



PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO
QUARTEIRÃO VIELA DOS CONGREGADOS

JULHO DE 2007

ÍNDICE

VOLUME 1

INTRODUÇÃO

I. SITUAÇÃO EXISTENTE

1. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA
 - 1.1. CARACTERIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO
 - 1.2. ARRUAMENTOS
 - 1.3. INFRA-ESTRUTURAS
2. CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA
 - 2.1. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO
 - 2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO
 - 2.3. CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL
3. CARTOGRAMAS
 - 3.1. LOCALIZAÇÃO
 - 3.2. CADASTRO – SITUAÇÃO EXISTENTE
 - 3.3. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

1. MISSÃO, FUNÇÕES E PÚBLICOS ALVO
2. PROPOSTA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA
 - 2.1. INTRODUÇÃO
 - 2.2. CONDICIONANTES DA OPERAÇÃO
 - 2.3. METODOLOGIA
 - 2.4. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA
 - 2.5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ARQUITECTÓNICA
3. CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO
 - 3.1. CRITÉRIOS GERAIS
 - 3.2. ESPECIFICAÇÕES
4. DIRECTRIZES PARA A REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO
5. OPERACIONALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO
6. CARTOGRAMAS
 - 6.1. SÍNTESE DAS DEMOLIÇÕES
 - 6.2. SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO
 - 6.3. ALÇADOS

III. EXTENSÃO DAS INTERVENÇÕES DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR

1. ACÇÕES CORRECTIVAS NO EXISTENTE
2. DESCRIMINAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NAS PARCELAS

IV. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

INTRODUÇÃO

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense SA, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto Nacional de Habitação [INH] e a Câmara Municipal do Porto [CMP], que tem como missão promover a reabilitação e revitalização urbanas da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Em 22 de Maio de 2006, o Conselho de Administração desta sociedade, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão 12076 – Viela dos Congregados, delimitado pela Rua Dr Magalhães Lemos, Rua do Bonjardim, Avenida dos Aliados, Rua Sampaio Bruno e Viela dos Congregados.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, em reunião realizada a 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, que está vertido no presente documento.

O Projecto Base do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção do Quarteirão da Viela dos Congregados, inserida na área de Intervenção Prioritária 1. Aliados.

Este documento está dividido em quatro capítulos a seguir discriminados:

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

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

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

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

O quarto capítulo, faz referência à eventual colaboração com os proprietários deste quarteirão.

I. SITUAÇÃO EXISTENTE

1. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

1.1. CARACTERIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO

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

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

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

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

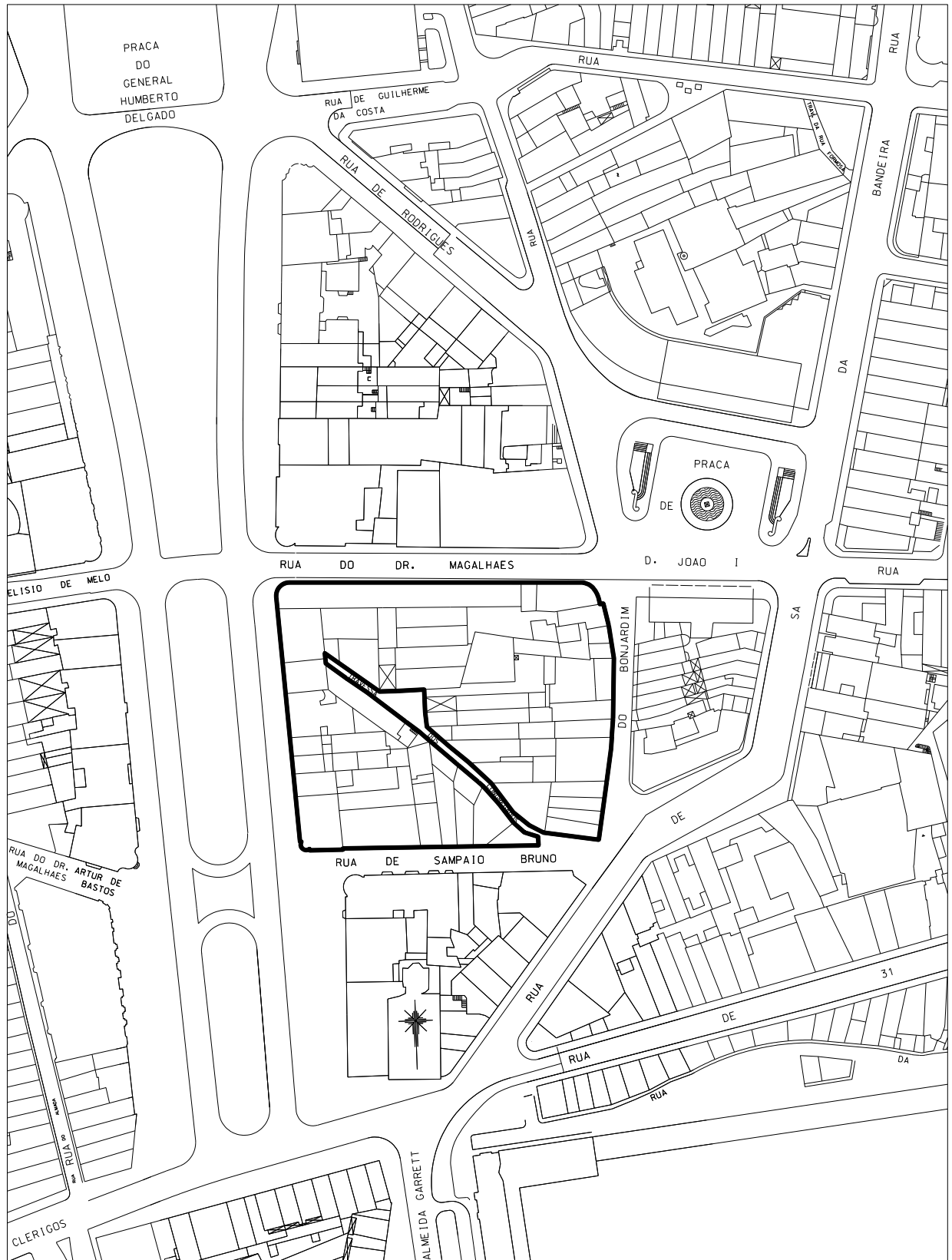
O alinhamento de cérceas na Av. dos Aliados, entre rés-do-chão e 3 pisos e rés-do-chão e 4 pisos com mansardas, bem como a unidade estilística das fachadas, é visível na Av. dos Aliados prolongando-se por parte da R. Dr. Magalhães Lemos.

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

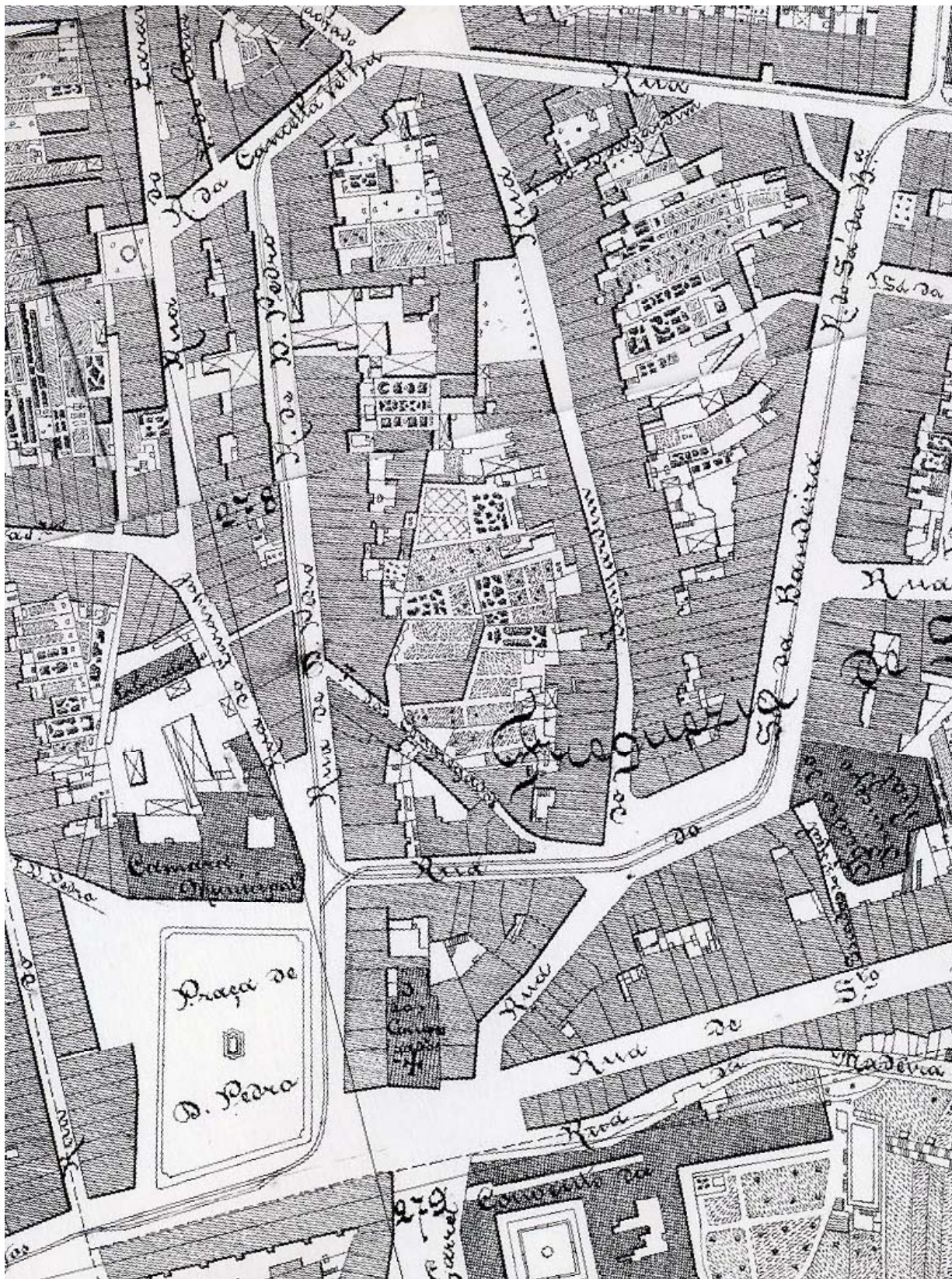
Por fim na R. do Bonjardim, embora com diversidade de cérceas, as construções almadinas são dominantes, com excepção da parcela 4, com uma fachada de inspiração neo-clássica.

A desocupação de uma boa parte dos edifícios deste quarteirão constitui um problema grave, na medida em que acarreta uma progressiva degradação por falta de manutenção, a qual pode rapidamente alastrar a edifícios vizinhos.

Assim a proposta de novas funcionalidades, que promovam a reactivação do seu uso, aparece como imprescindível para promover a sua revitalização.



SOBREPOSIÇÃO: PLANTA ACTUAL DO PORTO



PLANTA DE TELLES FERREIRA - 1892

ESCALA 1:2000



1. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

1.2. ARRUAMENTOS

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

Estes arruamentos apresentam características funcionais diferenciadas, pois enquanto a Av. dos Aliados e a R. Dr. Magalhães Lemos são vias de circulação automóvel, com passeios reservados a peões, as R. do Bonjardim e a R. de Sampaio Bruno são vias pedonais com acesso condicionado a viaturas automóveis.

Em nenhuma destas ruas é actualmente possível o estacionamento de veículos automóveis.

As duas primeiras acima citadas foram objecto de tratamento de reabilitação recente, no âmbito da Porto 2001 (R. Dr. Magalhães Lemos) e das obras do Metro (Av. dos Aliados) ao nível da infra-estruturação e pavimentação.

