

**D O C U M E N T O   E S T R A T É G I C O**

**Unidade de Intervenção Pelames \_ Quarteirão 14002**



**VOLUME I**

**Março 2008**

VERSÃO WEB

## **INTRODUÇÃO**

Introdução .....	4
------------------	---

## **I \_ ENQUADRAMENTO**

1.1 _ Definição da Unidade de Intervenção .....	5
1.2 _ Delimitação das parcelas que integram a Unidade de Intervenção .....	6
1.3 _ Evolução Histórica e Urbanística .....	7

## **II \_ CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE**

### **1 \_ Caracterização Urbanística**

1.1 _ Enquadramento Urbanístico .....	10
1.2 _ Condicionantes .....	12
1.3 _ Estrutura Parcelar e Cadastro .....	13

### **2 \_ Caracterização do Edificado**

2.1 _ Composição Arquitectónica .....	16
2.2 _ Sistema Construtivo .....	19
2.3 _ Organização Espacial .....	21
2.4 _ Perfil Funcional .....	22

### **3 \_ Síntese de diagnóstico**

3.1 _ Problemas de Conjunto .....	25
3.2 _ Deficiências Espaciais e Patologias .....	27
3.3 _ Estado de Conservação .....	31

1.3 _ Evolução Histórica e Urbanística	
<b>III _ ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO</b>	<b>32</b>
1 _ Objectivos e Vectores Estratégicos	32
2 _ Proposta Urbanística e Arquitectónica	
2.1 _ Estratégia de Reabilitação Funcional	33
2.2 _ Estratégia de Reabilitação Física	40
<b>IV _ MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES</b>	
1 _ Definição dos Edifícios a Reabilitar	
1.1 _ Níveis de Intervenção	42
1.2 _ Extensão das Intervensões nos Edifícios a Reabilitar	45
2 _ Planificação da Intervenção	103
3 _ Estimativa Orçamental das Operações a Realizar	104
<b>V _ ANEXOS</b>	
1 _ Identificação e Descrição dos Prédios que Integram a Unidade de Intervenção	105

### 1.3 \_ Evolução Histórica e Urbanística

O Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 6 de Junho de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do "Quarteirão dos Pelames - 14002", delimitado pela Rua dos Pelames, Rua do Corpo da Guarda, Travessa de S. Sebastião e Rua Escura.

A Câmara Municipal do Porto foi notificada, nos termos do nº 3 do artigo 12º do Decreto-Lei nº 104/2004 de 07.05, para se pronunciar se entendia necessário ou conveniente a elaboração do plano de pormenor, tendo o Executivo Camarário deliberado, a 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração daquele instrumento de gestão territorial.

O Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção foi elaborado, nos termos dos nºs 2 e 3, do artigo 15º, do referido DL nº 104/2004, tendo sido aprovado pelo Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 19 de Janeiro de 2007.

Nos termos do artigo 16º do mesmo diploma, foi garantido o direito de participação dos interessados, comunicando publicamente a elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção, que esteve disponível para consulta e apreciação, e através de reuniões promovidas com os proprietários que, na sua maioria estiveram presentes ou fizeram-se representar.

Além dos proprietários foram ouvidos os arrendatários que o solicitaram.

## I \_ ENQUADRAMENTO

### 1.1 \_ Definição da Unidade de Intervenção

A Unidade de Intervenção, denominada quarteirão dos Pelames – Q 14002, está inserida no Morro da Sé, área nuclear do Centro Histórico da Cidade do Porto, classificada como Património Mundial pela UNESCO e integrada na área de Intervenção Prioritária (AIP) Sé – Vitória, definida no âmbito do Masterplan para a Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto.

O quarteirão, localizado na freguesia da Sé é delimitado a Norte e a Poente pela Rua dos Pelames, a Nascente pela Rua do Corpo da Guarda e Travessa de São Sebastião e a Sul pela Rua Escura.

