dominados por um perfil misto de comércio e serviços.

Esta realidade traduz o panorama de terciarização da baixa portuense, ocorrida nas décadas precedentes, a qual, agora, com a redução dos escritórios e serviços, está a produzir a “desertificação” funcional.

Os sinais exteriores de conservação dos edifícios, não traduzem a sua desvitalização, e, acabam mesmo por iludir um real estado de degradação progressiva do seu interior.

A qualidade dos estabelecimentos comerciais e das actividades em exercício, em grande parte dos edifícios ocupados é insuficiente e traduz a desvalorização que a baixa tem atravessado ao longo dos últimos anos.

Cabe referir a existência de um rico património da Igreja dos Congregados, que, para além do templo, possui todo um prédio (P3) e outros espaços, e um valioso espólio museológico que poderá, em conjunto com o monumento, constituir um interessante atractivo para a visita cultural ao quarteirão.

Importa, agora, aproveitar as vantagens que decorrem do crescimento da actividade turística e do valor que começa a ser reconhecido pelos locais de qualidade, nomeadamente para habitação permanente e comércio de qualidade.

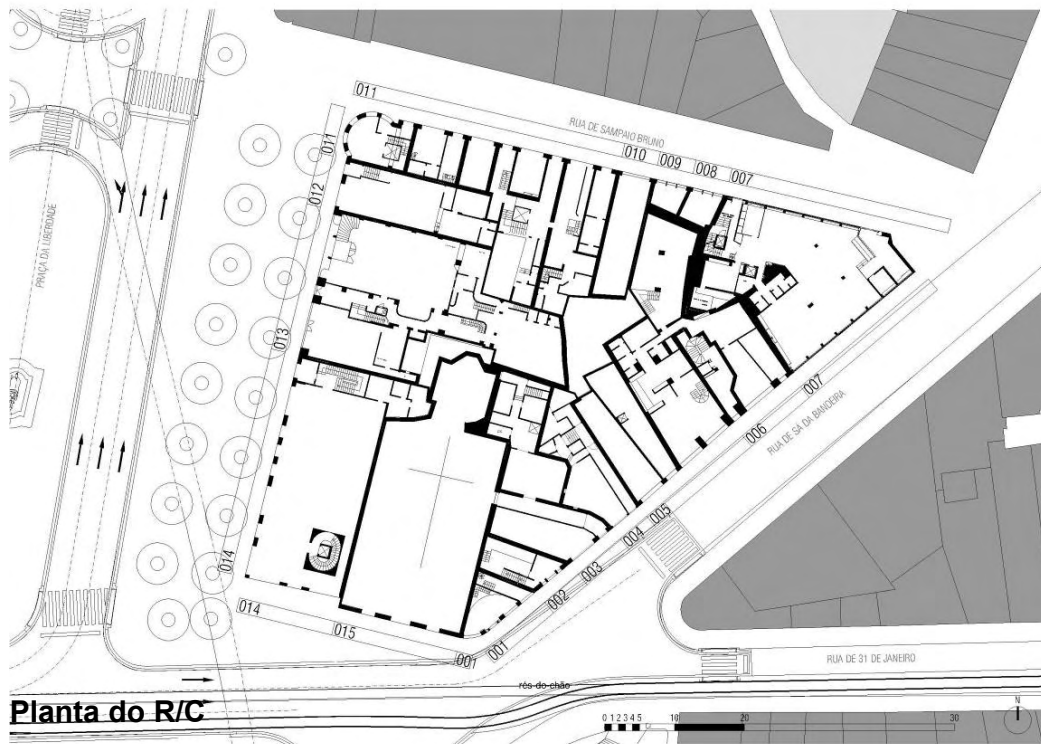
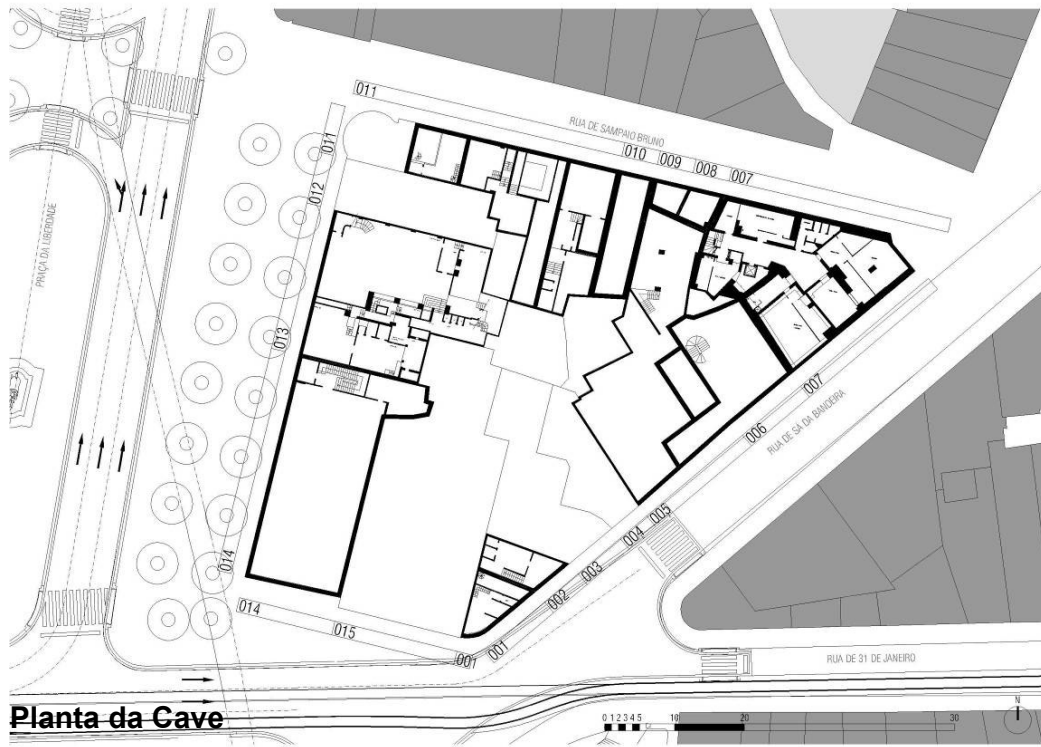
Terminado o longo ciclo de investimento na beneficiação do espaço público, parece ser agora a oportunidade de quarteirões como este aproveitarem a modernidade da zona e reciclarem os seus espaços devolutos de modo a responderem às novas necessidades da procura.

