

# ESTUDO DE VIABILIDADE

## Rua do Almada, 251 – 261

### PORTO



# Localização



# Estado Actual



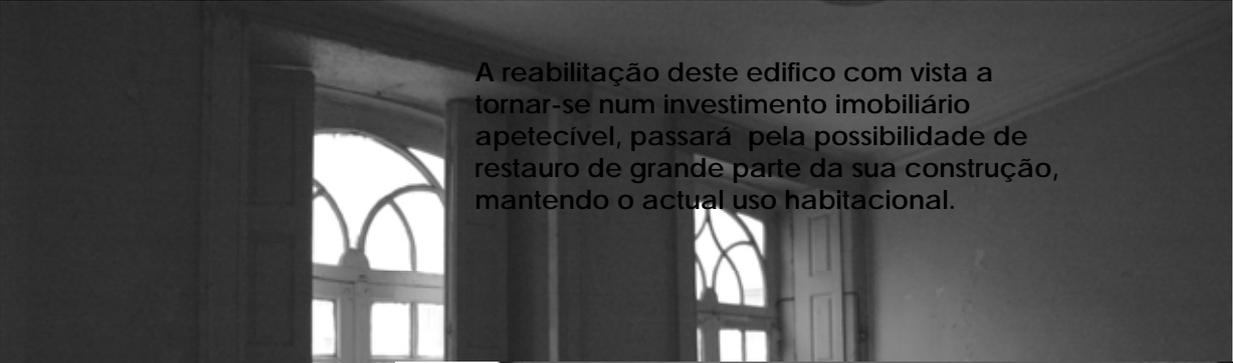
Caracteriza-se este edifício por uma construção típica do Sec. XIX, que se caracteriza pela excessiva profundidade em relação à sua largura.

Construtivamente o prédio assenta em 3 paredes de alvenaria de pedra, sendo uma central, com pisos assentes em estruturas de madeira, e tectos no tradicional fasquio.

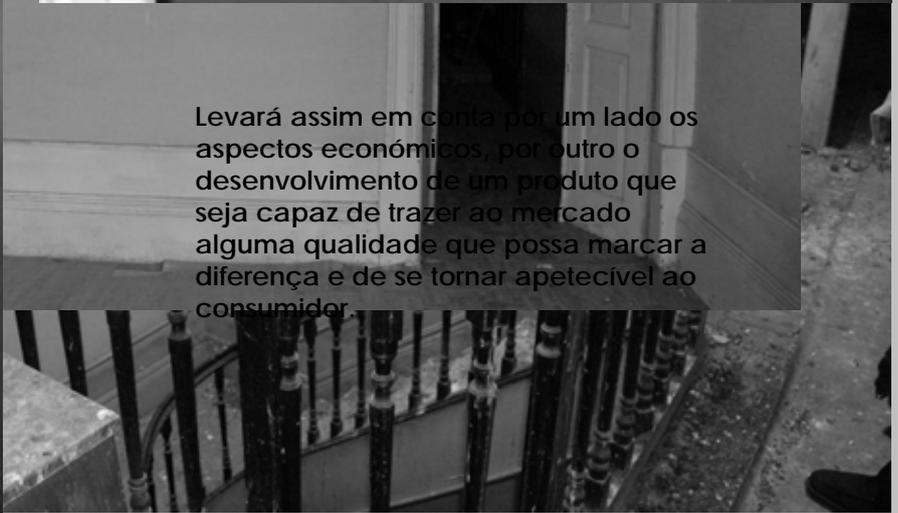
Num terreno com 340 m<sup>2</sup>, a construção ocupa 210 m<sup>2</sup>, libertando para logradouro a restante área.



Apenas 1/3 do edifício, por motivo de ruptura da cobertura, apresenta pavimentos e tectos em mau estado. O restante, poderá ser motivo de uma intervenção de restauro.