De configuração irregular, apresenta um perímetro de 355 metros lineares correspondendo a fachadas urbanas de 148 m para a Rua dos Pelames, 21m para a Rua do Corpo da Guarda, 119 m para a Travessa de São Sebastião e 67 m para a Rua Escura.

É constituído por 49 parcelas, com uma área de implantação de aproximadamente 4953 m<sup>2</sup> o que corresponde a 4472 m<sup>2</sup> de área de implantação das construções, 332 m<sup>2</sup> de área livre nos logradouros e 149 m<sup>2</sup> a área de duas parcelas sem construção. Totalizando uma área bruta de construção de aproximadamente 14102 m<sup>2</sup>

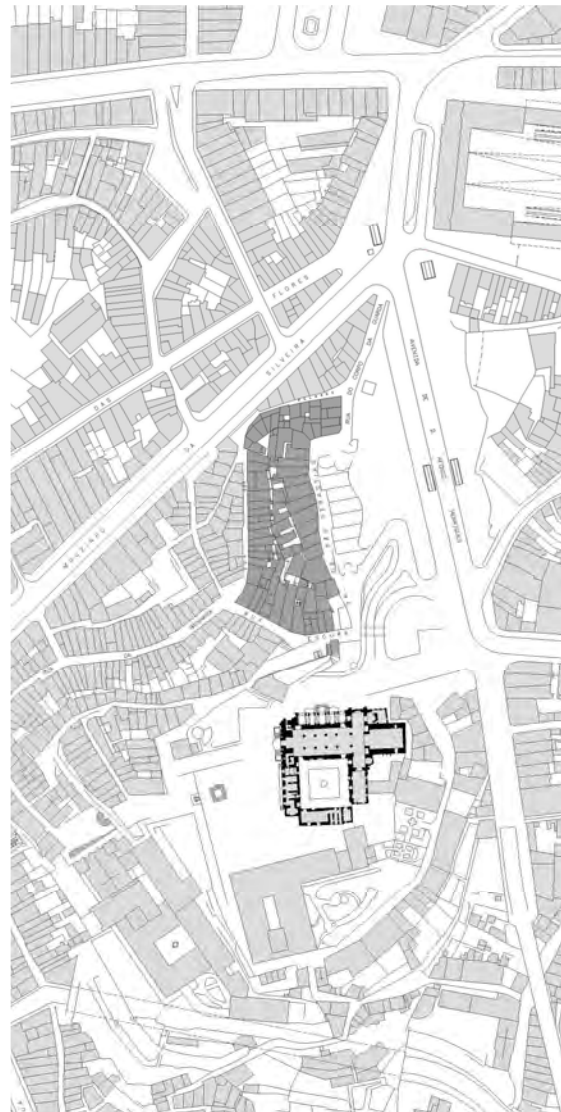


Fig. 1\_Planta de localização

## 1.2 \_ Delimitação das parcelas que integram a Unidade de Intervenção

Na elaboração do presente documento foram identificadas 49 parcelas em função da configuração cadastral e respectivos registos prediais. Constatou-se que na generalidade as parcelas se encontram em regime de propriedade total, sendo duas parcelas com andares ou divisões susceptíveis de utilização independente (P19; P41) e apenas uma parcela em regime de propriedade horizontal (P22). A titularidade de propriedade das parcelas é a seguinte: quarenta e uma são de propriedade privada, cinco são propriedade da Câmara Municipal do Porto (P4; P6; P9; P13; P14), duas são propriedade da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica (P38; P39) e uma propriedade da Porto Vivo, SRU (P12).