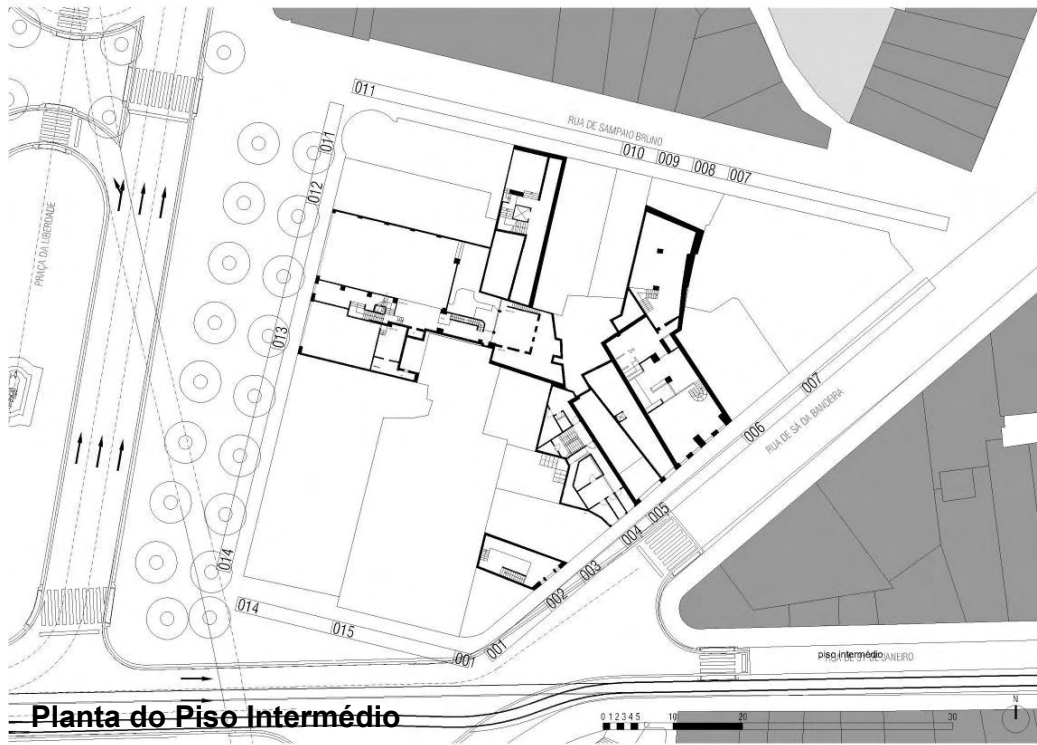


## Perfis com a ocupação actual do quarteirão

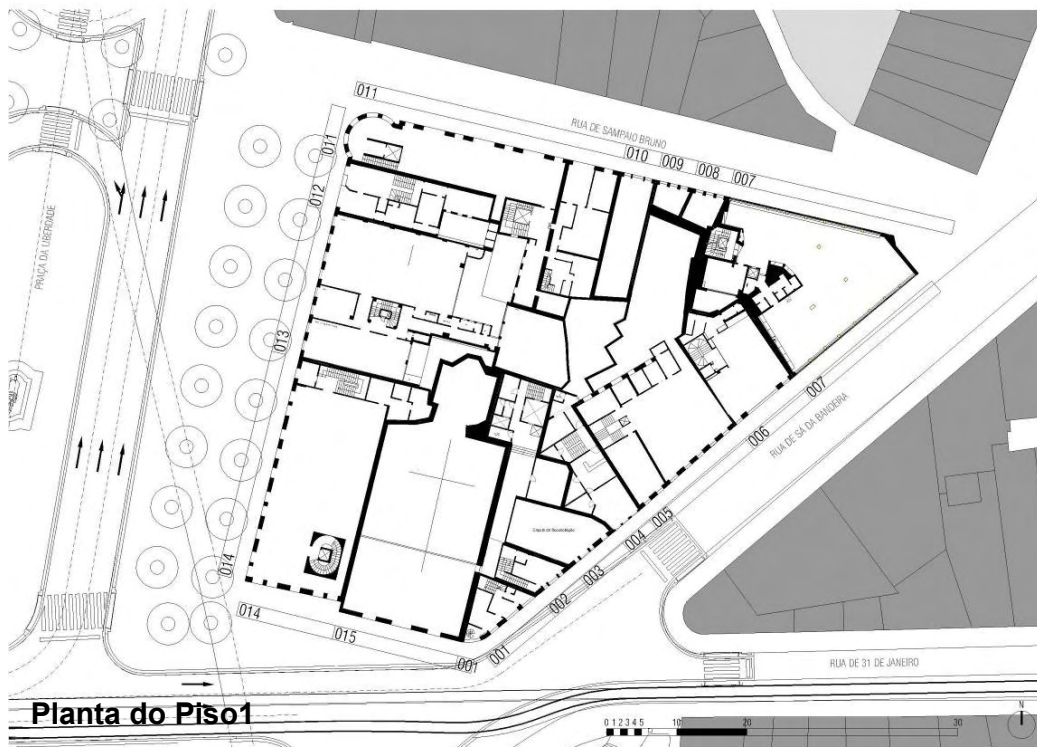


## Plantas e Alçados da Situação Existente

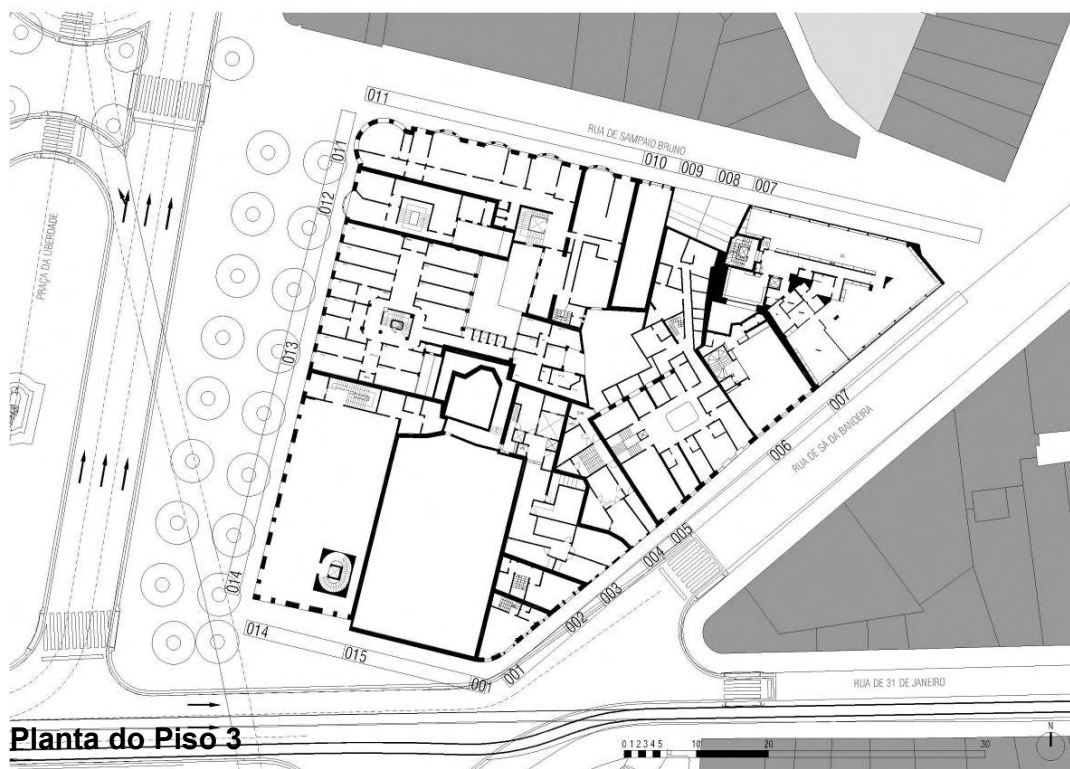




**Planta do Piso Intermédio**

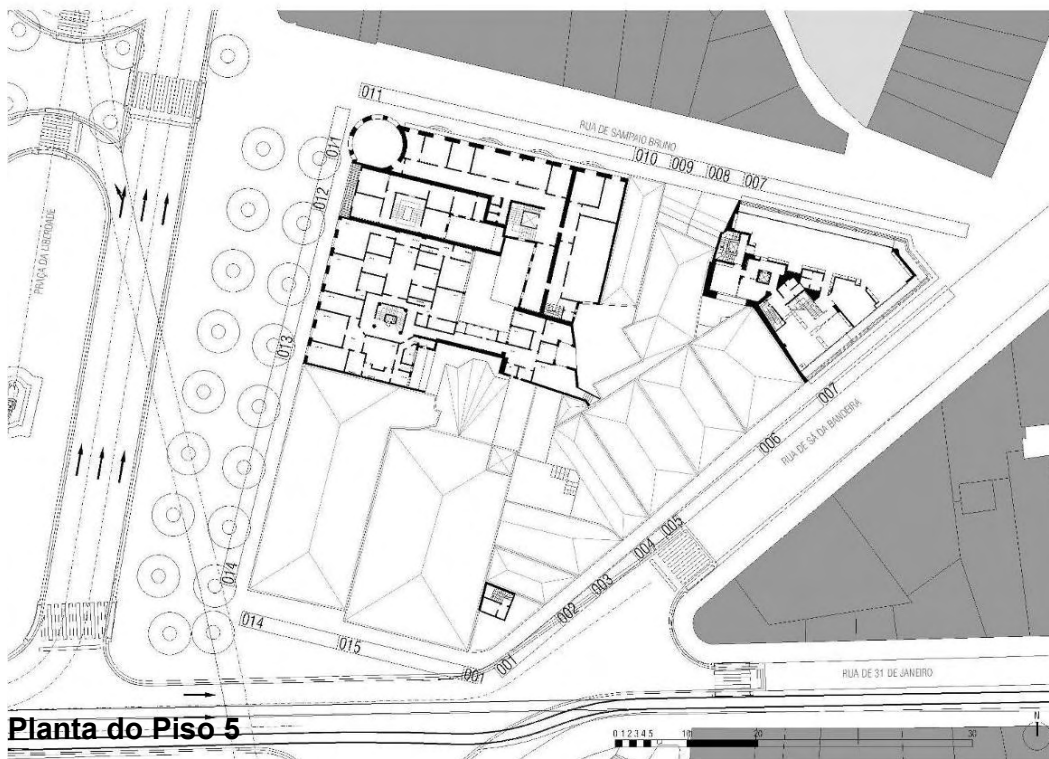


**Planta do Piso 1**

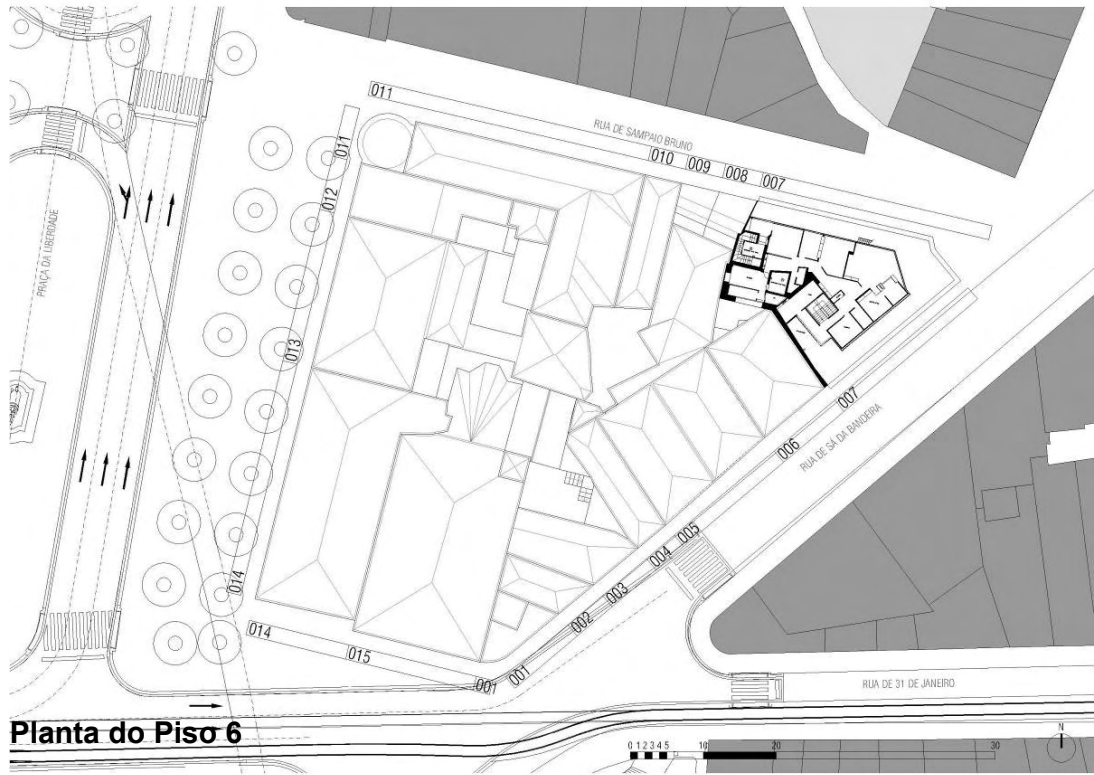




**Planta do Piso 4**



**Planta do Piso 5**



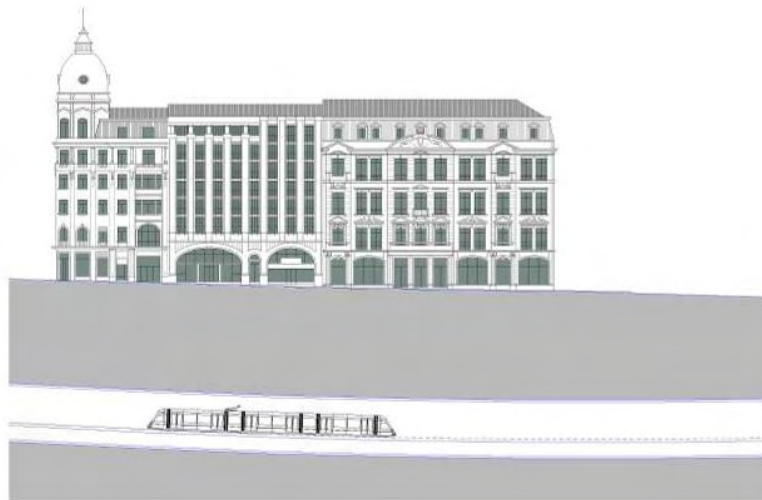
# Alçados



001 002 003 004 005 006 007  
RUA DE SÁ DA BANDEIRA



007 008 009 010 011  
RUA DE SAMPAIO BRUNO



011 012 013 014  
PRAÇA DA LIBERDADE (POENTE)



014 015  
PRAÇA DE ALMEIDA GARRETT

## **Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes**

Parcela 03: Projecto de Arquitectura aprovado – processo 102311/07/CMP.

### **Estratégia de intervenção**

O quarteirão, na sua globalidade, está consolidado, não havendo edifícios a demolir, nem espaço edificável para projectar novas construções. Por outro lado, também a idade dos edifícios, as suas características construtivas iniciais e o seu estado de conservação aconselham, na generalidade, à sua manutenção.

Contudo, há que considerar também que apenas 3 dos 15 edifícios do quarteirão estão totalmente ocupados (2 dos 3 edifícios são integralmente ocupados pela Igreja e 1 por uma instituição bancária), que cerca de 60% dos fogos do quarteirão estão devolutos.