A pavimentação, executada em cubo de granito, apresenta diferenças de desenho, originando conflitos nos encontros.

Assim, enquanto no passeio da Av. dos Aliados está revestido a cubo de granito disposto em leques justapostos rematando naturalmente contra os edifícios, na R. Dr. Magalhães Lemos o cubo está disposto em fiadas perpendiculares à guia de remate do passeio.

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

A resolução desta situação, compatibilizando pavimentos, será explicitada na alínea 4 do capítulo II do presente documento.

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

1. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

1.3. INFRA-ESTRUTURAS

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

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

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

2. CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA

2.1. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

Como resultado da sua formação, num processo, em grande parte, de corte e colagem, esta executada contra construções existentes sobretudo na frente para a Av. dos Aliados, percebem-se claramente diferentes épocas de construção, pelo que a nível formal não há homogeneidade de alçados dos seus quatro lados, embora na Av. dos Aliados, fruto de regras mais precisas para o desenho dos edifícios, se note preocupação de conferir unidade ao conjunto, englobando mais do que uma parcela num alçado de conjunto.

Av. dos Aliados e R. Dr. Magalhães Lemos

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

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

R. do Bonjardim

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

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

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

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

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

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

R. Sampaio Bruno

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

A degradação aliada à desocupação visível nos edifícios do Quarteirão da Viela dos Congregados, à face desta rua, caracteriza a “fronteira” mais desfavorável do Quarteirão com a sua envolvente.

Vielas dos Congregados

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

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

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



Figuras 1 e 2 - Interior do quarteirão



Figuras 3, 4 e 5 -Interior do quarteirão

Neste processo ficou “escondido” um edifício de grande qualidade, agora revelado através das Vistorias Técnicas.

Com acesso próprio no final da Viela, embora comunicando interiormente com o restante edificado da parcela 13, encostado à empena das parcelas 11 e 12, merece uma descrição um pouco mais pormenorizada em virtude da sua singularidade, e dele se inserem fotos do ambiente interior bem como de vistas a partir do seu interior.

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

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



Figuras 6 e 7 –Escadaria da Parcela 13

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

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

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

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



Figuras 8 e 9 –Interior da Parcela 13

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

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

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

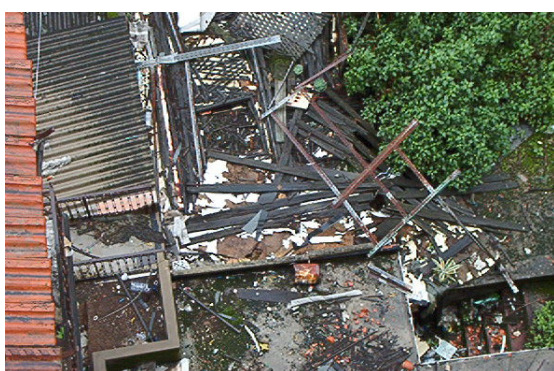
Os alçados no tardo das construções da R. do Bonjardim, na parte visível, são igualmente almadinos, esperando-se que após as demolições de anexos previstas apareçam os alçados originais agora ocultos.

Já em relação às fachadas da envolvente imediata a situação é particularmente confrangedora na confrontação com o Quarteirão do Café Imperial, onde à face da R. Sampaio Bruno se encontram edifícios em avançado estado de degradação.

2. CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA

2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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



Figuras 10 e 11 – Interior do Quarteirão

2. CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA

2.3. CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

Tal como a maior parte da Baixa portuense, o Quarteirão perdeu vitalidade a partir da década de 80 em favor de novas centralidades.

A deslocação da população para os subúrbios ou para concelhos vizinhos, conjugada com a afectação de grande parte dos edifícios ao sector financeiro, esvaziou a função habitacional que se tornou residual, conforme se constata na leitura dos cartogramas de usos que se seguem.

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

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

Mesmo a existência de escritórios de profissões liberais encontra-se confinada às parcelas 10 e 23.

Alguns comércio de qualidade, como o Depósito da Marinha Grande na R. Dr. Magalhães Lemos, ou o resistente comércio de electrodomésticos no piso térreo da parcela 9 não disfarça a recente ocupação de espaço por lojas de comércio de qualidade inferior (na Av. dos Aliados e na R. Sampaio Bruno), mas de maior agressividade comercial.


