

ANEXO A - ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA EXISTENTE

A.1 - ANÁLISE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A metodologia adoptada, para caracterizar a estrutura edificada existente, baseou-se na análise de parâmetros urbanísticos considerados relevantes para realização de um projecto de reabilitação urbana. Os resultados da caracterização do edificado advêm sobretudo da análise *in situ*, no entanto, os dados fornecidos pela SRU-Porto Vivo, foram essenciais no que diz respeito aos dados dos anexos e do interior do quarteirão.

No total foram analisados 27 edifícios, constituintes do quarteirão Viela dos Congregados, abrangendo, através da planta cadastral, o logradouro e os anexos que eventualmente constituiria cada parcela. Assim, a análise seguiu os seguintes parâmetros:

- Localização do edifício em planta;
- Fotografia do edifício e de elementos relevantes que o constituem;
- Localização (orientação da fachada principal ou acesso do edifício, permitindo relacionar alguns parâmetros estudados);
- Área da parcela (através da planta cadastral);
- Área de implantação;
- Área de construção;
- Área dos anexos (caso exista);
- Área do logradouro (correspondente ao espaço vazio da parcela, que não esteja ocupado por anexos);
- Volumetria (número de pisos, considerando a cave);
- Tipo de actividade por piso (habitação, comércio, serviços, hotelaria, restauração);
- Estado de conservação (bom, médio ou mau);
- Nível de ocupação do edifício, considerando a análise por piso (total, parcial ou devoluto);
- Relação com a carta do património (edifício de interesse patrimonial ou não);
- Proposta (referência acerca do tipo de intervenção que cada edifício poderá sofrer, na fase projectual).

Para cada parcela foi criada uma ficha de caracterização (Anexo A.2), que contém todos os parâmetros analisados, traduzidos sinteticamente num quadro síntese (anexo A.3). As parcelas estão identificadas com números inteiros, e os anexos, edifício principal e logradouro com cores graduais. A informação presente nas fichas e no quadro síntese, desenvolvidas teoricamente no capítulo V, foi traduzida em tabelas e plantas, permitindo conclusões imediatas e precisas para a elaboração do projecto.

A.1.1 - Divisão Cadastral

O quarteirão está organizado por 27 parcelas, podendo estas incluir logradouro ou anexo. Para além da divisão parcelar, existe ainda uma travessa, de carácter público, que perfura o quarteirão, deixando um espaço livre público.

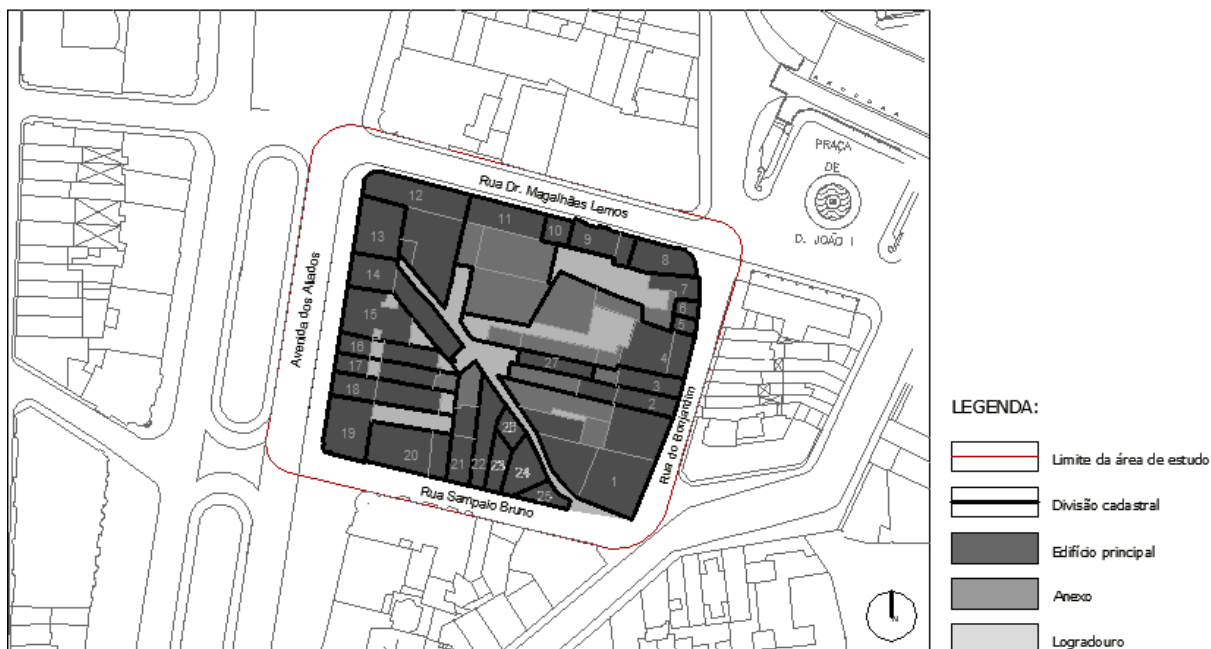


Figura 1 Planta da divisão cadastral. Fonte: Autor.

Quadro 1 Nível de ocupação do quarteirão. Fonte: Autor.

| Áreas do Quarteirão | | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| Anexos (A ₀) | Logradouro (S _{log.}) | Edifício Principal (A ₀) |
| 2083,03m ² - 21% | 1635,94m ² - 16% | 6436,04m ² - 63% |
| Total: 3718,97m ² | | Total: 6436,04m ² |
| Área total do quarteirão: 10 146.77m ² | | |

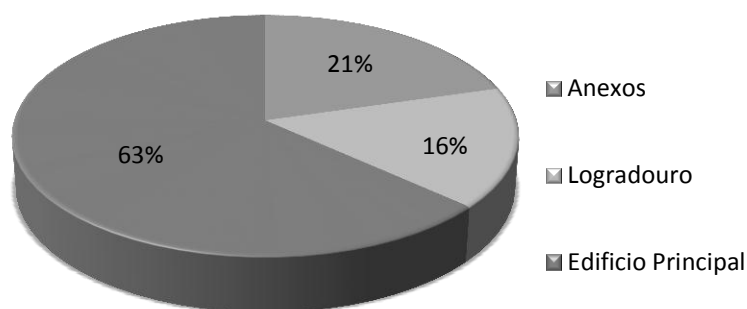


Gráfico 1 Nível de ocupação do quarteirão. Fonte: Autor.

Da observação do quadro 1, conclui-se que há uma sobreocupação do logradouro por parte de anexos, deixando livres uma pequena percentagem sem construção (16%).

Da análise da planta, verifica-se que o nível de ocupação do logradouro por cada lote é muito diferenciado, e que, edifícios de dimensões reduzidas não significam que possuam uma pequena área de lote.

Em suma, conclui-se que dos 10146,77 m² de implantação do quarteirão, 63% estão ocupados por edifícios principais, 21% por anexos de apoio aos edifícios principais e somente 16% da área total está liberta de construção.

A.1.2 - Número de Pisos

Fazer o levantamento do número de pisos de cada edifício e conhecer a média de pisos na globalidade são factores importantes que podem auxiliar, no projecto proposto, o número de pisos a projectar para cada edifício. Além do mais, ajudam a conhecer uma série de factores/elementos de cada edifício, como o estado de degradação e o tipo de actividade lá exercida, por exemplo.

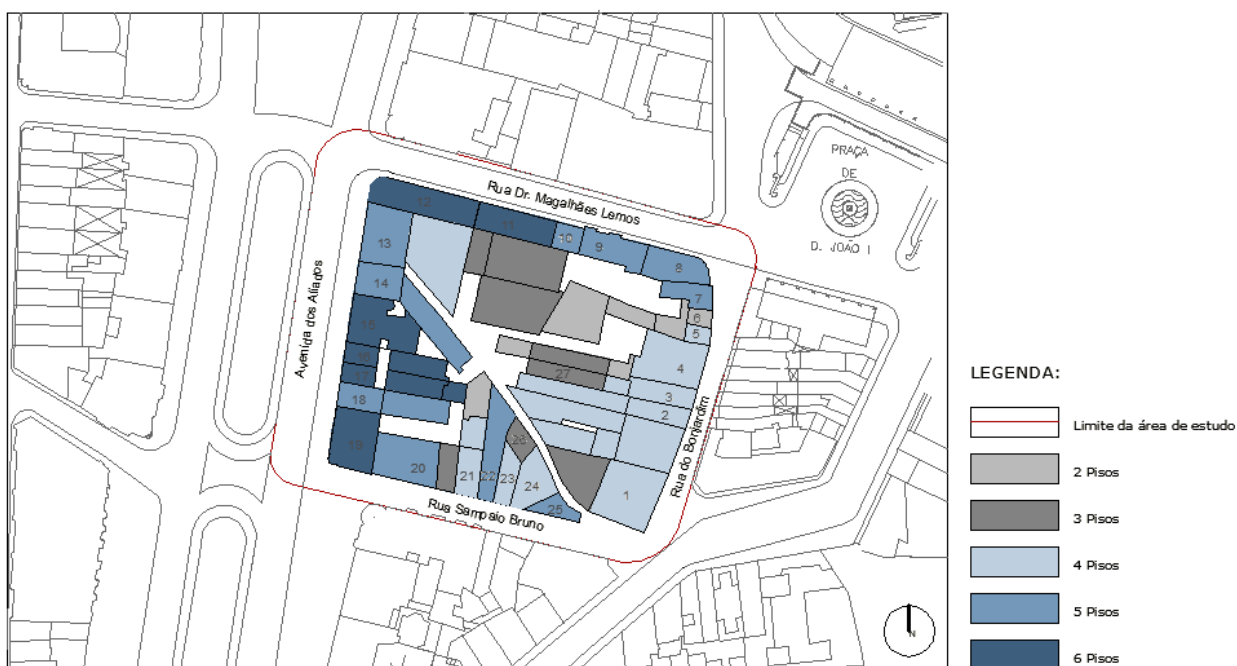


Figura 2 Planta da distribuição do número de pisos. Fonte: Autor.

Quadro 2 Distribuição do número de pisos por edifício. Fonte: Autor.

| Número de pisos | Número de edifícios | Percentagens |
|------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 2 | 1 | 10% |
| 3 | 2 | 15% |
| 4 | 8 | 20% |
| 5 | 10 | 25% |
| 6 | 6 | 30% |
| Nº MÉDIO PISOS = 4,19 | TOTAL = 27 edifícios | 100% |

Sem considerar a cave para este estudo, uma vez ser desconhecida a sua área e a sua ocupação abaixo da cota de soleira, verifica-se que o número mínimo de pisos são 2, sendo o máximo 6. Nesta análise foi considerada a divisão cadastral, ou seja, não foram considerados os anexos, mas sim o número de pisos do edifício principal.

Da análise da planta, verifica-se os edifícios com maior número de pisos localizam-se nas ruas principais, ruas de circulação automóvel, sendo que, os edifícios com número médio de pisos (entre os 4 e os 5 pisos) se localizam voltados para as ruas pedonais, e portanto, mais estreitas. É no interior do logradouro que se localizam os edifícios com 2 e 3 pisos.

Em suma, dos 27 edifícios que constituem o quarteirão, somente um tem dois pisos (edifício 6), dois têm três pisos (edifícios 26 e 27), oito têm quatro pisos (edifícios 1,2,3,4,5,21,23 e 24), dez têm 5 pisos (edifícios 7,8,9,10,13,14,18,20,23 e 35) e seis têm seis pisos (edifícios 11,12,15,16,17 e 19). Sendo que a média de número de pisos é 4,19.

○ **Número médio de pisos (Pm)**

$$Pm = \frac{\sum Ac}{\sum Ai} = \frac{34691,09m^2}{8289,27m^2} = 4,19 \text{ (4 pisos)}$$

A.1.3 - Tipologia - actividade por piso

Fazer o levantamento da actividade por pisos de cada edifício permite avaliar as condições estruturais e organizacionais de cada piso, uma vez ser impossível fazer o levantamento in loco de todos eles. Além do mais, este levantamento constitui um apoio aquando da reorganização das actividades, na fase projectual. É de referir que, nesta análise, ao contrário da na análise do número de pisos, tiveram-se em consideração os edifícios na globalidade, sem distinção entre edifícios principais e anexos, visto que, mesmo pertencendo ao mesmo lote podem assumir actividades distintas, como se pode verificar já no piso 0.

Piso 0

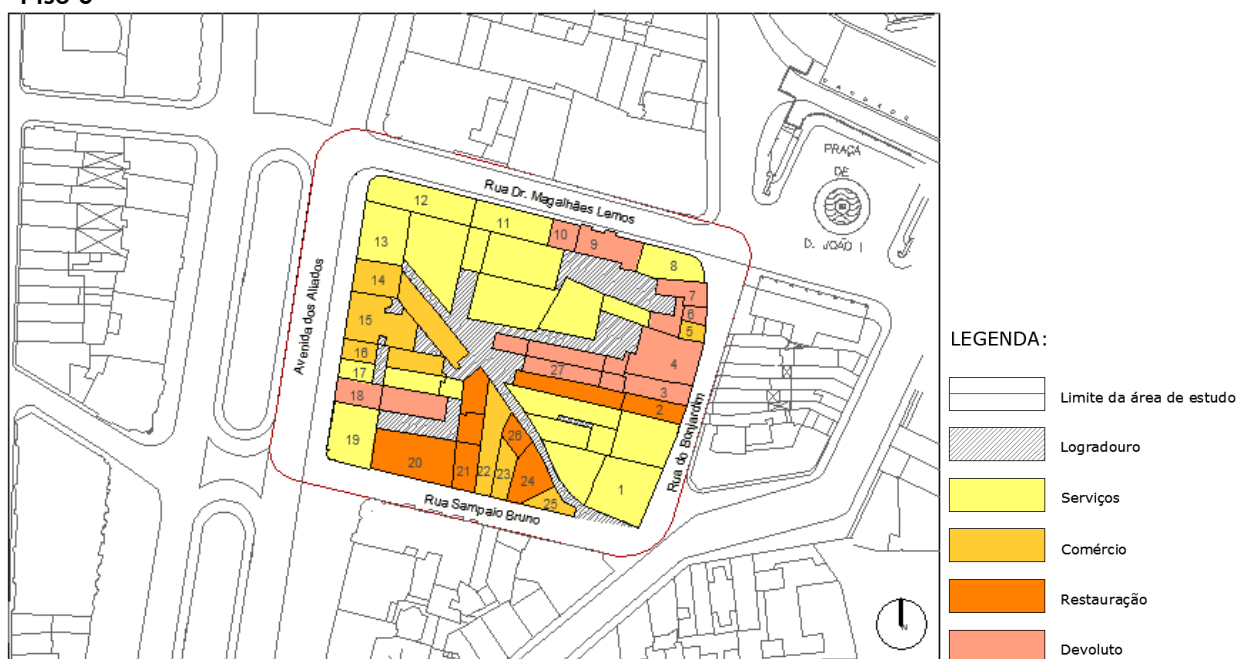


Figura 3 Planta da distribuição de actividades no piso 0. Fonte: Autor.

Quadro 3 Distribuição das actividades no piso 0. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 0 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 4 355,28 | 52% |
| Comércio | 1 309,84 | 16% |
| Restauração | 1 230,48 | 15% |
| Devoluto | 1 393,67 | 17% |
| Nº ACTIVIDADES: 3 | Σ = 8 289,27 | 100% |

O piso 0 da estrutura edificada é, na sua maioria ocupada por serviços (52%), sendo a restauração e o comércio distribuídos praticamente pela mesma percentagem de edifícios. Mesmo sendo o piso de acesso aos edifícios, alguns (17%) encontram-se, no entanto desocupados, sem quaisquer vestígios de actividade.

