

DOCUMENTO ESTRATÉGICO



UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14030

PONTE NOVA

VERSÃO WEB

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS	4
2- LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE	6
2.1 - Enquadramento Urbanístico.....	6
2.2. – Breve Nota Histórica.....	7
2.3 – Condicionantes	8
2.4 – Características do Edificado.....	9
2.5 – Ocupação	14
2.6 – Plantas e Alçados da Situação Existente	16
2.7 – Direitos Adquiridos Através de Licenças ou Autorizações Eficazes.....	20
3 – INTERVENÇÃO PROPOSTA	21
3.1 – Alçados da Intervenção Proposta.....	32
3.2 – Funções a Introduzir – Perfis Funcionais das Ruas.....	33
3.3 – Síntese da Intervenção Proposta.....	34
3.4 – Intervenção Proposta por Parcela	37
4 – PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	67
5 – ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	68
6 – INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS	69

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 da 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 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao **Quarteirão 14030, Ponte Nova**, delimitado pelas Ruas Mouzinho da Silveira, Ponte Nova, Flores e Afonso Martins Alho.

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**, aprovado pelo Conselho de Administração desta sociedade, na reunião de 30 de Outubro de 2007.

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.

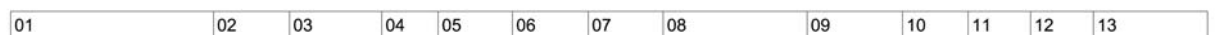
As alterações constantes do presente Documento Estratégico relativamente à proposta do projecto base submetida à participação dos interessados resultaram, precisamente, da ponderação dos respectivos contributos.

1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

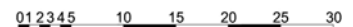
A Unidade de Intervenção do Quarteirão da Ponte Nova está inserida na área classificada como Património Mundial pela UNESCO.

O quarteirão é delimitado: a poente pela Rua da Ponte Nova, a nascente pela Rua de Afonso Martins Alho, a sul pela Rua de Mouzinho da Silveira e a norte pela Rua das Flores. Possui uma forma trapezoidal, com dimensões aproximadas de 50 m (Rua da Ponte Nova), 116m (Rua Mouzinho da Silveira), 30 m (Rua de Afonso Martins Alho) e 117m (Rua das Flores), totalizando uma área de implantação de 4436 m², 313 metros de perímetro urbano, e cerca de 20 065 m² de área bruta de construção.

O quarteirão é constituído por 37 parcelas.



FOTOMONTAGEM DA FACHADA DA RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA





18	16	19	20	21	22	08	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

01 2 3 4 5 10 15 20 25 30

FOTOMONTAGEM DA FACHADA DA RUA DAS FLORES

2- LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1 - Enquadramento Urbanístico

O quarteirão da Ponte Nova está inserido no eixo Mouzinho da Silveira/ Flores, uma área que integra outras unidades de intervenção definidos pela Porto Vivo, SRU S.A., em processo activo de reabilitação urbana e próximo do quarteirão piloto das Cardosas.

Este quarteirão situa-se a curta distância de alguns edifícios emblemáticos da cidade tais como, a Estação de S. Bento, a Igreja dos Congregados, a Igreja de S. Francisco, entre outros. Insere-se ainda numa área guarnecida por diversos equipamentos colectivos, como a Escola Superior Artística do Porto e a Cooperativa Árvore, a sede da Santa Casa da Misericórdia do Porto, os grandes teatros, assim como toda uma série de serviços e comércio de proximidade, que constituem e atribuem a este conjunto edificado um valor e potencial urbanístico de excelência.

A Rua das Flores é muito rica do ponto de vista patrimonial, com edifícios de grande qualidade arquitectónica, em especial, a Igreja da Misericórdia e o Solar dos Ferrazes.

A Rua Mouzinho da Silveira constitui um ponto de referência fundamental no sistema de comunicações viárias da Cidade e, em particular, nas ligações entre a cota baixa e a cota alta. O quarteirão beneficia da proximidade de estações do Metro (linha Gaia – Hospital de S. João), CP, STCP e ZH, bem como de duas praças de táxis.

Ao nível do estacionamento, todo o sector urbano está servido pelo parque público da Praça do Infante e o da Praça de Lisboa. Perspectiva-se ainda outro estacionamento para a utilização pública, a criar com a renovação da Estação de S. Bento. O estacionamento na via pública é escasso, limitado aos parcómetros inseridos ao longo das ruas de Mouzinho da Silveira e das Flores.

O quarteirão é dotado de infraestruturas de abastecimento de água, saneamento básico, drenagem de águas pluviais, distribuição eléctrica, telecomunicações e de gás (em algumas ruas), embora esta última ainda sem instalação interna nos prédios.

A Rua de Mouzinho da Silveira apresenta uma pendente acentuada, há uma diferença de 6,4 m (cerca 2 pisos), desde o ponto em que cruza a Rua da Ponte Nova até ao ponto em



Fotografia Aérea da cidade do Porto
(ilustração sem escala)

Fonte: Arquivo Histórico Municipal do Porto

que cruza a Rua de Afonso Martins Alho. Também possui uma cota topográfica inferior à da Rua das Flores, menos 2,5 a 4,2 m.

A Rua das Flores possui uma pendente mais suave e as Ruas de Afonso Martins Alho e da Ponte Nova possuem pendentes bastante acentuadas.

2.2. – Breve Nota Histórica

Os edifícios deste quarteirão resultam das transformações urbanas sofridas ao longo do tempo. A abertura da Rua das Flores, foi determinada por D. Manuel em 1521 e possuía um carácter fortemente comercial e habitacional, com os quintais das casas abertos para o Rio da Vila, na parte sudeste do quarteirão.

A abertura da Rua Mouzinho da Silveira e o encanamento de parte do antigo Rio da Vila, em 1875, resultou numa nova configuração morfológica do quarteirão. Estas obras exigiram a demolição da antiga Praça de S. Roque e a capela com o mesmo nome (construída em 1767, por João de Almada), na frente da Rua de Afonso Martins do Alho. A praça desenvolvia-se no limite das parcelas a sudeste, em forma semi-circular ¹, até à Rua dos Pelames e Rua do Souto.



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

(1) Rio da Vila (2) Quarteirão Ponte Nova (3) Rua das Flores (4) Praça de S. Roque

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

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



Fotografia da Capela de S. Roque (Fonte: D-PST- 1679- Arquivo Histórico CMP)

Esta sucessão de traçados acabou por estabelecer os limites cadastrais actuais, nos quais se desenvolveram as construções que se conhecem, já bastante consolidadas em meados de 1892, reflexo da herança destas operações urbanas.



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

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

2.3 – Condicionantes

Segundo as cartas de património, de condicionantes e de classificação do solo do PDM, a unidade de intervenção do quarteirão da Ponte Nova integra a Zona Especial de Protecção, definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51 – Decreto nº. 67/97, de 31 de Dezembro).

Domínio hídrico:

Presumível antigo leito de ribeira, em aqueduto de águas pluviais



- Quarteirão 14030
- Presumível antigo leito de ribeira, em aqueduto de águas pluviais

Extracto da Carta de Condicionantes

Fonte: *Plano Director Municipal do Porto, 1ªsérie do DR de 3/2/2006*

2.4 – Características do Edificado

Edificação

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

Em geral, as parcelas possuem pequenos espaços de logradouros, por vezes reduzidos a pequenos saguões. Os prédios possuem, por regra, uma fachada principal com frente para a rua e uma fachada tardoz, que abre para esses pequenos logradouros, muitas vezes insalubres e partilhados por várias construções. Existem também saguões que servem de ventilação dos espaços interiores dos prédios (caso das parcelas 19, 31 e 33).

As parcelas confrontantes com a Rua das Flores, por razões de limitação construtiva, são caracterizadas por prédios pouco largos (variam em regra entre os 3,5 m e os 7 m) e mais profundos (variam entre os 18,5 m e 25 m). Esta dimensão de lote em grande parte vem da época medieval e pertencia à Mitra e ao Cabido. A cêrcea varia entre r/c e dois pisos superiores, muitas vezes acrescidos de um piso recuado ou de aproveitamento do vão do telhado e por r/c e quatro pisos. Com a excepção das parcelas 20, 21 e 23, todas as outras parcelas possuem cave e por vezes subcave. Algumas dessas caves e subcaves apenas têm acesso pelo r/c das parcelas contíguas da Rua Mouzinho da Silveira (que se encontram à mesma cota). A composição arquitectónica da Rua das Flores é bastante consolidada e com coerência formal.

As parcelas confrontantes com a Rua de Afonso Martins Alho, caracterizam-se também por uma pequena frente e grande profundidade. A cêrcea varia entre r/c e três pisos superiores; e r/c e quatro pisos superiores. Esta rua também é uma frente urbana consolidada e com coerência formal.

As parcelas confrontantes com a Rua Mouzinho da Silveira, em regra, têm as mesmas características das demais: pouco largas e profundas. A sua cêrcea varia entre r/c e 1 piso superior e r/c e 3 pisos superiores. Esta frente urbana é mais recente e possui grandes variações de cêrcea. Verifica-se uma clara descontinuidade de platibandas, e, em grande parte das parcelas, a cêrcea é inferior à da generalidade da rua.

A Rua da Ponte Nova é constituída por prédios de r/c e 3 pisos superiores, com a excepção das parcelas 34 e 35, são mais baixas e dissonantes face ao conjunto edificado.

Note-se que as parcelas 30 e 8 possuem duas frentes urbanas (uma para a Rua das Flores e outra para a Rua Mouzinho da Silveira). As parcelas 8 e 19 apresentam nos pisos superiores (Rua de Mouzinho da Silveira) o alinhamento do antigo Rio da Vila. Os prédios das parcelas 1, 13, 18 e 33 são edifícios de gaveto.

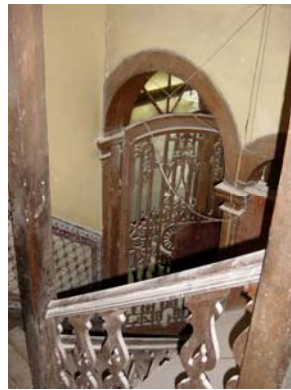
Composição Arquitectónica

As fachadas constituem, no seu conjunto, uma unidade de interesse arquitectónico e histórico, uma herança estética e construtiva de grande coesão formal, que importa preservar.

A Rua das Flores, mantém uma estrutura de fachada oitocentista ou anterior (paredes da fachada construídas em pedra), onde surgem edifícios notáveis, com elementos decorativos de valor significativo como cachorros, frisos, cornijas, nichos em granito. Destaca-se o trabalho de fundição que decora o r/c de alguns espaços comerciais da rua (parcelas 19, 22 e 23), ou o apurado desenho dos estuques, dos azulejos e das carpintarias interiores de algumas parcelas, como é a 19.