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

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



CARTOGRAMA DE USOS

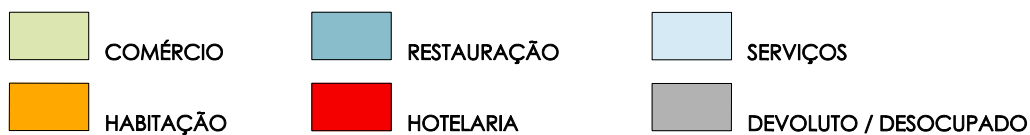
 PARCELAS COM CAVE

 DEVOLUTO / DESOCUPADO


 ESCALA 1:1000



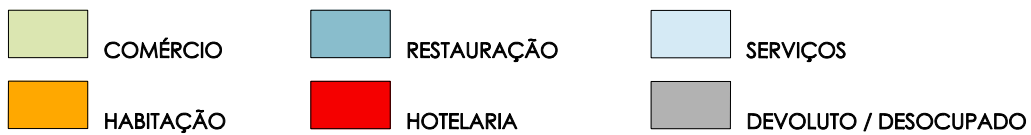
CARTOGRAMA DE USOS - PISO 0



ESCALA 1:1000



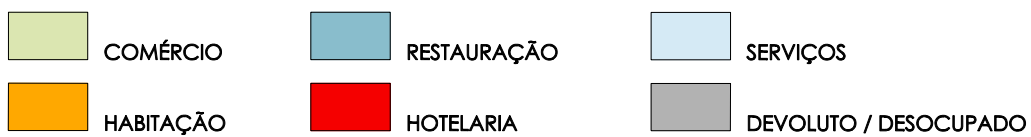
CARTOGRAMA DE USOS - PISO 1



ESCALA 1:1000



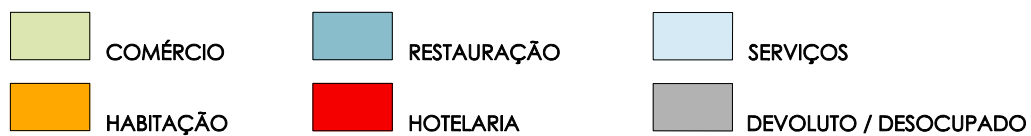
CARTOGRAMA DE USOS - PISO 2



ESCALA 1:1000



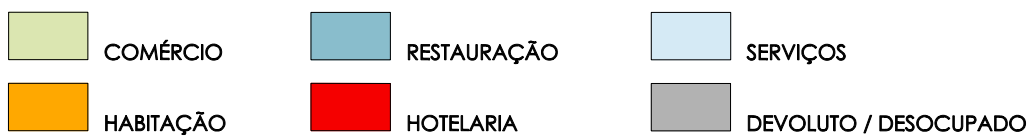
CARTOGRAMA DE USOS - PISO 3



ESCALA 1:1000



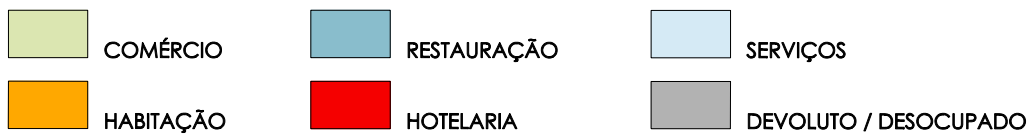
CARTOGRAMA DE USOS - PISO 4



ESCALA 1:1000



CARTOGRAMA DE USOS - PISO 5



ESCALA 1:1000

Os factores positivos

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

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

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

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

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

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

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

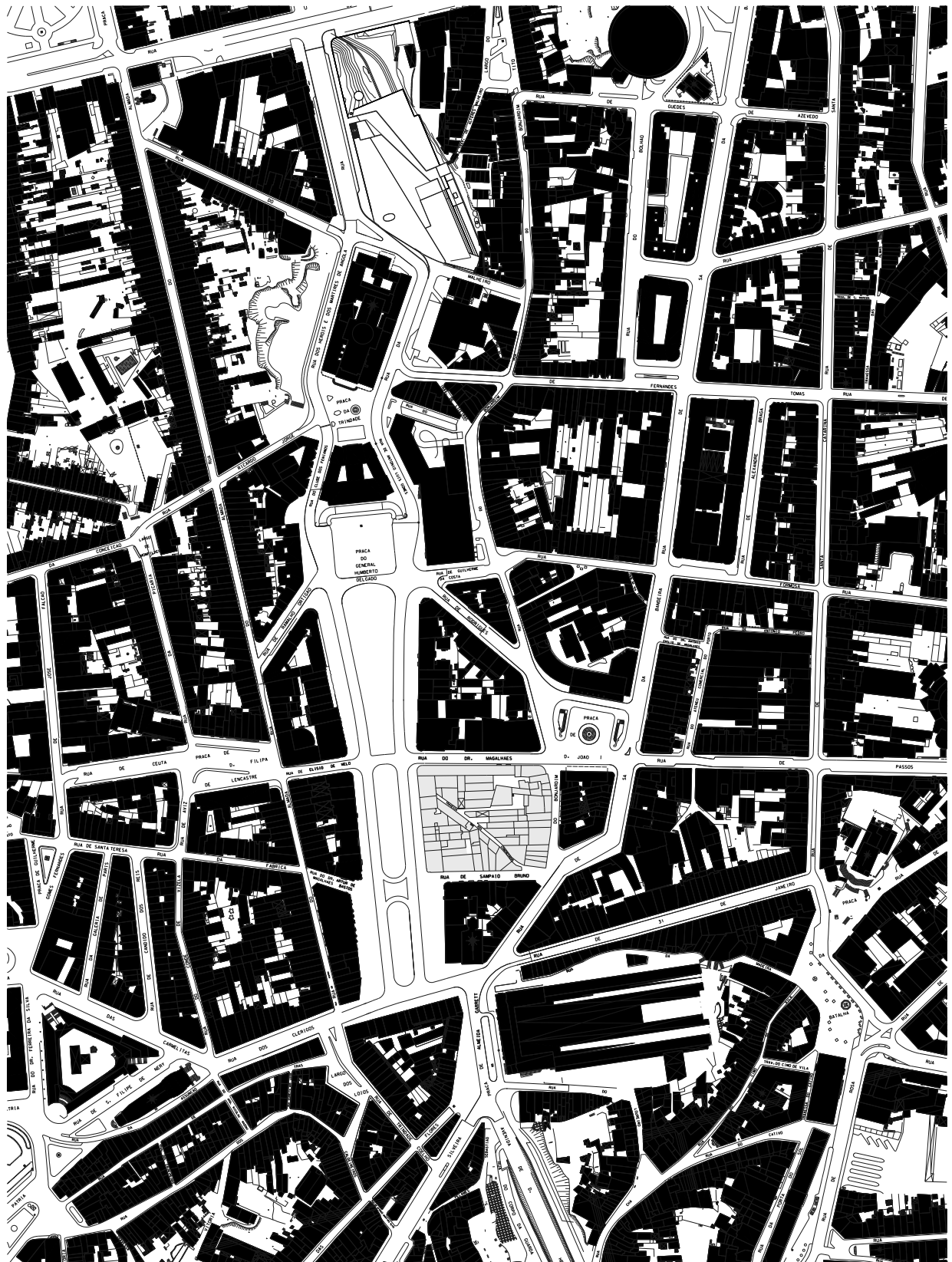
Sinais positivos

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

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

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

3. CARTOGRAMAS



3.1 LOCALIZAÇÃO

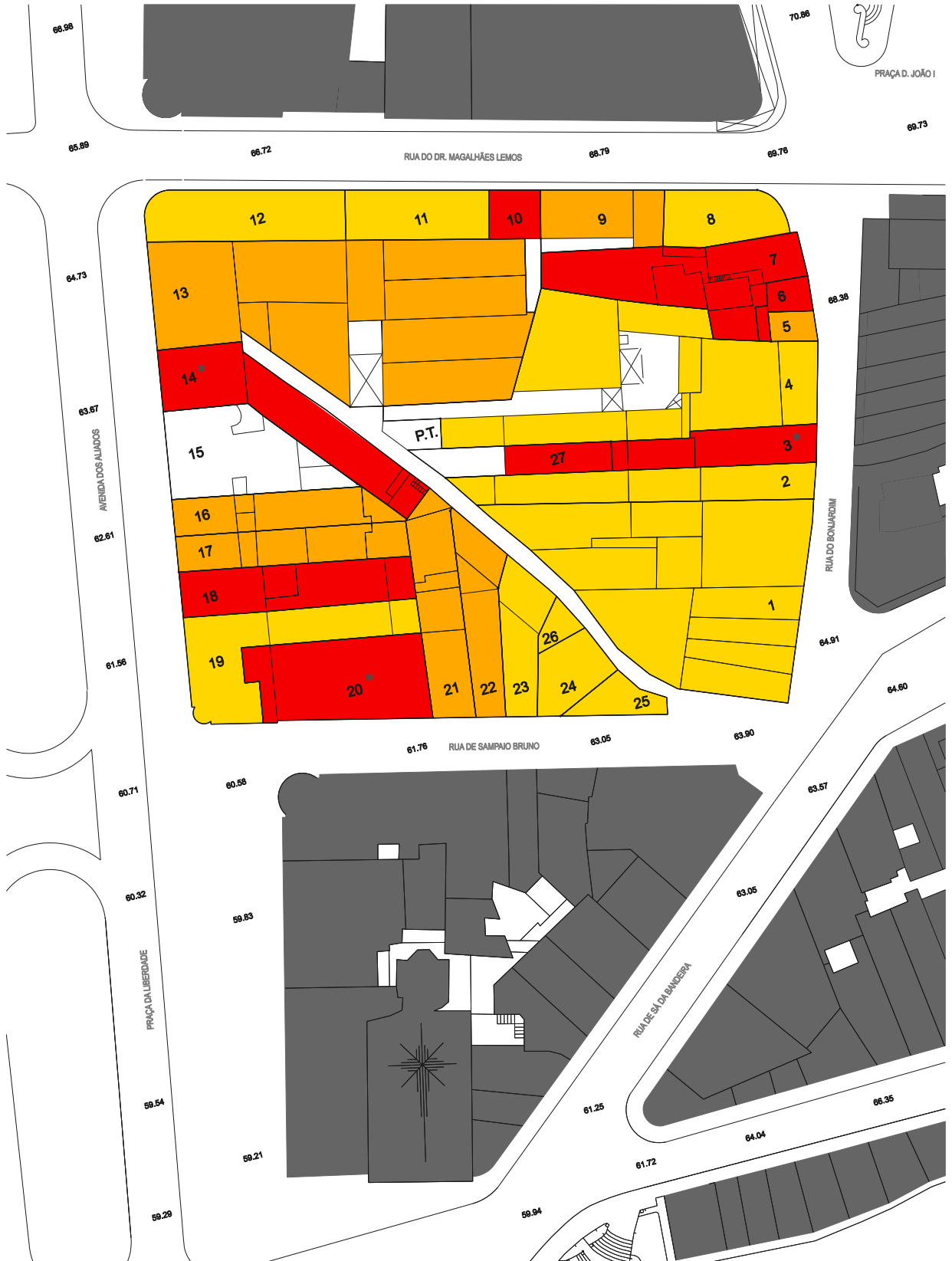
ESCALA 1:5000



3.2 CADASTRO - SITUAÇÃO EXISTENTE

- EDIFÍCIO PRINCIPAL
- ANEXOS
- LOGRADOURO

ESCALA 1:1000



3.3 SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO



*r/c em boas condições



II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

1. MISSÃO, FUNÇÕES E PÚBLICOS ALVO

Da análise da situação actual do quarteirão, com edifícios que para o exterior apresentam uma qualidade arquitectónica média apreciável, mas que no interior, onde se acede por uma penetração pública, a Viela dos Congregados, apresenta alçados de tardo de baixa qualidade, e uma profusão de anexos incaracterísticos, ressalta a necessidade da sua reabilitação.

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

Para a concretização desta estratégia estabeleceram-se dois tipos de intervenção, que se apoiam no grau de concertação entre os proprietários das parcelas e também na sua situação concreta no quarteirão.

TIPOS DE INTERVENÇÃO

A existência de dois blocos de proprietários, identificado nos cartogramas seguintes, um Núcleo Estratégico de Proprietários (NE) com cerca de 60% da área (com localização estratégica e aceitando em princípio uma acção conjunta), e um outro que engloba proprietários dispersos não concertados, permitem estabelecer com relativa simplicidade dois tipos fundamentais de intervenção:

- Intervenção Prioritária centrada nas parcelas do NE
- Intervenção de acompanhamento direccionada fundamentalmente para as restantes parcelas

INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

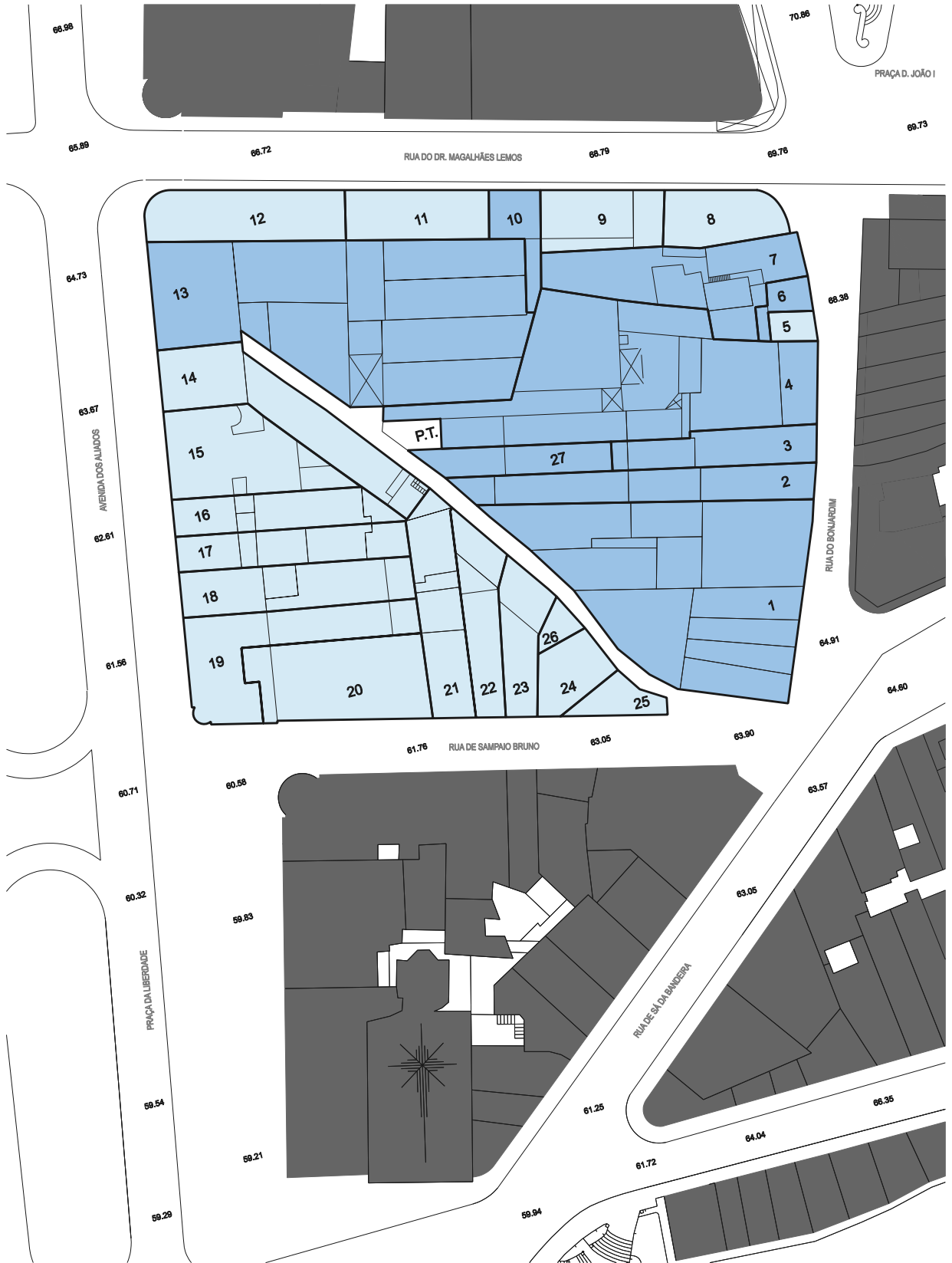
i) Realização de um conjunto de operações envolvendo:

- demolições de anexos no interior do quarteirão
- criação de uma praça interior sob a qual se localizará um aparcamento subterrâneo
- proposta de novas construções (de raiz e de ampliação)
- criação de novas ligações pedonais, através do edificado existente

As demolições acima referidas, criando um espaço público qualificado anulam as situações de grande insalubridade, e melhoram substancialmente as condições de ventilação e iluminação das construções principais, diminuindo a sua enorme profundidade actual.

Esta intervenção pode ser realizada na sua quase totalidade na área do NE, com contributo mínimo dos outros proprietários e benefícios evidentes para todos por via da requalificação do espaço que permite a criação de uma nova frente urbana para as suas construções.

ii) intervenções de correcção de dissonâncias, alterações de alçados incaracterísticos ou de má qualidade arquitectónica, alterações pontuais de cérceas, obras de manutenção interior e/ou exterior, eliminação de condutas exteriores com evidente impacto negativo.



LOCALIZAÇÃO DO NÚCLEO ESTRATÉGICO

NÚCLEO ESTRATÉGICO
 OUTROS PROPRIETÁRIOS



ESCALA 1:1000

INTERVENÇÃO DE ACOMPANHAMENTO

Há um leque diversificado de operações de reabilitação que abrange parcelas fora do Núcleo Estratégico desde pequenas obras de retoque ou correcção de dissonâncias até actuações de maior profundidade em edifícios mais degradados.

De uma forma geral estas operações consistem em intervenções do tipo enunciado acima (em ii) com menos importância estratégica, mas que terão de coincidir temporalmente com as acções da Intervenção Prioritária.

FUNÇÕES E PÚBLICO-ALVO

No quadro dos objectivos de reabilitação e revitalização da Baixa do Porto prevê-se que a maioria dos edifícios, nos seus pisos elevados, privilegiem a função habitacional, sem prejuízo de ocupações, minoritárias embora, como escritórios de profissões liberais, consultórios e ateliers.

Os pisos térreos serão destinados a funções de comércio preferencialmente de proximidade e de qualidade, comércio cultural e serviços.

Pretende-se complementarmente que a oferta de espaços garanta uma qualidade de construção capaz de atrair residentes de famílias e profissionais liberais, sem esquecer no entanto a possibilidade de atrair um público em trânsito (como é o caso de estudantes estrangeiros integrados em programas internacionais de intercâmbio universitário).

A dimensão e o número de fogos dependerão, obviamente, em última análise, das indicações do mercado e das apostas dos empreendedores.

2. PROPOSTA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA

2.1. INTRODUÇÃO

Da observação directa do estado actual do Quarteirão da Viela dos Congregados nasceu uma ideia simples para a reabilitação do mesmo, que tem como objectivo eliminar o caos resultante de uma ocupação anárquica do miolo consubstanciada em anexos de alturas e dimensão variáveis sem qualquer tipo de preocupação arquitectónica ou de salubridade, escondidos atrás das fachadas periféricas, e que foram crescendo à medida das necessidades dos ocupantes das várias parcelas.