A partir dos dados atrás enunciados, conclui-se que, a par de uma intervenção ao nível construtivo, é fundamental uma reconversão funcional do quarteirão com vista à sua revitalização. Assim, com o objectivo de dotar o quarteirão de condições de segurança, salubridade e estética, define-se uma estratégia de renovação urbana para a quase totalidade do quarteirão, que concilie a reabilitação do edificado existente, com a reconversão funcional dos edifícios subaproveitados do quarteirão, através de um programa misto de comércio, serviços e habitação.

Os espaços comerciais têm que ser recuperados e dinamizados, aproveitando, também, o investimento público realizado para qualificação da Praça da Liberdade e usufruindo da excelente qualidade e disponibilidade dos passeios. Não é admissível o acesso automóvel ao interior das parcelas a partir da Praça da Liberdade.

Trata-se, de facto, de locais muito movimentados por peões, onde há oportunidade de explorar extensas esplanadas para hotelaria e similares. Temos aqui a possibilidade rara de encontrar no centro do Porto passeios horizontais com 10 metros de largura. Neste sentido, preconiza-se a transferência para outros pisos, actualmente vagos, no mesmo quarteirão, de algumas das actividades que agora utilizam o R/C sem tirar partido das potencialidades oferecidas pelo espaço público. Dever-se-á conservar,



contudo, no conjunto de prédios do quarteirão, a área de serviços necessária à preservação e valorização dessas actividades, que ainda estão instaladas e têm condições de operação no futuro.

O hotel existente, pela sua localização, poderá ganhar visibilidade e qualidade, através das ampliações, já previstas, para aumento do número de quartos e das condições de conforto dos hóspedes.

Atendendo a que a maior parte dos pisos superiores está devoluta, devido à sua desadequação funcional, é necessário introduzir novas funções que induzam a sua ocupação e permitam rentabilizar o investimento necessário à sua reabilitação. Pelo que, como regra geral, nos andares superiores dos edifícios, dever-se-ão introduzir as alterações necessárias para a criação de habitações, com vista a alojar no quarteirão uma população própria permanente.

A centralidade, acentuada pelas estações de metro e a qualidade do ambiente urbano, aliada ao acréscimo de capacidade de estacionamento, confere aos últimos e penúltimos andares, uma especial aptidão para a sua transformação em habitações de “standard” elevado, eventualmente com boas áreas e com acabamentos de nível superior.