Fotografia do Estuque dos tectos
Parcela 19



Fotografia das carpintarias interiores
Parcela 19



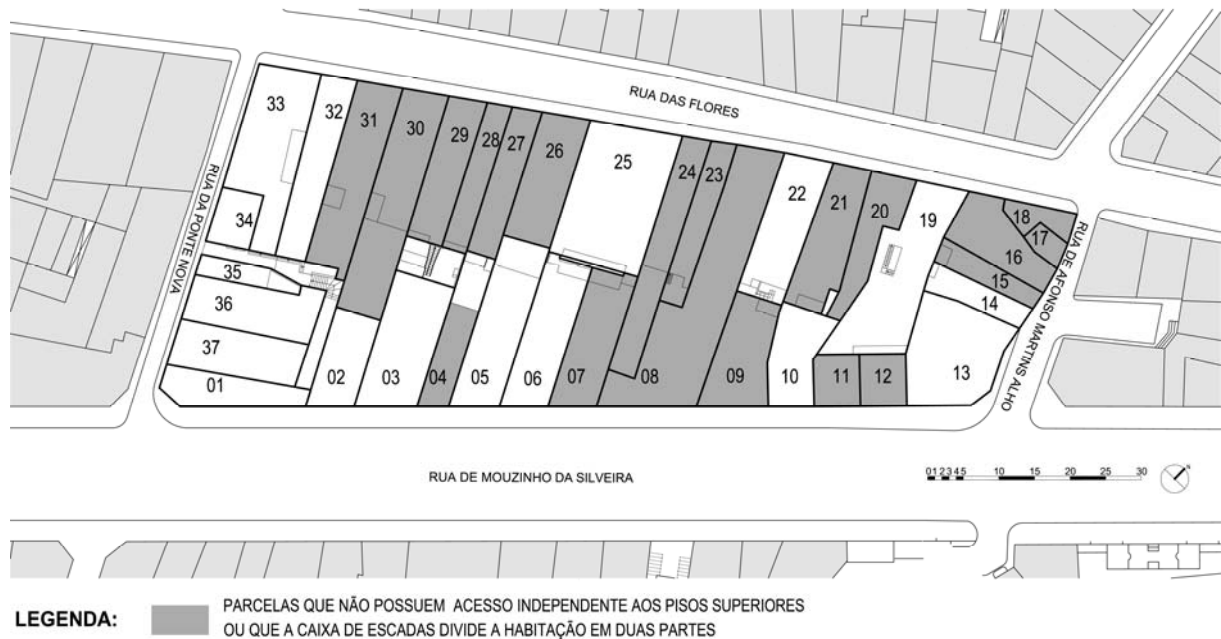
Fotografia das fachadas em ferro
Parcelas 22 e 23- R. das Flores

A Rua Mouzinho da Silveira, com fachadas mais recentes, do final do séc. XIX e início do século XX, possui uma grande disciplina no ritmo das fenestraçãoes, sempre emolduradas a granito assim como as platibandas ou varandas, herança construtiva do passado.

Tipologia

Por regra, fundamentalmente nas parcelas localizadas na Rua das Flores a frente do edificado é reduzida, o que implica que o acesso aos pisos superiores seja realizado pelo interior do espaço comercial do r/c, não existindo um acesso independente. Este princípio organizativo traduz-se na mono - funcionalidade do prédio, geralmente arrendado na sua totalidade para fins comerciais, cujo estabelecimento funciona no rés-do-chão e os pisos superiores servem de armazém ou estão abandonados.

A tipologia da generalidade dos edifícios caracteriza-se por uma caixa de escada central (geralmente iluminada zenitalmente por uma clarabóia ou lanternim). Contudo, é frequente, devido à reduzida largura da parcela, situações de habitações (por piso) divididas pela caixa de escadas comum em duas áreas: cozinha e sala de estar na área traseira e quartos na área da frente, que não proporcionam privacidade aos ocupantes.



Caracterização Construtiva

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

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

As paredes das fachadas são genericamente em alvenaria/ cantaria de granito assim como as molduras dos respectivos vãos. Os vãos são emoldurados a cantaria de granito. As fachadas são revestidas a elementos cerâmicos ou a reboco pintado a cores variadas (branco, rosa ou ocre). Em casos pontuais, as paredes dos últimos pisos e recuados são em tabique revestidas exteriormente por chapa de ferro ondulada.

A estrutura horizontal é composta por vigado de madeira (vigas de madeira encastradas nas paredes laterais, devidamente tarugadas). Contudo, os edifícios remodelados e reconstruídos recentemente apresentam lajes

maciças em betão e/ ou aligeiradas ou também do tipo colaborantes (nas lajes das parcelas 24, 28, 32, 33, 16, 5, 4, 25, 17 e na 1ª laje da parcela 18).

Em todo o quarteirão apenas a parcela 32 possui **elevador**, e a parcela 16 possui a infra-estrutura para a instalação de um mesmo. Nos outros casos, o acesso aos pisos superiores é realizado através de caixa de escadas, geralmente em estrutura de madeira revestida com o mesmo material.

Os prédios remodelados recentemente possuem a caixa de escadas em betão revestida a pintura, ou a material cerâmico ou a pedra.

Genericamente, as várias parcelas encontram-se **infra-estruturadas**, com redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, telecomunicações, energia eléctrica, e ventilação de compartimentos interiores e de cozinhas. Nenhuma parcela possui infra-estrutura de gás canalizado nem espaço para o depósito e armazenamento de lixos domésticos ou outros.

O **sistema de drenagem de águas pluviais** caracteriza-se pela recolha das águas em caleiras, localizadas perimetralmente aos telhados, normalmente, de quatro águas, que se articulam com tubos de queda situados nas fachadas.

Todas as **coberturas** são inclinadas, genericamente construídas em estrutura de madeira e revestidas a telhas cerâmicas (incluindo beirais) do tipo de "Marselha", cor de tijolo. Predominam inclinações de 4 águas, mas existem também situações de 2 ou mais de 4 águas. Face ao conjunto são de realçar as telhas de beiral em cerâmica pintada da parcela 16.

É frequente encontrar nos edifícios **lanternins** e/ ou **clarabóias**, de significativa dimensão, sobretudo sobre as caixas de escadas, construídos em estrutura de ferro e vidro.

As **caixilharias** exteriores nos pisos superiores são predominantemente do tipo de batente, em madeira pintada, normalmente, a cor branca, carmim ou verde escura. Nos pisos recuados as caixilharias são do mesmo material, mas do tipo guilhotina. Algumas destas caixilharias foram substituídas por outras em alumínio.

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

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

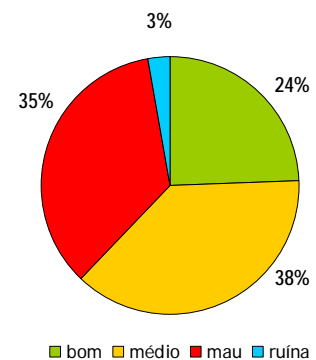
Nos espaços comerciais e de serviços os pavimentos são revestidos a placagem de pedra ou mosaico cerâmico.

As **paredes interiores** das parcelas são geralmente em tabique de madeira estucadas e pintadas, as restantes parcelas, que foram sujeitas a intervenções de remodelação recente, caracterizam-se por paredes de alvenaria de tijolo ou de gesso cartonado. Nas zonas húmidas, de um modo geral, estão revestidas com elementos impermeáveis (habitualmente azulejo).

Os **tectos** dos edifícios mais antigos são predominantemente em tabique revestido a gesso/ estuque, por vezes com centros e sancas "trabalhados", com cor dominante branca. Os edifícios que foram remodelados recentemente têm tectos rebocados e pintados. Nos espaços comerciais os tectos são caracterizados por placas de gesso cartonado suspensas e outros rebocados e pintados.

Estado de Conservação

À data das vistorias realizadas, grande parte dos prédios deste quarteirão, cerca de 38% das parcelas, representando 7912 m² da área bruta de construção, encontrava-se em razoável estado de conservação, com necessidade de obras médias.



No entanto, 35% das parcelas estavam em mau estado de conservação (parcelas 1, 2, 8, 11, 12, 13, 15, 21, 23, 26, 27, 36 e 37), representando 7011 m² da área bruta de construção, e 3% estavam em ruína (parcela 34), representando 96 m² da área bruta de construção, com necessidade de obras profundas ou de reconstrução.

Salientam-se as parcelas 1, 8, 34, 36 e 37 que devido ao seu elevado estado de degradação apresentam riscos graves para a segurança pública e/ ou dos ocupantes.

Apenas 24% das parcelas, representando 4967 m² da área bruta de construção, se encontram classificadas em bom estado de conservação (parcelas 4, 5, 6, 10, 25, 28, 32, 33 e 35), sem necessidade de intervenção ou de intervenções ligeiras.

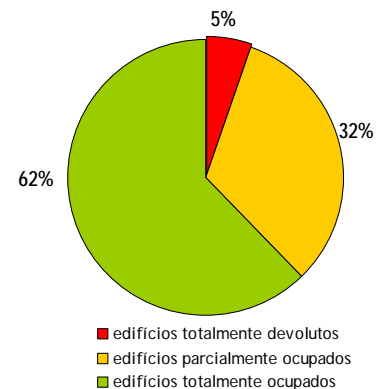
Há um grande contraste entre o estado de conservação dos pisos térreos dos espaços comerciais e dos pisos superiores. Os espaços comerciais, na sua grande maioria, sofreram obras interiores recentes, financiadas em parte pelo programa PROCOM, e apresentam-se em razoável/ bom estado de conservação. Os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

SINTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO



2.5 – Ocupação

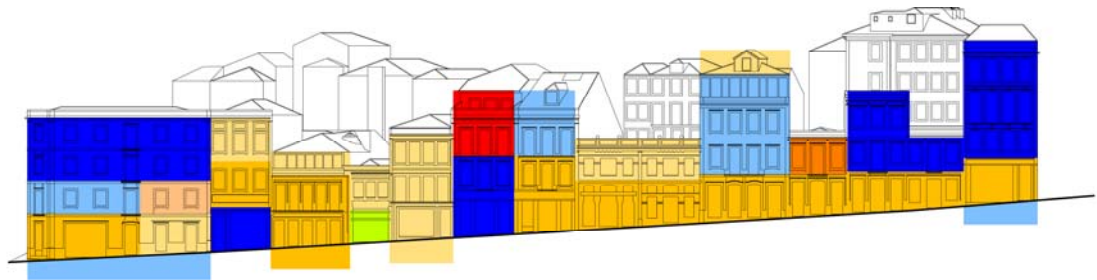
No quarteirão encontram-se apenas dois prédios totalmente devolutos, e mais de 1/3 dos fogos estão devolutos. A verde, no gráfico, está representada a percentagem de parcelas que se encontra totalmente arrendada para habitação e outra actividade. No entanto, uma elevada percentagem dessa área arrendada, não é utilizada ou está abandonada pelos arrendatários.



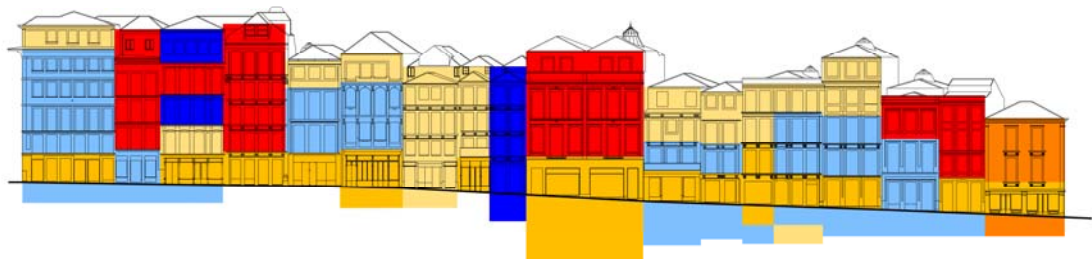
Grande parte dos prédios serve um comércio pouco dinâmico, que se desenvolve no r/c enquanto que os pisos superiores servem de armazéns (com stocks antigos) ou estão abandonados. Este princípio de ocupação é devido sobretudo à reduzida frente do edificado que obriga a realizar o acesso aos pisos superiores pelo interior das lojas, inviabilizando qualquer outro tipo de ocupação desses espaços.