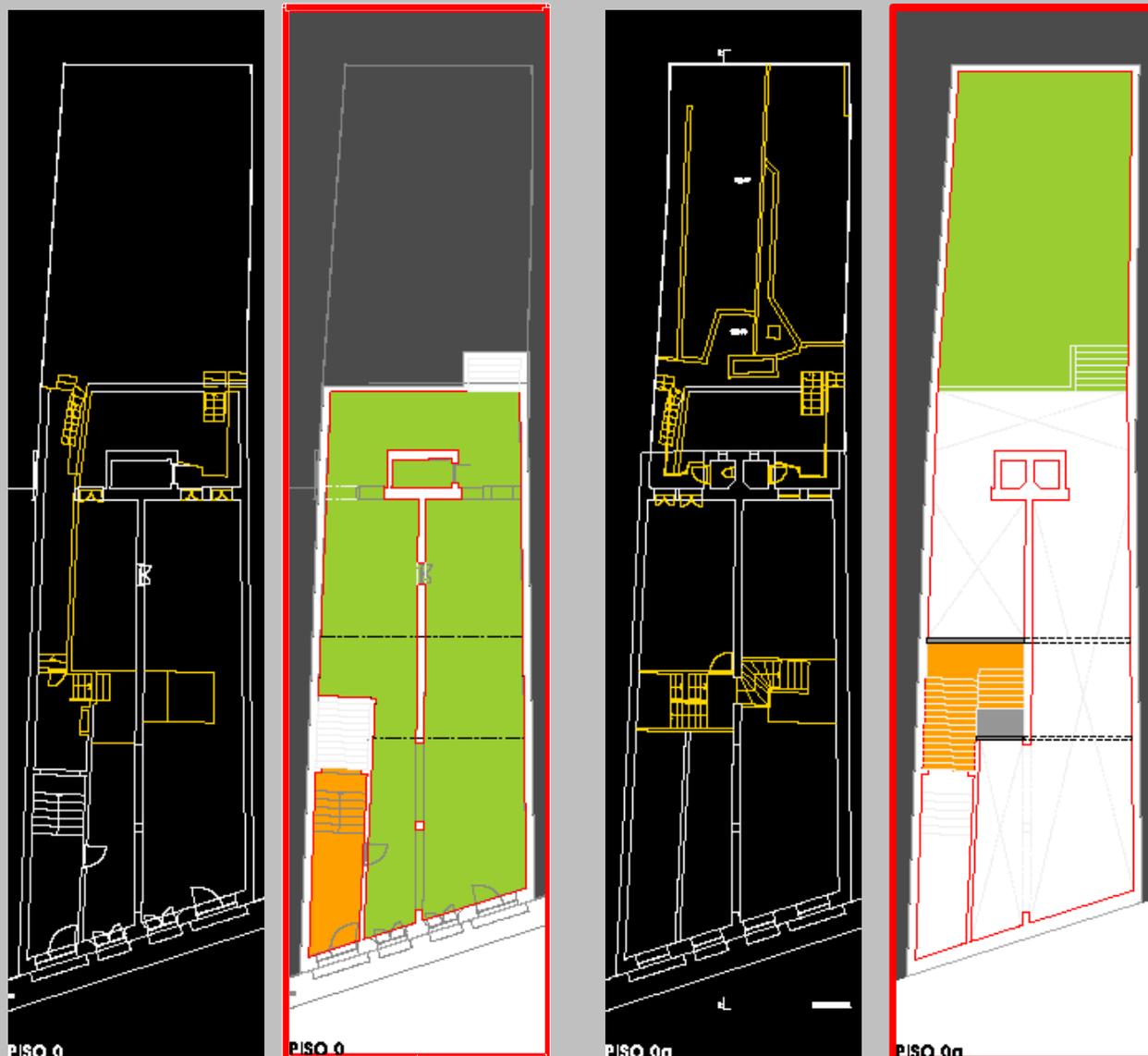


A reabilitação deste edifício com vista a tornar-se num investimento imobiliário apetecível, passará pela possibilidade de restauro de grande parte da sua construção, mantendo o actual uso habitacional.



Levará assim em conta por um lado os aspectos económicos, por outro o desenvolvimento de um produto que seja capaz de trazer ao mercado alguma qualidade que possa marcar a diferença e de se tornar apetecível ao consumidor.

## Piso de R/C e Sobre-loja – Uso Comercial



No piso de R/C, e aproveitando o seu duplo pé direito, é proposto que se estenda pelo logradouro, promovendo uma área comercial de maior dimensão. A sua cobertura será tratada como zona ajardinada, compondo uma melhor relação e visibilidade com as habitações dos pisos superiores.