O que resta da Viela dos Congregados está reduzido à condição de serventia de acesso a estas construções.

Propõe-se a criação de uma Praça interior, por demolição do aglomerado caótico e insalubre de anexos, com a mesma dignidade urbana da sua envolvente, a qual além do mais sofreu recentemente obras de requalificação, e, em complemento, indispensável, reforço das ligações pedonais com essa mesma envolvente dando especial atenção à recuperação do estatuto de atravessamento oblíquo, do quarteirão, da Viela dos Congregados, restituindo-lhe uma saída a NO.

Refira-se no entanto que na sua formulação actual a proposta permite interessar na operação todos os proprietários à medida do contributo de cada parcela, sendo que daí não advêm situações de subalternização decorrentes da importância dos terrenos de cada um.

Tratando-se de uma operação a desenvolver num contexto que engloba proprietários de edificações, arrendatários e investidores, e em que para além do mais há que ter em conta a legislação relativa à edificação e a medidas de protecção, necessariamente que a Proposta teria de levar em conta uma série de condicionantes sob pena de não passar de um exercício académico.

São essas condicionantes que a seguir se descrevem, preparando o caminho para uma melhor compreensão da Proposta Arquitectónica.

2. PROPOSTA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA

2.2. CONDICIONANTES DA OPERAÇÃO

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

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

i – As características do Quarteirão

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

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

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

ii – As características arquitectónicas e estado de conservação dos imóveis

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

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

iii - Legislação urbanística - PDM

Segundo a Carta de Qualificação do Solo do PDM do Porto em vigor, este quarteirão está abrangido pela legislação específica às Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada. Na justificação da Proposta Arquitectónica, será explicitada a forma como se procurou respeitar o referido articulado, assinalando no entanto que a mesma se orientou pela recomendação expressa no art. 14º – Âmbito e Objectivos “... privilegiar a conservação e reabilitação dos

edifícios existentes, tendo também como objectivo a potenciação da ocupação por usos qualificados e dinamizadores da vivência urbana”.

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

iv - Limitação, ao essencial, da operação estratégica

A intenção inicial de desenhar uma Praça de traçado rigoroso, sofreu uma evolução que culminou num desenho mais irregular do espaço interior.

Esta evolução resultou da preocupação em afectar o menor número de parcelas, e de minimizar em cada caso as implicações e o grau de necessidade dos cortes no edificado, em especial nas parcelas não integrantes do Núcleo Estratégico.

Mesmo em relação a estas as operações de demolição propostas incidem nas construções de menor qualidade nelas existentes.

v - Viabilidade económico-financeira da operação

Não é realista projectar uma intervenção desta amplitude, neste contexto, sem levar em linha de conta os interesses dos agentes económicos envolvidos, ou seja proprietários, investidores e mesmo arrendatários.

Espera-se, naturalmente, que no entanto esses mesmos agentes percebam que não está em jogo a quantidade mas sim a qualidade das novas construções propostas, e também, e não em menor grau, a requalificação conseguida pela intervenção para as construções existentes.

A requalificação do espaço interior do quarteirão, com a criação de uma segunda frente, com o aumento das ligações pedonais aos arruamentos envolventes, e com o estacionamento subterrâneo, implica uma valorização das construções periféricas.

No entanto, para além deste ganho geral, terá de ser levado em conta o grau de contributo de cada parcela para a concretização das transformações propostas.

2. PROPOSTA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA

2.3. METODOLOGIA

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

A identificação de um núcleo reduzido de proprietários, que possui a maior parte da área de parcelas (60%) e que simultaneamente se mostrou interessado na operação de requalificação, permitiu a tradução em desenho dos pontos essenciais da proposta, com o programa proposto a desenvolver-se maioritariamente nessas áreas, e com enorme autonomia em relação aos restantes proprietários.

A contribuição destes últimos, no que se refere especificamente às demolições, é bastante menor, embora importante para a qualificação do espaço interior agora proposto.

A concretização da operação pressupõe o destaque de áreas consideráveis de cada uma das parcelas de um núcleo constituído pelas parcelas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 13 e 27, com o acordo de princípio dos respectivos proprietários, e o seu emparcelamento numa nova parcela designada por Parcela "R".

Esta englobará ainda as áreas a destacar de outras parcelas que não integram aquele núcleo, embora com um impacto muito menor (parcelas 14, 15, 16, 17, 18, 21 e 22).

Em contrapartida, foram previstas novas construções e a ampliação de outras existentes, para conformar o novo espaço agora proposto, compensando os proprietários por via de uma maior qualidade imobiliária criada.

As questões decorrentes da compensação dos proprietários, em virtude das demolições propostas nas parcelas não incluídas no conjunto acima referido, por pouco significativas, podem ser pacificamente resolvidas através de mecanismos compensatórios, sem prejuízo da qualidade urbanística e arquitectónica do conjunto.

2. PROPOSTA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA

2.4. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

A Proposta de Intervenção no Quarteirão Viela dos Congregados, ilustrada nos cartogramas das páginas seguintes, assenta, em termos urbanísticos, em três pontos essenciais:

- proposta de criação de uma Praça, no miolo do quarteirão, um espaço público qualificado, que suporte a criação de uma frente urbana interior;
- criação de novos acessos ao interior do quarteirão;
- criação de um estacionamento automóvel subterrâneo de apoio aos residentes