Os prédios desocupados e devolutos são também os que se encontram em pior estado de conservação, ou os que não oferecem condições mínimas de habitabilidade.

Apenas uma percentagem muito reduzida da área bruta construída, cerca de 6%, é utilizada para habitação. Apenas a parcela 4 possui lugares de estacionamento ao nível r/c e a parcela 33 é ocupada quase exclusivamente por serviços.



PARCELA Nº	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA													



PARCELA Nº	18	16	19	20	21	22	08	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
RUA DAS FLORES																		



PARCELA Nº	33	34	35	36	37	01
RUA DA PONTE NOVA						



PARCELA Nº	13	14	15	16	17	18
RUA DE AFONSO MARTINS ALHO						

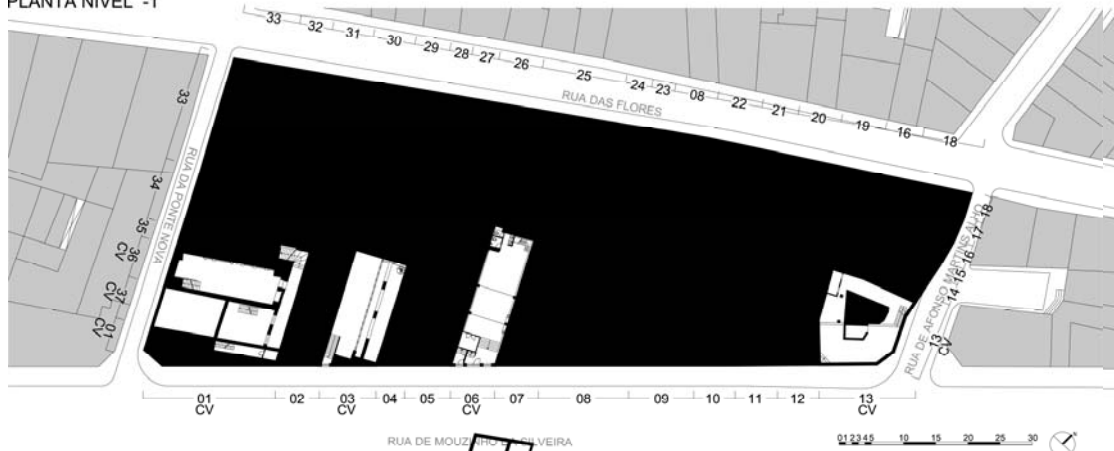
LEGENDA:



Nota: os tons mais claros representam os espaços que se encontram arrendados mas não são utilizados.

2.6 – Plantas e Alçados da Situação Existente

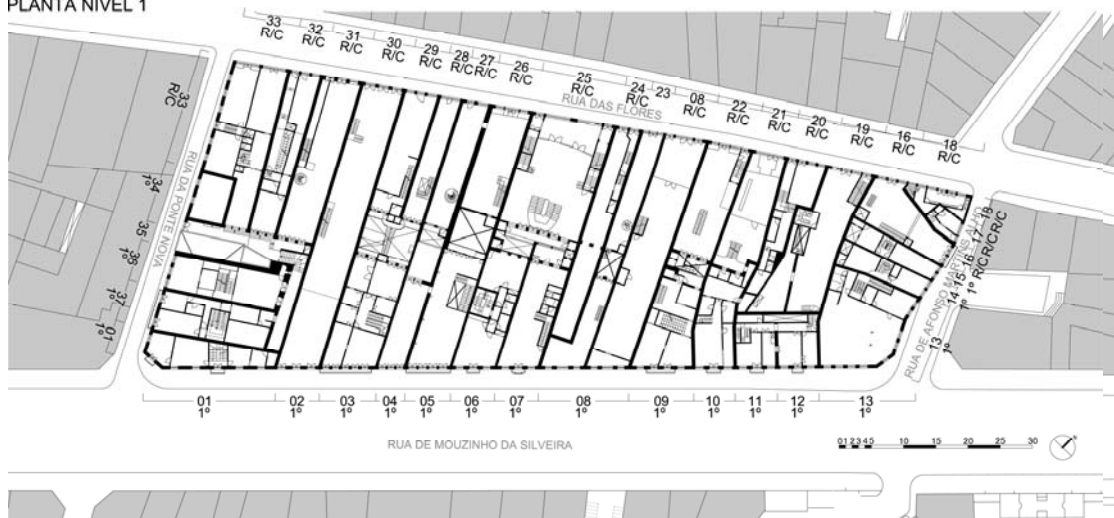
PLANTA NÍVEL -1



PLANTA NÍVEL 0



PLANTA NÍVEL 1



PLANTA NÍVEL 2



PLANTA NÍVEL 3



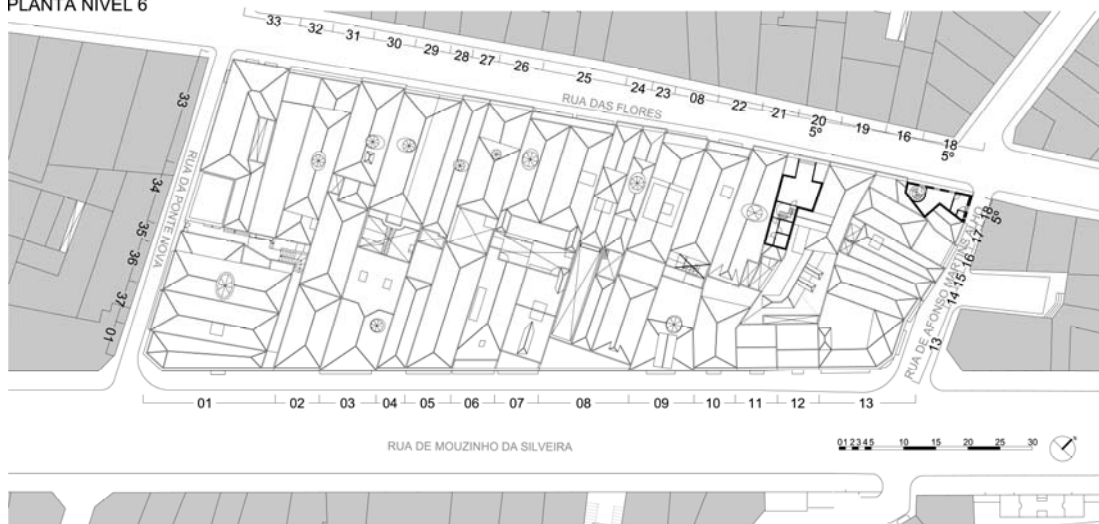
PLANTA NÍVEL 4



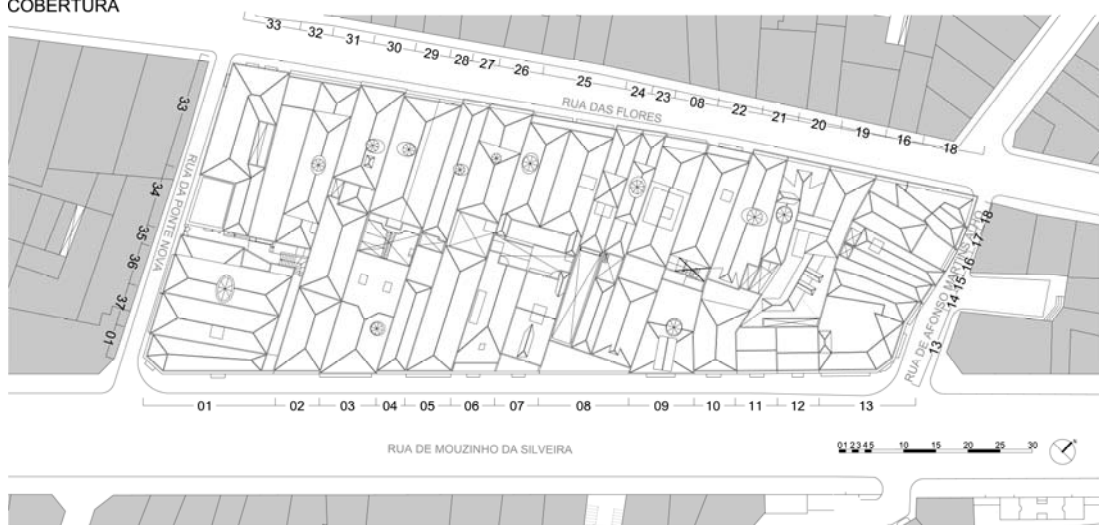
PLANTA NÍVEL 5



PLANTA NÍVEL 6



COBERTURA





PARCELA Nº	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
	RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA												

01 2 3 4 5 10 15 20 25 30



PARCELA Nº	18	16	19	20	21	22	08	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
	RUA DAS FLORES																		

01 2 3 4 5 10 15 20 25 30



PARCELA Nº	33	34	35	36	37	01
	RUA DA PONTE NOVA					

01 2 3 4 5 10 15 20 25 30



PARCELA Nº	13	14	15	16	17	18
	RUA DE AFONSO MARTINS ALHO					

01 2 3 4 5 10 15 20 25 30

2.7 – Direitos Adquiridos Através de Licenças ou Autorizações Eficazes

Parcela	Nº Lic./ Autorização	Data	Teor do Processo
1	101/1914, fl.1-6	1914	Habitação, alterar projecto
	684/1938	1938	Construir tapamento
	164/1643	1943	Legalizar obras em andar
	634/1952	1952	Modificar fachada
2	681/1911, fl.344-348	1911	Prédio, demolir parede divisória
3	Não possui		
4	48/1941	1941	Casa comercial, Modificar prédio
	274/1925	1925	ampliar traseiras e colocar escadas
5	1974/1923	1923	Abrir porta
6	513/1951	1951	Modificar fachada
	309/1938	1938	Transformar porta em montra
	20/1998	1998	Ampliar e modificar prédio
7	165/ 1918 f.309-311	1918	Construir arco
	309/1938	1938	Transformar porta em montra
	513/1951	1951	Modificar fachada
	240/1997	1997	Ampliar e modificar prédio
8	165/1918	1918	
	793/1917 f.405-409	1917	Prédio, alterar projecto
	47/1917 f.208-214	1917	Prédio, ampliar
	659/1917 f.269-273	1917	Prédio, alterar portal, colocar peitoril e ampliar
	847/1914 f. 219-222	1914	Prédio, substituir parede interior por vigas
	382/1913 f. 349-351	1913	Prédio, construir parede e colocar viga
	28/1908, fl. 110-115	1908	Prédio, reconstruir escada de pedra
681/1911	1911	Prédio, demolir parede divisória	
9	LP_ LXVII F.105-106	1879	Abertura de uma porta num muro
	564/1964	1964	Modificar fachada
10	52/1927	1927	Construir armazém
	337/1945	1945	Modificar fachada
11	Não possui		
12	Não possui		
13	Não possui		
14	LP_ LXXXIII f304	1882	Obras nas casas
	236/1917	1917	
15	558/1948	1948	Ampliar prédio
	478/1972	1972	Modificar prédio
16			
17	Não possui		
18	919/1910 f.83-86	1910	Via pública, reparar a canalização de águas pluviais
	LP XXVI f.429-431	1861	Casa a reformar
	92/1934	1934	construir montra, escadas