Piso 1

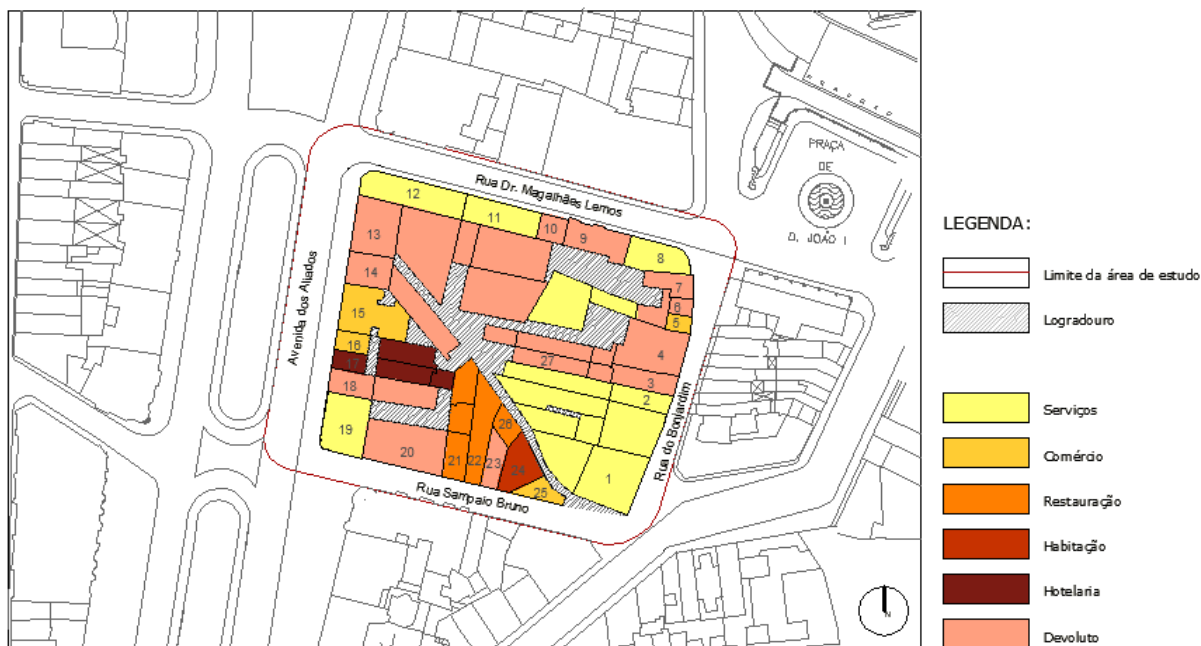


Figura 4 Planta da distribuição de actividades no piso 1. Fonte: Autor.

Quadro 4 Distribuição das actividades no piso 1. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 1 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 2 970,35 | 36% |
| Comércio | 491,50 | 6% |
| Restauração | 581,55 | 7% |
| Habitação | 172,57 | 2% |
| Hotelaria | 347,35 | 4% |
| Devoluto | 3 725,95 | 45% |
| Nº ACTIVIDADES: 5 | Σ = 8 289,27 | 100% |

O piso 1 da estrutura edificada do quarteirão abrange, ao contrário do piso 0, todas as actividades lá presentes. Neste piso, o número de edifícios devolutos aumento consideravelmente para 45%, enquanto no piso anterior se verificavam somente 17%. Estando somente 2% ocupado pela actividade habitacional.

Da observação da planta, constata-se que ainda no piso 1, tal como no 0, serviços é a actividade que mais área e maior número de edifícios ocupam no quarteirão. Contraditoriamente, tanto os edifícios voltados para as ruas principais (ruas de acesso viário) como aqueles voltados para as ruas pedonais se encontram desocupados, em igual número. Levando a acreditar, que a reabilitação deste quarteirão, até há data, tem vindo a ser feita somente à base da fachada e do “rosto” dos edifícios.

Piso 2

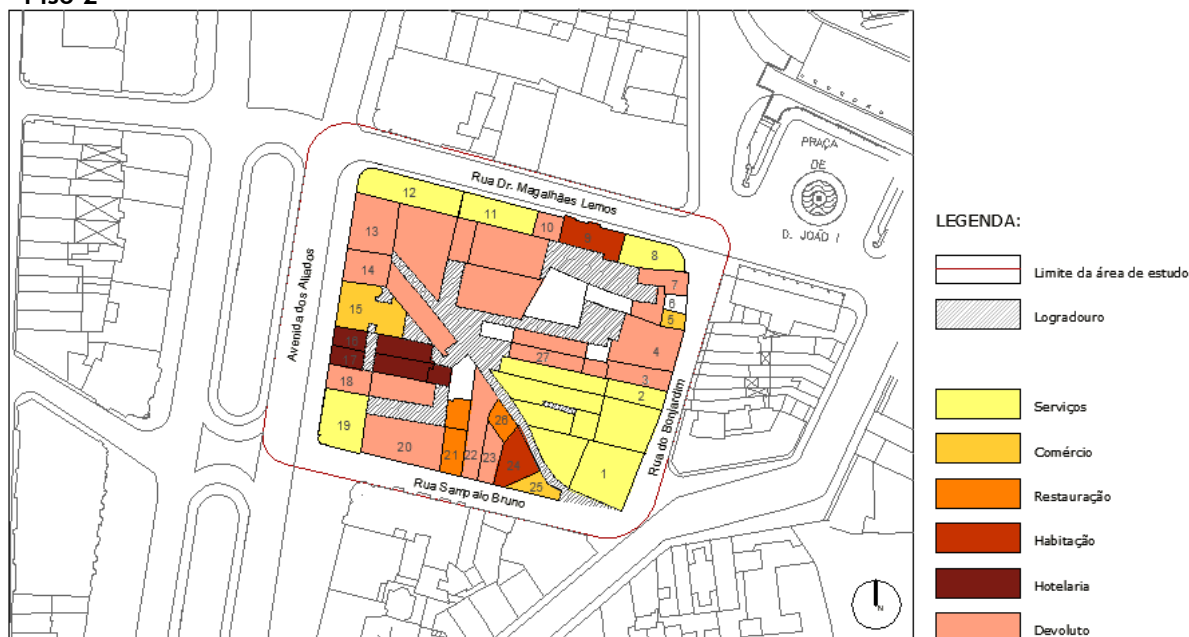


Figura 5 Planta da distribuição de actividades no piso 2. Fonte: Autor.

Quadro 5 Distribuição das actividades no piso 2. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 2 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 2 620,15 | 35% |
| Comércio | 421,38 | 6% |
| Restauração | 263,42 | 3% |
| Habitação | 361,29 | 5% |
| Hotelaria | 417,59 | 5% |
| Devoluto | 3 465,76 | 46% |
| Nº ACTIVIDADES:5 | Σ = 7 549,59 | 100% |

É a partir do piso 2 que alguns edifícios deixam de entrar nas análises, visto terem menos que 2 pisos. Tal como no piso 1, aqui as actividades mantêm-se as mesmas. Assim, serviços é actividade mais comum, com 35%, de seguida é a actividade comercial com 6%, a hotelaria e a habitação ocupam somente 5% dos pisos. Apesar destes valores, quase metade dos pisos, estão desocupados (46%). A actividade que merece particular destaque pela fraca percentagem é a habitacional (3%), ocupando somente 361,29 m², neste piso.

Piso 3

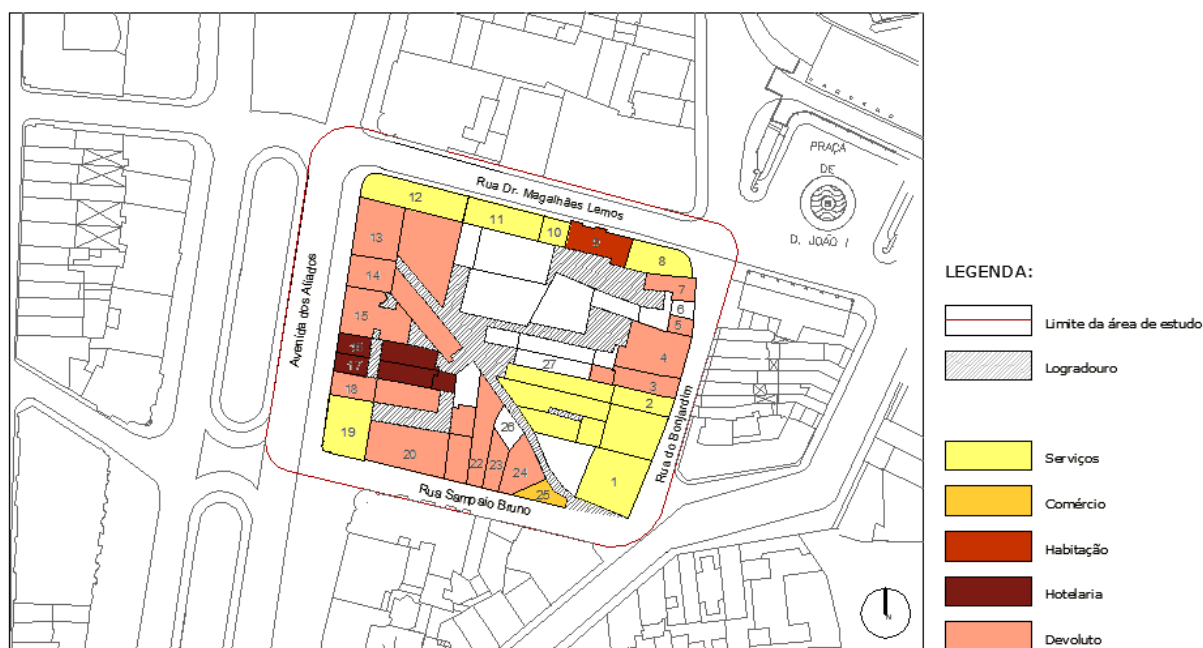


Figura 6 Planta da distribuição de actividades no piso 3. Fonte: Autor.

Quadro 6 Distribuição das actividades no piso 3. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 3 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 2 386,92 | 37% |
| Comércio | 80,60 | 1% |
| Habitação | 188,72 | 3% |
| Hotelaria | 417,59 | 7% |
| Devoluto | 3 345,29 | 52% |
| Nº ACTIVIDADES= 4 | Σ = 6 419,12 | 100% |

No piso 3 a actividade comercial já não é observada em nenhum edifício. No entanto, os restantes valores/actividades mantêm-se constantes, similares aos pisos anteriores. Mais uma vez, a maioria dos pisos (52%) encontram-se devolutos, comprovando que há uma perda de interesse pelos edifícios com mais pisos, resultando, como consequência, na sua degradação. Tal como no piso anterior, a actividade habitacional dispõe somente de 3% da área de construção do piso 3.

Piso 4

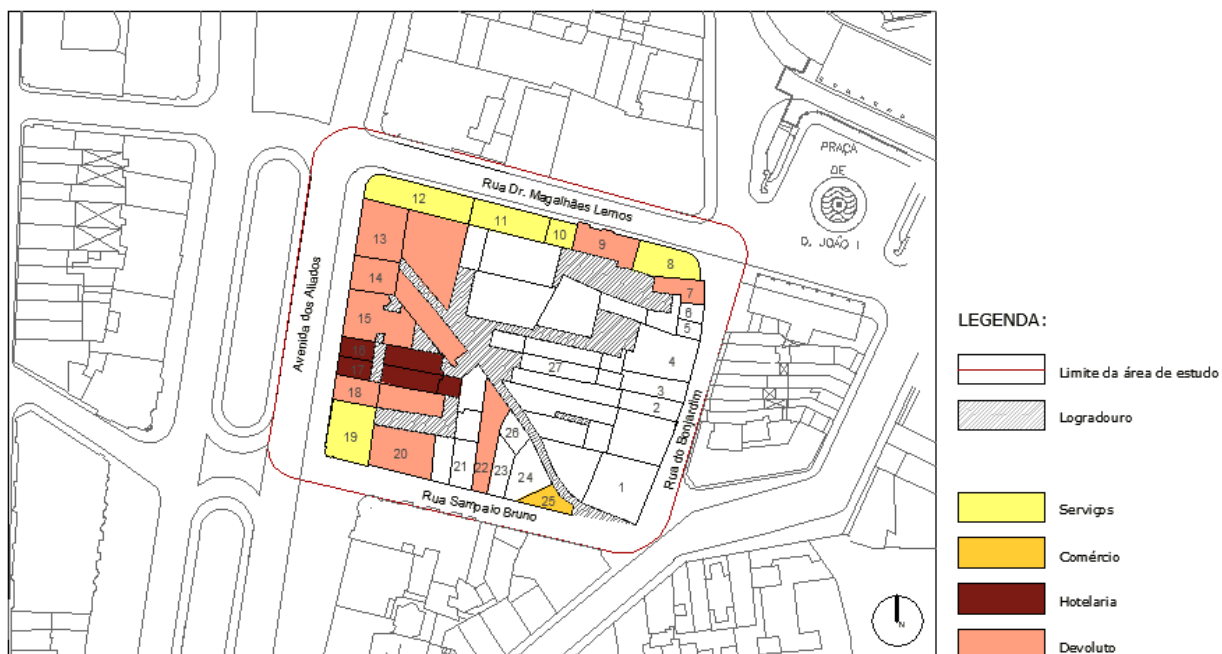


Figura 7 Planta da distribuição de actividades no piso 4. Fonte: Autor.

Quadro 7 Distribuição das actividades no piso 4. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 4 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 1 063,42 | 29% |
| Comércio | 80,60 | 2% |
| Hotelaria | 417,59 | 11% |
| Devoluto | 2 169,37 | 58% |
| Nº ACTIVIDADES: 3 | Σ = 3 730,98 | 100% |

Com 5 pisos são poucos os edifícios, estando, mais uma vez, na sua maioria, desocupados (58%). Da observação da planta verifica-se que a maioria dos edifícios com mais de 4 pisos se encontram voltados para as ruas de circulação automóvel. Neste piso já não é observada a actividade habitacional, concluindo que esta se distribui somente por dois pisos. À semelhança dos pisos anteriores, serviços, continua a ser a actividade que mais área ocupa (1063,42 m²), com 29 %.

Piso 5

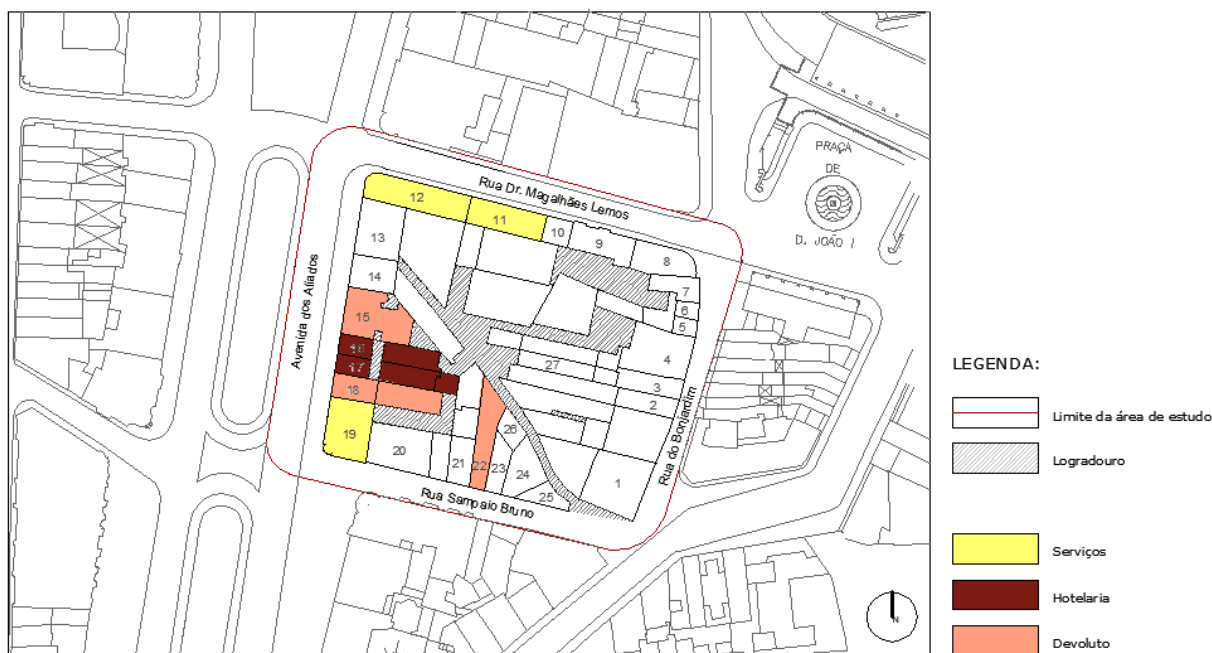


Figura 8 Planta da distribuição de actividades no piso 5. Fonte: Autor.