Além deste propósito de contribuir de forma significativa para o objectivo estratégico da re-habitação na baixa, contribui para a viabilização do retorno do investimento que os proprietários terão de fazer nos prédios. De facto, as funções terciárias já não serão o principal produto para as operações imobiliárias na baixa. Em contrapartida a habitação começa a demonstrar sinais de uma procura crescente, sobretudo quando a oferta se localiza em locais privilegiados, como é o caso.

Os andares superiores podem oferecer aos habitantes uma privacidade, paisagem e insolação vantajosos, permitindo separar as funções do quarteirão, não por edifícios, mas por pisos.

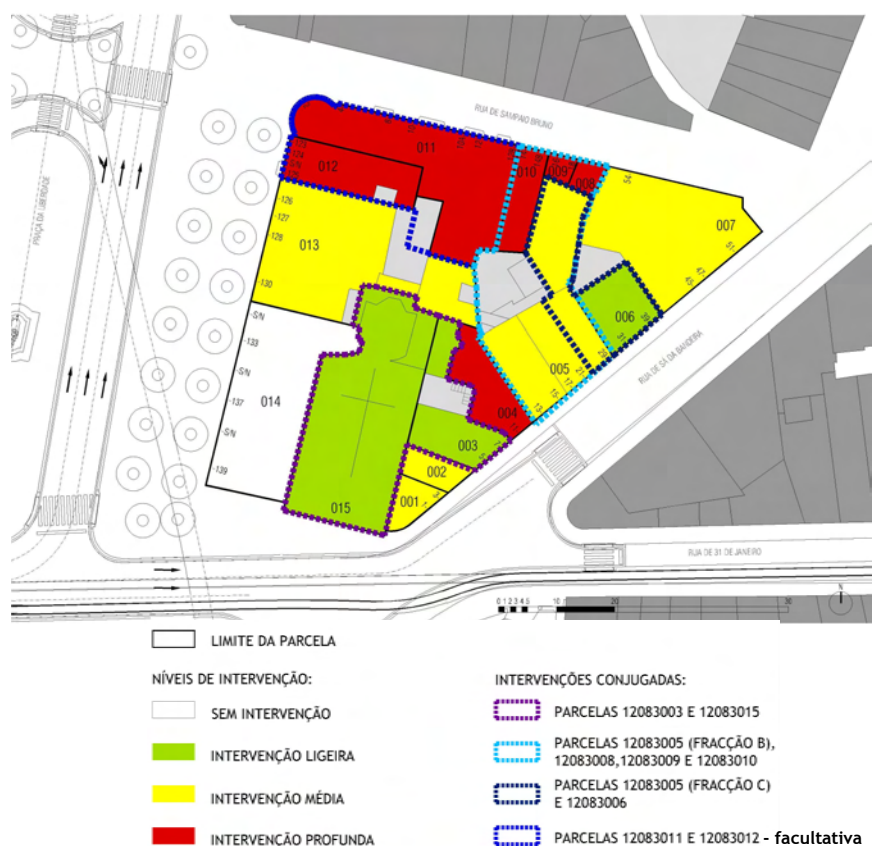
Valerá a pena, em projecto, ponderar soluções técnicas e económicas para criar alguma capacidade própria de estacionamento para os habitantes das novas habitações, a produzir, nomeadamente (se necessário) com recurso a meios mecânicos de movimentação.

Independentemente da eventual criação de estacionamento próprio no quarteirão, este poderá contar com uma oferta acrescida de lugares de

garagem no quarteirão vizinho (Viela dos Congregados), onde está previsto um parque subterrâneo de grande capacidade.

Para a introdução de um programa habitacional no quarteirão será necessário reconverter os espaços de serviços existentes. Haveria todo o interesse num projecto conjunto para os prédios 11 e 12, actualmente subaproveitados e degradados, admitindo-se contudo a sua reabilitação individual. Admitem-se ainda outros projectos conjuntos, caso haja interesse por parte dos respectivos proprietários.

### Planta síntese da Intervenção Proposta



### Intervenção proposta por parcela

Destes pressupostos decorre a proposta para intervenção em cada parcela:

### **Parcela 12083001**

O edifício, com área reduzida em cada piso, é penalizado por ter a entrada para os andares superiores através de um espaço de loja (óptica), sem condições para um comércio de qualidade e para um acesso condigno a pisos superiores de habitação e serviços que se encontram, neste momento, parcialmente devolutas.

Este problema é comum aos prédios das parcelas 2 e 4. É obrigatório que a solução arquitectónica a adoptar garanta a criação de um acesso aos pisos superiores condigno e fisicamente autónomo relativamente aos espaços comerciais.

A reabilitação destes edifícios e o respectivo projecto poderá partir do estudo de uma solução que permita o acesso a esses pisos, de cima para baixo, através de um percurso transversal aos prédios a situar no nível das coberturas. Assim, a parcela 1 poderia manter, com alguma qualidade, os comércios existentes nas caves, R/C e sobre-lojas.

Seria ainda desejável a reformulação do edifício, de forma a criar habitação nos pisos superiores.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio:

- Requalificar a fachada principal, nomeadamente através da correcção/reparação dos vestígios de humidades existentes em rebocos, execução de pinturas, recuperação/substituição das caixilharias existentes degradadas, em madeira e ferro, recuperação das guardas das varandas em mau estado de conservação e eliminação de elementos dissonantes, como as caixilharias em alumínio no r/c e 1º andar e a placagem de granito no r/c, substituindo-os por outros esteticamente integrados;
- Autonomizar os espaços comerciais relativamente ao acesso aos pisos superiores;
- Reparar a cobertura, substituindo de todos os elementos em mau estado, nomeadamente através da correcção da impermeabilização do terraço;
- Rever e substituir os elementos degradados da rede de drenagem de águas pluviais do edifício;

- Eliminar e corrigir as infiltrações existentes no interior do edifício, nomeadamente no fogo do último andar, junto às caixilharias dos diferentes pisos e na empena poente da caixa de escadas;
- Reparar estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Requalificar as instalações sanitárias e cozinha em mau estado de conservação;
- Reparar e/ou substituir os pavimentos em mau estado.