Parcela	Nº Lic./ Autorização	Data	Teor do Processo
19	420/1925	1925	construir escadas, abrir porta e colocar vigas
	777/1971	1971	Ampliar prédio
20			
21	LP XII f.6-7	1848	Casa a edificar
	434/1915f.187-189	1915	Prédio, colocar tapamento, reparar escada e soalho
	569/1925	1925	Reconstrução do prédio
22	LP LXVII f.382-385	1879	Casa a reedificar
23	507/1911 f.25-31	1911	Prédio, altear portais, alterar escada e pavimento
24	699/1955	1955	construir cobertura
	438/1969		Modificar prédio
25	1311/1911	1911	Prédio, obras diversas
	693/1930	1930	Modificar fachada
	45672/05	2005	Remodelação de edifício
26	564/1911 f.285-292	1911	Prédio, obras diversas
	134/1917 f.143-146	1917	Prédio, construir escada
	753/1922	1922	alterar portais
	LP XX f.69-71	1857	Casa a acrescentar
27	Não possui		
28	669/1961	1961	Modificar fachada
29	LP LXI f.85-87	1877	acrescentar 3º Piso
30	LP C fl.185-187	1886	Reconstrução dos portais do pavimento térreo da casa
	480/1941	1941	modificar armazém
	419/1951	1951	Ampliar prédio
31	LP CLXVI f.60-64	1901	Reconstrução do prédio
32	LP XXX f.399-400	1881	Abertura de uma das frestas
	LP CLXIX f.166-171	1902	Um andar a acrescentar
	LP CLXX	1902	Substituição de um projecto
	679/1961	1961	modificar fachada
	154/1970	1970	
33	457/1974	1974	Demolir e construir prédio
	LP LXV f.201-202	1878	Pavimento térreo a arrumar
34	Não possui		
35	Não possui		
36	LP LXXVIII f.393-395	1881	Um andar a acrescentar
37	51/ 1928	1928	Ampliar prédio

3 – INTERVENÇÃO PROPOSTA

Enquadramento

O Quarteirão da Ponte Nova está incluído nessa área Mouzinho/Flores, pelo que, a respectiva proposta de intervenção está enquadrada pelos objectivos constantes do respectivo Estudo Urbanístico, aprovado em Julho de 2006:

“O principal objectivo (...) é elaborar uma linha estratégica de intervenção com vista à reabilitação integrada da unidade Mouzinho/ Flores, como conjunto específico dentro das Áreas de Intervenção Prioritárias da Porto Vivo, SRU, delimitadas como Sé/ Vitória e Infante (...)

a) repovoamento. É indispensável criar uma oferta de habitação, em qualidade e quantidade (...);

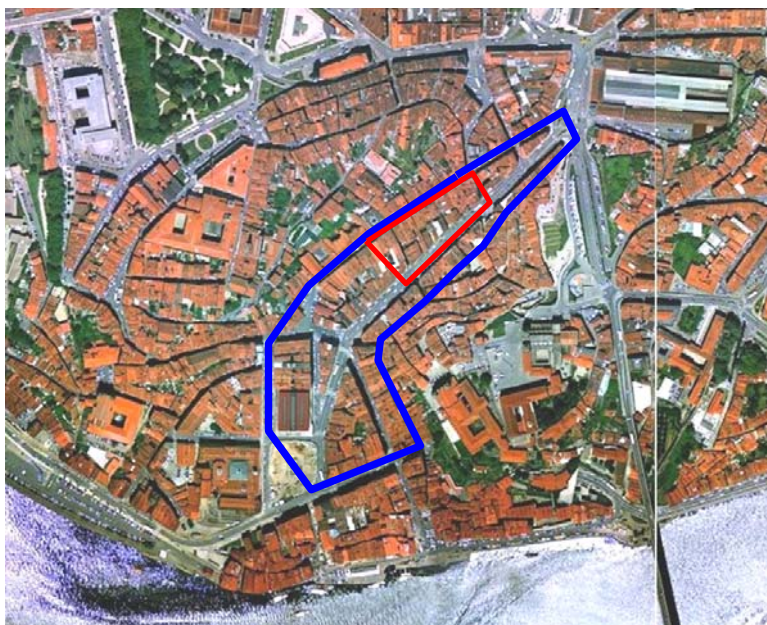
*b) é preciso dotar a Baixa de um variado leque de **serviços ao turista** (...);*



*c) (...) **um novo perfil comercial** (...);*

*d) as **grandes empresas** portuguesas ou nortenhas com mais prestígio devem ser atraídas para a Baixa (...);*

*e) (...) **concentrar** a rede mais densa e mais moderna de infraestruturas, nomeadamente no plano da **energia** e das **comunicações** (...);*

*f) uma **gestão moderna da qualidade do espaço** (...), limpa vigiada, pintada e segura (...).”*



-  Quarteirão 14030
-  Eixo Mouzinho/ Flores

Fotografia aérea do Centro Histórico do Porto
Fotografia: *Piqueiro*

Estratégia de Reabilitação Funcional

De acordo com a estratégia definida para esta área da cidade, propõe-se a viabilização de um programa misto de comércio e habitação, onde as características das habitações e dos espaços comerciais possam constituir um factor vantajoso.

Prevê-se a manutenção das actividades de habitação, comércio e serviços existentes e a funcionar no quarteirão.

As **actividades comerciais** devem apenas ocupar os pisos inferiores necessários ao seu funcionamento e devem apostar na diversidade de oferta, tendo em consideração o comércio de procura frequente, em resposta a uma nova população que aqui se deseja fixar, bem como de resposta ao turista.

Deve-se contrariar a tendência da excessiva terciarização que se tem verificado e privilegiar a habitação ao nível dos pisos superiores, nomeadamente através da reconversão de espaços subaproveitados, que actualmente servem de armazéns comerciais e ocupam vários pisos (muitas vezes abandonados) e fracções devolutas.

Assim, os pisos superiores das ruas das Flores e Mouzinho da Silveira devem ser destinados a **habitação**, com tipologias mais qualificadas e adequadas aos actuais padrões de conforto. As soluções deverão privilegiar, tanto quanto possível, tipologias evolutivas ou reconvertíveis, de forma a fixar famílias no local, e não limitar a oferta a possibilidades de ocupação mais temporárias.

No quarteirão da Ponte Nova, as características topográficas do terreno permitem criar soluções de estacionamento, beneficiando-o face à insuficiente oferta na envolvente. Aproveitando a diferença de cotas existente entre as ruas de Mouzinho da Silveira e das Flores (diferença correspondente entre 1 a 2 pisos) é possível realizar, em casos pontuais, as entradas para o estacionamento pela Rua de Mouzinho da Silveira, com desenvolvimento nas caves existentes de alguns prédios da Rua das Flores. O número de lugares possíveis de criar, aproveitando as estruturas já existentes, é limitado e inferior à quantidade desejável de alcançar. Admite-se, contudo, a criação de mais lugares de estacionamento, caso as condições técnicas o permitam.

É também preconizada a reformulação dos logradouros comuns, qualificando-os e tornando-os espaços mais abertos e ventilados.

Estratégia de Reabilitação Física

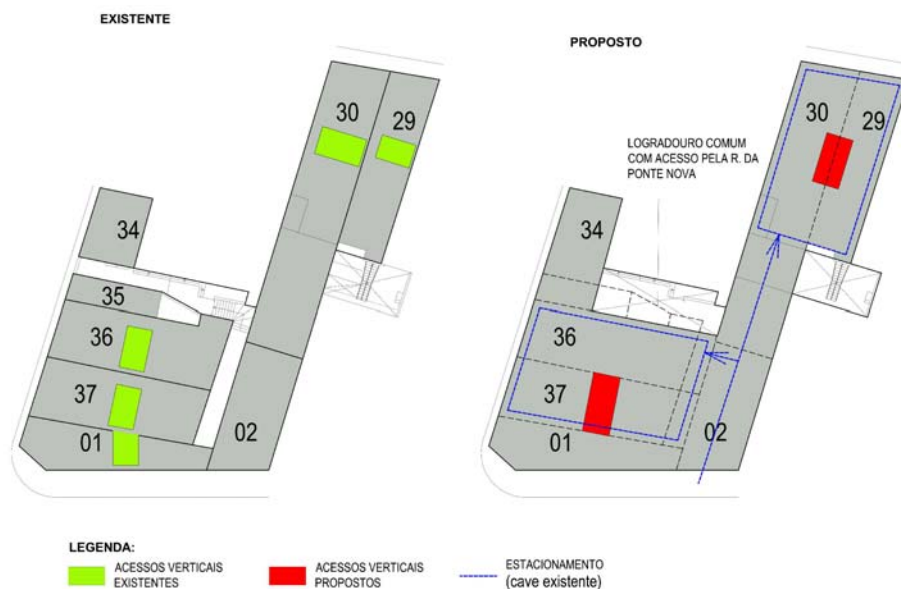
Face ao diagnóstico da situação existente é necessário dotar as parcelas de condições de segurança, salubridade e estética, nomeadamente a realização de intervenções conjugadas em casos justificados, sustentadas por emparcelamentos.

As intervenções mediante o emparcelamento resolvem os vários problemas verificados e viabilizam economicamente as intervenções. Esta solução permite uma maior rentabilização e valorização das construções existentes, a redução do número de prumadas de circulação vertical, a optimização das novas infra-estruturas, a resolução de estacionamento comum, a possibilidade da reorganização das fracções adaptando-as a padrões mais procurados pelos moradores que se pretendem fixar nesta zona.

As intervenções isoladas, regra geral, são soluções orientadas a parcelas cujo estado de conservação é razoável/ bom, com condições tipológicas que permitem a ocupação dos vários pisos e onde não se verificam as patologias diagnosticadas nas outras parcelas.



a) Intervenção Conjugada - parcelas 1, 2, 29, 30, 34, 35, 36, 37 – GRUPO I



As parcelas 1, 2, 34, 36 e 37 estão em mau estado de conservação, com necessidade de obras profundas e não possuem condições de habitabilidade. Encontram-se em grande parte desocupadas ou devolutas (as parcelas 34 e 36 estão totalmente devolutas).

As parcelas 29 e 30 encontram-se em razoável estado de conservação, contudo, possuem os acessos aos pisos superiores a partir dos respectivos espaços comerciais o que implica o subaproveitamento do espaço nos pisos superiores. As suas frentes reduzidas inviabilizam uma solução de reabilitação isolada que contemple a autonomização dos pisos superiores relativamente aos espaços comerciais.

Propõe-se com o emparcelamento racionalizar os acessos verticais (substituindo os 5 existentes por sómente 2 com elevadores), rentabilizar os espaços a criar, evitar repetições de acessos que oneram a obra. A intervenção conjugada permite autonomizar os espaços comerciais relativamente aos restantes pisos.