PROPOSTA GERAL DE IMPLANTAÇÃO

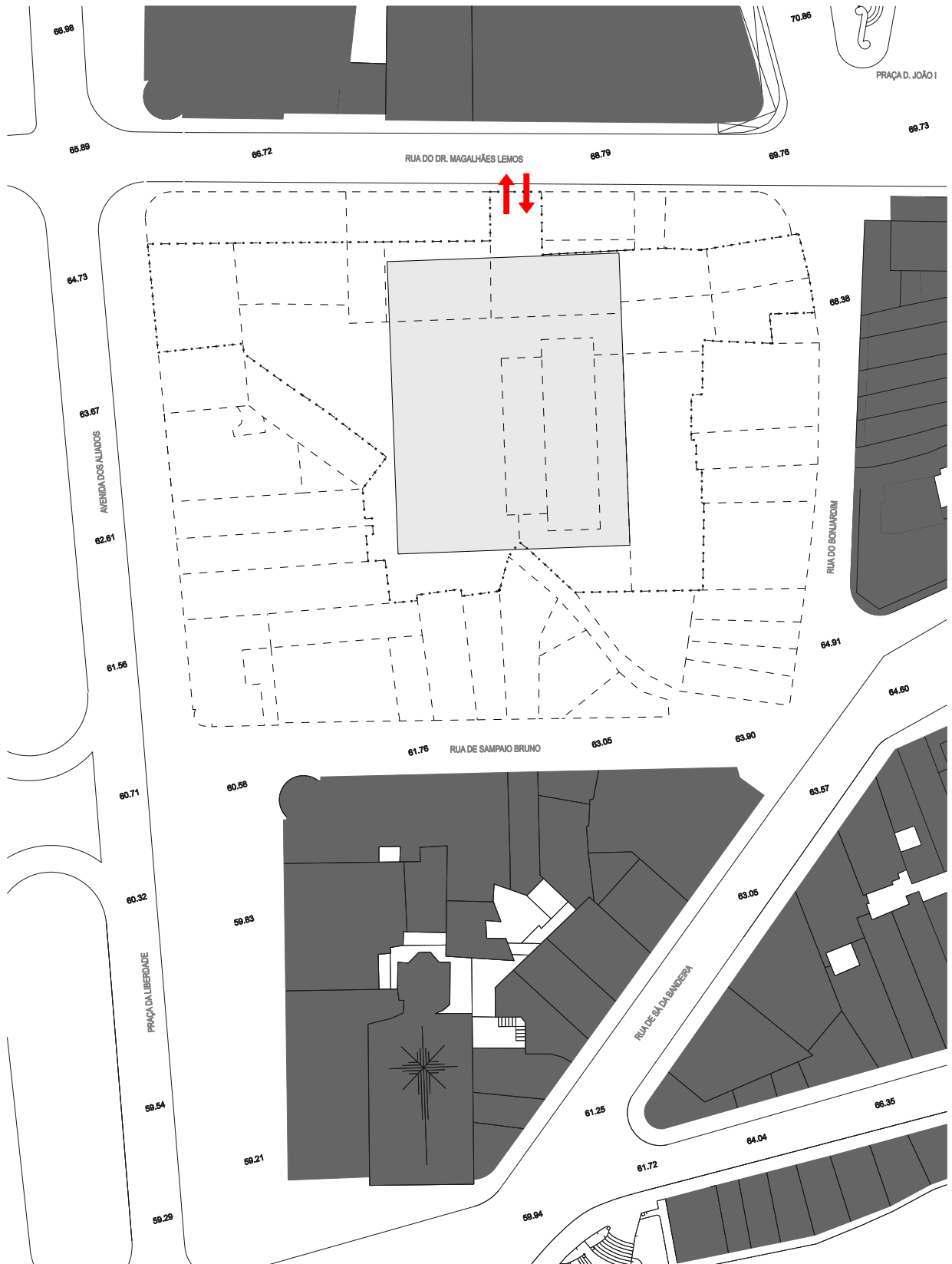
 ATRAVESSAMENTO EXISTENTE REFORÇADO

 ATRAVESSAMENTOS PROPOSTOS

 ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



ESCALA 1:1000



PROPOSTA PISO TIPO DO ESTACIONAMENTO

3 PISOS ABAIXO DO SOLO



ENTRADA E SAÍDA DO ESTACIONAMENTO

ESCALA 1:1000

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



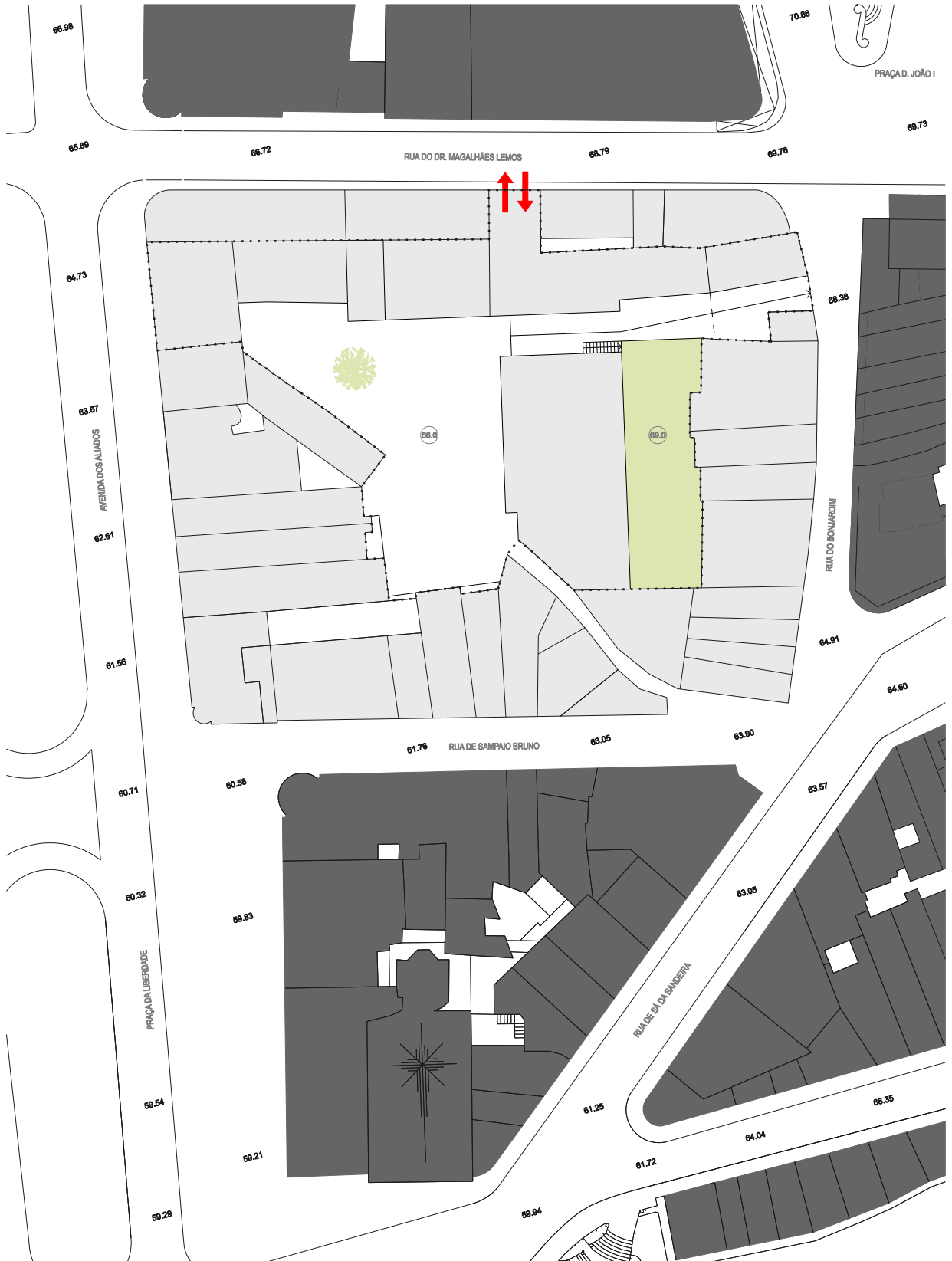
PROPOSTA PISO 0

COTA 66.0

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



ESCALA 1:1000



PROPOSTA PISO 1

COTA 69.5



ENTRADA E SAÍDA DO ESTACIONAMENTO



ESCALA 1:1000

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



PROPOSTA PISO 2

COTA 73.0

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



ESCALA 1:1000



PROPOSTA PISOS 3, 4, 5

COTAS 76.0, 79.0, 82.0

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



ESCALA 1:1000

A PRAÇA

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

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

Na fronteira destes dois espaços previu-se a colocação de uma árvore de espécie a precisar, para além do limite da cave.

Os novos edifícios terão uma cêrcea de 6 (seis) pisos a Poente e Norte, acima da cota da Praça, enquanto os existentes manterão as cêrceas actuais.

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

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

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

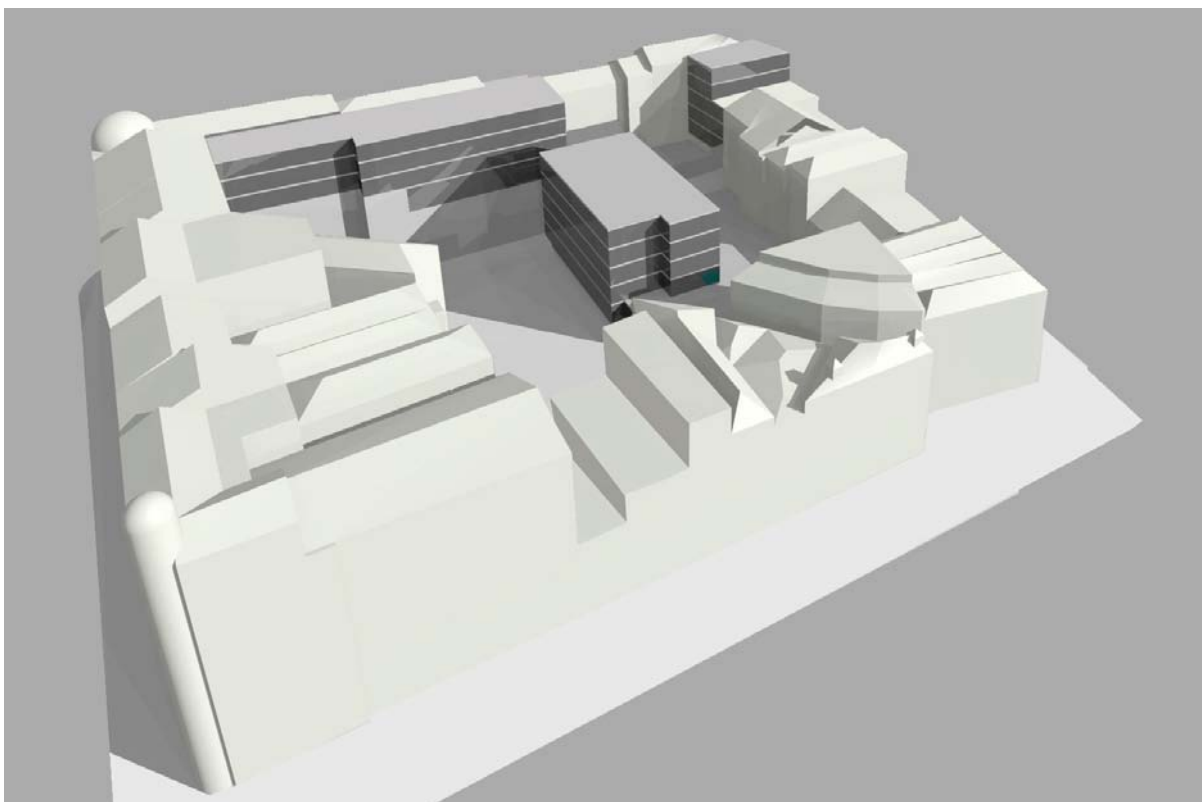
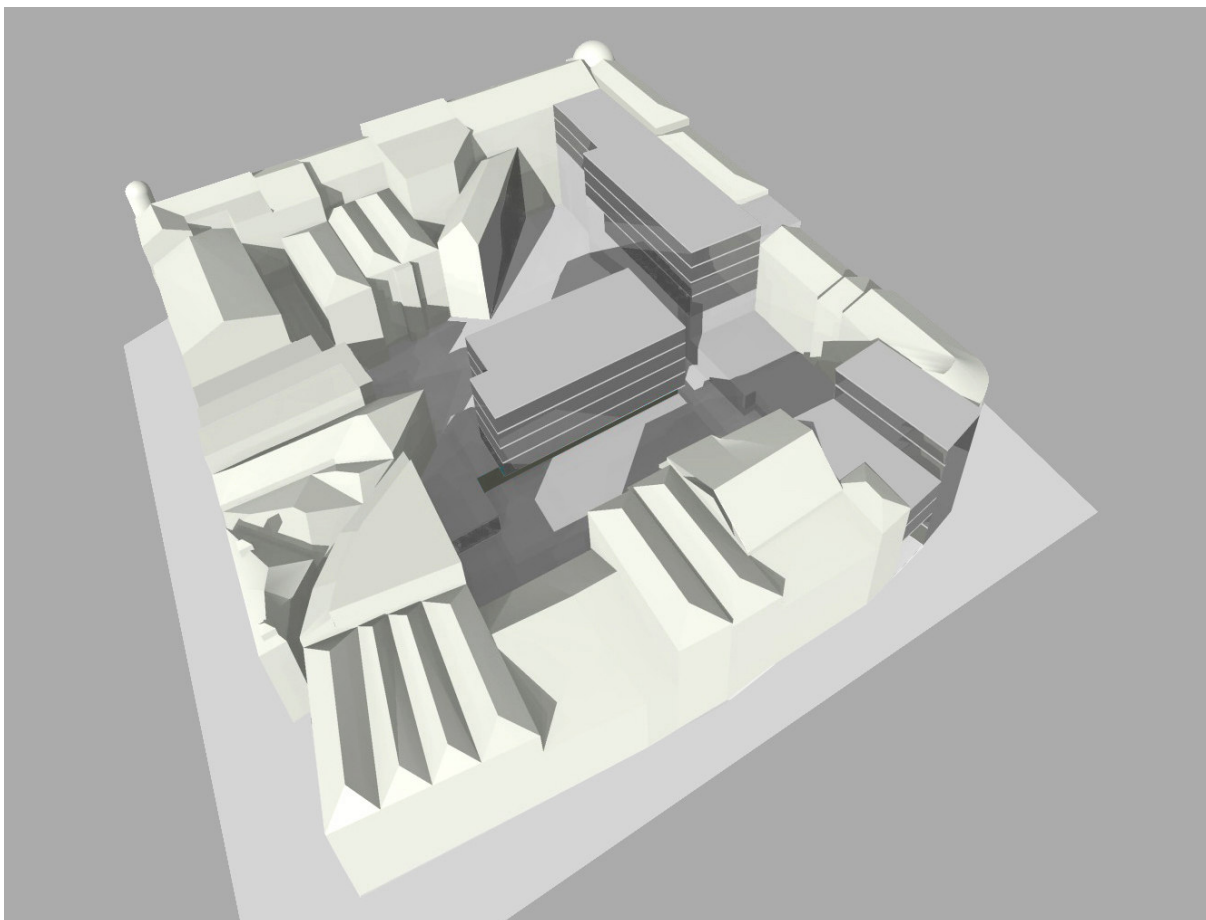
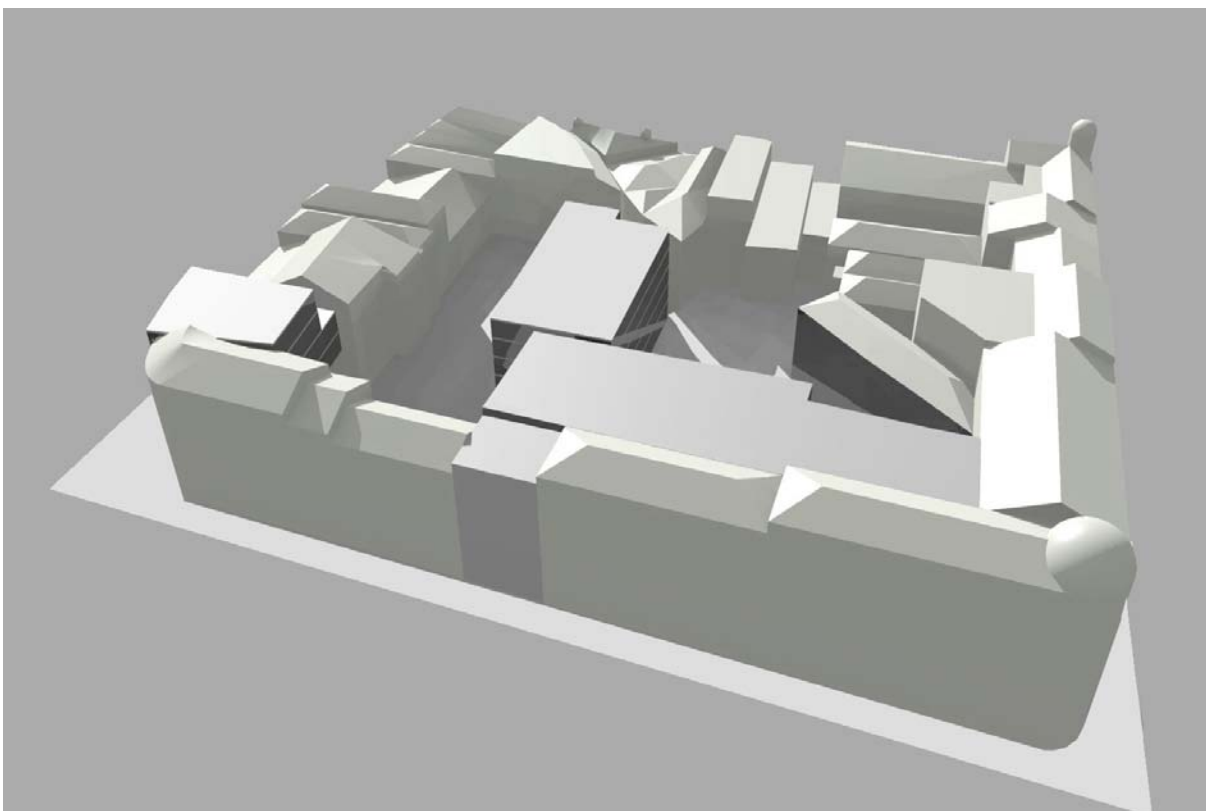


Figura 12 – Imagem 3D da Proposta



Figuras 13 e 14 –Imagem 3D da Proposta



OS ACESSOS

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

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

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

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

Na ligação à Av. dos Aliados, pela porta principal da parcela 13, prevê-se a existência de uma rampa, a executar no seu interior, vencendo a diferença de cerca de 1.00m, entre a cota daquela porta e a prevista para a Praça agora proposta.