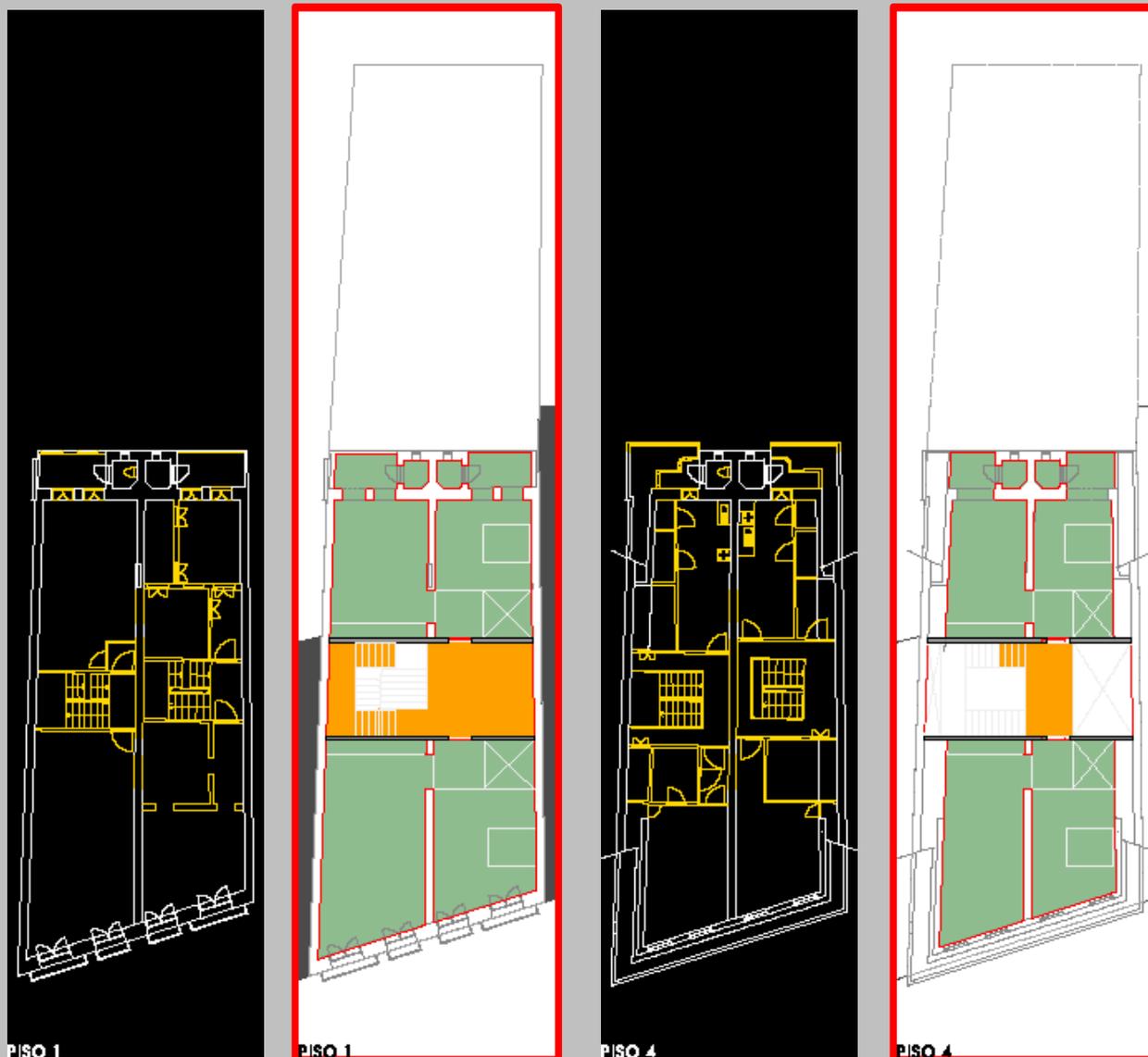
A escada de acesso aos pisos superiores foi redimensionada e recolocada por forma a desenvolver uma entrada com maior dignidade e maior iluminação. Foi procurado ainda dar cumprimento a algumas normas de segurança.