A solução apresentada prevê dotar o logradouro existente de condições de salubridade através do aumento da sua área entre as parcelas 34 e 36, e através do reposicionamento do posto de transformação (parcela 35) nos edifícios do conjunto. Através da Rua da Ponte Nova é possível continuar aceder ao logradouro e aos prédio vizinhos. O espaço existente entre as parcelas 2, 36 e 37, pelas suas reduzidas dimensões, não contribui para uma boa ventilação transversal dos edifícios nem oferece condições de salubridade e actualmente serve de depósito de lixo. Por estes motivos propõe-se a ampliação do edificado (parcelas 36 e 37) de forma a encerrar este espaço e contribuir para a salubridade do edificado envolvente.

As reduzidas dimensões da parcela 34, não permitem a sua reabilitação isolada pelo que se propõe a sua ligação à parcela 36, ao nível dos pisos superiores.

As características do local são favoráveis à criação de estacionamento nas caves existentes. Nas Ruas das Flores e da Ponte Nova, com acesso a partir do r/c da parcela 2, actualmente devoluto.

Ao nível funcional, além do estacionamento em cave, prevê-se a ocupação dos pisos térreos das ruas das Flores e de Mouzinho da Silveira com comércio e dos pisos superiores com habitação.

b) Intervenção conjugada - parcelas 4, 5, 26, 27 – GRUPO II

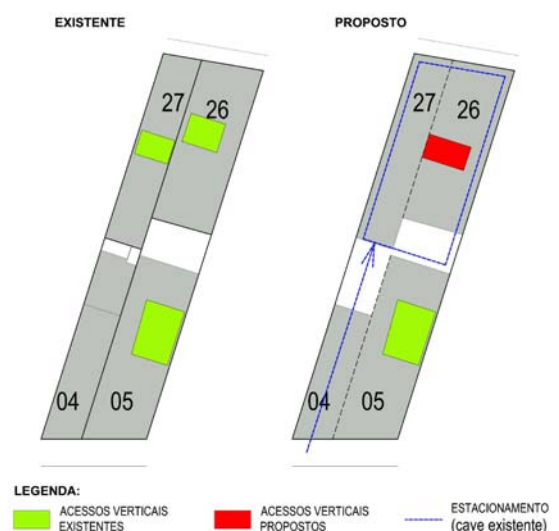
As parcelas 26 e 27 encontram-se em mau estado de conservação com necessidade de obras profundas, estão em grande parte subaproveitadas e ocupadas com armazéns nos pisos superiores.

As parcelas 4 e 5 encontram-se em bom estado de conservação necessitando de obras ligeiras, pertencem ao mesmo proprietário, estão desocupadas, e o acesso aos pisos superiores da parcela 4 é realizado através da parcela 5.

Pelo facto da parcela 4 possuir uma cêrcea muito inferior à praticada na rua, propõem-se o aumento de um piso recuado de forma a aproximar-se da altimetria praticada pelas parcelas vizinhas.

Propõe-se o emparcelamento das parcelas 26 e 27 de forma a racionalizar os acessos verticais (substituindo os 2 existentes por sómente um com elevador) e torná-los autónomos dos espaços comerciais. Este emparcelamento possibilita a criação de estacionamento comum nas caves das parcelas 26 e 27 com entrada através da parcela 4 (actualmente já possui uma entrada de garagem no r/c da Rua de Mouzinho da Silveira).

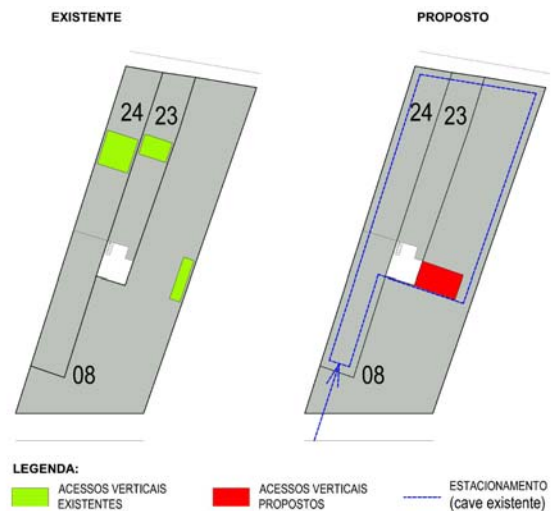
Ao nível funcional, além do estacionamento em cave, prevê-se a manutenção da ocupação dos pisos térreos com comércio e dos pisos superiores com habitação.



c) Intervenção conjugada - parcelas 8, 23 e 24 – GRUPO III

As parcelas 8 e 23 encontram-se em mau estado de conservação com necessidade de obras profundas. Estas parcelas possuem os acessos aos pisos superiores a partir dos respectivos espaços comerciais, e, apesar de se encontrarem arrendadas encontram-se em grande parte desocupadas e subaproveitadas.

A parcela 24 encontra-se em razoável estado de conservação necessitando de obras médias, está praticamente devoluta e o facto de possuir uma frente muito reduzida inviabiliza uma reabilitação otimizada.



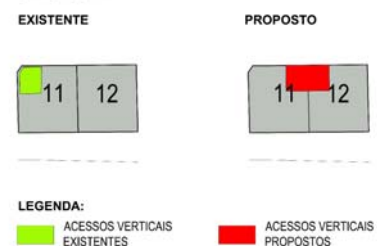
Este emparcelamento visa racionalizar os acessos verticais (substituindo os 3 existentes por somente um com elevador) e torná-los autónomos dos espaços comerciais possibilitando a ocupação dos pisos superiores com habitação. Possibilita também a criação de estacionamento comum nas caves existentes das parcelas 8 e 24 e na cave (em parte a construir) da parcela 23, com entrada pelo r/c da Rua de Mouzinho da Silveira (parcela 8).

Ao nível funcional, além do estacionamento em cave, prevê-se a manutenção da ocupação dos pisos térreos com comércio e dos pisos superiores com habitação.

Admite-se o agrupamento da parcela 7 nesta intervenção conjugada, uma vez que não possui acesso aos pisos superiores independente do espaço comercial.

d) Intervenção conjugada - parcelas 11, 12 – GRUPO IV

As parcelas 11 e 12 (pertencentes ao mesmo proprietário) encontram-se em mau estado de conservação com necessidade de obras profundas, não possuem um acesso autónomo do espaço comercial aos pisos superiores que estão desocupados e abandonados. Devido às reduzidas áreas destas parcelas apenas é viável a sua reabilitação conjunta.



O emparcelamento destes edifícios permite dotá-los das condições mínimas de utilização, através da introdução de um acesso vertical independente do espaço comercial, de forma a possibilitar a ocupação dos pisos superiores com habitação.

e) Intervenção conjugada - parcelas 13, 14 e 15 – GRUPO V

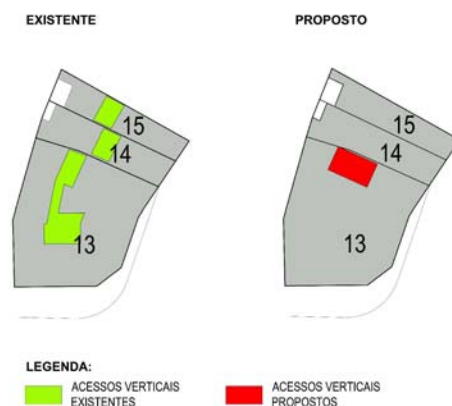
As parcelas 13 e 15 encontram-se em mau estado de conservação com necessidade de obras profundas. A parcela 13 apenas está ocupada no r/c e cave.

A parcela 14 encontra-se em razoável estado de conservação necessitando de obras médias e está em grande parte devoluta.

Devido às reduzidas frentes das parcelas 14 e 15 é inviável uma solução isolada que contemple a autonomização dos pisos superiores, sem que penalize os espaços do r/c, como acontece actualmente na parcela 14, ou então obriga à passagem pelo estabelecimento comercial do r/c para se aceder à habitação localizada nos espaços superiores (como é o caso da parcela 15).

O emparcelamento destes edifícios é a única forma de os dotar de condições mínimas de habitabilidade/ utilização com viabilidade económica para a intervenção. Também permite racionalizar os acessos verticais (substituindo os 3 existentes sómente um com elevador), rentabilizar os espaços a criar evitando-se repetições de acessos que oneram a obra. Prevê-se também reequacionar os logradouros que são insalubres e estão em mau estado de conservação.

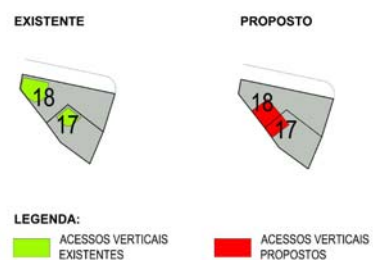
Ao nível funcional prevê-se a manutenção da ocupação dos pisos térreos com comércio e dos pisos superiores com habitação.



f) Intervenção conjugada - parcelas 17 e 18 – GRUPO VI

As parcelas 17 e 18 (pertencentes ao mesmo proprietário) encontram-se em razoável estado de conservação, com necessidade de obras médias, e estão desocupadas e subaproveitadas nos pisos superiores. Actualmente possuem escadas do tipo caracol, que não respeitam os regulamentos em vigor, e não permitem a utilização de vários indivíduos simultaneamente por falta de espaço. Devido às reduzidas áreas destas parcelas é recomendada a sua reabilitação conjunta.

É necessário dotá-las de condições de salubridade, segurança e estética. O emparcelamento prevê a racionalização dos acessos verticais (substituindo os 2 existentes por sómente um), o aumento da área útil de forma a possibilitar a ocupação dos pisos superiores com habitação.



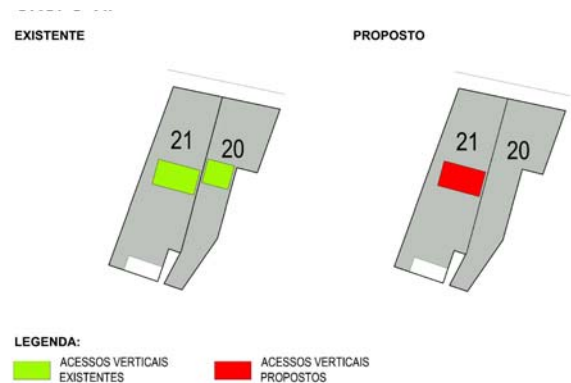
g) Intervenção conjugada - parcelas 20 e 21 – GRUPO VII

A parcela 20 encontra-se em razoável estado de conservação com necessidade de obras médias, contudo a actual caixa de escadas divide as habitações em duas partes e está totalmente ocupada.

A parcela 21 encontra-se em mau estado de conservação com necessidade de obras profundas, não possui acesso vertical independente do espaço comercial aos pisos superiores que estão subaproveitados. Devido à reduzida frente das parcelas uma solução isolada significa uma forte penalização dos espaços comerciais. É mais vantajosa uma reabilitação conjugada através do emparcelamento.

A solução preconizada prevê dotar de condições de segurança, salubridade e estética, e, numa perspectiva de rentabilização do espaço, a criação de um só acesso vertical comum às parcelas (com elevador), que se reflecte em aumento de área útil, na melhoria das condições das habitações e na ocupação dos pisos superiores.

Admite-se o agrupamento da parcela 22 a este emparcelamento, pois, o seu proprietário é comum ao da parcela 20.



Intervenção Isoladas

Nos restantes edifícios, as condições específicas de cada um, relativamente ao estado de conservação, tipologia e ocupação, induzem a intervenções isoladas de forma a repor as condições de segurança salubridade e estética.