### **Parcela 12083002**

Esta parcela é atravessada por um corredor de acesso ao coro da igreja, situado no piso 1 e tem comércio activo no R/C com cave e sobre-loja. Nos pisos superiores tem actividades que se podem manter e espaço disponível para a transformação em novas habitações.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio:

- Requalificar a fachada principal, nomeadamente através da limpeza de cantarias em granito, recuperação/substituição das caixilharias existentes degradadas em madeira, recuperação das guardas das janelas em mau estado de conservação e eliminação de elementos dissonantes, como os aparelhos de ventilação colocados nos vidros;
- Reparar a cobertura e as clarabóias, em mau estado de conservação, substituindo se necessário a sua estrutura de suporte;
- Reformular/ substituir a rede de drenagem de águas pluviais do edifício;
- Eliminar e corrigir as infiltrações existentes no interior do edifício, em tectos e paredes, nomeadamente junto à fachada e à empena confrontante com a parcela 1;
- Reparar estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparar e/ou substituir os pavimentos em mau estado.

### **Parcelas 12083003 e 12083015 – intervenção conjugada**

Os Prédios existentes nestas parcelas pertencem à Irmandade de Santo António dos Congregados. A parcela 12083003 funciona de forma integrada com a Igreja dos Congregados (parcela 12083015), acolhendo uma capela, a sacristia, residência paroquial, salas de oratório e de reuniões, pátios e circulações que atravessam os prédios vizinhos.

Aqui importa manter o carácter religioso do edifício e aproveitar o seu potencial museológico para introduzir, em conjunto com a Igreja (P15) um pequeno núcleo de visita com interesse para o turismo.

A Igreja dos Congregados, é a peça essencial do que resta do antigo convento dos frades do oratório. Trata-se de um templo de uma só nave, com enorme riqueza arquitectónica e decorativa, que, em complementaridade com o programa da P3 pode vir a ampliar o interesse turístico do quarteirão.

Não só a sua localização e carácter, como também o seu património mobiliário e o excelente grau de preservação justificam a visita.

É notável a paisagem da torre sineira e a impressão causada pelo enorme vão de telhado que cobre toda a abóbada da nave. Vale também a pena reter a visão invulgar sobre o altar-mor a partir de um circuito de visita interior.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível ligeiro:

(Parcela 12083003)

- Retirar as chapas metálicas, de fibrocimento e plásticas da cobertura, (dissonantes) substituindo-as por material esteticamente integrado;
- Substituir as caixilharias e grelhas de alumínio existentes no r/c e 1º andar (dissonantes) por outras com desenho e materiais esteticamente integrados;
- Rever/reparar a cobertura e impermeabilização do terraço do edifício;
- Eliminar e corrigir as infiltrações existentes no interior do edifício, em tectos e paredes, nomeadamente as localizadas na parcela confrontante com a parcela 4 e nos tectos de dois dos quartos do 3º andar.

### **Parcela 12083004**

Esta parcela tem no R/C um estabelecimento de barbearia/cabeleireiro com decoração, equipamento e mobiliário dos anos 30,

com qualidade e bom estado de conservação. Apesar de constituir uma actividade com sinais de decadência e não estando o interior sob qualquer classificação patrimonial, importa preservar o valor estético da loja de preferência dentro do mesmo ramo ou, com um programa que admita a manutenção da sua imagem e acabamentos (integralmente realizados em mármore).

Nos andares superiores o edifício encontra-se num estado avançado de degradação, necessitando de uma reformulação profunda que implicará a transferência das actividades aí instaladas. Estes andares têm acesso autónomo à rua por uma entrada paralela ao estabelecimento.

Para a reabilitação da parcela é necessária uma intervenção de nível profundo:

- Reconstruir a cobertura do edifício, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reconstruir os pisos superiores do edifício, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando os fogos a criar de boas condições de segurança, salubridade e estética, com correcção de todas as patologias existentes;
- Reinfrustruturar todo o edifício;
- Recuperar/ conservar a configuração original das fachadas nomeadamente através da limpeza de cantarias, recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), recuperação das guardas das varandas e remoção de todos os elementos dissonantes.

### **Parcela 12083005**

Na parcela cinco sobrepõem-se três propriedades: no R/C uma loja (Fracção A) que pertence a um fundo imobiliário (do BCP), outra loja (Fracção C) que pertence ao mesmo proprietário do prédio da P6 e, nos andares superiores, o Hotel Peninsular (Fracção B), que tem no R/C apenas um corredor de acesso, situando-se a recepção e um bar num anexo das traseiras do lote.

A Fracção B está parcialmente sobreposta com a P6 e a Fracção C está interiormente ligada à P6.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio nas partes comuns:

- Recuperar/ requalificar as fachadas existentes, através da reparação de todos os elementos em mau estado de conservação, nomeadamente rebocos, e da remoção de todos os elementos dissonantes, como o reclamo da fracção C (fachada principal), as caixilharias de alumínio e placagem de granito no r/c (fachada principal), aparelhos de ar condicionado (fachadas principal e posterior) e tubos de queda aparentes (fachada posterior);
- Demolir os corpos construídos, nomeadamente, junto à fachada posterior (corpo com cobertura plana), na ligação com a P13, ao nível do último andar e outros volumes ilegais;
- Recuperar (ou substituir, se necessário) o revestimento da empena sobre-elevada confrontante com a P4;
- Recuperar a parte da cobertura em telha, substituindo, se necessário, elementos degradados e corrigindo as patologias existentes no interior do edifício;
- Substituir o revestimento em fibrocimento existente em parte da cobertura por outro material esteticamente integrado, corrigindo as patologias existentes e substituindo, se necessário, elementos degradados;
- Remover todos os elementos dissonantes nas coberturas, nomeadamente revestimentos em chapa plástica ondulada, remendos em tela, antenas e outros;
- Demolir o depósito de água existente na cobertura.

#### **Parcela 12083005 (Fracção A)**

Sem patologias a corrigir.