Legenda:

Circulação

Áreas Comerciais

# Pisos Superiores – Uso Habitacional



Os pisos superiores darão lugar a apartamentos de frente e traseiras, com o maior aproveitamento possível dos actuais acabamentos. As instalações sanitárias e uma pequena cozinha serão enquadradas junto a prumadas que irão resolver os problemas técnicos do edifício.

As escadas de acesso estarão integradas num hall, que é encimado por uma cobertura aberta e envidraçada, permitindo uma grande entrada de luz e contrariando o espaço interior. O mesmo se proporá para as próprias escadas que se prevê sejam executadas em material transparente ou translúcido.

Legenda:

Circulação

Áreas Habitacionais

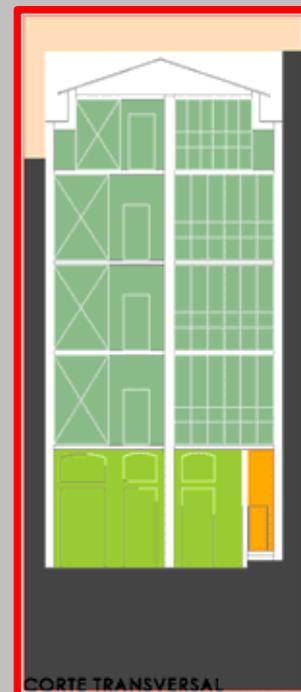
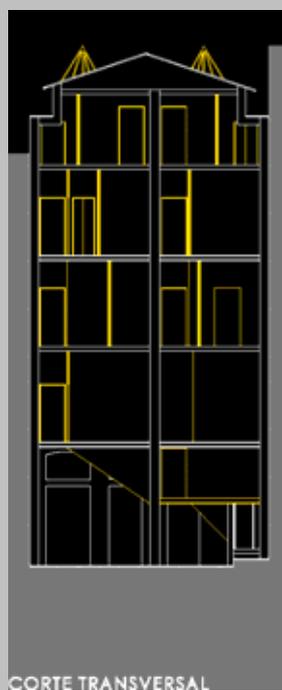
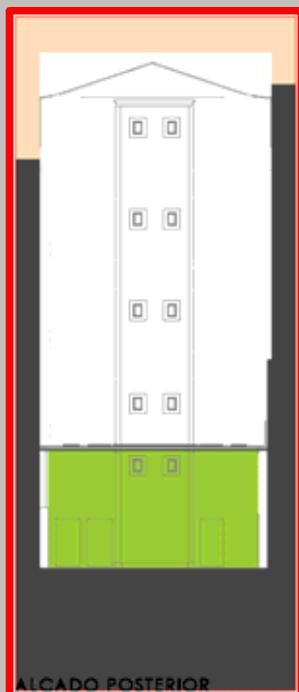
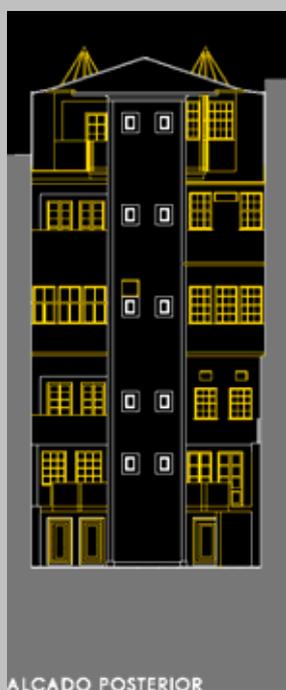
# Alçado Principal



Não se pretende qualquer alteração na fachada do edifício, apenas o seu restauro e a introdução de uma leitura mais clara do piso comercial.

Prevê-se a manutenção com o restauro das actuais caixilharias, assim como da cobertura.

## Alçado Posterior / Corte Transversal



O Alçado traseiro deverá ser objecto de uma maior alteração, uma vez que se apresenta por um lado em mau estado, e por outro como um remendo de diversas alterações de que já foi objecto.

A intenção será de lhe introduzir maiores aberturas, para a inserção de mais luz e ainda de uma relação visual com a área ajardinada que se propõe.