A profundidade da intervenção é de diferente nível de acordo com o estado de conservação de cada parcela. As parcelas 6, 10, 25, 28, 32 e 33 encontram-se em bom estado de conservação, sem necessidade de obras ou apenas de obras ligeiras e estão ocupadas.

As parcelas 3, 7, 9, 16, 19, 22 e 31 encontram-se em razoável estado de conservação, necessitam de obras médias e encontram-se totalmente ou parcialmente ocupadas.

TIPO DE INTERVENÇÃO



LEGENDA: ■ LIGEIRA ■ MÉDIA ■ PROFUNDA — INTERVENÇÃO CONJUGADA

De forma genérica, a estratégia de intervenção prevê:

- dotar todas as parcelas de condições de salubridade, segurança e estética;
- resolver o problema da desocupação/ subaproveitamento dos pisos superiores;
- ocupar com habitação mais de 50% da área bruta de construção;
- autonomizar os pisos comerciais relativamente aos restantes;
- aumentar a área útil e a área bruta de construção de alguns edifícios (com a possibilidade de ampliação de alguns prédios);
- acabar com os logradouros insalubres e criar novos espaços posteriores;
- criar aproximadamente novos 40 lugares de estacionamento (aproveitando os espaços de caves existentes).

EXISTENTE



PROPOSTO



LEGENDA: ■ ACESSOS VERTICAIS EXISTENTES ■ ACESSOS VERTICAIS PROPOSTOS

Os 37 acessos verticais existentes dão lugar a sómente 21, alguns equipados com elevadores, e em concordância com os regulamentos em vigor.

Em situações pontuais e justificadas propõe-se um reajuste de cércea, nomeadamente nas parcelas 4, 10 e 35. As áreas de implantação mantêm-se com a excepção das parcelas 36 e 37, conforme anteriormente justificado.

Salvaguarda-se o respeito pelo património edificado existente, que constitui uma mais valia de que se deve tirar partido para marcar a diferença. Deve-se sensibilizar para a maior utilização possível dos elementos primitivos, com autenticidade, assegurando a sua compatibilização com novas soluções técnicas.

Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, dever-se-á conservar tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme as situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção dos mesmos. Dever-se-á usar telha cerâmica, preferencialmente do tipo "Marselha," à cor natural, no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado.

As empenas deverão ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas, nomeadamente revestidas a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais e coerentes com a imagem das construções

As caixilharias pré-existentes em madeira foram pontualmente e desregradamente substituídas por outras em alumínio ou outros materiais de fraca qualidade, sem respeitar o desenho original. Propõe-se, como prevê o regulamento em vigor, a utilização exclusiva de caixilharias idênticas às existentes, típicas no centro histórico, em madeira ou similares, em todos os vãos excepto nos do r/c, onde são admissíveis outros materiais.

É necessário reformular o funcionamento das redes de infra-estruturação das parcelas, (telecomunicações, saneamento, abastecimentos de água, águas pluviais, e electricidade) e posterior rectificação e/ou substituição das estruturas necessárias. Seria também conveniente, alargar a todas as ruas que limitam o quarteirão os ramais de abastecimento de gás natural, para que todas as parcelas tenham a opção por este tipo de fornecimento energético.

As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais deverão ser preservados. No caso de ser necessária a sua reposição, deve optar-se por revestimentos e elementos de acordo com os originais ou, no caso de não ser possível, outros esteticamente integrados. Deverão ser corrigidas as dissonâncias existentes, nomeadamente marquises, caixas de estores, gradeamentos exteriores, expositores salientes e aparelhos de ar condicionado.

Ao nível das fenestraçãoes, muitos dos vãos do r/c foram alargados desregradamente contribuindo para uma imagem desqualificada destas frentes urbanas e propõe-se a reconstituição desses vãos. No entanto deve-se tolerar a permanência do rasgamento desses vãos pela necessidade de garagens.

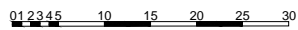
De uma forma geral os elementos publicitários dos espaços comerciais encontram-se dispostos sem regra e de forma desadequada. A colocação dos elementos publicitários e toldos deverá ser sujeita ao projecto de licenciamento correspondente, em concordância com o carácter histórico onde se insere e deverá obedecer à regulamentação em vigor.

É desejável uma beneficiação geral do espaço público envolvente ao quarteirão, nomeadamente a afinação do traçado da via e dos passeios, do seu revestimento e equipamento urbano assim como o reequacionamento dos tráfegos pedonais e automóvel da Rua das Flores.

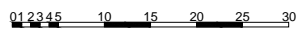
3.1 – Alçados da Intervenção Proposta



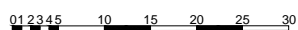
PARCELA Nº	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA													



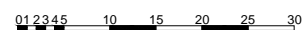
PARCELA Nº	18	16	19	20	21	22	08	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
RUA DAS FLORES																		



PARCELA Nº	33	34	35	36	37	01
RUA DA PONTE NOVA						

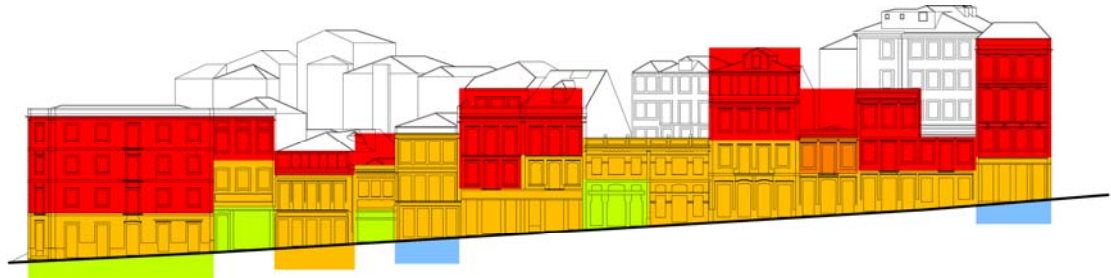


PARCELA Nº	13	14	15	16	17	18
RUA DE AFONSO MARTINS ALHO						



LEGENDA: A CONSTRUIR A DEMOLIR A MANTER

3.2 – Funções a Introduzir – Perfis Funcionais das Ruas



PARCELA Nº	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
RUA DE MOUZINHO DA SILVEIRA													



PARCELA Nº	18	16	19	20	21	22	08	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
RUA DAS FLORES																		



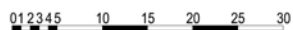
PARCELA Nº	33	34	35	36	37	01
RUA DA PONTE NOVA						



PARCELA Nº	13	14	15	16	17	18
RUA DE AFONSO MARTINS ALHO						

LEGENDA:

- SERVIÇOS
- EQUIPAMENTO
- ARMAZÉM
- COMÉRCIO
- HABITAÇÃO
- ESTACIONAMENTO



3.3 – Síntese da Intervenção Proposta

(áreas estimadas)

	COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FRACÇÃO	ABC - FRACÇÃO existente (m2)	ABC - TOTAL existente (m2)	ABC - TOTAL proposta (m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	TIPOLOGIA DA FRACÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	AU - TOTAL proposta (m2)	ABC - TOTAL proposta (m2)
GRUPO I	14030	001	R/C+ Cave	75,00	395,00	395,00	Privado	Arrendatário	com wc	mau	profunda	conjugada - 001, 002, 029, 030, 034, 035, 036 e 037	3840,00	4017,00
			R/C	30,00			Privado	Arrendatário	com wc					
			1º Dir.	84,00			Privado	Arrendatário	-					
			1º Esq.	84,00			Privado	Arrendatário	com wc					
			2º	84,00			Privado	Devoluto	T3					
	3º + AF	122,00	Privado	Devoluto	T3									
	14030	002	R/C+ Sobreloja	247,00	247,00	247,00	Privado	Devoluto		mau				
	14030	029 ¹	SCV+CV+R/C+1º +2º+3º	607,00	607,00	607,00	Privado	Arrendatário		média				
	14030	030	CV + R/C + 1º + 2º + 3º + recuado	1130,00	1130,00	1130,00	Privado	Arrendatário	com wc	média				
	14030	034	R/C+1º	96,00	96,00	240,00	SCMGaia	Devoluto		ruína				
14030	035	RC	29,00	29,00	116,00	EDP	Outro		bom					
GRUPO II	14030	036	CV + RC	247,00	625,00	660,00	SRU	Devoluto		mau				
			1º	126,00			SRU	Devoluto						
			2º	126,00			SRU	Devoluto						
	14030	037	R/C + CV	112,00	567,00	622,00	Privado	Arrendatário		mau				
			R/C+ CV	98,00			Privado	Arrendatário	Sem WC					
			1º Esq. Tras.	119,00			Privado	Devoluto						
			1º Esq. Frente				Privado	Devoluto						
			1º Dir.				Privado	Arrendatário	T1					
	2º	119,00	Privado	Arrendatário	T2									
	3º	119,00	Privado	Devoluto	T2									
14030	004	R/C	99,00	162,00	162,00	Privado	Arrendatário	com wc	bom					
		1º	63,00			Privado	Arrendatário	sem wc						
	14030	005	CV + R/C + 1º + 2º	412,00	412,00	412,00	Privado	Arrendatário	com wc	bom				
	14030	026	SCV+ CV	160,00	597,00	597,00	Privado	Arrendatário		mau				
R/C+ 1º+ 2º+ recuado			437,00	Privado			Arrendatário							
14030	027	SCV	51,00	494,00	494,00				mau					
		CV+R/C+ 1º+2º+ 3º	443,00			Privado	Arrendatário							
GRUPO III	14030	008	CV + R/C + 1º + 2º + 3º + Recuado	1500,00	1814,00	1814,00	Privado	Arrendatário/ Desocupado	com wc	mau				
			R/C + Sobreloja	124,00			Privado	Sub - Arrendatário	com wc					
			R/C + Sobreloja + 1º	190,00			Privado	Arrendatário	com wc					
	14030	023	R/C+ 1º + 2º + 3º + recuado	310,00	310,00	310,00	Privado	Arrendatário	com wc	mau				
	14030	024	R/C+ Cave	276,00	520,00	520,00	Privado	Devoluto		média				
			1º Frente	76,00			Privado	Arrendatário	sem wc					
			1º Tras.	76,00			Privado	Arrendatário	com wc					
			2º Frente				Privado	Devoluto	sem wc					
			2º Tras.	92,00			Privado	Devoluto	com wc					
			3º Frente				Privado	Devoluto	sem wc					
3º Tras. + AF	Privado	Devoluto	com wc											
GRUPO IV	14030	011	R/C	54,00	153,00	153,00	Privado	Arrendatário	com wc	mau				
			1º + 2º	99,00			Privado	Devoluto						
14030	012	R/C + 1º	100,00	100,00	100,00	Privado	Arrendatário	sem wc	mau					

	COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FRACÇÃO	ABC - FRACÇÃO existente (m2)	ABC - TOTAL existente (m2)	ABC - TOTAL proposta (m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	TIPOLOGIA DA FRACÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	AU - TOTAL proposta (m2)	ABC - TOTAL proposta (m2)
GRUPO V	14030	013	R/C + CV	326,00	981,00	981,00	Privado	Arrendatário	com wc	mau	profunda	conjugada - 013, 014 e 015	1224,00	1394,00
			1º A	183,00			Privado	Devoluto	com wc					
			1º B				Privado	Devoluto						
			2º A				Privado	Devoluto						
			2º B	183,00			Privado	Devoluto						
			2º C				Privado	Devoluto						
			2º D				Privado	Devoluto						
			2º E	183,00			Privado	Devoluto						
			3º A				Privado	Devoluto						
			3º B				Privado	Devoluto						
	3º C	106,00	Privado	Devoluto										
	4º - AF		Privado	Devoluto										
	14030	014	R/C	55,00	208,00	208,00	Privado	Arrendatário	com wc	médio				
			1º Esq.	51,00			Privado	Comodato						
			1º Dir.				Privado	Comodato						
2º Esq.			51,00	Privado			Devoluto							
2º Dir.				Privado			Devoluto							
3º Esq.			51,00	Privado			Comodato							
3º Dir.	Privado	Devoluto												
14030	015	R/C + SL + 1º	115,00	205,00	205,00	Privado	Arrendatário	com wc	mau					
		2º + 3º	90,00			Privado	Arrendatário	T3						
GRUPO VI	14030	017	R/C	21,00	105,00	105,00	Privado	Proprietário	com wc	média				
			1º	21,00			Privado	Proprietário	com wc					
			2º	21,00			Privado	Proprietário	com wc					
			3º + 4º	42,00			Privado	Comodato	T1					
	14030	018	CV + R/C	44,00	209,00	209,00	Privado	Proprietário	sem wc	média				
			1º	33,00			Privado	Proprietário	com wc					
			2º	33,00			Privado	Proprietário	com wc					
			3º	33,00			Privado	Proprietário	com WC + Cozinha					
			4º	33,00			Privado	Proprietário	com wc					
			Recuado	33,00			Privado	Proprietário	com wc					
GRUPO VII	14030	020	R/C	89,00	481,00	481,00	Privado	Arrendatário	com wc	média				
			1º	89,00			Privado	Arrendatário	T3					
			2º	89,00			Privado	Arrendatário	T3					
			3º	80,00			Privado	Arrendatário	T3					
			4º + AF	134,00			Privado	Arrendatário	T4					
	14030	021	CV	70,00	590,00	590,00				mau				
			R/C + 1º + 2º + 3º + AF	520,00			Privado	Arrendatário						
14030	003 ¹¹	Cave	155,00	632,00	632,00	Privado	Arrendatário	sem wc	médio					
		R/C	155,00			Privado	Arrendatário	com wc						
		1º + Recuado	322,00			Privado	Arrendatário	com wc						
	14030	006	CV + R/C	282,00	758,00	758,00	Privado	Devoluto	com wc	bom				
			1º Tras.	129,00			Privado	Arrendatário	T0					
			1º Frente				Privado	Devoluto	T0					
			2º Frente	129,00			Privado	Arrendatária	T0					
			2º Tras.				Privado	Arrendatário	T0					
			3º Frente	218,00			Privado	Arrendatário	T0					
	3º Tras. + AF	Privado	Arrendatário		T3 Duplex									
14030	007	R/C + 1º + 2º + Recuado	477,00	477,00	477,00	Privado	Arrendatário	com wc	médio	média	isolada	440,00	477,00	

INTERVENÇÕES ISOLADAS														
COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FRACÇÃO	ABC - FRACÇÃO existente (m²)	ABC - TOTAL existente (m²)	ABC - TOTAL proposta (m²)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	TIPOLOGIA DA FRACÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	AU - TOTAL proposta (m²)	ABC - TOTAL proposta (m²)	
14030	009	R/C + 1ª + 2ª + 3ª + Águas Furtadas	503,00	503,00	503,00	Privado	Arrendatário	com wc	médio	média	isolada	443,00	503,00	
14030	010	R/C	97,00	194,00	194,00	Privado	Arrendatário	com wc	bom	ligeira	isolada	176,00	194,00	
		1º	97,00			Privado	Arrendatário	com wc						
14030	016	R/C	42,00	552,00	552,00	Privado	Arrendatário	com wc	médio	média	isolada	484,00	552,00	
		CV+ R/C + 1ª + 2ª + 3ª + recuado	510,00			Privado	Proprietário	T6						
14030	019	CV	42,00	1079,00	1079,00	Privado	Arrendatário	sem wc	médio	média	isolada	977,00	1079,00	
		CV	84,00			Privado	Arrendatário	sem wc						
		R/C	200,00			Privado	Proprietário	com wc						
		1º	200,00			Privado	Proprietário	com wc						
		2º Frente	200,00			Privado	Devoluto	sem wc						
		2º Tras.	200,00			Privado	Armazém	T2						
		3º	200,00			Privado	Arrendatário	T2						
		Recuado + AF	153,00			Privado	Devoluto	T2						
14030	022	CV + R/C	267,00	657,00	657,00	Privado	Proprietário	com wc	médio	média	isolada	605,00	657,00	
		1º	130,00			Privado	Proprietário	com wc						
		2º	130,00			Privado	Proprietário	com wc						
		Recuado	130,00			Privado	Proprietário	com wc						
14030	025	A) SCV+CV+R/C	856,00	1624,00	1624,00	SRU	Arrendatário	com wc	bom	sem intervenção	isolada	1400,00	1624,00	
		B) 1º	126,00			Privado	Proprietário	T2						
		E) 2º	126,00			Privado	Devoluto	T2						
		G) 3º Recuado	126,00			Privado	Proprietário	T2						
		C) 1º	130,00			Privado	Devoluto	T2						
		D) 2º	130,00			Privado	Proprietário	T2						
		F) 3º Recuado	130,00			Privado	Proprietário	T2						
14030	028	SCV+CV+R/C+1º +2ª+ 3º	421,00	421,00	421,00	Privado	Arrendatário		bom	ligeira	isolada	379,00	421,00	
14030	031	CV+R/C+1º	504,00	764,00	764,00	Privado	Arrendatário		médio	média	isolada	665,00	764,00	
		2º	159,00			Privado	Arrendatário	T2						
		3º recuado	101,00			Privado	Arrendatário	T2						
14030	032	CV	124,00	622,00	622,00	Privado	Arrendatário	com wc	bom	ligeira	isolada	508,00	622,00	
		R/C	124,00			Privado	Arrendatário	com wc						
		1º Tras. Esq.	124,00			Privado	Arrendatário	com wc						
		1º Frente Dir.				Privado	Arrendatário	com wc						
		2º Tras. Esq.	126,00			Privado	Arrendatário	T0						
		2º Frente Dir.				Privado	Arrendatário	T0						
		3º Tras. Esq.	124,00			Privado	Arrendatário	T0						
		3º Frente Dir.				Privado	Arrendatário	T0						
14030	033	R/C	92,00	745,00	745,00	Privado	Devoluto	sem wc	bom	ligeira	isolada	678,00	745,00	
		R/C (Sala 15)	176,00			Privado	Devoluto	com wc						
		CV+R/C				216,00	Privado	Arrendatário						com wc
		CV				35,00	Privado	Devoluto						com wc
		CV (Sala 16)				50,00	Privado	Proprietário						com wc
		1º				176,00	Privado	Arrendatário						T1 + 1
		1º (Sala 1)					Privado	Arrendatário						sem wc
		1º (Sala 2)					Privado	Arrendatário						sem wc
		1º (Sala 3)					Privado	Arrendatário						sem wc
		1º (Sala 4)					Privado	Arrendatário						sem wc
		1º (Sala 5)					Privado	Arrendatário						sem wc
		1º (Sala 6)				176,00	Privado	Arrendatário						sem wc
		2º					Privado	Arrendatário						com wc
				20065,00	20386,00							16957,00	20386,00	

NOTA: AU – área útil; ABC - Área Bruta de Construção. O cálculo das áreas é uma estimativa, que deverá ser corrigida por levantamentos e comparada com os registos matriciais e da conservatória.

3.4 – Intervenção Proposta por Parcela

Parcelas 1, 2, 29, 30, 34, 35, 36 e 37 – GRUPO I

Intervenção Profunda, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Demolição parcial/ integral do interior dos edifícios existentes, mantendo preferencialmente as paredes de meacção;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 1, 29, 30, 34, 36 e 37;
- Construção de 2 novos acessos verticais, com elevador, e circulações horizontais comuns;
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Ampliação das parcelas 35, 36 e 37, de acordo com os desenhos da proposta;
- Reposicionamento do Posto de Transformação, parcela 35, em local mais apropriado à proposta de conjunto e de acordo com o regulamento e o bom funcionamento do mesmo;
- Demolição de corpo saliente na parcela 36, no logradouro;
- Criação/ adaptação de acessos para o estacionamento automóvel, através da parcela 2;
- Criação de estacionamento automóvel, em cave, se tecnicamente possível, com as necessárias adaptações;
- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Manutenção da configuração original das empenas;

- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Manutenção, das clarabóias das parcelas 29, 30 e 36, de preferência conforme o desenho original;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.
- Abertura de novos vãos na fachada do logradouro comum, na parcela 36 e 34 (ampliação);

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos aparelhos de ar condicionado e tubo de ventilação que percorre a fachada da parcela 37, Rua da Ponte Nova;
- Reconstituição dos vãos do r/c com mainéis em pedra de granito conforme original, na parcela 1;
- Relocalização de antenas na fachada da parcela 1, no gaveto da Rua de Mouzinho da Silveira com a Rua da Ponte Nova, para um local com menos impacto visual;
- Normalização e/ ou substituição de toldos, gradeamento e letreiros publicitários dos espaços comerciais das parcelas 1, 2, 29, 30 de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção dos elementos cerâmicos dissonantes, em parte da fachada do r/c, da parcela 1, e colocação de revestimento semelhante ao existente no resto da fachada;

- Remoção de caixas de estores exteriores da parcela 30 (Rua de Mouzinho da Silveira);
- Substituição das caixilharias em alumínio, por caixilharias em madeira de acordo com o traçado original na fachada posterior da parcela 29 e fachada principal da parcela 37;
- Eliminação de perfil metálico na fachada da parcela 36.

Parcelas 4, 5, 26, 27 – GRUPO II

Intervenção Profunda, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Criação de estacionamento automóvel, em cave, com as necessárias adaptações;
- Execução de obras de acabamentos em falta, tais como, colocação de luminários, guardas de escadas e outros, nas parcelas 4 e 5;

Parcelas 26, 27:

- Reformulação da caixa de escadas existentes nas parcelas, que passa a comum, e construção de um elevador;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes, mantendo as paredes empenas;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;

- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Reparação e manutenção, das clarabóias, de construção tradicional de estrutura de ferro e vidro;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição dos toldos, gradeamento exterior e letreiros publicitários dos espaços comerciais das parcelas, de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção dos caixilhos de alumínio, nos pisos superiores, e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Reconstituição dos vãos do r/c com mainéis em pedra de granito conforme original, na parcela 5;
- Remoção dos grafitis no portão da parcela 4;
- Remoção das coberturas translúcidas que encerram os logradouros das parcelas 4 e 5.