Quadro 8 Distribuição das actividades no piso 5. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 5 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 793,83 | 39% |
| Hotelaria | 417,59 | 21% |
| Devoluto | 813,92 | 40% |
| Nº DE ACTIVIDADE= 2 | Σ = 2 025,34 | 100% |

No último piso, somente se observam duas actividades, serviços e hotelaria, estando a maioria voltados para a Avenida dos Aliados. Mais uma vez, a maioria da área de construção, neste piso, encontra-se desocupada, com 40%.

Quadro 9 Distribuição das actividades no quarteirão. Fonte: Autor.

| Actividades no quarteirão | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 14189,95 | 39% |
| Comércio | 2383,92 | 7% |
| Restauração | 2075,45 | 6% |
| Habitação | 722,58 | 2% |
| Hotelaria | 2017,71 | 5% |
| Devoluto | 14913,96 | 41% |

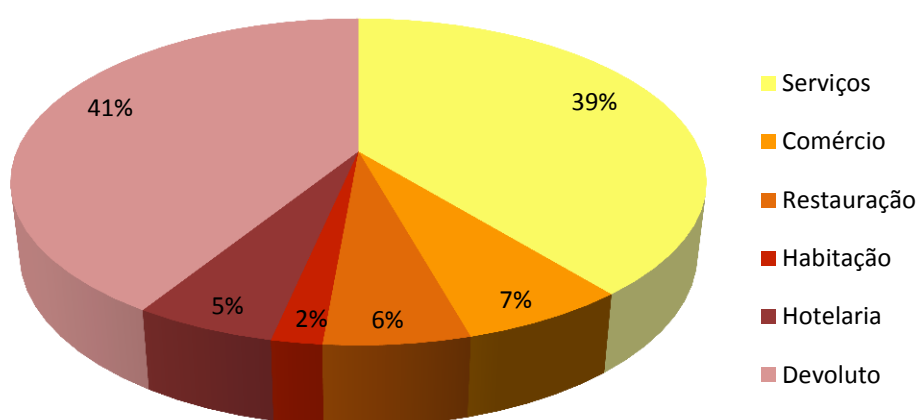


Gráfico 2 Percentagem das actividades no quarteirão. Fonte: Autor.

Da observação global de todas as plantas e quadros pode concluir-se que os edifícios com mais pisos estão localizados nas ruas de circulação automóvel, e é aqui que a maioria dos edifícios mantém a mesma actividade ao longo de todos os pisos.

Actividades terciárias são as mais frequentes (comércio e serviços) sendo a habitação pouco observada, apenas com 2%. Ao longo da análise constatou-se que o número de pisos devolutos foi aumentando significativamente, como se pode observar pelo gráfico 2, a percentagem total de piso devolutos ocupa 41% da área de construção.

A.1.4 - Nível de ocupação dos edifícios

O estudo do tipo de ocupação da estrutura edificada foi organizado em três grupos. Como todos os edifícios, exceptos os devolutos, se destinam a actividades terciárias (serviços, comércio, hotelaria e restauração), foi feita uma avaliação global, tendo em consideração, não o tipo de ocupação, mas sim o nível:

- **Devoluto:** são considerados não só os edifícios com a totalidade dos pisos desocupados, mas também aqueles que possuem somente um piso ocupado (uma vez que a maioria dos edifícios têm mais de 3 pisos);
- **Ocupação parcial:** quando se observa números equivalentes de pisos ocupados e desocupados no mesmo edifício;
- **Ocupação total:** quando todos os pisos estão ocupados por qualquer actividade.
-

O levantamento do nível de ocupação dos edifícios foi realizado através da análise in loco, com o apoio da informação fornecida pela Sru - Porto Vivo.



Figura 9 Planta da análise do nível de ocupação. Fonte: Autor.

Quadro 10 Análise do nível de ocupação por edifício. Fonte: Autor.

| Nível de ocupação | Nº de edifícios | Área de implantação (m ²) | Percentagens |
|-------------------|------------------|---------------------------------------|--------------|
| Ocupação total | 10 | 3 542,21 | 43% |
| Ocupação parcial | 7 | 1 175,82 | 14% |
| Devoluto | 10 | 3 571,24 | 43% |
| | TOTAL= 27 | Σ = 8 289,27 | |

Tendo em consideração a área de implantação de todos os edifícios, incluindo anexos, a ocupação total e devoluta, distribui-se por áreas semelhantes, e consecutivamente, percentagens iguais (43%). Por outro lado, os edifícios parcialmente ocupados são os que preenchem a menor percentagem da área de implantação, com 14%.

Da análise do número de edifício, aqui, sem considerar os anexos, mas somente os edifícios principais, chegou-se à mesma conclusão, os edifícios que apresentam uma ocupação total são 10 (edifícios 1,2,8,11,12,16,17,19,25 e 25) assim como os devolutos, 10 também (edifícios 4,3,6,7,13,14,18,20,22 e 27). Os edifícios parcialmente ocupados são somente 7, do conjunto dos 27 edifícios principais.

A.1.5 - Estado de conservação

A caracterização do estado de conservação dos edifícios baseou-se na observação visual no local, tendo em consideração o estado das fachadas, da cobertura e dos vãos. Nesta análise foi somente considerada a fachada principal dos edifícios principais, uma vez ser impossível visitar o interior dos edifícios e aceder aos anexos. A informação na planta, acerca do estado de conservação dos edifícios no interior do quarteirão, só foi possível graças à informação fornecida pela SRU- Porto vivo. Uma análise geral, baseando-se nos elementos físicos dos edifícios (vãos, cobertura e fachada), caracteriza o estado quanto à segurança, salubridade e estética.

Quadro 11 classificação do estado de conservação. Fonte: Autor.

| Classificação | Caracterização dos elementos Fachada, vãos e cobertura |
|---------------|--|
| Bom | Sem necessidade de intervenção |
| Médio | Necessidade de recuperação de alguns elementos dissonantes |
| Mau | Necessidade de recuperação total ou quase total |



Figura 10 Planta da análise do estado de conservação. Fonte: Autor.

Quadro 12 Estado de conservação dos edifícios. Fonte: Autor.

| Estado de conservação | Número de edifícios | Percentagens |
|-----------------------|---------------------|--------------|
| Bom | 11 | 41% |
| Médio | 10 | 37% |
| Mau | 6 | 22% |
| | TOTAL= 27 | |

Da análise do quadro, conclui-se que 41% dos edifícios se encontra em bom estado de conservação, correspondendo a 11 edifícios, dos 27 principais, não considerando o interior do quarteirão. A observação in loco somente conseguiu identificar 6 edifícios em mau estado de conservação, com 22% da percentagem global. Em médio estado, verificam-se 10 edifícios, distribuídos, pela observação da planta (figura 10), pelas quatro ruas que circundam o quarteirão.

A.2 - FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

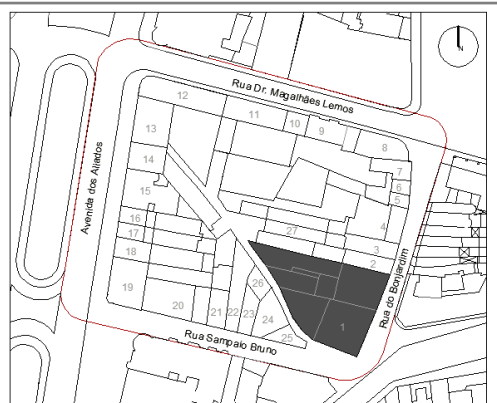
PARCELA 1

LOCALIZAÇÃO

Rua de Sampaio Bruno
Acesso pela Rua do Bonjardim

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 1401,34m²
Área de implantação: 1318,41m²
Área bruta de construção: 4170,60m²
Área do logradouro: 19,54m²
Área de anexos: 329,64m²



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 4 + cave
Nível de ocupação: total
Piso 0: Serviços
Piso 1: Serviços
Piso 2: Serviços
Piso 3: Serviços



Alçado Rua de Sampaio Bruno

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
Vãos: Bom
Fachada: Bom
Segurança, salubridade e estética: Bom



Alçado Rua do Bonjardim



PROPOSTA

Manter o edifício e a actividade lá exercida, visto que se encontra em bom estado de conservação.
Demolir os anexos que se encontram nas traseiras do edifício e, caso seja necessário, promover a reabilitação do tardoz.

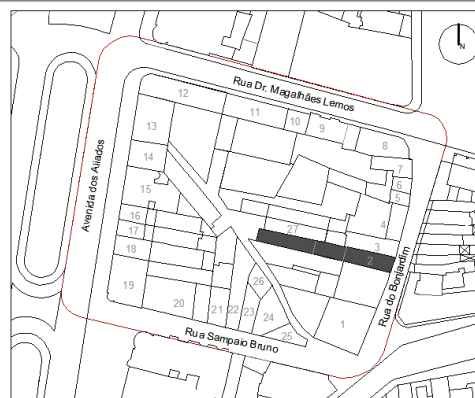
PARCELA 2

LOCALIZAÇÃO

Rua do Bonjardim

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 319,27m²
Área de implantação: 319,27m²
Área bruta de construção: 1277,08m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: 123,44m²



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 4 + cave
Nível de ocupação: total
Piso 0: Restauração
Piso 1: Serviços
Piso 2: Serviços
Piso 3: Serviços

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
Vãos: Médio
Fachada: Bom
Segurança, salubridade e
estética: Bom



Alçado Rua do Bonjardim



PROPOSTA

Reabilitar a fachada e os vãos do piso 0.
Eliminar alguns elementos dissonantes, como os objectos de publicidade.

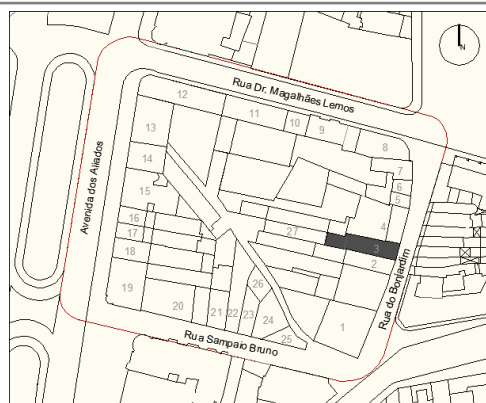
PARCELA 3

LOCALIZAÇÃO

Rua do Bonjardim

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 178,82m²
 Área de implantação: 178,82m²
 Área bruta de construção: 715,28m²
 Área do logradouro: (não tem)
 Área de anexos: 40,22m²



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 4 + cave
 Nível de ocupação: devoluto
 Piso 0: Devoluto
 Piso 1: Devoluto
 Piso 2: Devoluto
 Piso 3: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio
 Vãos: Médio
 Fachada: Médio
 Segurança, salubridade e
 estética: Médio



Alçado Rua do Bonjardim



PROPOSTA

Reparação do tardo e demolição dos anexos.
 Reparação dos pisos em mau estado de conservação e de alguns elementos dissonantes da fachada principal.

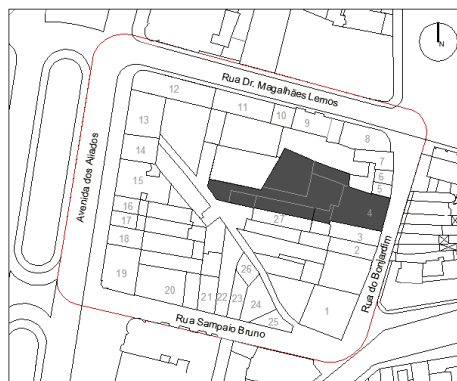
PARCELA 4

LOCALIZAÇÃO

Rua do Bonjardim

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 1248,68m²
Área de implantação: 666,89m²
Área bruta de construção: 2094,55m²
Área do logradouro: 351,95m²
Área de anexos: 581,75m²



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 4 + cave
Nível de ocupação: devoluto
Piso 0: Devoluto
Piso 1: Devoluto
Piso 2: Devoluto
Piso 3: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio
Vãos: Bom
Fachada: Médio
Segurança, salubridade e
estética: Médio



Alçado Rua do Bonjardim



PROPOSTA

Correcção de elementos dissonantes como a caixa de ar condicionado.
Demolir os anexos que se encontram nas traseiras e, caso seja necessário, reabilitar o tardo.

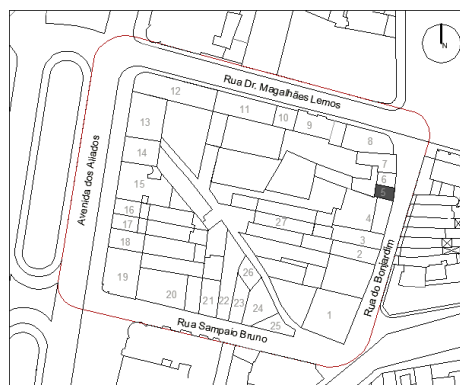
PARCELA 5

LOCALIZAÇÃO

Rua do Bonjardim

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 41,77m²
 Área de implantação: 41,77m²
 Área bruta de construção: 167,08m²
 Área do logradouro: (não tem)
 Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 4 + cave
 Nível de ocupação: parcial
 Piso 0: Comércio
 Piso 1: Comércio
 Piso 2: Devoluto
 Piso 3: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio
 Vãos: Médio
 Fachada: Médio
 Segurança, salubridade e
 estética: Médio



Alçado Rua do Bonjardim



PROPOSTA

Correcção de elementos dissonantes na fachada, e obras de manutenção e conservação dos vãos e da fachada.

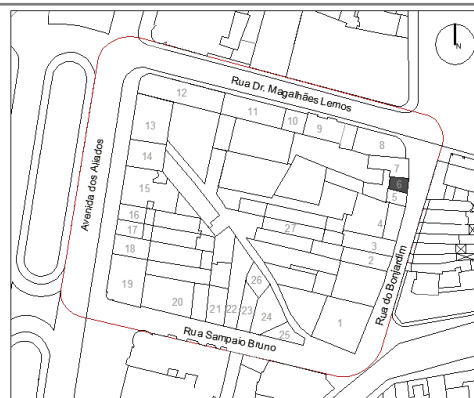
PARCELA 6

LOCALIZAÇÃO

Rua do Bonjardim

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 42,55m²
Área de implantação: 42,55m²
Área bruta de construção: 85,10m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 2
Nível de ocupação: Devoluto

Piso 0: Devoluto
Piso 1: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Mau
Vãos: Mau
Fachada: Mau
Segurança, salubridade e
estética: Mau



Alçado Rua do Bonjardim



PROPOSTA

Demolição integral de todo o edifício, visto que não existe nenhum entrave a nível histórico e patrimonial, para permitir uma segunda entrada no logradouro.

Aproveitamento da fachada do primeiro piso para utilização noutro local.

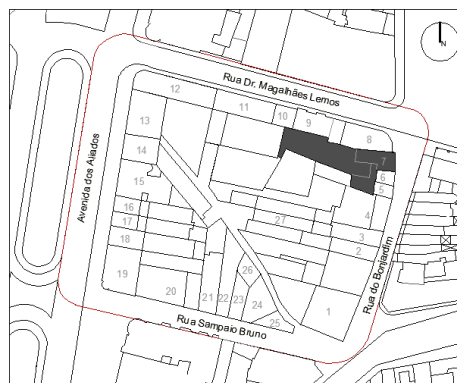
PARCELA 7

LOCALIZAÇÃO

Rua do Bonjardim

CARACTERÍSTICAS

- Área do lote: 543,48m²
- Área de implantação: 184,36m²
- Área bruta de construção: 689,78m²
- Área do logradouro: 359,12m²
- Área de anexos: 77,34m²



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

- Número de piso: 5
- Nível de ocupação: devoluto
- Piso 0: Devoluto
- Piso 1: Devoluto
- Piso 2: Devoluto
- Piso 3: Devoluto
- Piso 4: Devoluto



Alçado Rua do Bonjardim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Cobertura: Mau
- Vãos: Mau
- Fachada: Mau
- Segurança, salubridade e estética: Mau



PROPOSTA

Demolição integral do edifício e dos anexos.