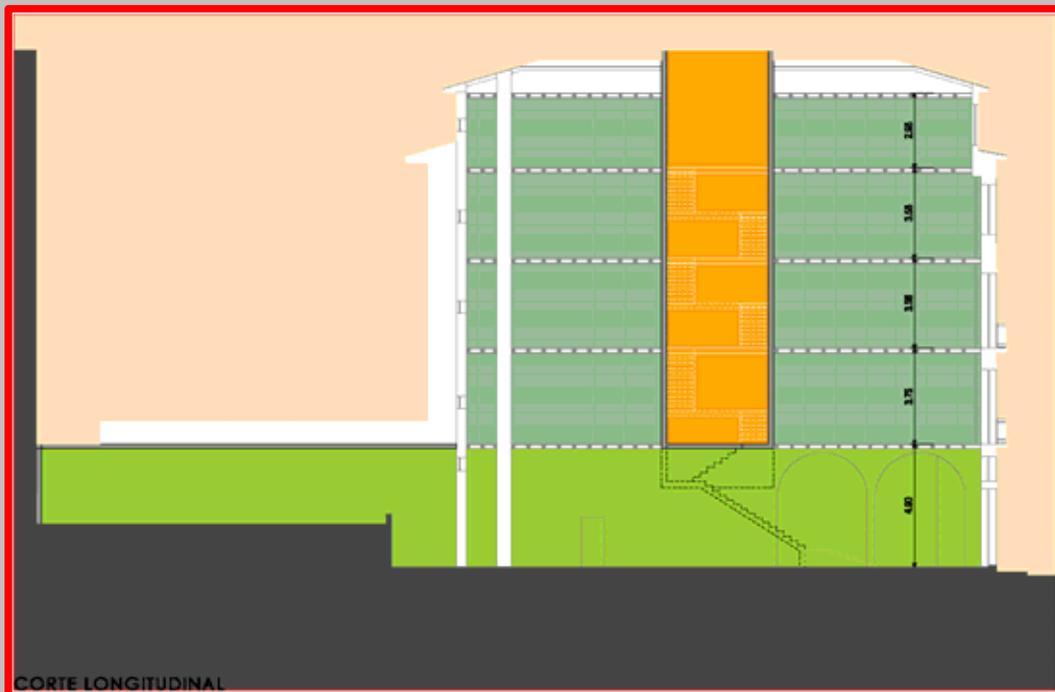
Legenda:

Circulação

Áreas Comerciais

Áreas Habitacionais

# Corte Longitudinal



São apresentados nos esquemas de plantas, cortes e alçados, desenhos ilustrativos das alterações propostas. Como poderá ser comprovado, estas alterações apenas incidem em paredes e em elementos secundários, não havendo alterações quer à estrutura, como aos elementos principais.

Legenda:

Circulação

Áreas Comerciais

Áreas Habitacionais

# Quadro Geral de Áreas

Nº de ORDEM	DESIGNAÇÃO DOS ESPAÇOS	ÁREAS ÚTEIS m2
<b>PISO 0 e 0a</b>		
	CIRCULAÇÕES	34,30
	ÁREAS COMERCIAIS	273,00
<b>TOTAL</b>		<b>307,30</b>
<b>PISO 1, 2, 3 e 4</b>		
	CIRCULAÇÕES	70,00
	HABITAÇÕES	498,60
	ÁREAS EXTERIORES	130,00
<b>TOTAL</b>		<b>698,60</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.005,90</b>

## Estimativa de Custo

DESIGNAÇÃO DOS ESPAÇOS	ÁREAS m2	CUSTO €/m2	CUSTO TOTAL
CIRCULAÇÕES	104,30	800,00	83.440,00
HABITAÇÕES	498,60	600,00	299.160,00
COMÉRCIO	272,00	500,00	136.000,00
ÁREAS EXTERIORES	130,00	100,00	13.000,00
<b>TOTAIS</b>	<b>1.004,90</b>	<b>529,01</b>	<b>531.600,00</b>

**A. Burmester** Arquitectos Associados

Rua do Cavaco, 96 - 4.400 - V.N. Gaia

Tel: 223705032 Fax: 223709447

[www.aburmester.com](http://www.aburmester.com) / [aburmester@aburmester.com](mailto:aburmester@aburmester.com)