Parcelas 8, 23, 24 – GRUPO III

Intervenção Profunda, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Demolição parcial/ integral do interior dos edifícios existentes, mantendo as paredes empenas;
- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 23, 24 e 8;
- Construção de um novo acesso vertical e circulações horizontais comuns, com elevador;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Criação/ adaptação de acessos para o estacionamento automóvel;
- Adaptação das caves existentes em estacionamento automóvel, escavação parcial da cave da parcela 23;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.
- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira,

segundo o desenho e cores originais;

- Reparação e manutenção, de preferência, da clarabóia da parcela 23, de construção tradicional de estrutura de ferro e vidro;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de pintura cor de laranja sobre cantaria de granito na fachada da Rua de Mouzinho da Silveira, parcela 8;
- Reconstituição dos vãos do r/c com mainéis em pedra de granito conforme original, na parcela 8 (Rua das Flores);
- Normalização e/ ou substituição de toldos, gradeamento exterior e letreiros publicitários dos espaços comerciais das parcelas de acordo com a regulamentação em vigor;
- Colocação do revestimento da cobertura de parte da parcela 24;
- Remoção das chapas que encerram o 1º andar, da fachada posterior, das parcelas 23 e 24.

Parcelas 11, 12 – GRUPO IV

Intervenção Profunda, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Demolição parcial /integral do interior dos edifícios existentes, mantendo as paredes empenas;
- Construção de um novo acesso vertical e circulações horizontais comuns;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Reposição das infra-estruturas (águas, eléctrica e esgotos) à nova disposição interior;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.
- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias das parcelas;
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

Parcelas 13, 14, 15 – GRUPO V

Intervenção Profunda, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 13, 14 e 15;
- Construção de um novo acesso vertical e circulações horizontais comuns, com elevador;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes, mantendo as paredes empenas;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Reparação e manutenção do lanternim, parcela 15;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição dos toldos, gradeamento exterior e letreiros publicitários dos espaços comerciais das parcelas de acordo com a regulamentação em vigor;
- Reconstituição dos vãos do r/c com mainéis em pedra de granito conforme original, na parcela 13;
- Remoção dos caixilhos de alumínio, nos pisos superiores e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais, na parcela 13;
- Substituição do revestimento da cobertura do anexo em chapa por um revestimento em telha cerâmica, de preferência do tipo “Marselha”, cor de tijolo, na parcela 15.

Parcelas 17, 18 – GRUPO VI

Intervenção Média, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Construção de um novo acesso vertical, de acordo com os regulamentos em vigor, e circulações horizontais comuns;
- Demolição das caixas de escadas existentes;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes, mantendo as paredes empenas;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Reposição das infra-estruturas (águas, eléctrica e esgotos) à nova disposição interior;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas;
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.
-

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ou substituição dos gradeamentos exteriores no r/c, de acordo com a regulamentação em vigor.

Parcelas 20, 21- GRUPO VII

Intervenção Profunda, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes, mantendo as paredes empenas;
- Reformulação da caixa de escadas existentes nas parcelas, que passa a comum, e construção de um elevador;
- Reconfiguração dos interiores das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Adaptação das infra-estruturas à nova disposição interior;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Reparação e manutenção, de preferência, das clarabóias, de construção tradicional de estrutura de ferro e vidro;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ ou substituição de toldos, gradeamento exterior e letreiros publicitários dos espaços comerciais das parcelas de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção dos caixilhos de alumínio, nos pisos superiores, e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Reconstituição dos vãos do r/c com mainéis em pedra de granito conforme original, na parcela 21;
- Substituição do revestimento da cobertura do anexo (logradouro) em chapa por um revestimento em telha cerâmica, de preferência do tipo "Marselha", cor de tijolo.

Parcela 3

Intervenção Média, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Recuperação dos lanternins e da clarabóia, conforme desenho original;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reconfiguração dos interiores do último piso, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Manutenção e adaptação dos acessos verticais, de forma a garantir o acesso independente aos pisos superiores, onde se incluem eventuais reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas, de águas e esgotos em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Recuperação das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio do r/c e sua substituição por caixilharia adequada, de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção da caixa de estore em PVC;
- Normalização e/ou substituição dos toldos publicitários exteriores, de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção do anexo construído em chapa metálica no logradouro.

Parcela 6

Intervenção Ligeira, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais, de acordo com a regulamentação em vigor;

Parcela 7

Intervenção Média, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias e azulejos;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Recuperação dos lanternins;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Manutenção e adaptação dos acessos verticais de forma a permitir o acesso independente aos pisos superiores, onde se incluem eventuais reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Reconfiguração dos interiores dos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Recuperação das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.
- Reposicionamento do tubo de exaustão, do restaurante, e colocação de acordo com os dispositivos legais,

acima da cota do beiral;

- Reposicionamento dos aparelhos de ar condicionado, do logradouro, de forma a garantir uma boa renovação de ar;
- Ligação à rede de gás canalizado, uma vez que já possui a saída. A forma actual como usufrui do gás engarrafado não se encontra de acordo com os dispositivos legais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Substituição do revestimento da cobertura em chapa por um revestimento em telha cerâmica, de preferência do tipo "Marselha", cor de tijolo.

Parcela 9

Intervenção Média, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Recuperação/ manutenção da clarabóia;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Manutenção e adaptação dos acessos verticais de forma a permitir o acesso independente aos pisos superiores, onde se incluem eventuais reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Reconfiguração dos interiores dos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Substituição do revestimento da cobertura do anexo em chapa por um revestimento em telha cerâmica, de preferência do tipo “Marselha”, cor de tijolo.
- Normalização e/ ou substituição dos toldos, gradeamento exterior e letreiros publicitários dos espaços comerciais das parcelas de acordo com a regulamentação em vigor;

Parcela 10

Intervenção Ligeira, segundo a classificação explanada no **Anexo 1 - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores, nomeadamente da cozinha no r/c e instalação sanitária do 1º piso;

Parcela 16

Intervenção Média, segundo a classificação explanada em **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Manutenção e adaptação dos acessos verticais, de forma a garantir o acesso independente aos pisos superiores do espaço do r/c;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ou substituição dos gradeamentos exteriores no r/c, de acordo com as normas da regulamentação em vigor;

Parcela 19

Intervenção Média, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação e adaptação dos acessos verticais, onde se incluem eventuais reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais de forma a responder à regulamentação em vigor;
- Conservação das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.
- Manutenção das suas coberturas, conforme desenho original;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Revisão e conservação das redes de infra-estruturas;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Recuperação das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio, nos pisos superiores, e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais, de acordo com a regulamentação em vigor;

Parcela 22

Intervenção Média, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui a limpeza das cantarias;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Manutenção dos acessos verticais, onde se incluem eventuais reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Reconfiguração dos interiores dos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Recuperação das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio, nos pisos superiores, e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;

Parcela 25

Sem intervenção.

Parcela 28

Intervenção Ligeira, segundo a classificação explanada no **Anexo 1 - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos da cozinha e instalações sanitárias, de acordo com os regulamentos em vigor;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Normalização e/ou substituição de toldos, gradeamento exterior e letreiros publicitários dos espaços comerciais das parcelas de acordo com a regulamentação em vigor;
- Remoção dos caixilhos de alumínio, nos pisos superiores, e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais, nos pisos superiores;

Parcela 31

Intervenção Média, segundo a classificação explanada no **Anexo I - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Reformulação da caixa de escadas existentes de forma a não dividir as habitações em duas partes;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento a chapa zincada pintada, reboco pintado ou ardósia negra, aplicada segundo as técnicas tradicionais.
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recuperação e/ ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Reparação e manutenção, da clarabóia, de construção tradicional de estrutura de ferro e vidro;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de marquise existente no 2º piso da fachada posterior;

Parcela 32

Intervenção Ligeira, segundo a classificação explanada no **Anexo 1 - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos da cozinha e instalações sanitárias, de acordo com os regulamentos em vigor;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas e das coberturas;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de marquise existente no 2º piso da fachada posterior;

Parcela 33

Intervenção Ligeira, segundo a classificação explanada no **Anexo 1 - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas;

4 – PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

	Parcelas	ano 1		ano 2				ano 3					
		3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre		
Grupo I	1												
	2												
	29												
	30												
	34												
	35												
	36												
Grupo II	4												
	5												
	26												
	27												
Grupo III	8												
	23												
	24												
Grupo IV	11												
	12												
Grupo V	13												
	14												
	15												
Grupo VI	17												
	18												
Grupo VII	20												
	21												
Intervenções Isoladas	3												
	6												
	7												
	9												
	10												
	16												
	19												
	22												
	25												
	28												
	31												
32													
33													

- Celebração de Contratos de Reabilitação
- Elaboração de Projectos de Licenciamento e Execução
- Obras - Intervenção Profunda
- Obras - Intervenção Média
- Obras - Intervenção Ligeira

5 – ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

GRUPO	Parcela	Área de implantação existente (m2)	ABC existente (m2)	ABC proposta (m2)	Custo de intervenção - parcela (€)	Custo de intervenção (€)
I	1	84,00	395,00	395,00	276500,00	2.531.595,00
	2	90,00	180,00	247,00	71012,50	
	29	111,00	607,00	607,00	298947,50	
	30	301,00	1130,00	1130,00	779135,00	
	34	48,00	96,00	240,00	168000,00	
	35	29,00	29,00	116,00	40600,00	
	36	126,00	625,00	660,00	462000,00	
	37	119,00	567,00	622,00	435400,00	
II	4	99,00	162,00	162,00	21546,00	609.055,50
	5	136,00	412,00	412,00	17304,00	
	26	121,00	597,00	597,00	264172,50	
	27	91,00	494,00	494,00	306033,00	
III	8	317,00	1814,00	1814,00	1269800,00	1.746.800,00
	23	70,00	310,00	310,00	217000,00	
	24	137,00	520,00	520,00	260000,00	
IV	11	54,00	153,00	153,00	50107,50	133.336,00
	12	55,00	100,00	100,00	32750,00	
V	13	183,00	981,00	981,00	545926,50	761.306,00
	14	51,00	208,00	208,00	108472,00	
	15	50,00	205,00	205,00	106907,50	
VI	17	21,00	105,00	105,00	52500,00	157.000,00
	18	33,00	209,00	209,00	104500,00	
VII	20	89,00	481,00	481,00	181818,00	516.348,00
	21	128,00	590,00	590,00	334530,00	
INTERVENÇÕES ISOLADAS	3	155,00	632,00	632,00	81054,00	653.227,25
	6	141,00	758,00	758,00	10991,00	
	7	129,00	477,00	477,00	48534,75	
	9	113,00	503,00	503,00	89785,50	
	10	97,00	194,00	194,00	2328,00	
	16	100,00	552,00	552,00	41952,00	
	19	200,00	1079,00	1079,00	165087,00	
	22	134,00	657,00	657,00	89680,50	
	25	261,00	1624,00	1624,00	0,00	
	28	75,00	421,00	421,00	10946,00	
	31	168,00	764,00	764,00	91680,00	
	32	124,00	622,00	622,00	9641,00	
	33	196,00	745,00	745,00	11547,50	
Total						7.108.667,75 €

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

Área Bruta de Construção Existente, é uma estimativa, que deverá ser corrigida por levantamentos e comparada com os registos matriciais e da conservatória;

Área Bruta de Construção Proposta – Considerada, para efeitos de cálculo, que em algumas parcelas os Pisos de Comércio terão custos de construção diferenciados dos Pisos Superiores;

Custo da Intervenção – Estimativa do Custo de Construção com base na "Área Bruta de Construção Proposta" e de acordo com o nível de intervenção.

6 – INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

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

EQUIPA TÉCNICA

Rui Loza

Fátima Cabral

Joana Fernandes

José Manuel Barral

Atelier F – Marta Bordalo, Márcio Meireles, colaboração: Márcia Branco