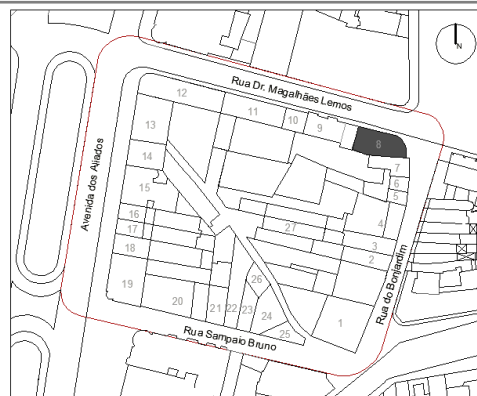
PARCELA 8

LOCALIZAÇÃO

Rua do Bonjardim
Acesso pela Rua do Dr. Magalhães Lemos

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 188,64m²
Área de implantação: 188,64m²
Área bruta de construção: 943,20m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 5 + cave
Nível de ocupação: total
Piso 0: Serviços
Piso 1: Serviços
Piso 2: Serviços
Piso 3: Serviços
Piso 4: Serviços



Alçado da Rua do Bonjardim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
Vãos: Bom
Fachada: Bom
Segurança, salubridade e estética: Bom



Alçado da Rua do Dr. Magalhães Lemos



PROPOSTA

Manter o edifício e a actividade lá exercida, visto que se encontra em bom estado de conservação.

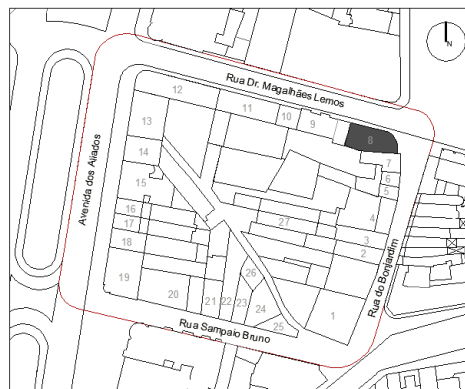
PARCELA 9

LOCALIZAÇÃO

Rua do Dr. Magalhães de Lemos

CARACTERÍSTICAS

- Área do lote: 188,72m²
- Área de implantação: 188,72m²
- Área bruta de construção: 943,60m²
- Área do logradouro: (não tem)
- Área de anexos: (não tem)
- Imóvel de interesse patrimonial



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

- Número de piso: 5 + cave
- Nível de ocupação: parcial
- Piso 0: Comércio
- Piso 1: Devoluto
- Piso 2: Habitação
- Piso 3: Habitação
- Piso 4: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Cobertura: Médio
- Vãos: Bom
- Fachada: Médio
- Segurança, salubridade e estética: Médio



Alçado da Rua do Dr. Magalhães Lemos



PROPOSTA

Reabilitar o tardo do edifício e promover a manutenção da fachada e dos vão.

PARCELA 10

LOCALIZAÇÃO

Rua do Dr. Magalhães de Lemos

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 76,46m²

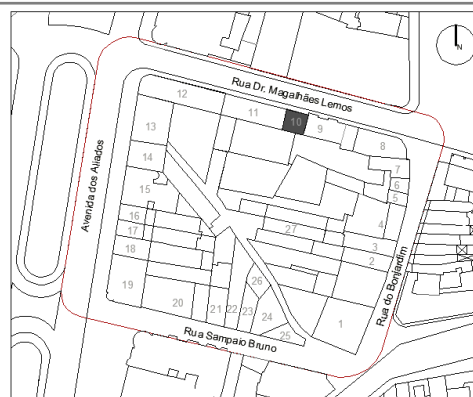
Área de implantação: 76,46m²

Área bruta de construção: 382,30 m²

Área do logradouro: (não tem)

Área de anexos: (não tem)

- Imóvel de interesse patrimonial



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 5 + cave

Nível de ocupação: parcial

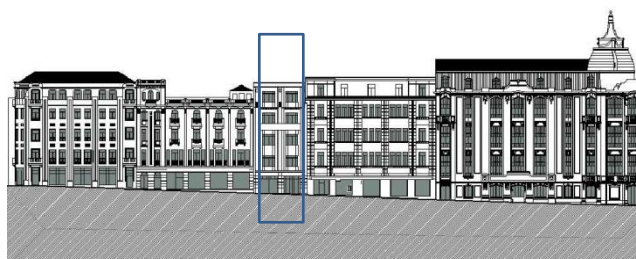
Piso 0: Devoluto

Piso 1: Serviços

Piso 2: Devoluto

Piso 3: Serviços

Piso 4: Serviços



Alçado da Rua do Dr. Magalhães Lemos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio

Vãos: Mau

Fachada: Mau

Segurança, salubridade e

estética: Mau



PROPOSTA

Reabilitar o tardo e os pisos que se encontram em mau estado de conservação.
Reconstruir o piso 0.

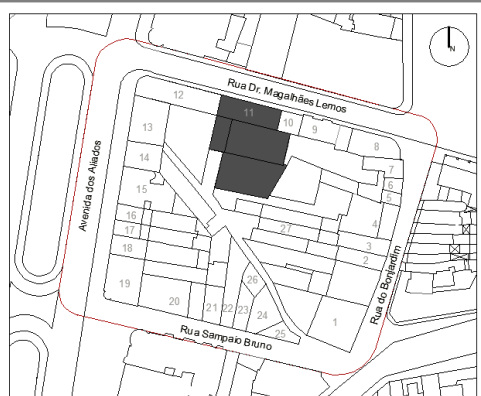
PARCELA 11

LOCALIZAÇÃO

Rua do Dr. Magalhães de Lemos

CARACTERÍSTICAS

- Área do lote: 1004,13m²
- Área de implantação: 1004,138m²
- Área bruta de construção: 3670,23m²
- Área do logradouro: (não tem)
- Área de anexos: 784,85m²
- Imóvel de interesse patrimonial



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

- Número de piso: 6 + cave
- Nível de ocupação: total
- Piso 0: Serviços
- Piso 1: Serviços
- Piso 2: Serviços
- Piso 3: Serviços
- Piso 4: Serviços
- Piso 5: Serviços



Alçado da Rua do Dr. Magalhães Lemos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Cobertura: Bom
- Vãos: Bom
- Fachada: Bom
- Segurança, salubridade e estética: Bom



PROPOSTA

Manter o edifício e a actividade lá exercida, visto que se encontra em bom estado de conservação.
Demolir ou reabilitar os anexos que se encontram nas traseiras da parcela.

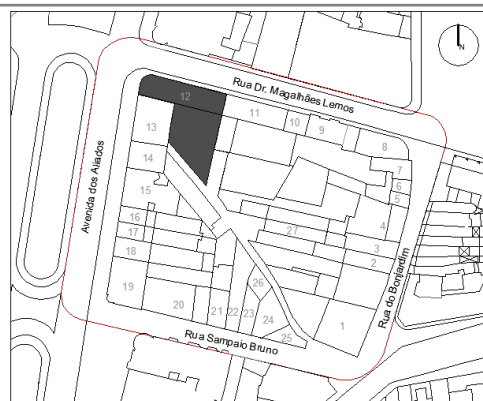
PARCELA 12

LOCALIZAÇÃO

Avenida da Liberdade
Acesso pela Rua do Dr. Magalhães
de Lemos

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 727,17m²
Área de implantação: 727,17m²
Área bruta de construção: 3495,02m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: (não tem)
- Imóvel de interesse patrimonial



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 6 + cave
Nível de ocupação: total
Piso 0: Serviços
Piso 1: Serviços
Piso 2: Serviços
Piso 3: Serviços
Piso 4: Serviços
Piso 5: Serviços



Alçado da Rua do Dr. Magalhães Lemos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
Vãos: Bom
Fachada: Bom
Segurança, salubridade e
estética: Bom



Alçado da Avenida da Liberdade



PROPOSTA

Manter o edifício e a actividade lá exercida, visto que se encontra em bom estado de conservação.

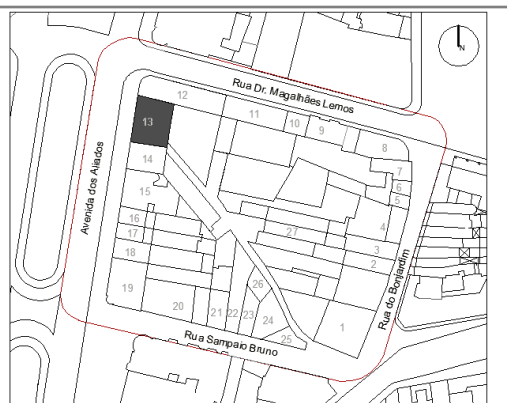
PARCELA 13

LOCALIZAÇÃO

Avenida dos Aliados
 Acesso pela Travessa dos Congregados

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 269,30m²
 Área de implantação: 269,30m²
 Área bruta de construção: 1346,50m²
 Área do logradouro: (não tem)
 Área de anexos: (não tem)
 - Imóvel de interesse patrimonial



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 5 + cave
 Nível de ocupação: devoluto
 Piso 0: Serviços
 Piso 1: Devoluto
 Piso 2: Devoluto
 Piso 3: Devoluto
 Piso 4: Devoluto



Alçado da Avenida da Liberdade

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
 Vãos: Médio
 Fachada: Médio
 Segurança, salubridade e
 estética: Médio



PROPOSTA

Manter o edifício e reabilitar a fachada e o interior.
 Promover novos tipos de actividades e funções.

PARCELA 14

LOCALIZAÇÃO

Avenida dos Aliados

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 376,07m²

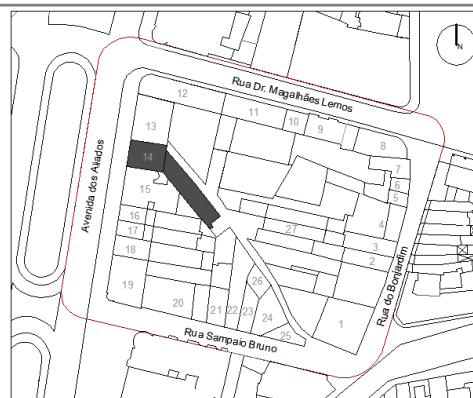
Área de implantação: 376,07m²

Área bruta de construção: 1880,20m²

Área do logradouro: (não tem)

Área de anexos: (não tem)

- Imóvel classificado ou em vias de classificação



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 5 + cave

Nível de ocupação: devoluto

Piso 0: Comércio

Piso 1: Devoluto

Piso 2: Devoluto

Piso 3: Devoluto

Piso 4: Devoluto



Alçado da Avenida da Liberdade

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio

Vãos: Mau

Fachada: Médio

Segurança, salubridade e estética: Mau



PROPOSTA

Demolir os anexos que se encontram nas traseiras da parcela e, caso seja necessário, promover a reabilitação do tardoz.

Reabilitar ou substituir os vãos do alçado principal. Reabilitar o interior dos pisos e promover novas actividades.

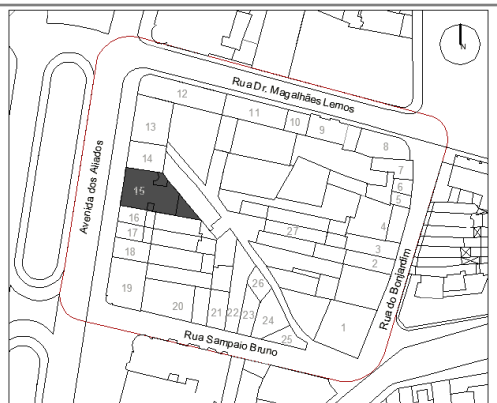
PARCELA 15

LOCALIZAÇÃO

Avenida dos Aliados

CARACTERÍSTICAS

- Área do lote: 371,75m²
- Área de implantação: 299,01m²
- Área bruta de construção: 1794,06m²
- Área do logradouro: 72,74m²
- Área de anexos: (não tem)
- Imóvel classificado ou em vias de classificação



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

- Número de piso: 6 + cave
- Nível de ocupação: Parcial
- Piso 0: Comércio
- Piso 1: Serviços
- Piso 2: Serviços
- Piso 3: Devoluto
- Piso 4: Devoluto
- Piso 5: Devoluto



Alçado da Avenida da Liberdade

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Cobertura: Bom
- Vãos: Médio
- Fachada: Bom
- Segurança, salubridade e estética: Bom



PROPOSTA

Manter o edifício.

PARCELA 16

LOCALIZAÇÃO

Avenida dos Aliados

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 238,06m²

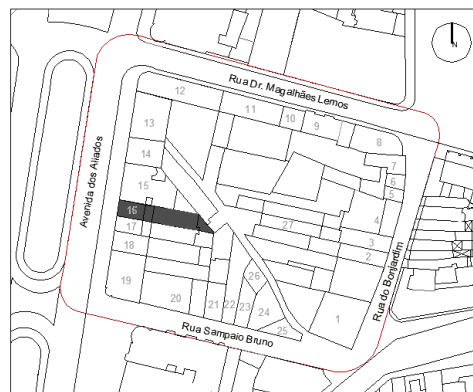
Área de implantação: 191,17m²

Área bruta de construção: 1147,02m²

Área do logradouro: 46,89m²

Área de anexos: (não tem)

- Imóvel classificado ou em vias de classificação



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 6 + cave

Nível de ocupação: Total

Piso 0: Comércio

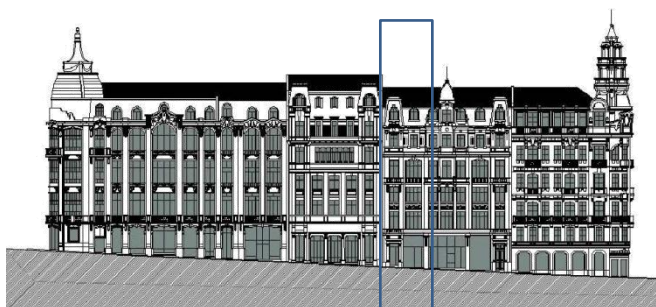
Piso 1: Serviços

Piso 2: Hotelaria

Piso 3: Hotelaria

Piso 4: Hotelaria

Piso 5: Hotelaria



Alçado da Avenida da Liberdade

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio

Vãos: Médio

Fachada: Médio

Segurança, salubridade e estética: Médio



PROPOSTA

Demolir os anexos que se encontram nas traseiras e, caso seja necessário, promover a reabilitação do tardoz.

Reabilitar ou substituir os vãos do alçado principal, eliminar os elementos dissonantes.

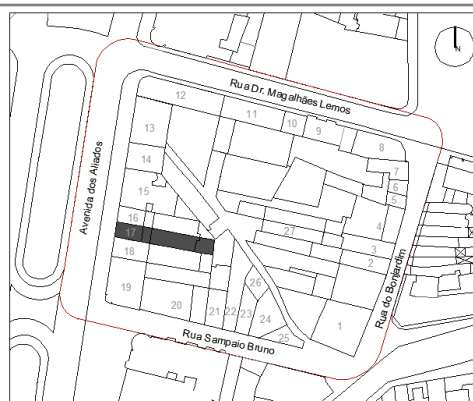
PARCELA 17

LOCALIZAÇÃO

Avenida dos Aliados

CARACTERÍSTICAS

- Área do lote: 248,61m²
- Área de implantação: 226,42m²
- Área bruta de construção: 1358,52m²
- Área do logradouro: 22,19m²
- Área de anexos: 43,56m²
- Imóvel classificado ou em vias de classificação



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

- Número de piso: 6 + cave
- Nível de ocupação: Total
- Piso 0: Serviços
- Piso 1: Hotelaria
- Piso 2: Hotelaria
- Piso 3: Hotelaria
- Piso 4: Hotelaria
- Piso 5: Hotelaria

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Cobertura: Médio
- Vãos: Médio
- Fachada: Médio
- Segurança, salubridade e estética: Médio



Alçado da Avenida da Liberdade



PROPOSTA

Demolir os anexos que se encontram nas traseiras da parcela em, caso seja necessário, promover a reabilitação do tardoz.
 Reabilitar ou substituir os vãos do alçado principal, eliminar os elementos dissonantes.