#### **Parcelas 12083005 (Fracção B), 12083008, 12083009 e 12083010**

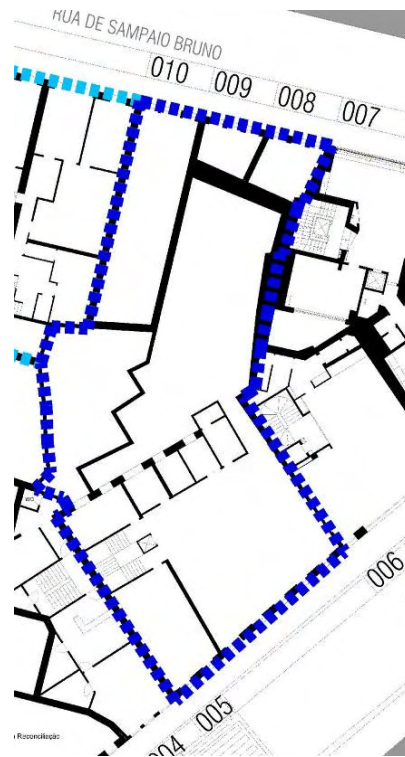
##### **– intervenção conjugada**

Trata-se de três edifícios já adquiridos pelo Hotel Peninsular para expansão do mesmo, exceptuando-se, eventualmente, o R/C, por possuir um elevado interesse para comércio.

Estão em estado de degradação avançada, por isso importa que rapidamente se promova a sua recuperação.

Para a reabilitação destas parcelas é necessária uma intervenção de nível profundo:

- Reconstruir as parcelas 8, 9 e 10 de acordo com projecto de arquitectura a definir, garantindo a sua ligação à fracção B da P5, dotando os espaços a criar de boas condições de segurança, salubridade e estética, com correcção de todas as patologias existentes;
- Reabilitar as fachadas das parcelas 8 e 9, nomeadamente através da limpeza de cantarias e azulejos, reposição de azulejos em falta, de modo esteticamente integrado com os existentes, recuperação/ substituição de caixilharias em madeira e recuperação dos vãos originais ao nível do r/c;
- Reabilitar a fachada da parcela 10, nomeadamente através da recuperação/substituição de rebocos e caixilharias de madeira degradados, demolição da pala em betão dissonante, localizada no r/c e reposição dos vãos originais ao nível do r/c;
- Requalificar as escadas de serviço e corrigir as cedências em pavimentos de madeira existentes na fracção B da P5.



### **Parcelas 12083005 (Fracção C) e 12083006 – intervenção conjugada**

O prédio que ocupa este lote está, na generalidade, em bom estado de conservação. O edifício encontra-se desocupado nos andares superiores e em parte do R/C e procede de instalações bancárias, dispondo nas traseiras de três pisos de armazém que incluem caixas-fortes.

As lojas que integram o R/C desta propriedade incluem parte do o piso que se situa por baixo do Hotel (P5).

Nos pisos superiores, será interessante promover um programa que contemple escritórios, aproveitando o bom estado da construção e a sua vocação terciária.



Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível ligeiro:

- Requalificar a fachada principal, retirando todos os elementos dissonantes, como as caixilharias de alumínio e os painéis publicitários do r/c, e recuperando as caixilharias em ferro dos pisos superiores;
- Requalificar a fachada posterior, retirando todos os elementos dissonantes, como as tubagens de ar condicionado na fachada;
- Requalificar a cobertura, retirando a maquinaria existente no terraço, que constitui um elemento dissonante e encontrando uma solução esteticamente integrada para a caixa do elevador;
- Caso o espaço comercial com entrada pelo nº 39 continue a funcionar autonomamente do resto do edifício, será necessário requalificá-lo, dotando-o de instalações sanitárias no seu interior.

### **Parcela 12083007**

O edifício da P7 que foi construído nos anos 60 para sede de instituição bancária, está totalmente devoluto, mas tem já um estudo em curso para a sua adaptação a comércio e escritórios.

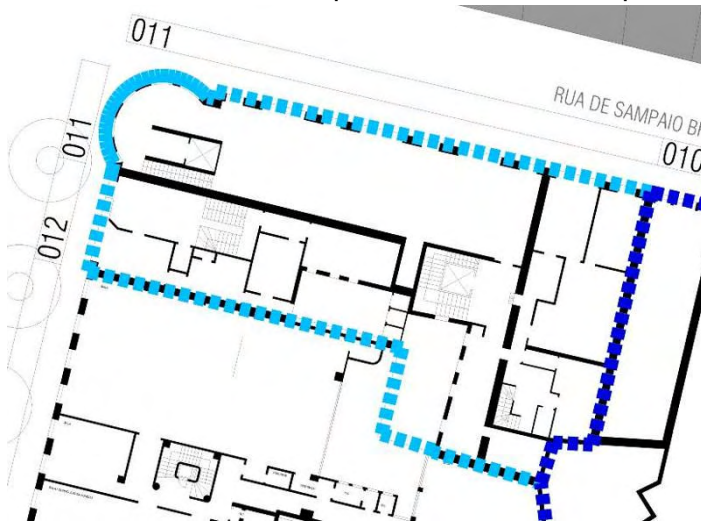
Este edifício tem autonomia para desenvolver o seu próprio programa sem colidir com o processo de qualquer dos restantes prédios do quarteirão.

Para a reabilitação deste edifício será necessária uma intervenção de nível médio:

- Reconverter o edifício, de acordo com o projecto de arquitectura a definir, corrigindo as patologias existentes no seu interior e dotando os espaços a criar de condições de segurança, salubridade e estética;
- Remover/ instalar de modo esteticamente integrado a maquinaria existente na cobertura e no terraço do 6º andar, que constitui um elemento dissonante.

## Parcelas 120830011 e 12083012

São duas parcelas de comércio e escritórios, parcialmente desocupadas, pertencentes a membros da mesma família. Apesar da imagem exterior recuperada, grande parte do seu interior está muito degradado e sem uso, de modo que se impõe a realização de obras de reabilitação profunda,



sendo de considerar o interesse em realizar uma intervenção conjugada e mudar parcialmente de programa, introduzindo habitação nos andares superiores e alargando os espaços comerciais para o 1º piso, mantendo eventualmente as actividades existentes concentradas em parte dos níveis intermédios dos prédios.

Nesse programa os escritórios e as habitações terão acessos autónomos a partir da rua.