Pretende-se com esta proposta preservar a intimidade interior do quarteirão e criar um efeito de surpresa nos acessos a partir da envolvente.

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

APARCAMENTO SUBTERRÂNEO

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

O número de lugares previsto para este estacionamento subterrâneo suporta a nova área de construção agora proposta.

O estacionamento será privativo, na sua maioria, dos actuais e futuros residentes e usuários, prevendo-se também que uma parte seja afectada a estabelecimentos comerciais. Desta forma, criam-se condições propícias ao incremento das funções habitacional e comercial no sentido de favorecer a revitalização do quarteirão.

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



ACESSO AO ESTACIONAMENTO

2. PROPOSTA URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA

2.5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO ARQUITECTÓNICA

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

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

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

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

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

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

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

NOVAS CONSTRUÇÕES PROPOSTAS

As novas construções propostas, são de dois tipos:

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

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

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

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

3. CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

3.1. CRITÉRIOS GERAIS

Em termos gerais, no que se refere à relação entre as funções e as parcelas, as alternativas propostas são as seguintes:

- manutenção da autonomia de cada parcela
- interligação funcional de parcelas

A primeira hipótese preserva a vontade eventual de manutenção do estatuto actual de utilização, enquanto a segunda hipótese encoraja assumidamente a associação livre de parcelas por forma a construir conjuntos de maior dimensão com variedade de programas de utilização e economia de circulações horizontais e verticais.

No que se refere à distribuição funcional propõe-se:

- afectação dos pisos térreos a actividades comerciais, de serviços ou culturais
- afectação preferencial dos pisos elevados a funções habitacionais, apontando para um segmento médio e médio-alto, sem prejuízo de coexistência pontual com escritórios de profissões liberais ou ateliers.

3. CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

3.2. ESPECIFICAÇÕES

O incremento da função habitacional pode desempenhar um papel estratégico na reanimação da Baixa do Porto, permitindo uma actividade permanente que potencia a fixação de comércio de apoio, e também de índole cultural, contribuindo para a revitalização do existente.

Ainda que seja proposto que os pisos superiores sejam, regra geral, destinados preferencialmente a habitação de qualidade média e também média-alta não se avança, nesta fase, com definição de tipologias, orientando a Proposta para uma postura de flexibilidade face aos projectos que venham a ser apresentados pelos proprietários.

Admite-se como hipótese a coexistência de habitação com espaços destinados a escritórios de profissões liberais ou ateliers.

Considera-se importante propôr a afectação dos pisos térreos a actividades comerciais, tendo implícito que, com a criação da Praça no miolo do quarteirão, passamos a ter, na relação com a R. Sampaio Bruno e em parte da Av. dos Aliados, dois níveis de pisos térreos, um “interior” e outro “exterior”.

Abre-se, portanto, mais uma via de comunicação entre a envolvente e o interior do quarteirão, possibilitando a existência de comércio com duas frentes, ou duas frentes de comércio autónomas e, simultaneamente, a possibilidade de garantir acessos aos pisos superiores, por um dos lados, minorando a perda de área útil nos espaços comerciais.

4. DIRECTRIZES PARA A REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

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

PAVIMENTOS

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

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

ILUMINAÇÃO PÚBLICA

A Proposta de Iluminação Pública no interior do quarteirão prevê nesta fase, genericamente, a instalação de iluminação embutida no pavimento da Praça, incluindo iluminação específica de marcação do alinhamento da Viela dos Congregados.

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

ESPÉCIES ARBÓREAS

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

5. OPERACIONALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO

A viabilidade da presente proposta pressupõe o cumprimento de um conjunto de condições a saber:

Condições de carácter legal

- destaque das parcelas a associar numa nova parcela, aqui designada por parcela “R”
- autorização de utilização do subsolo da área correspondente à Viela dos Congregados

Condições de exequibilidade construtiva

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

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

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

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

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

6. CARTOGRAMAS



PLANTA DE DEMOLIÇÕES

- A DEMOLIR INTEGRALMENTE
- A DEMOLIR PARCIALMENTE

* FACHADA A MANTER


 ESCALA 1:1000



6.1 SÍNTESE DO GRAU DE INTERVENÇÃO DA REABILITAÇÃO





EXISTENTE

RUA DO DR MAGALHÃES LEMOS



PROPOSTO



EXISTENTE

AVENIDA DOS ALIADOS



PROPOSTO

 ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO

 ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO

 EXISTENTE

 PROPOSTA

ESCALA 1:1000



RUA DE SAMPAIO BRUNO

EXISTENTE



PROPOSTO



VIELA DOS CONGREGADOS

EXISTENTE

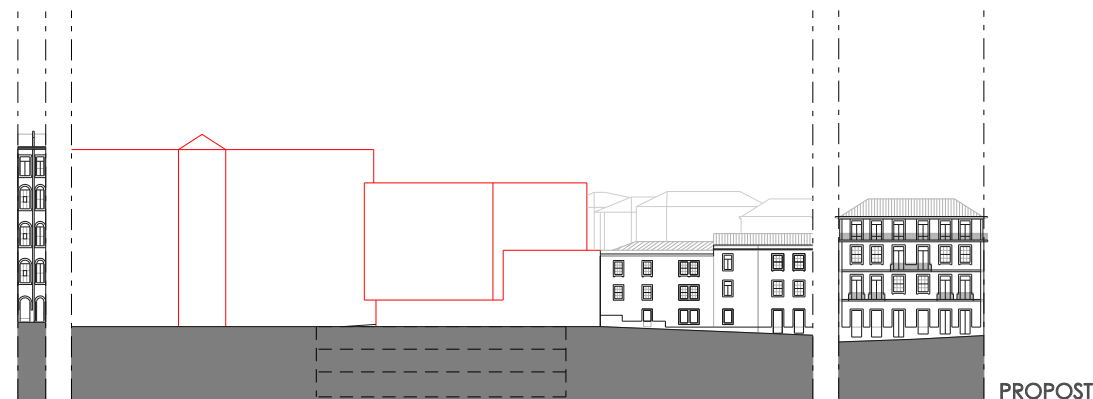


PROPOSTO



VIELA DOS CONGREGADOS

EXISTENTE



PROPOSTO



RUA DO BONJARDIM

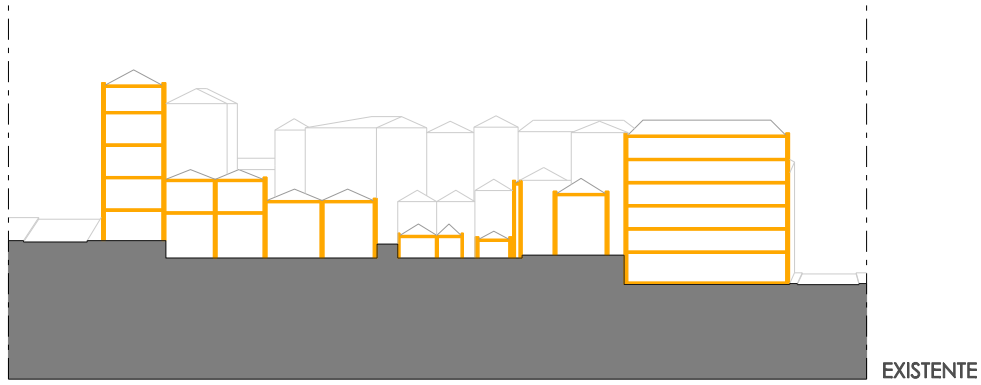
EXISTENTE



PROPOSTO

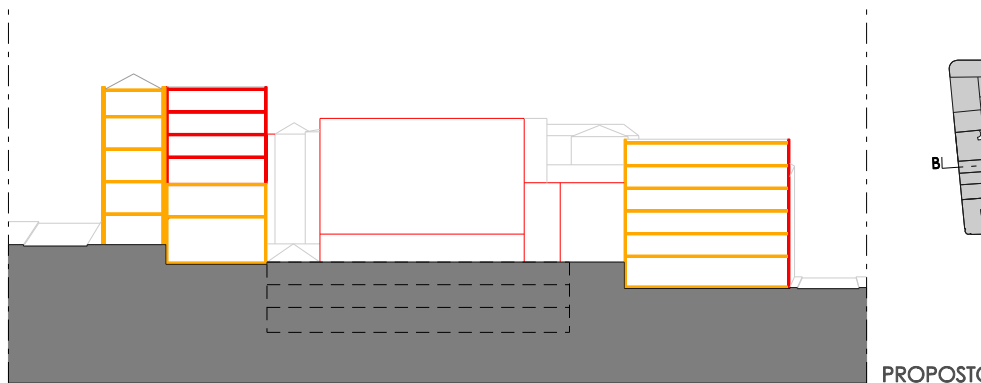
- ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO
- ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO
- EXISTENTE
- PROPOSTA

ESCALA 1:1000

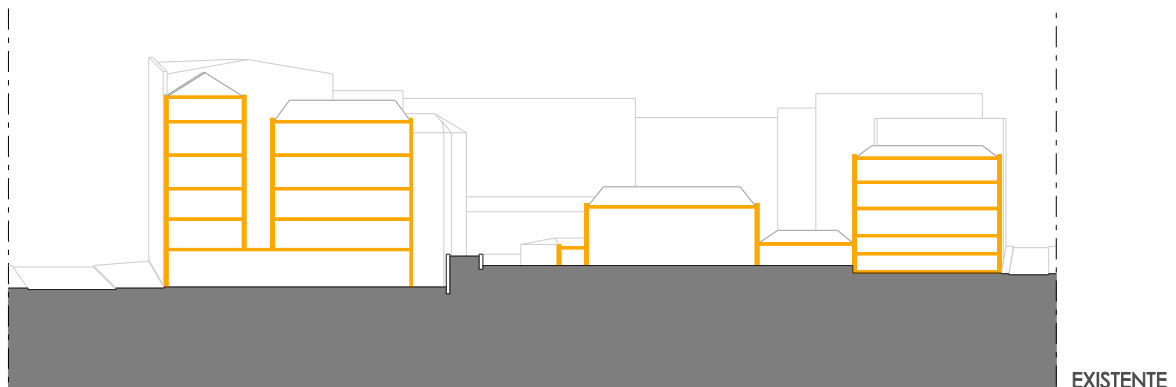


EXISTENTE

CORTE AA'