PARCELA 18

LOCALIZAÇÃO

Avenida dos Aliados

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 248,61m²

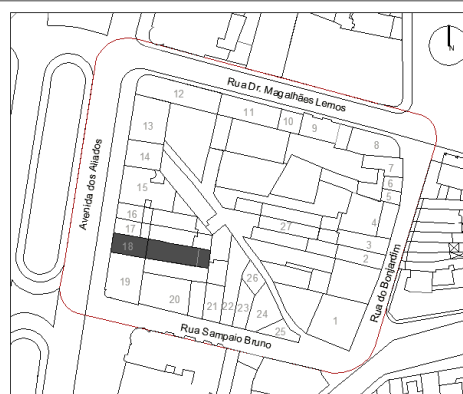
Área de implantação: 278,28m²

Área bruta de construção: 1669,68m²

Área do logradouro: 34,75m²

Área de anexos: (não tem)

- Imóvel classificado ou em vias de classificação



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 6 + cave

Nível de ocupação: Devoluto

Piso 0: Devoluto

Piso 1: Devoluto

Piso 2: Devoluto

Piso 3: Devoluto

Piso 4: Devoluto

Piso 5: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Mau

Vãos: Mau

Fachada: Mau

Segurança, salubridade e

estética: Mau



Alçado da Avenida da Liberdade



PROPOSTA

Reabilitar o edifício na totalidade, visto tratar-se de um imóvel classificado. Promover novas actividades para o edifício e procurar estabelecer uma relação com o logradouro.

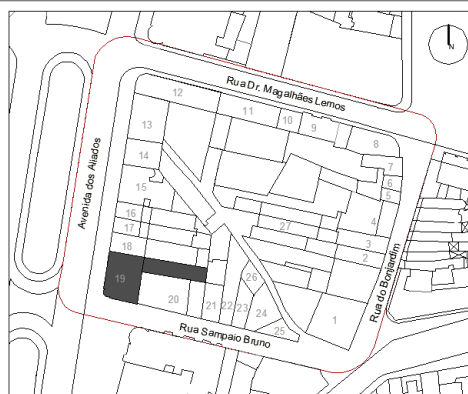
PARCELA 19

LOCALIZAÇÃO

Acesso pela Avenida dos Aliados
Rua de Sampaio Bruno

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 427,98m²
 Área de implantação: 271,02m²
 Área bruta de construção: 1626,12m²
 Área do logradouro: 156,96m²
 Área de anexos: (não tem)
 - Imóvel de interesse patrimonial



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 6
 Nível de ocupação: Total
 Piso 0: Serviços
 Piso 1: Serviços
 Piso 2: Serviços
 Piso 3: Serviços
 Piso 4: Serviços
 Piso 5: Serviços



Alçado da Avenida da Liberdade

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
 Vãos: Bom
 Fachada: Bom
 Segurança, salubridade e
 estética: Bom



Alçado Rua de Sampaio Bruno



PROPOSTA

Manter o edifício e a actividade lá exercida, visto que se encontra em bom estado de conservação.

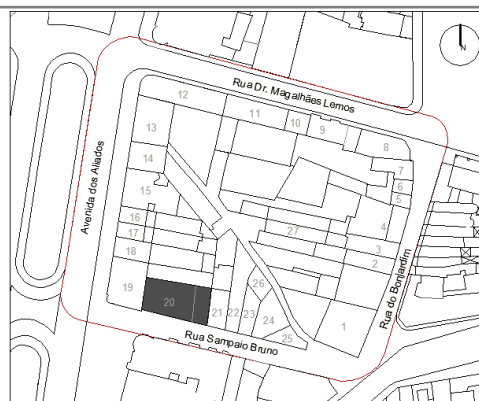
PARCELA 20

LOCALIZAÇÃO

Rua de Sampaio Bruno

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 372,99m²
Área de implantação: 372,99m²
Área bruta de construção: 1864,95m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 5 + cave
Nível de ocupação: Devoluto
Piso 0: Restauração
Piso 1: Devoluto
Piso 2: Devoluto
Piso 3: Devoluto
Piso 4: Devoluto



Alçado Rua de Sampaio Bruno

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Mau
Vãos: Mau
Fachada: Mau
Segurança, salubridade e
estética: Mau



PROPOSTA

Reabilitar o edifício na totalidade, principalmente nos pisos 0 e 1. Demolir o edifício adjacente, devoluto.

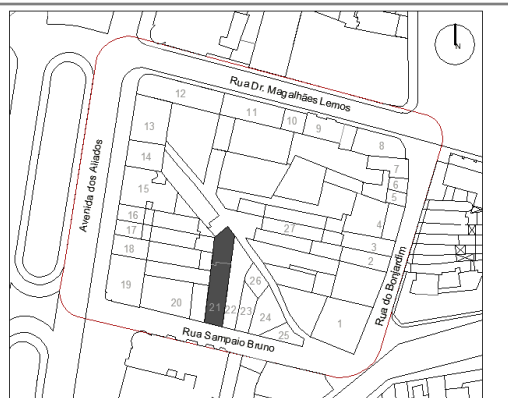
PARCELA 21

LOCALIZAÇÃO

Rua de Sampaio Bruno

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 291,97m²
 Área de implantação: 291,97m²
 Área bruta de construção: 875,91m²
 Área do logradouro: (não tem)
 Área de anexos: 102,23m²



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 4
 Nível de ocupação: Parcial
 Piso 0: Restauração
 Piso 1: Restauração
 Piso 2: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio
 Vãos: Médio
 Fachada: Médio
 Segurança, salubridade e
 estética: Médio



Alçado Rua de Sampaio Bruno



PROPOSTA

Reabilitações pontuais nos vãos e na fachada. Eliminação de alguns elementos dissonantes como os fios de electricidade.

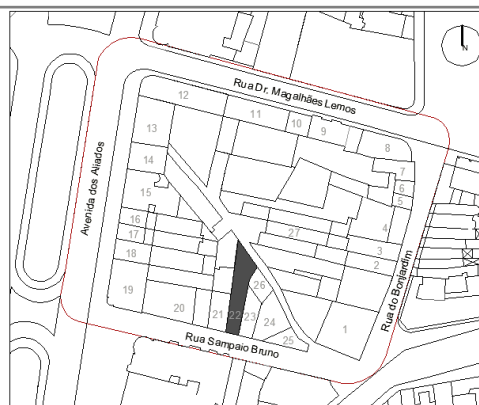
PARCELA 22

LOCALIZAÇÃO

Rua de Sampaio Bruno

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 215,90m²
Área de implantação: 215,90m²
Área bruta de construção: 1295,40m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 6
Nível de ocupação: Devoluto
Piso 0: Comércio
Piso 1: Devoluto
Piso 2: Devoluto
Piso 3: Devoluto
Piso 4: Devoluto
Piso 5: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Médio
Vãos: Mau
Fachada: Médio
Segurança, salubridade e
estética: Mau



Alçado Rua de Sampaio Bruno



PROPOSTA

Reabilitar a fachada na totalidade, visto tratar-se de um edifício completamente desintegrado dos restantes.

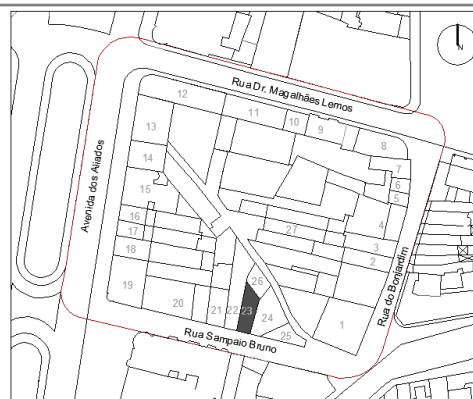
PARCELA 23

LOCALIZAÇÃO

Rua de Sampaio Bruno

CARACTERÍSTICAS

- Área do lote: 105,32m²
- Área de implantação: 105,32m²
- Área bruta de construção: 421,28m²
- Área do logradouro: (não tem)
- Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

- Número de piso: 4
- Nível de ocupação: Parcial
- Piso 0: Comércio
- Piso 1: Restauração
- Piso 2: Restauração
- Piso 3: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Cobertura: Médio
- Vãos: Bom
- Fachada: Médio
- Segurança, salubridade e estética: Bom



Alçado Rua de Sampaio Bruno



PROPOSTA

Promover a reabilitação da fachada e eliminar elementos dissonantes, como a publicidade excessiva e as caixas de ar condicionado.

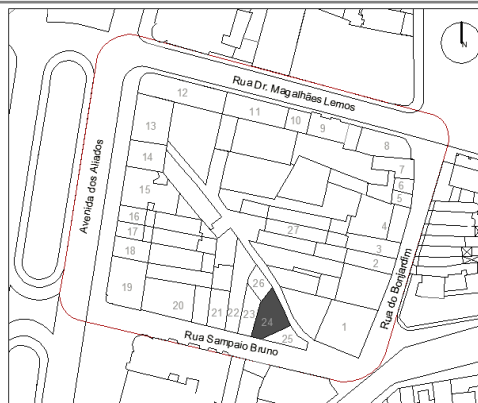
PARCELA 24

LOCALIZAÇÃO

Rua de Sampaio Bruno

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 172,57m²
Área de implantação: 172,57m²
Área bruta de construção: 690,28m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 4 + cave
Nível de ocupação: Total
Piso 0: Restauração
Piso 1: Habitação
Piso 2: Habitação
Piso 3: Devoluto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
Vãos: Bom
Fachada: Bom
Segurança, salubridade e estética: Bom



Alçado Rua de Sampaio Bruno



PROPOSTA

Manter o edifício. Reabilitação do tardoz.

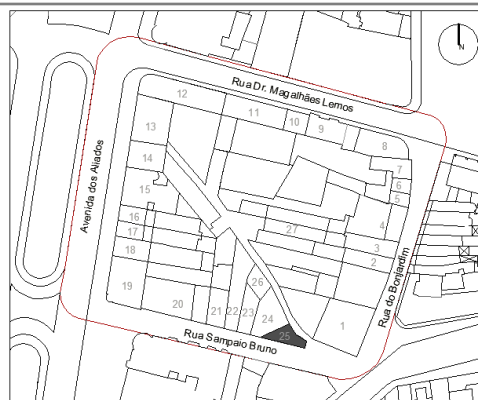
PARCELA 25

LOCALIZAÇÃO

Rua de Sampaio Bruno

CARACTERÍSTICAS

- Área do lote: 80,60m²
- Área de implantação: 80,60m²
- Área bruta de construção: 403m²
- Área do logradouro: (não tem)
- Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

- Número de piso: 5 + cave
- Nível de ocupação: Total
- Piso 0: Comércio
- Piso 1: Comércio
- Piso 2: Comércio
- Piso 3: Comércio
- Piso 4: Comércio



Alçado Rua de Sampaio Bruno

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Cobertura: Bom
- Vãos: Bom
- Fachada: Bom
- Segurança, salubridade e estética: Bom



PROPOSTA

Manter o edifício e a actividade lá exercida, reabilitando o tardoz.

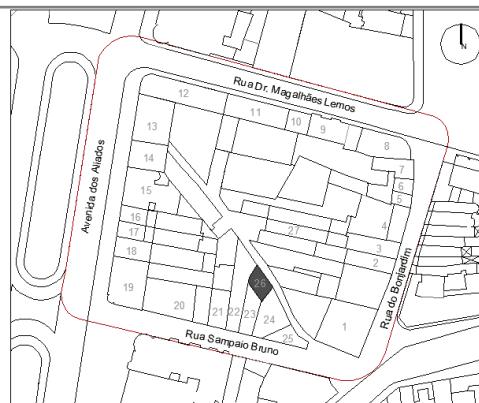
PARCELA 26

LOCALIZAÇÃO

Travessa dos Congregados

CARACTERÍSTICAS

Área do lote: 73,68m²
Área de implantação: 73,68m²
Área bruta de construção: 221,04m²
Área do logradouro: (não tem)
Área de anexos: (não tem)
- Imóvel de interesse patrimonial



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO

Número de piso: 3 + cave
Nível de ocupação: Total
Piso 0: Restauração
Piso 1: Restauração
Piso 2: Restauração

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Cobertura: Bom
Vãos: Bom
Fachada: Bom
Segurança, salubridade e
estética: Bom



Alçado da Travessa dos Congregados



PROPOSTA

Manter o edifício e a actividade lá exercida, visto que se encontra em bom estado de conservação, e por tratar-se de um imóvel de interessa patrimonial.

PARCELA 27

LOCALIZAÇÃO
 Travessa dos Congregados

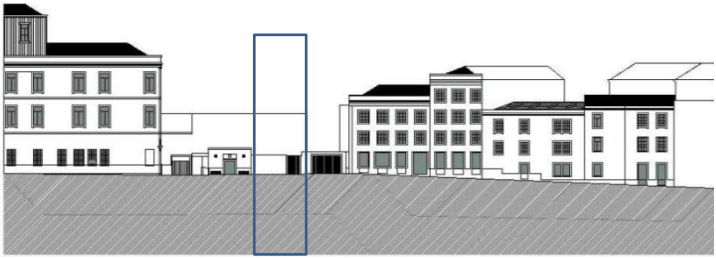
CARACTERÍSTICAS
 Área do lote: 127,72m²
 Área de implantação: 127,72m²
 Área bruta de construção: 383,34m²
 Área do logradouro: (não tem)
 Área de anexos: (não tem)



Planta de implantação

FUNÇÃO/TIPO DE UTILIZAÇÃO
 Número de piso: 3
 Nível de ocupação: Total
 Piso 0: Serviços
 Piso 1: Serviços
 Piso 2: Serviços

ESTADO DE CONSERVAÇÃO
 Cobertura: Mau
 Vãos: Mau
 Fachada: Mau
 Segurança, salubridade e estética: Mau



Alçado da Travessa dos Congregados



PROPOSTA
 Demolição integral do edifício.