Para a reabilitação destas parcelas é necessária uma intervenção de nível profundo:

Parcela 12083011

- Recuperar as coberturas e a rede de águas pluviais do edifício, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reconstruir os pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando os espaços de boas condições de segurança, salubridade e estética, com correcção de todas as patologias existentes no seu interior;
- Reinfraestruturar todo o conjunto;
- Requalificar as fachadas principais, removendo todos os elementos dissonantes, como caixilharias de alumínio e aparelhos de ar condicionado suspensos e uniformizando a imagem do piso de r/c voltado à Rua de Sampaio Bruno, através do desenho dos vãos e materiais empregues;

- Reabilitar as fachadas posteriores, voltadas para o saguão, recuperando/ substituindo rebocos e caixilharias degradados e removendo elementos dissonantes, como infraestruturas na fachada e caixilharias de alumínio.

#### Parcela 12083012

- Recuperar as coberturas e a rede de águas pluviais do edifício, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Reconstruir os pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando os espaços de boas condições de segurança, salubridade e estética, com correcção de todas as patologias existentes no seu interior;
- Reinfraestruturar todo o conjunto;
- Requalificar as fachadas principais, removendo todos os elementos dissonantes, como caixilharias de alumínio e aparelhos de ar condicionado suspensos.

#### **Parcela 12083013**

Trata-se de uma parcela chave para a recuperação e revitalização do quarteirão porque penetra profundamente no seu interior, tendo mesmo contacto (e sobreposição funcional) com o hotel (na qualidade de inquilino) que se situa na fachada oposta do quarteirão.

É ocupada por um edifício de escritórios, com comércio nos R/C e caves e pátios interiores que permitem o arejamento e iluminação natural dos corpos construídos no interior do lote.

Apesar da boa conservação e qualidade da fachada e da sua construção ser em betão armado, apresenta graves patologias e uma disfuncionalidade que implica um projecto de transformação profundo.

O ascensor não funciona e grande parte das salas está desocupada. Tem ainda habitações devolutas, em mau estado, nos últimos pisos, sendo algumas delas partilhadas por quartos do Hotel Peninsular (que aqui é inquilino).

No R/C e cave tem comércio activos.

Neste edifício seria desejável reconverter o uso ao nível dos pisos superiores, de serviços para habitação, de forma a revitalizar o edifício, tirando partido da sua localização e qualidade arquitectónica. Admite-se contudo qualquer outro programa, desde que compatível com a arquitectura e integrado na estratégia funcional do quarteirão.

Para a correcção das patologias existentes é necessária uma intervenção de nível médio:

- Recuperar a cobertura, substituindo se necessário, todos os elementos em mau estado de conservação, nomeadamente o seu revestimento, clarabóia e respectiva rede de águas pluviais;
- Recuperar o terraço do corpo localizado no interior do quarteirão, reformulando o sistema de drenagem de águas pluviais e substituindo o revestimento de pavimento;
- Remover/ instalar de modo esteticamente integrado a maquinaria existente na laje do saguão confrontante com as parcelas 11 e 12;
- Requalificar a fachada principal, recuperando as caixilharias degradadas e removendo todos os elementos dissonantes, como aparelhos de ar condicionado e estores exteriores;
- Reabilitar a fachada posterior, corrigindo fissurações em rebocos, recuperando as caixilharias degradadas e removendo (ou substituindo por outros esteticamente integrados) todos os elementos dissonantes, como os equipamentos de ar condicionado e as tubagens existentes no 1º andar da fachada nascente, voltada ao saguão confrontante com as parcelas 11 e 12, as infraestruturas existentes no terraço do 5º andar da fachada norte, voltada ao saguão confrontante com as parcelas 11 e 12, a passagem metálica existente, ao nível do 4º andar, entre o corredor onde se localiza a bateria de instalações sanitárias e o corpo voltado à Praça da Liberdade (fachadas norte e nascente, voltadas ao saguão confrontante com as parcelas 11 e 12) e o corpo que estabelece a comunicação entre esta parcela e a parcela 5, ao nível do 5º andar;
- Requalificar a área da entrada do edifício, ao nível do r/c;
- Corrigir as infiltrações existentes e recuperar rebocos degradados em partes comuns.

### Parcela 12083014






Esta parcela é constituída por um edifício bancário, com loja e serviços, recentemente remodelado e plenamente equipado, com uma ocupação intensa que importa manter.

Refira-se apenas que o R/C mereceria um uso que melhor aproveitasse a disponibilidade dos passeios agora existentes, mas só a evolução das tendências da cidade poderão ditar, no futuro, o interesse do proprietário em proceder a uma nova reformulação do prédio.

Sem patologias a corrigir.

### Planificação da intervenção proposta

parcelas	2008	2009				2010				2011
	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre
1										
2										
3 e 15										
4										
5-A										
5-B, 8, 9 e 10										
5-C e 6										
7										
11 e 12										
13										
14	(sem intervenção)									

-  Celebração de acordos de reabilitação
-  Elaboração de projectos de licenciamento e execução
-  Obras - intervenção ligeira
-  Obras - intervenção média
-  Obras - intervenção profunda

### Estimativa orçamental da intervenção proposta

Parcela	Área de implantação existente* (m2)	ABC existente* (m2)	ABC proposta* (m2)	Custo de intervenção** (€)
1	54,65	345,76	345,76	104.986
2	57,09	387,69	387,69	116.307
3	246,15	996,84	1835,31	19.937
15	635,37	838,47		
4	129,26	745,92	745,92	522.144
5 (partes comuns)	-	-	-	112.227
5A	75,96	298,51	298,51	0
5B	71,07	1933,90	2600,95	493.043
8	27,30	109,20		
9	22,05	88,20		
10	93,93	469,65		
5C	317,62	952,86	1873,46	35.903
6	473,30	920,60		
7	464,90	3475,31	3475,31	1.042.593
11	464,59	3318,18	4150,58	2.415.119
12	168,54	832,40		
13	579,84	4169,31	4169,31	1.250.793
14	487,27	2842,45	2842,45	0
<b>Total</b>	<b>4368,89</b>	<b>22725,25</b>	<b>22725,25</b>	<b>6.113.051</b>

\*Áreas obtidas com base em medições

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

### Interessados em colaborar com os proprietários

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

**Equipa Técnica**

António Baptista

Fátima Cabral

Joana Fernandes

Rui Loza

Sara Azevedo