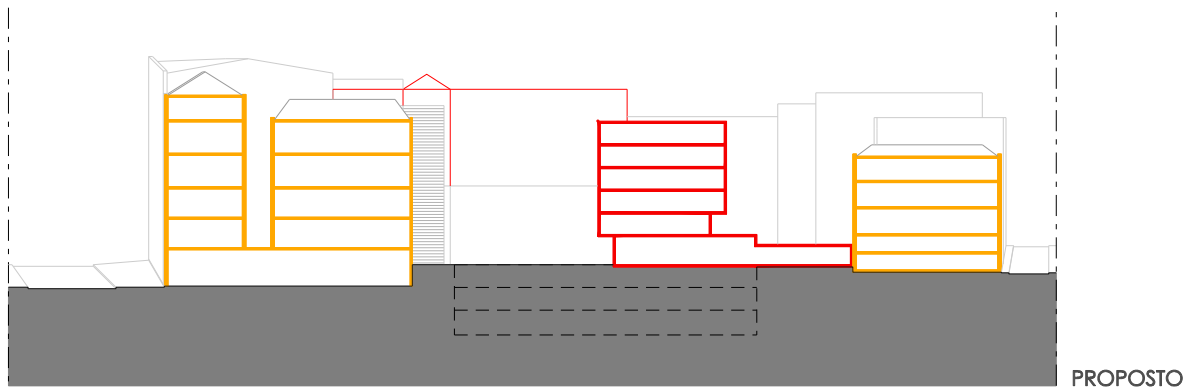


PROPOSTO



EXISTENTE

CORTE BB'



PROPOSTO

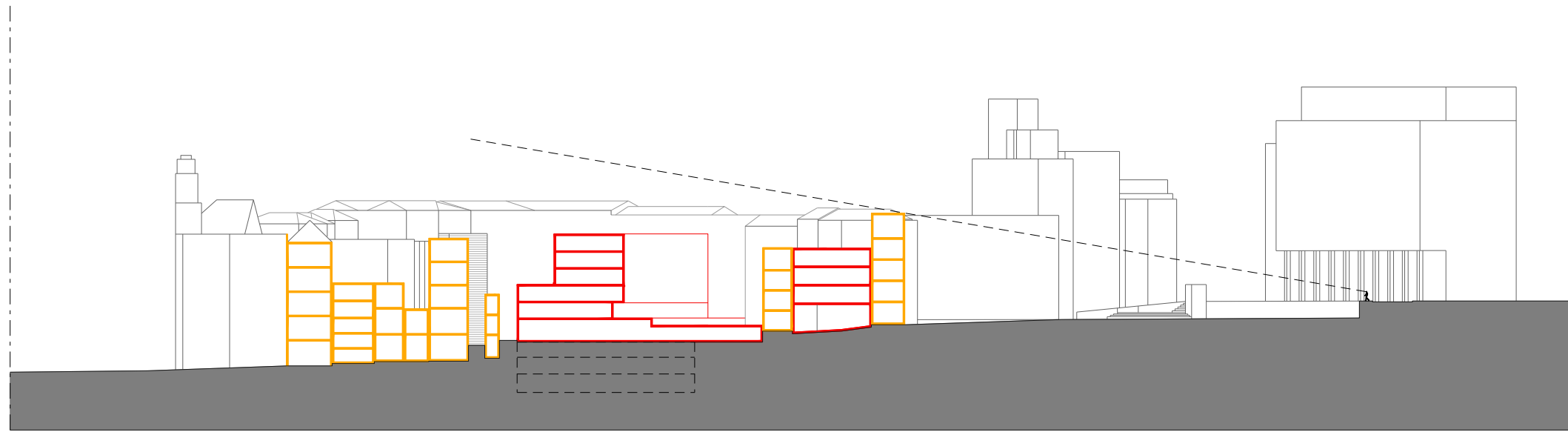
 ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO

 ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO

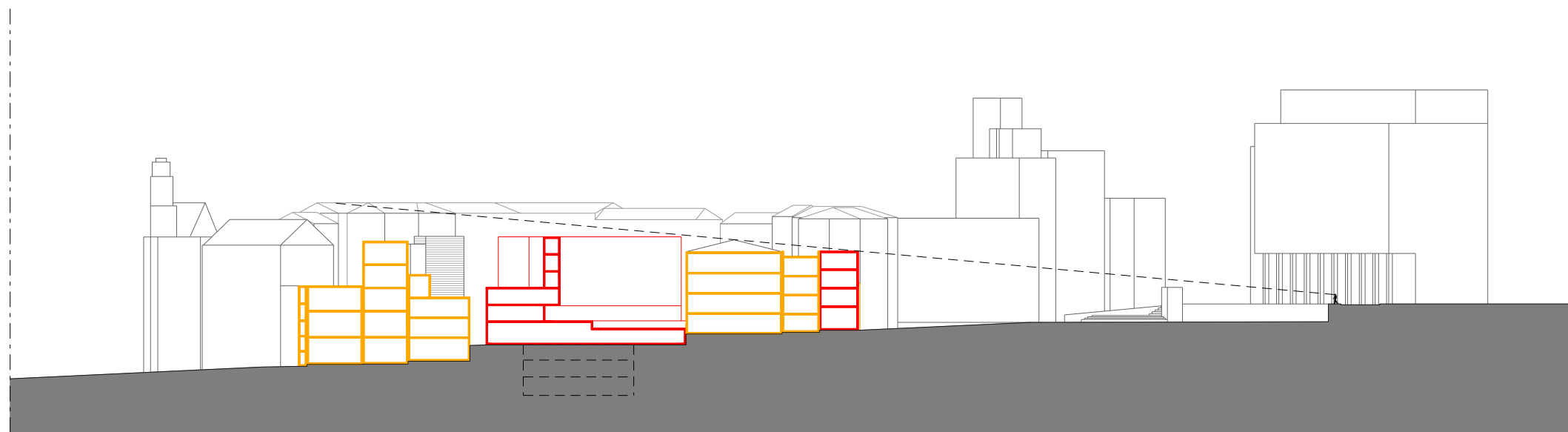
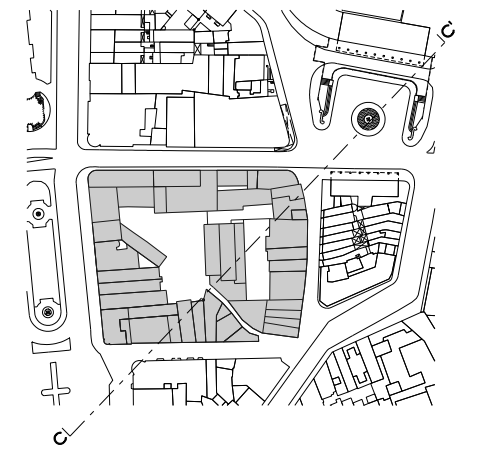
 EXISTENTE

 PROPOSTA

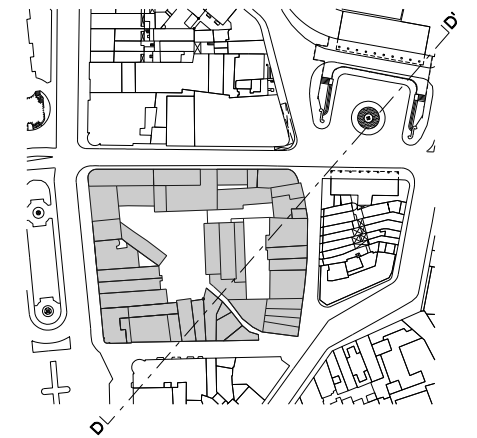
ESCALA 1:1000







CORTE CC'



CORTE DD'



- | | |
|--|---|
|  ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO |  ALÇADOS EXISTENTES COM NECESSIDADE DE REMODELAÇÃO |
|  EXISTENTE |  PROPOSTA |

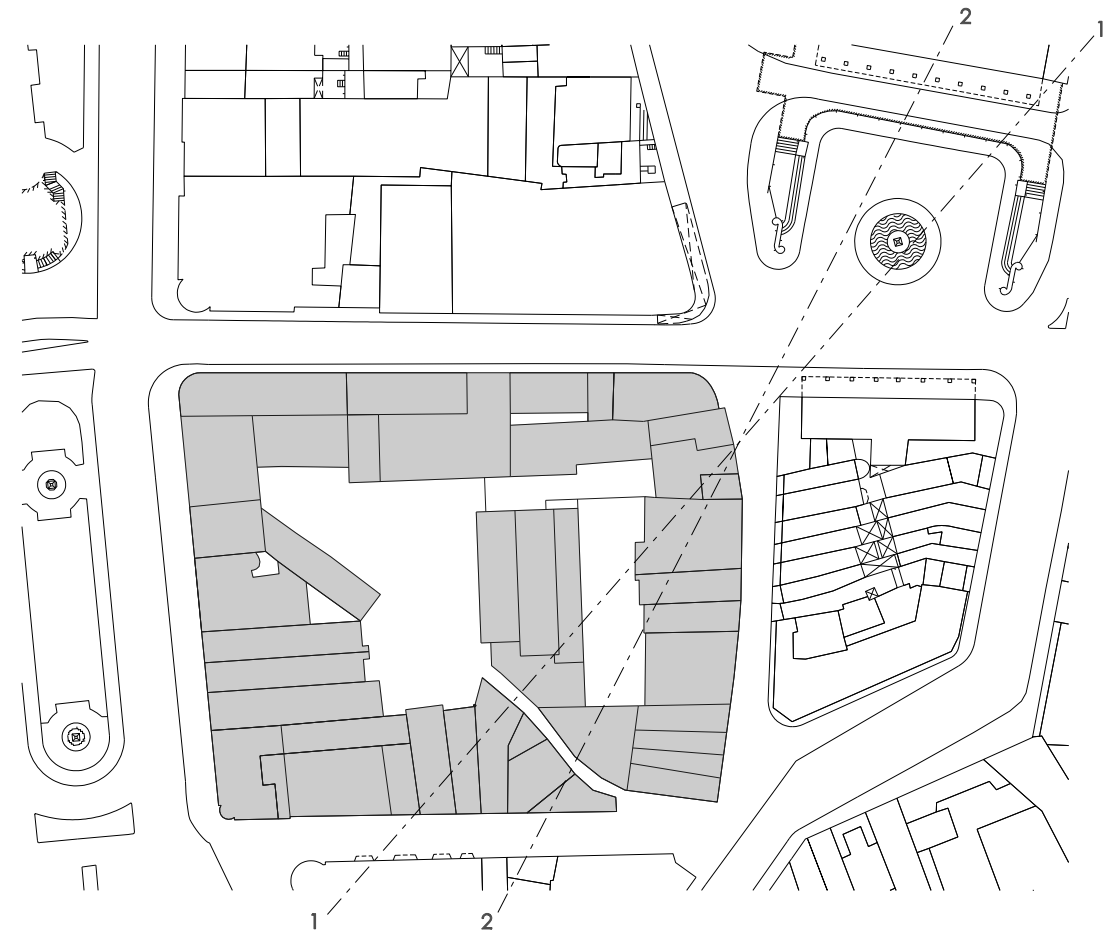
ESCALA 1:1000



VISTA 1



VISTA 2



III. EXTENSÃO DAS INTERVENÇÕES DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR

1. ACÇÕES CORRECTIVAS NO EXISTENTE

DEFINIÇÃO DOS TIPOS DE INTERVENÇÃO PROPOSTOS

As intervenções propostas para o Quarteirão da Viela dos Congregados estão agrupadas em dois grandes tipos designados por:

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

Designa-se de **Intervenção Prioritária** o conjunto de operações de demolição, reconstrução e novas edificação e intervenções pontuais, que incidem sobre as parcelas ou parte das parcelas do Núcleo Estratégico de Proprietários [NE], tendo em vista o reordenamento do interior do quarteirão, com a criação de estacionamento em subsolo.

Na **Intervenção de Acompanhamento** incluem-se as edificações que, embora sejam objecto de proposta de intervenção, não são indispensáveis para a concretização do Projecto Integrado do NE, ou que apenas o são em pequena escala sem que tal acarrete problemas de compatibilização prejudiciais ao desenvolvimento das operações.