A.3 - QUADRO SÍNTESE DA ESTRUTURA EDIFICADA

Quadro 13 Síntese da caracterização da estrutura edificada existente. Fonte: Autor.

| EDIFÍCIO/ PARCELA | SUP. DA PARCELA | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO | N. DE PISOS | ÁREA DE CONSTRUÇÃO | DADOS DAS PARCELAS [m ²] | | | ACTIVIDADES POR PISO | | | | | | | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | OCUPAÇÃO | INTERESSE PATRIMONIAL | PROPOSTA | | |
|----------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|----------|--------------------------|--------------|---|------------|
| | [m ²] | Ai [m ²] | j | Ac [m ²] | EDIFÍCIO PRINCIPAL | LOGRADOURO [m ²] | ANEXOS [m ²] | CAVE | PISO 0 | PISO 1 | PISO 2 | PISO 3 | PISO 4 | PISO 5 | | | | | | |
| 1 | 1401,34 | 1318,41 | 4 | 4170,60 | 988,77 | 19,54 | 329,64 | X | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | - | - | Bom | Total | - | Manter | | |
| 2 | 319,27 | 319,27 | 4 | 1277,08 | 195,83 | - | 123,44 | X | Restauração | Serviços | Serviços | Serviços | - | - | Bom | Total | - | Manter | | |
| 3 | 178,82 | 178,82 | 4 | 715,28 | 138,60 | - | 40,22 | X | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | - | - | Médio | Devoluto | - | Reabilitar | | |
| 4 | 1248,68 | 666,89 | 4 | 2094,55 | 314,94 | 351,95 | 581,75 | X | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | - | - | Médio | Devoluto | - | Reabilitar | | |
| 5 | 41,77 | 41,77 | 4 | 167,08 | 41,77 | - | - | X | Comércio | Comércio | Devoluto | Devoluto | - | - | Médio | Parcial | - | Reabilitar | | |
| 6 | 42,55 | 42,55 | 2 | 85,10 | 42,55 | - | - | - | Devoluto | Devoluto | - | - | - | - | Mau | Devoluto | - | Demolir | | |
| 7 | 543,48 | 184,36 | 5 | 689,78 | 107,02 | 359,12 | 77,34 | - | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | - | Mau | Devoluto | - | Demolir | | |
| 8 | 188,64 | 188,64 | 5 | 943,20 | 188,64 | - | - | X | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | - | Bom | Total | - | Manter | | |
| 9 | 188,72 | 188,72 | 5 | 943,60 | 188,72 | - | - | X | Comércio | Devoluto | Habitação | Habitação | Devoluto | - | Médio | Parcial | X | Manter | | |
| 10 | 76,46 | 76,46 | 5 | 382,30 | 76,46 | - | - | X | Devoluto | Serviços | Devoluto | Serviços | Serviços | - | Mau | Parcial | X | Reabilitar | | |
| 11 | 1004,13 | 1004,13 | 6 | 3670,23 | 219,28 | - | 784,85 | X | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Bom | Total | X | Manter | | |
| 12 | 727,17 | 727,17 | 6 | 3495,02 | 727,17 | - | - | X | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Bom | Total | X | Manter | | |
| 13 | 269,30 | 269,30 | 5 | 1346,50 | 269,30 | - | - | X | Serviços | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | - | Médio | Devoluto | X | Reabilitar | | |
| 14 | 376,07 | 376,07 | 5 | 1880,20 | 376,07 | - | - | X | Comércio | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | - | Médio | Devoluto | X | Reabilitar | | |
| 15 | 371,75 | 299,01 | 6 | 1794,06 | 299,01 | 72,74 | - | X | Comércio | Serviços | Serviços | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Bom | Parcial | X | Manter | | |
| 16 | 238,06 | 191,17 | 6 | 1147,02 | 191,17 | 46,89 | - | X | Comércio | Serviços | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Médio | Total | X | Reabilitar | | |
| 17 | 248,61 | 226,42 | 6 | 1358,52 | 182,86 | 22,19 | 43,56 | X | Serviços | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Médio | Total | X | Reabilitar | | |
| 18 | 248,61 | 278,28 | 6 | 1669,68 | 278,28 | 34,75 | - | X | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Mau | Devoluto | X | Demolir | | |
| 19 | 427,98 | 271,02 | 6 | 1626,12 | 271,02 | 156,96 | - | - | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Bom | Total | X | Manter | | |
| 20 | 372,99 | 372,99 | 5 | 1864,95 | 372,99 | - | - | X | Restauração | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | - | Mau | Devoluto | - | Reabilitar | | |
| 21 | 291,97 | 291,97 | 3 | 875,91 | 189,74 | - | 102,23 | - | Restauração | Restauração | Devoluto | - | - | - | Médio | Devoluto | - | Reabilitar | | |
| 22 | 215,90 | 215,90 | 6 | 1295,40 | 215,90 | - | - | - | Comércio | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Devoluto | Médio | Devoluto | - | Reabilitar | | |
| 23 | 105,32 | 105,32 | 4 | 421,28 | 105,32 | - | - | - | Comércio | Restauração | Restauração | Devoluto | - | - | Bom | Parcial | - | Manter | | |
| 24 | 172,57 | 172,57 | 4 | 690,28 | 172,57 | - | - | X | Restauração | Habitação | Habitação | Devoluto | - | - | Bom | Parcial | - | Manter | | |
| 25 | 80,60 | 80,60 | 5 | 403 | 80,60 | - | - | X | Comércio | Comércio | Comércio | Comércio | Comércio | - | Bom | Total | - | Manter | | |
| 26 | 73,68 | 73,68 | 3 | 221,04 | 73,68 | - | - | X | Restauração | Restauração | Restauração | - | - | - | Bom | Total | X | Manter | | |
| 27 | 127,72 | 127,78 | 3 | 383,34 | 127,78 | - | - | - | Serviços | Serviços | Serviços | - | - | - | Mau | Total | - | Demolir | | |
| 28 | 641,05 | Espaço público/Viela dos Congregados | | | | | | | - | | | | | | | | Médio | - | - | Reabilitar |
| TOTAIS | 10146,77 | 8289,27 | - | 34691,09 | 6436,04 | 1041,95 | 2083,03 | | | | | | | | | | | 12 Edifícios | | |

A.4 - QUADRO SÍNTESE DOS ELEMENTOS DISSONANTES E ELEMENTOS NOTÁVEIS DOS EDIFÍCIOS

Quadro 14 Síntese dos elementos dissonante e notáveis dos edifícios. Fonte: Autor.

| EDIFÍCIO/ PARCELA | CARACTERIZAÇÃO | | PROPOSTA |
|----------------------|-----------------------|--|------------|
| 1 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Vãos das janelas, forma e material. Toda a fachada. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 2 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Forma dos vãos das janelas. Guardas das varandas. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Objectos de publicidade. Portas e vãos do piso 0. | |
| 3 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Guardas das varandas. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Vãos do primeiro piso. | |
| 4 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Caixa de ar condicionado. | |
| 5 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | _____ | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Pintura da fachada. | |
| 6 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Fachada do primeiro piso. | Demolir |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Restante edifício. | |
| 7 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | _____ | Demolir |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Todo o edifício. | |
| 8 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Linguagem arquitectónica da fachada. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Publicidade excessiva no piso 0. | |
| 9 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Forma e cor das caixilharias dos vãos. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Pintura da fachada em mau estado. | |
| 10 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Forma da fachada. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Fachada em mau estado. | |
| 11 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 12 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 13 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Caixa de ar condicionado na fachada. | |
| 14 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Cornija. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Publicidade excessiva no piso 0. Vãos em mau estado. | |
| 15 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 16 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Cornija, fachada. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Publicidade excessiva no piso 0. Vãos descaracterizados. | |
| 17 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Linguagem da fachada. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Vãos descaracterizados e em mau estado. | |
| 18 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Linguagem da fachada. | Demolir |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Vãos e guardas das varandas degradados. | |
| 19 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 20 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | _____ | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Primeiros pisos em mau estado. Edifício adjacente. | |
| 21 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Guardas das varandas em ferro, janelas de guilhotina. | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Fios de electricidade e tubos de queda. | |
| 22 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | _____ | Reabilitar |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Edifícios completamente descaracterizado dos restantes. | |
| 23 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Vãos (janelas e varandas). | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Caixas de ar condicionado, publicidade excessiva. | |
| 24 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Cor e forma da caixilharia dos vãos. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 25 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 26 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | Todo o edifício. | Manter |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | _____ | |
| 27 | ELEMENTOS NOTÁVEIS | _____ | Demolir |
| | ELEMENTOS DISSONANTES | Todo o edifício. | |

ANEXO B - ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA PROPOSTA

B.1 - ANÁLISE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A metodologia adoptada para caracterizar a estrutura edificada proposta baseou-se na análise de parâmetros urbanísticos considerados relevantes para realização de um projecto de reabilitação urbana. Os resultados da caracterização advêm de factores considerados relevantes para a compreensão das medidas adoptadas na fase projectual.

No total, da reorganização do quarteirão resultam 20 parcelas, abrangendo, em casos minoritários anexos ou logradouros, sendo a maioria do espaço livre de carácter publico. Assim, a análise seguiu os seguintes parâmetros:

- Localização do edifício em planta;
- Área do lote/parcela (através da planta cadastral);
- Área de implantação;
- Área de construção;
- Área dos anexos (caso exista);
- Área do logradouro (caso exista);
- Volumetria (número de pisos, considerando a cave);
- Tipo de actividade por piso (habitação, comércio, serviços, hotelaria, restauração);
- Nível de intervenção (tipo de reabilitação a que o edifício esteve sujeito);
- Situação anterior (localização da parcela/edifício na planta existente, antes da proposta);

Os valores relativos à proposta esta sintetizados num quadro geral [Anexo B.2], fazendo, em simultâneo, uma comparação aos valores do existente.

A informação resultante da análise da proposta, desenvolvidas teoricamente no capítulo VI, foi traduzida em quadros e gráficos, permitindo conclusões imediatas e precisas para a elaboração do projecto.

B.1.1 - Divisão Cadastral

A proposta prevê a reorganização do quarteirão partindo da “libertação” do logradouro. Assim, o quarteirão é constituído por 20 parcelas, podendo estas constituir logradouro ou anexo.



Figura 11 Planta da divisão cadastral. Fonte: Autor.

Quadros 15 Nível de ocupação do quarteirão. Fonte: Autor.

| Áreas do Quarteirão | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|
| Área não edificada | | Área edificada | |
| Σ Espaço público | Σ Logradouros | Anexos (A ₀) | Edifícios Principais (A ₀) |
| 2942,34m ² - 29% | 1766,54m ² - 16% | 188,01m ² - 2% | 5249,88m ² - 53% |
| Total: 4 708,88m ² | | Total: 5437,89m ² | |
| Σ = 10 146,77m ² | | | |

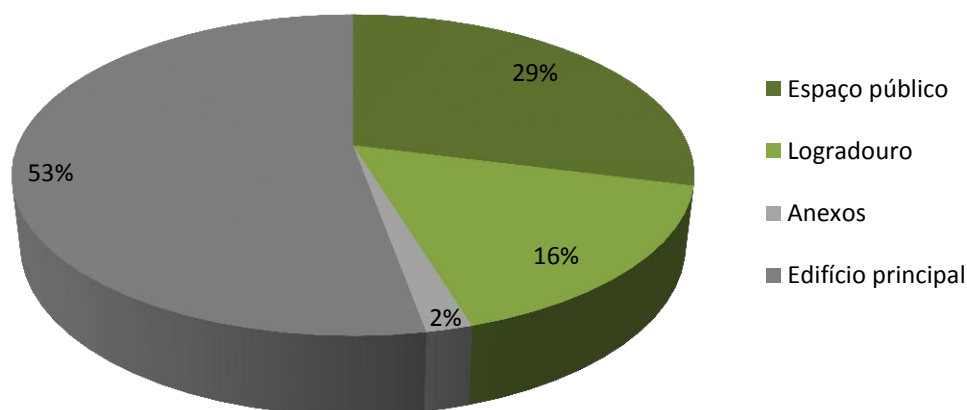


Gráfico 3 Nível de ocupação do quarteirão. Fonte: Autor.

Tal como na análise da situação existente [anexo A.1.1] na situação proposta, a massa edificada ocupa a maioria da área do quarteirão (53%), ocupando, na situação existente 63% da área total de implantação. No entanto, na proposta a área de anexos ocupa uma minoria, apenas 2%, ao contrário da situação existente, onde os anexos, com 2083,03m², atingem os 21% de ocupação. Já a área não edificada, distribuída por logradouros e espaço público, atinge quase a maioria da ocupação (45%).

Da análise da planta e do gráfico conclui-se que o objectivo principal da proposta foi conseguida, a maioria do espaço interior do quarteirão foi liberto de construção. Os edifícios principais mantêm-se cumprindo na plenitude as funções a que é sujeita, sem necessidade de anexos.

A.1.2 - Número de Pisos

O resultado do levantamento do número de pisos é similar ao existente, uma vez que a intervenção nos edifícios, salvo raras excepções, não propunha a intervenção na sua estrutura. Os únicos edifícios que sofreram alterações em número de pisos foram os anexos, e novas construções, como os edifícios 12 e 7, e a nova construção no interior do logradouro (edifício 20).

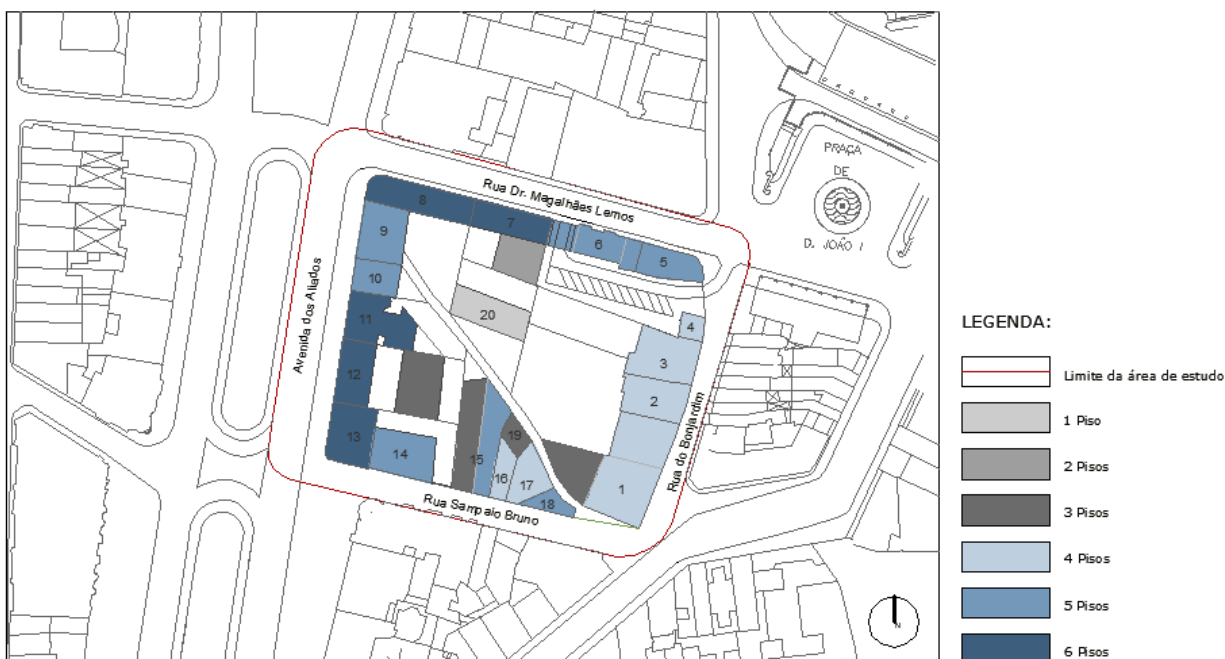


Figura 12 Planta da distribuição do número de pisos. Fonte: Autor.

Quadro 16 Distribuição do número de pisos por edifício. Fonte: Autor.

| Número de pisos | Número de edifícios | % Proposta | % Existente |
|------------------------------|-----------------------------|------------|-------------|
| 1 | 1 | 5% | - |
| 2 | 2 | - | 10% |
| 3 | 8 | 5% | 15% |
| 4 | 10 | 30% | 20% |
| 5 | 6 | 35% | 25% |
| 6 | 6 | 25% | 30% |
| Nº MÉDIO PISOS = 4,48 | TOTAL = 20 edifícios | | |

Em comparação com a análise do número de pisos dos edifícios existentes [anexo A.1.2], conclui-se que, apesar de o número de pisos por edifício não ter reduzido, a percentagem de edifícios com menos pisos sofreu uma diminuição considerável.

Da análise da planta, verifica-se que os edifícios com maior número de pisos localizam-se nas ruas principais, ruas de circulação automóvel, 25%. Sendo que, os edifícios com número médio de pisos se localizam voltados para as ruas pedonais, e portanto, mais estreitas. No interior do logradouro localizam-se os edifícios com 1 e 2 pisos (construções novas), somente para servirem de apoio aos restantes edifícios e logradouro, sem assumirem uma presença construtiva muito forte.

Em suma, dos 20 edifícios que constituem a proposta, somente um edifício tem 1 piso, que corresponde à construção nova (edifício 20). Nenhum edifício principal tem 2 pisos, somente o anexo do edifício 7. 8 edifícios têm 3 pisos, constituindo 5%, e 10 edifícios têm 4 pisos, o número médio de pisos.

- **Número médio de pisos (Pm):**

$$Pm = \frac{\sum Ac}{\sum Ai} = \frac{24\,371,73m^2}{5\,437,89m^2} = 4,48 \text{ (4 pisos)}$$

B.1.3 - Tipologia - actividade por piso

Depois de feito o levantamento das actividades por piso, na estrutura edificada existente, e depois de conhecer as principais condicionantes e problemas dessa organização, tornou-se mais fácil estruturar as actividades na proposta.

É de referir que, neste piso em particular, uma fracção do edifício 6 não possui nenhuma actividade, uma vez que serve de espaço de transição entre o exterior e o interior do quarteirão (acesso ao parque de estacionamento).

Piso 0



Figura 13 Planta da distribuição de actividades no piso 0. Fonte: Autor.

Quadro 16 Distribuição das actividades no piso 0. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 0 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 2 492,21 | 45% |
| Comércio | 2 375,85 | 43% |
| Restauração | 179 | 3% |
| Hotelaria | 390,83 | 9% |
| Nº ACTIVIDADES: 4 | Σ = 5 437,89m² | 100% |

O piso 0 da estrutura edificada proposta é, na sua maioria, ocupada pelas actividades comercial e serviços, sendo a restauração e a hotelaria distribuídos praticamente pelos mesmos edifícios.

Piso 1

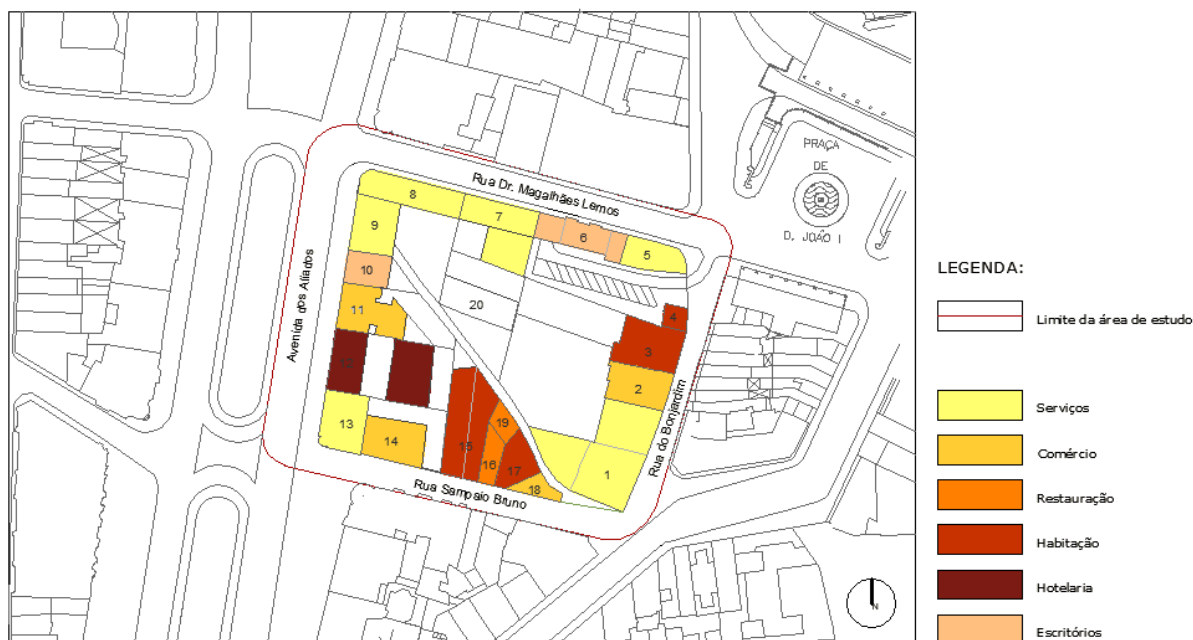


Figura 14 Planta da distribuição de actividades no piso 1. Fonte: Autor.

Quadro 18 Distribuição das actividades no piso 1. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 1 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 2 222,87 | 41% |
| Comércio | 1 004,06 | 19% |
| Restauração | 179 | 3% |
| Escritório | 424,05 | 8% |
| Habitação | 1 041,72 | 19% |
| Hotelaria | 504,20 | 10% |
| Nº ACTIVIDADES: 6 | Σ = 5 375,90m² | 100% |

O piso 1 abrange, ao contrário do piso 0, todas as actividades presentes no quarteirão. Aqui, a actividade mais presente é a de serviços, perdendo a actividade comercial um percentagem considerável de ocupação, comparativamente ao piso 0. Tal deve-se ao facto de a actividade comercial funcionar melhor quando está directamente relacionada com a rua, com o acesso. A habitação, tal como referido na proposta, está muito presente no quarteirão, sobretudo a partir do piso 1. Neste piso, 19% dos edifícios destinam-se à habitação, ao contrário do existente (2%). Tal como a habitação, os escritórios começam a surgir a partir deste piso, a diferença é que, enquanto a habitação surge apenas nos edifícios voltados para as ruas pedonais, os escritórios situam-se nas ruas de maior circulação.

Piso 2

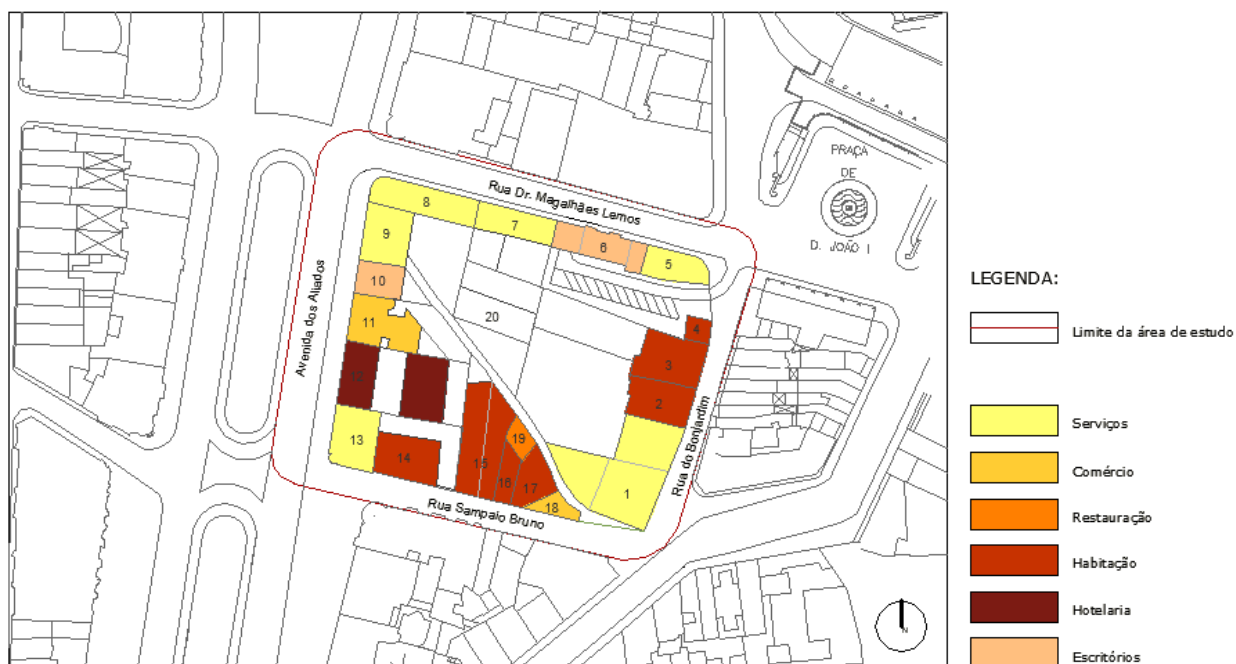


Figura 15 Planta da distribuição de actividades no piso 2. Fonte: Autor.

Quadro 19 Distribuição das actividades no piso 2. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 2 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 2 034,86 | 27% |
| Comércio | 379,89 | 5% |
| Restauração | 74,01 | 1% |
| Escritório | 424,05 | 6% |
| Habitação | 3981,10 | 54% |
| Hotelaria | 504,20 | 7% |
| Nº ACTIVIDADES: 6 | Σ = 5 363,25m² | 100% |

A partir do piso 2, os edifícios projectados na proposta deixam de entrar em análises visto que possuem menos de dois pisos. Tal como no piso 1, aqui as actividades mantêm-se as mesmas com a mesma frequência, verificando-se a habitação e serviços em mais edifícios e portanto com uma ocupação em m² maior (54% e 27% respectivamente). A restauração apresenta somente 1% da ocupação uma vez que se encontra num edifício de áreas reduzidas.

Ao contrário do existente, aqui a habitação é a actividade que mais percentagem ocupa, tal deve-se ao facto desta actividade ocupar os pisos que actualmente se encontram devolutos.

Piso 3

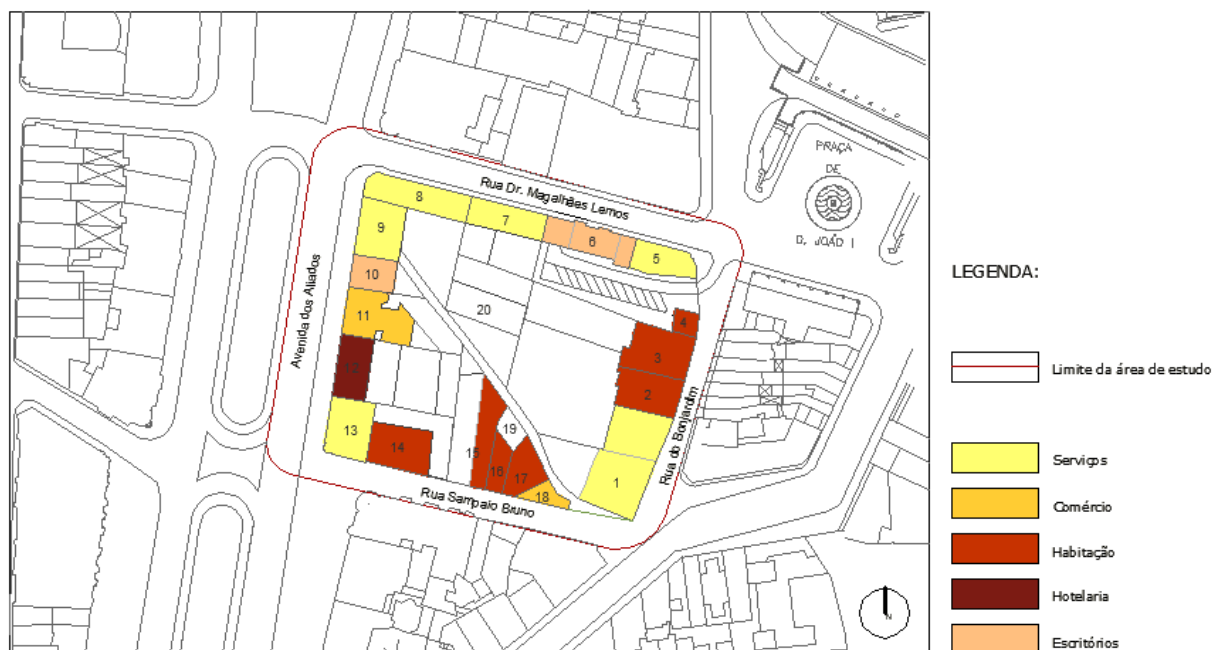


Figura 16 Planta da distribuição de actividades no piso 3. Fonte: Autor.

Quadro 20 Distribuição das actividades no piso 3. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 3 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 1 899,62 | 44% |
| Comércio | 379,89 | 9% |
| Escritórios | 424,05 | 10% |
| Habitação | 1 414,43 | 32% |
| Hotelaria | 224,60 | 5% |
| Nº ACTIVIDADES: 5 | Σ = 4 342,59m² | 100% |

No piso 3 a actividade da restauração já não é observada. No entanto os restantes valores/actividades mantêm-se constantes, similares aos pisos anteriores.

Mais uma vez, a habitação (32%) e os serviços (44%) são as actividades que mais área de construção ocupa neste piso. As restantes actividades, encontram-se no mesmo número de edifícios do piso anterior.

Piso 4

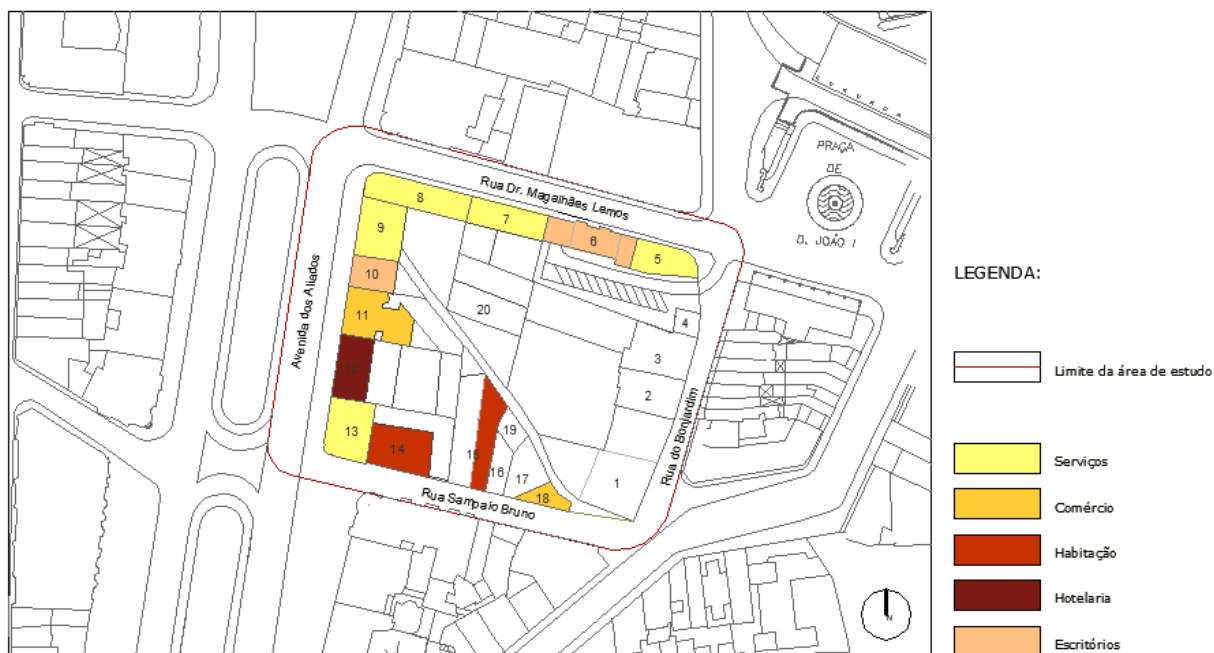


Figura 17 Planta da distribuição de actividades no piso 4. Fonte: Autor.

Quadro 21 Distribuição das actividades no piso 4. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 4 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 983,96 | 39% |
| Comércio | 379,89 | 15% |
| Escritórios | 424,05 | 17% |
| Habitação | 498,95 | 20% |
| Hotelaria | 224,60 | 9% |
| Nº ACTIVIDADES: 5 | Σ = 2 511,45m² | 100% |

Com 5 pisos são poucos os edifícios, estando, mais uma vez, maioritariamente ocupados por serviços. Da observação da planta verifica-se que a maioria dos edifícios com mais de 4 pisos se encontram voltados para as ruas principais (Avenida dos Aliados e Rua do Dr. Magalhães Lemos).