Em cada um destes grupos incluem-se cinco sub-grupos que precisam o alcance específico de cada intervenção, permitindo defini-la como:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como **Intervenção Excepcional** entende-se a que se aplica a edifícios de elevado valor patrimonial, em que seja necessário recorrer a técnicas especiais de restauro e/ou de reconstrução, nem sempre fáceis de precisar *a priori*.

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

2. DESCRIMINAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NAS PARCELAS

PARCELA 01

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- reabilitação da fachada de tardoaz tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação a um novo espaço a criar no interior do quarteirão.

2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

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

PARCELA 02

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS*

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

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área e logradouro para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- reabilitação da fachada de tardoz tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação a um novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

- reposição da fachada original ao nível do R/chão respeitando o alinhamento dos vãos, em cantaria, pelos dos pisos superiores.

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

PARCELA 03

I - Referência sintética à vistoria

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

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

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

Estética: MÉDIA

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Profundo**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas
- reparação da fachada de tardoz e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

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

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

PARCELA 04

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS*

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

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área e logradouro para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- reabilitação da fachada de tardoz tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação a um novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

- reposição da fachada ao nível do R/chão respeitando o alinhamento dos vãos em cantaria dos pisos superiores.

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

PARCELA 05

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Média**:
 - pintura de manutenção de caixilharia exterior em madeira, assim como das guardas metálicas dos vãos;
 - rectificação das empenas para eliminar desagregação do revestimento e infiltrações, considerando também a aplicação de materiais que assegurem o isolamento térmico nesta zona;
 - rectificação de rufos e caleiras na cobertura para eliminar as infiltrações detectadas na vistoria;
 - aceita-se que estas operações na empena a Norte possam estar dependentes da efectivação dos trabalhos de ampliação da edificação da Parcela 6;
 - obras de manutenção da cobertura;
 - obras de conservação nos 1º, 2º e 3º andares no revestimento de paredes e tectos.

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

PARCELA 06

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÁ

Salubridade: MÁ

Estética: MÁ

II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1.

III – Operações Propostas

1. No âmbito da **Intervenção Prioritária** esta parcela terá uma **Intervenção Excepcional**:
 - demolição integral da construção para Projecto Integrado e destaque da respectiva área de acordo com as plantas, para permitir o acesso de maquinaria ao interior da construção, com remoção cuidada de todas as partes do portal revivalista susceptíveis de serem retiradas inteiras e execução de moldes das restantes para posterior reconstrução no local, devendo estas operações ser asseguradas por empresa devidamente habilitada.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

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

PARCELA 07

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÁ

Salubridade: MÁ

Estética: MÁ

II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área e logradouro para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- manutenção da fachada principal com reconstrução integral das caixilharias exteriores;
- reabilitação do revestimento do alçado principal;
- renovação total da cobertura em telha cerâmica e do sistema de drenagem de águas pluviais;
- renovação integral do interior.

Considera-se, no entanto, que as operações acima descritas possam estar dependentes das operações previstas para a parcela 6, inclusivé da sua possível interligação e da ligação mais directa destas parcelas com a intervenção de fundo no interior do quarteirão.

2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

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

PARCELA 08

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Ligeira**:
 - reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão;
 - localização e reparação das infiltrações detectadas aquando da vistoria no tecto e paredes da cave junto à R. Dr. Magalhães Lemos.

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

PARCELA 09

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: BOAS

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Média**:
 - localizar e reparar as infiltrações detectadas a nível da cave e terraço revendo o sistema de drenagem de águas pluviais, que não garante um eficaz escoamento;
 - reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

Observação 1: Na altura da vistoria decorriam obras de beneficiação interior no 1º andar tendo sido comunicado pelo proprietário, à equipa de peritos, que as mesmas se estenderiam aos andares superiores.

Observação 2: Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

PARCELA 10

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1.

III – Operações Propostas

1. No âmbito da **Intervenção Prioritária** esta parcela terá uma **Intervenção Profunda**:
 - demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área e logradouro para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
 - remoção e reconstrução do revestimento em reboco nos alçados principal e de tardoz devendo ser considerada a aplicação de um reboco de impermeabilização e isolamento térmico como forma de melhorar a eficiência energética do edifício;
 - reconstrução da caixilharia exterior em madeira no alçado principal e de tardoz;
 - reconstrução do sistema de impermeabilização da cobertura e do sistema de drenagem de águas pluviais;
 - obras de manutenção e/ou restauro de todo o interior incluindo comunicações verticais (escadaria e elevador) e instalações.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

Observação 1: Dado o papel atribuído no Projecto Integrado a esta edificação, acesso automóvel no piso térreo ao estacionamento subterrâneo e a prevista interligação funcional com a parcela 13, as obras propostas ficarão dependentes de projecto específico a elaborar após aprovação do DE.

Observação 2: Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

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

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS

II – Tipo de Intervenção

Sem intervenção.

III – Operações Propostas

Não se propõe qualquer tipo de intervenção de reabilitação dado que na vistoria realizada em 17 de Outubro de 2006 as condições de segurança, salubridade e estética do edifício foram consideradas BOAS.

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

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS

II – Tipo de Intervenção

Sem intervenção.

III – Operações Propostas

Não se propõe qualquer tipo de intervenção de reabilitação dado que na vistoria realizada em 17 de Outubro de 2006 as condições de segurança, salubridade e estética do edifício foram consideradas BOAS.

PARCELA 13

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1.

III – Operações Propostas

1. No âmbito da **Intervenção Prioritária** esta parcela terá uma **Intervenção Profunda**:
 - demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
 - obras de conservação de empenas e de remates de impermeabilização da cobertura com paredes para eliminar infiltrações nos pisos superiores nas edificações confinantes com a Viela dos Congregados;
 - obras de conservação e/ou reconstrução de caixilharia exterior de madeira em todas as edificações da Parcela;
 - eliminação de aparelhos de ar condicionado na fachada para a Av. dos Aliados;
 - obras de correcção de infiltrações em cave e de protecção de instalações eléctricas expostas;
 - obras de manutenção do lanternim.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

Observação 1: A intervenção nesta parcela, integrante do Núcleo Estratégico, encontra-se condicionada pela elaboração de projecto específico, no âmbito do Documento Estratégico, que contempla demolições e ampliações, a sua interligação com a parcela 10 e a realização de uma passagem pedonal que garanta o prolongamento da Viela dos Congregados até à Av. dos Aliados.

Observação 2: Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

PARCELA 14

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOA na parte ocupado pelo antigo Banco. MÁ na parte restante.

Salubridade: BOA na parte ocupado pelo antigo Banco. MÁ na parte restante.

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Profundo**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e anexos, e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- reformulação dos alçados do edifício confinante com a Viela dos Congregados e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que estes alçados deverão ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

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

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

PARCELA 15**I - Referência sintética à vistoria**

A precisar após realização de vistoria

II – Tipo de Intervenção

A precisar após realização de vistoria

III – Operações Propostas

A precisar após realização de vistoria

Observação: Por impossibilidade de acesso à edificação não foi possível realizar a vistoria. Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

PARCELA 16

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em anexo, e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

- obras de manutenção preventiva da caixilharia exterior;
- obras de manutenção preventiva do sistema de águas pluviais;
- eliminar os aparelhos de ar condicionado no tardo do edifício;
- para a melhoria das condições de salubridade e ventilação sugere-se o alargamento do saguão existente.

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

PARCELA 17

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em anexo, e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

- obras de manutenção da caixilharia eliminado o princípio de degradação;
- localização e reparação das infiltrações de água detectadas, pela vistoria, na parede de meação com a parcela 18, no último piso;
- para a melhoria das condições de salubridade e ventilação sugere-se o alargamento do saguão existente.

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

PARCELA 18

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÁ

Salubridade: MÁ

Estética: MÁ

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Profundo**.

III – Operações Propostas

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

- destaque em logradouro para Projecto Integrado de acordo com as plantas;
- reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

- reparação integral da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- reconstrução dos caixilhos exteriores;
- refazer o revestimento nas empenas considerando a melhoria da eficiência energética do edifício;
- reabilitação e reconstrução do interior (revestimentos, acessos verticais, pavimentos).

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

PARCELA 19

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS *

Salubridade: BOAS

Estética: BOAS

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

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Ligeira**:
 - reparar as infiltrações na parede de meação com a parcela 18 nos últimos pisos;
 - criação de saída de emergência dado que a anteriormente existente se encontra bloqueada por alterações no interior;

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

PARCELA 20

I - Referência sintética à vistoria

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

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

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

Estética: MÉDIA

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Profunda**:
 - retirar aparelhos de ar condicionado sobre a pala que protege o acesso no r/chão;
 - reparar as infiltrações na cobertura;
 - reabilitação integral dos pisos 2º, 3º e 4º nomeadamente revestimento de pisos, pinturas de paredes e instalações (Águas e Esgotos, Electricidade).

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

PARCELA 21

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÉDIAS

Salubridade: MÉDIAS

Estética: MÉDIAS

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

Segurança: MÉDIA na parte do r/c correspondente à ‘Adega S. Romão’. MÁ na parte restante.

Salubridade: MÉDIA na parte do r/c correspondente à ‘Adega S. Romão’. MÁ na parte restante.

Estética: MÁ

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas.
- reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

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

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

PARCELA 22

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

1. Parte da parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. A parte restante está abrangida pela Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1, do tipo **Médio**.

III – Operações Propostas

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

- demolição em construção principal e destaque da respectiva área para Projecto Integrado de acordo com as plantas.
- reabilitação da fachada de tardo e do sistema de drenagem de águas pluviais, tendo em atenção que este alçado deverá ser objecto de projecto de adequação ao novo espaço a criar no interior do quarteirão.

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

- reformulação da fachada principal tendo em atenção que deverá ser objecto de projecto de adequação ao contexto das edificações na R. de Sampaio Bruno; a obrigatoriedade deste projecto deve constar do contrato de reabilitação a celebrar entre a SRU e o proprietário;
- demolição da pala sobre a entrada no R/chão e remoção dos aparelhos de ar condicionado;
- à data da vistoria registavam-se obras de recuperação nos dois últimos andares.

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

PARCELA 23

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Ligeira**:
 - retirar aparelhos de ar condicionado colocados no alçado principal.

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

PARCELA 24

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Ligeira**:
 - reabilitação da fachada da Viela dos Congregados;
 - retirar aparelhos de ar condicionado colocados no alçado tardoz.

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

PARCELA 25

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Ligeira**:
 - sugere-se a realização de um projecto de alteração do alçado tardoz, que apresenta alguns elementos dissonantes, nomeadamente “a porta de entrada, a janela ao nível do 1º piso, fios eléctricos expostos e graffitis”.

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

PARCELA 26

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: BOAS

Salubridade: BOAS

Estética: MÉDIAS

II – Tipo de Intervenção

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

III – Operações Propostas

1. Esta parcela não está abrangida pela **Intervenção Prioritária**.
2. No âmbito da **Intervenção Ligeira**:
 - sugere-se a remoção da hotte de exaustão na fachada da Viela dos Congregados.

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

PARCELA 27

I - Referência sintética à vistoria

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

Segurança: MÁ

Salubridade: MÁ

Estética: MÁ

II – Tipo de Intervenção

1. Esta parcela está abrangida pela **Intervenção Prioritária** descrita no capítulo III.1, de acordo com a planta estratégica constante neste documento.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento, descrita no capítulo III.1.

III – Operações Propostas

1. No âmbito da **Intervenção Prioritária**:
 - demolição em construção principal e destaque da respectiva área e logradouro para Projecto Integrado de acordo com as plantas.
2. Esta parcela não tem Intervenção de Acompanhamento.

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

IV. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

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

Convidam-se, assim, todas as entidades em colaborar com os proprietários na recuperação dos seus imóveis a manifestar o seu interesse junto da Porto Vivo, SRU, de forma que esse interesse conste do Documento Estratégico desta Unidade de Intervenção.

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