Piso 5

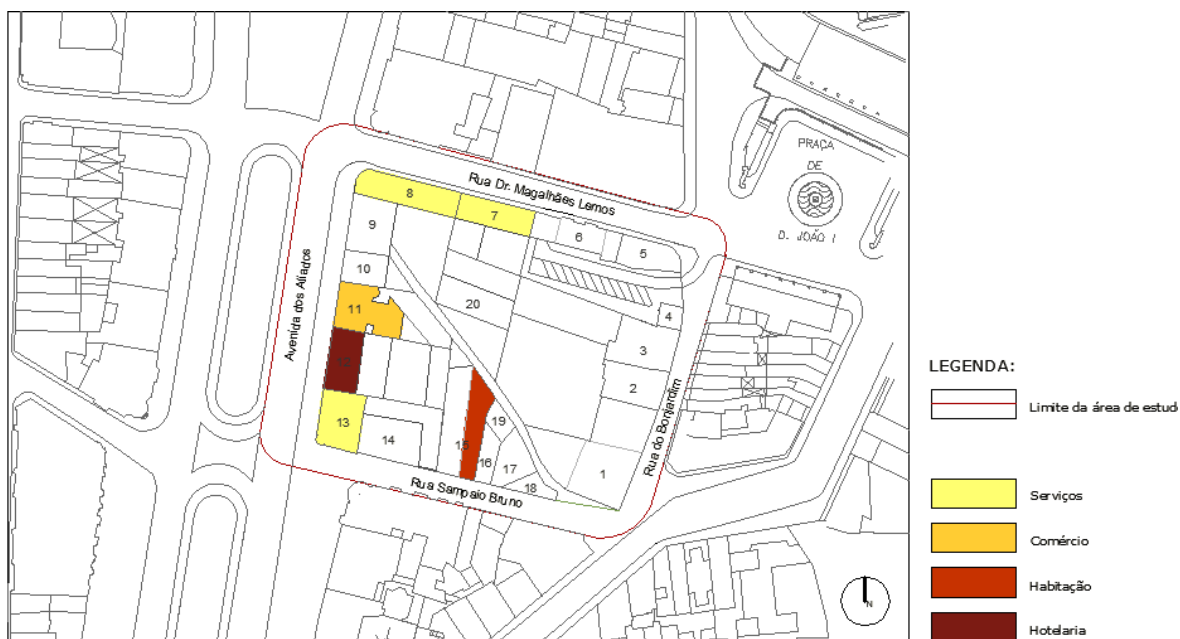


Figura 18 Planta da distribuição de actividades no piso 5. Fonte: Autor.

Quadro 22 Distribuição das actividades no piso 5. Fonte: Autor.

| Actividades no piso 5 | Área de construção (m ²) | Percentagens |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Serviços | 798,32 | 53% |
| Comércio | 299,29 | 19% |
| Habitação | 216,36 | 14% |
| Hotelaria | 224,60 | 15% |
| Nº ACTIVIDADES: 4 | Σ = 1 538,57m² | 100% |

No último piso, praticamente todas as actividades se observam, inclusive a habitação, ao contrário da situação existente. Mais uma vez a actividade serviços é a que preenche a maior percentagem de área de construção, neste piso, com 53%. As restantes actividades (habitação, comércio e hotelaria) localizam-se somente num edifício.

Quadro 23 Distribuição das actividades no quarteirão. Fonte: Autor.

| Actividades no quarteirão | Área de construção (m ²) | % Proposto | % Existente |
|---------------------------|--------------------------------------|------------|-------------|
| Serviços | 10431,84 | 39% | 39% |
| Comércio | 4818,87 | 18% | 7% |
| Restauração | 432,01 | 2% | 6% |
| Habitação | 7152,56 | 27% | 2% |
| Hotelaria | 2073,03 | 8% | 5% |
| Escritórios | 1696,20 | 6% | - |
| Devoluto | - | - | 41% |

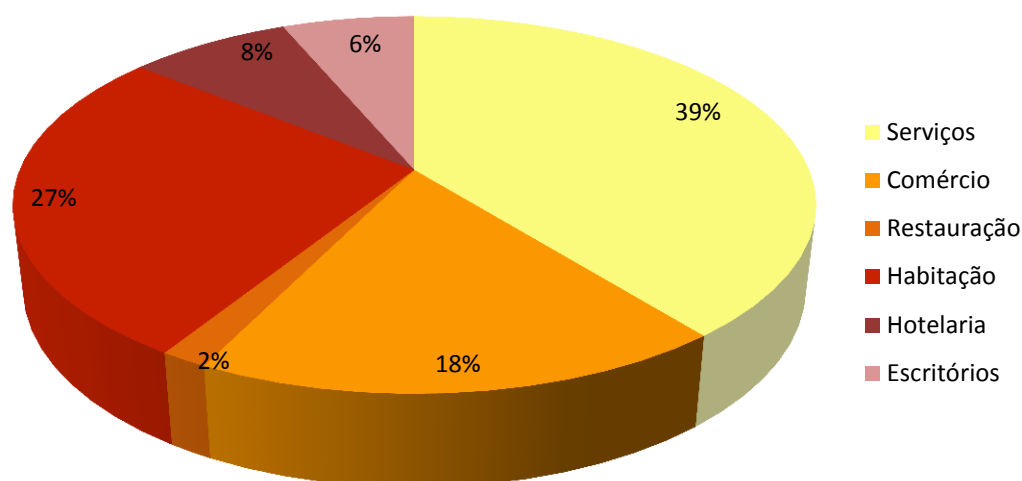


Gráfico 4 Percentagem das actividades no quarteirão. Fonte: Autor.

Da análise comparativa entre a organização das actividades na estrutura edificada existente e a organização na proposta, conclui-se que somente uma actividade nova foi acrescentada (escritórios) introduzindo mais a habitação, substituindo, em parte, os pisos devolutos existentes. Assim, enquanto no existente, 41% dos da área de construção se encontra devoluta, na proposta essa percentagem é distribuída na sua maioria por habitação, e em parte pelos escritórios e comércio.

Em suma, constata-se que, com um menor número de edifícios, mas com uma organização mais coerente, conseguem-se introduzir todas as actividades de forma coesa e organizada, seguindo determinados parâmetros, e respeitando as necessidades de cada uma das actividades.

B.1.4 - Tipo de Intervenção

A análise do tipo de intervenção surge como conclusão da comparação entre o existente e o proposto. Procura-se sintetizar o tipo de intervenção a que cada edifício foi sujeito, na proposta, de forma a comprovar os valores verificados nas análises feitas neste anexo. Para a definição do tipo de intervenção realizada em cada um dos edifícios da estrutura edificada existente, organizou-se a intervenção em cinco grupos. Esta distribuição foi feita tendo como base a observação no local e, ao mesmo tempo tendo em consideração a proposta para cada um dos edifícios. Assim:

- **Demolição:** é considerada a demolição integral do edifício;
- **Reabilitação profunda:** quando o edifício está em elevado grau de degradação, ou quando se propões um emparcelamento entre duas ou mais edifícios;
- **Reabilitação superficial:** intervenção em edifícios que se encontrem em médio estado de conservação, quando são necessárias somente algumas reparações na fachada ou nos vãos;
- **Intervenção nula:** quando o edifício se encontra em bom estado de conservação;
- **Preservação da fachada:** quando o edifício que encontram em elevado estado de degradação, mas a fachada constitui um elemento importante para o projecto.

A definição do tipo de intervenção foi feita com base na observação in loco, com o apoio da informação fornecida pela Sru - Porto Vivo.

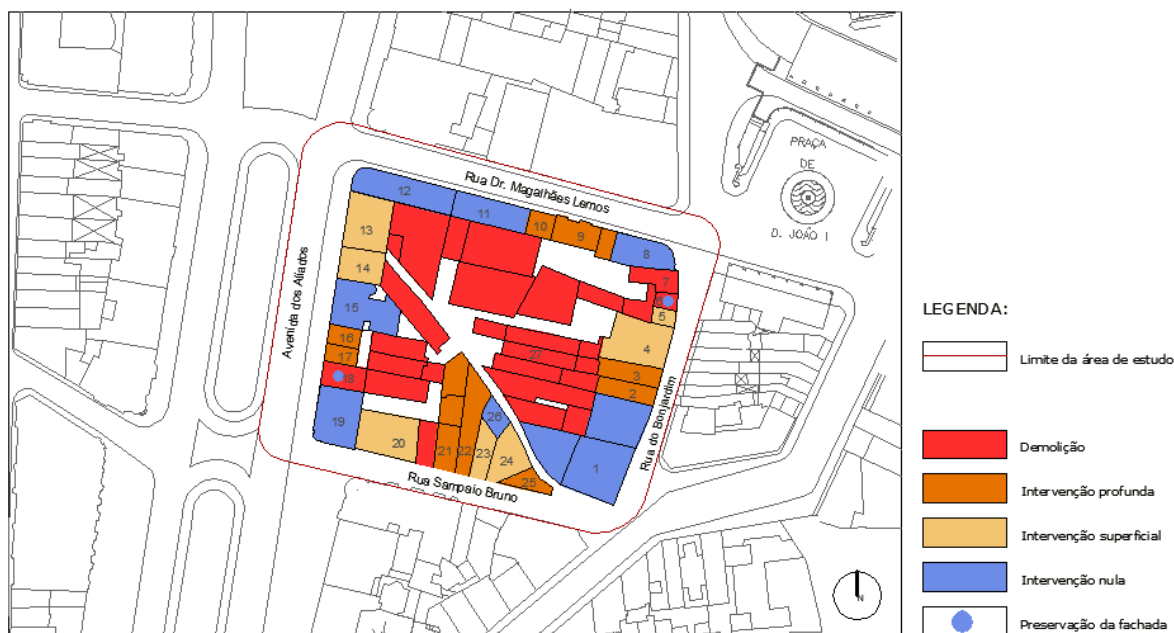


Figura 19 Planta da análise do tipo de intervenção no edificado existente. Fonte: Autor.

Quadro 24 Análise do tipo de intervenção, por edifício. Fonte: Autor.

| Tipo de intervenção | Número de edifícios | Percentagens |
|--------------------------|----------------------------|--------------|
| Demolição | 4 | 15% |
| Reabilitação Profunda | 9 | 33% |
| Reabilitação Superficial | 7 | 26% |
| Intervenção nula | 7 | 26% |
| Preservação da fachada | 2 Fachadas | - |
| | TOTAL= 27 edifícios | 100% |

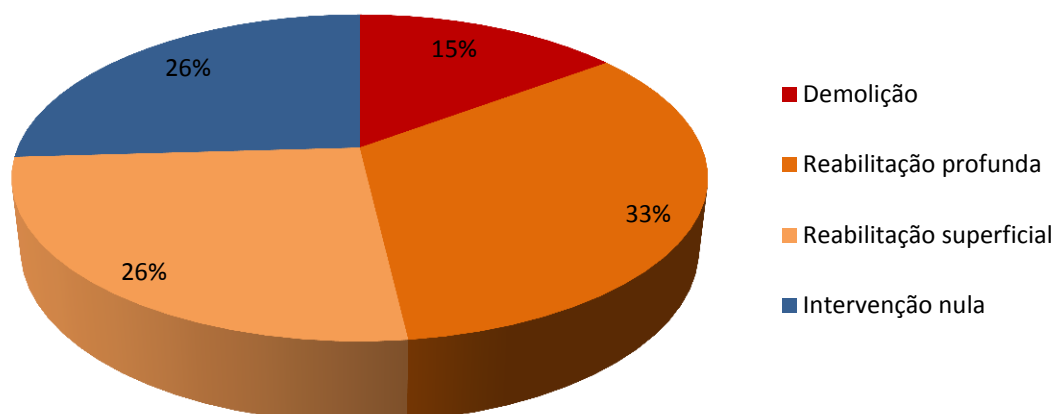


Gráfico 5 Percentagem do nível de ocupação, por edifício. Fonte: Autor.

De uma análise geral do tipo de intervenção nos edifícios constituintes do quarteirão, considerando somente os edifícios principais, verifica-se que se propõe a demolição de 15% dos edifícios. A intervenção profunda prevê-se em 9 edifícios do conjunto de 27. A intervenção superficial e nula, observam-se no mesmo número de edifícios, 7. Apesar de só serem considerados os edifícios principais, da observação da planta constata-se que na maioria dos edifícios abarracados no interior do quarteirão propõe-se a sua demolição.

B.2 - QUADRO SÍNTESE DA ESTRUTURA EDIFICADA

Quadro 25 Síntese da caracterização da estrutura edificada existente. Fonte: Autor.

| EDIFÍCIO/ PARCELA Actual | EDIFÍCIO/ PARCELA Proposto | SUP. DA PARCELA [m ²] | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO Ai [m ²] | N. DE PISOS j | ÁREA DE CONSTRUÇÃO Ac [m ²] | DADOS DAS PARCELAS [m ²] | | | ACTIVIDADES POR PISO | | | | | | NÍVEL DE INTERVENÇÃO |
|--------------------------------|----------------------------------|---|--|---------------------|---|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|-------------|-------------|------------|------------|-----------|-------------------------|
| | | | | | | EDIFÍCIO PRINCIPAL | LOGRADOURO [m ²] | ANEXOS [m ²] | PISO 0 | PISO 1 | PISO 2 | PISO 3 | PISO 4 | PISO 5 | |
| 1 | 1 | 859,18 | 859,18 | 4 | 3213,31 | 859,18 | - | - | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | - | - | Nulo |
| 2 | 2 | 260,63 | 260,63 | 4 | 1042,52 | 260,63 | - | - | Comércio | Comércio | Habitação | Habitação | - | - | Profundo |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 3 | 315,40 | 315,40 | 4 | 1261,60 | 315,40 | - | - | Comércio | Habitação | Habitação | Habitação | - | - | Superficial |
| 5 | 4 | 61,55 | 61,55 | 4 | 246,20 | 61,55 | - | - | Comércio | Habitação | Habitação | Habitação | - | - | Superficial |
| 6 | - | | | | | | | | | | | | | | Demolição |
| 7 | - | | | | | | | | | | | | | | Demolição |
| 8 | 5 | 188,64 | 188,64 | 5 | 943,20 | 188,64 | - | - | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | - | Nulo |
| 9 | 6 | 265,24 | 188,72 | 5 | 1249,68 | 188,72 | - | - | Serviços | Escritório | Escritório | Escritório | Escritório | - | Profundo |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 7 | 520,71 | 407,29 | 6 | 1691,70 | 219,28 | 113,42 | 188,01 | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Nulo |
| 12 | 8 | 303,53 | 303,53 | 6 | 1821,18 | 303,53 | - | - | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Nulo |
| 13 | 9 | 692,90 | 269,34 | 5 | 1346,70 | 269,34 | 423,56 | - | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | - | Superficial |
| 14 | 10 | 205,70 | 158,87 | 5 | 794,35 | 158,87 | 46,83 | - | Comercio | Escritório | Escritório | Escritório | Escritório | - | Superficial |
| 15 | 11 | 539,66 | 299,29 | 6 | 1795,20 | 299,29 | 240,46 | - | Comercio | Comercio | Comercio | Comercio | Comercio | Comercio | Nulo |
| 16 | 12 | 824,59 | 390,83 | 6 | 2083,15 | 390,83 | 433,76 | - | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Hotelaria | Profundo |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 13 | 275,51 | 275,51 | 6 | 1653,06 | 275,51 | - | - | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Serviços | Nula |
| 20 | 14 | 529,84 | 282,59 | 5 | 1130,36 | 282,59 | 247,25 | - | Comercio | Comercio | Habitação | Habitação | Habitação | - | Superficial |
| 21 | 15 | 532,94 | 492,20 | 5 | 2185,12 | 492,20 | 40,74 | - | Comércio | Habitação | Habitação | Habitação | Habitação | - | Profundo |
| 22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | 16 | 105,32 | 105,32 | 4 | 421,28 | 105,32 | - | - | Restauração | Restauração | Habitação | Habitação | - | - | Superficial |
| 24 | 17 | 172,57 | 172,57 | 4 | 690,28 | 172,57 | - | - | Comércio | Habitação | Habitação | Habitação | - | - | Superficial |
| 25 | 18 | 80,60 | 80,60 | 5 | 403 | 80,60 | - | - | Comercio | Comercio | Comercio | Comercio | Comercio | - | Nulo |
| 26 | 19 | 74,01 | 74,01 | 3 | 148,02 | 74,01 | - | - | Restauração | Restauração | Restauração | - | - | - | Nulo |
| - | 20 | 693,68 | 251,82 | 1 | 251,82 | 251,82 | 220,52 | - | Comércio | - | - | - | - | - | Const. nova |
| 28 | 21 | 2942,34 | Espaço Público | | | | | | Esplanada, Espaço verde, Estacionamento, Travessa dos Congregados | | | | | | - |
| | TOTAIS | 10 146,77 | 5 437,89 | - | 24 371,73 | 5 249,88 | 1 766,54 | 188,01 | | | | | | | |