	área de parcela m2	%	área bruta construída m2
CMP	270,84	5%	873,91
FDZHP	149,45	3%	0
Porto Vivo, SRU	131,65	3%	524,40
PRIVADO	4401,31	89%	12703,21
<b>TOTAL</b>	<b>4953,25</b>		<b>14101,52</b>

Quadro 1 - Propriedade



Fig. 2 - Planta de delimitação parcelar

### 1.3 \_ Evolução Histórica e Urbanística

Ao longo da História o Morro da Sé assume-se como lugar procurado e disputado pelo poder para a sua localização, mas é a partir do séc. XI até meados do séc. XIV que se forma a malha urbana cuja estrutura permanece até hoje, com o delinear das ruas e espaços construídos em torno da Sé Catedral e da cerca Românica em continuidade com as vias de ligação para outros territórios.

Localizadas extra muros, existiam já na Idade Média a Rua Escura e a Rua dos Pelames, de traçado aproximado ao actual.

A Rua Escura localizada no eixo exterior que circunscrevia a Muralha Românica garantia a ligação da zona ribeirinha ao burgo episcopal e assegurava a comunicação com as principais vias medievais.

A Rua dos Pelames, localizada na periferia do Burgo medieval, deve o seu nome à actividade aí instalada, os pelames, que são tanques onde se maceravam as peles que se curtiavam na fraga dos pelames, nas margens do Rio da Vila.

Esta área sofre um desenvolvimento contínuo em torno do burgo medieval até ao séc. XVIII. Da segunda metade do séc. XVIII a inícios do séc. XIX acontecem grandes transformações urbanas, com a criação da Junta das Obras Publicas, por João de Almada e Melo, que visa a regularização do tecido urbano, impondo alinhamentos de fachadas e alargamento de ruas segundo traçados lineares.

Em 1767 inicia-se a construção da Praça de Sant'Ana e Capela de São Roque com o objectivo de regularizar, salubrizar e estabelecer ligação entre a "cidade velha" e a Rua do Almada transformando o local onde existiam os pelames numa praça.



Fig. 3\_ Praça de Sant'Ana

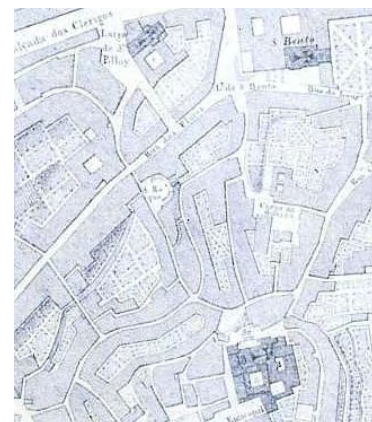


Fig. 4\_ Extrato da Planta da cidade de 1839 de J.C. Lima

Com a abertura da Rua Mouzinho da Silveira em 1875, a Cidade assume uma nova dinâmica, o núcleo perde a sua força centrípeta e novas ligações prevalecem.

A ligação estabelecida entre a Rua dos Pelames e a Praça de Sant'Ana é destruída para a abertura da Rua Mouzinho da Silveira, dando lugar a um varandim sobre a Fonte da nova rua.

Para o Bairro da Sé construíam-se uma barreira física com o resto da Cidade, aparecendo agora em segundo plano, por trás da nova fachada urbana.

Marcado pela descontinuidade com o tecido urbano a poente, mantendo apenas continuidade a nascente com o do Monte da Cidade e a Sul com a Ribeira, este tecido urbano assume então um novo significado.

Ao longo do séc. XIX esta área sofre um processo de abandono por parte das famílias de mercadores e burgueses, dando lugar à sobrelotação habitacional por populações rurais à procura de trabalho no contexto da revolução industrial.



Fig. 5\_Traçado para a abertura da Rua Mouzinho da Silveira

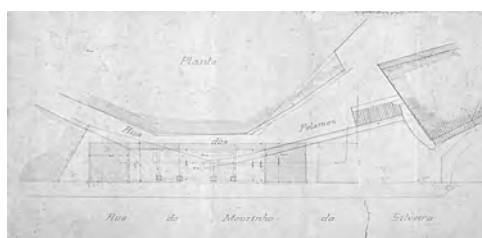


Fig. 6\_Traçado para a construção da Fonte na Rua Mouzinho da Silveira

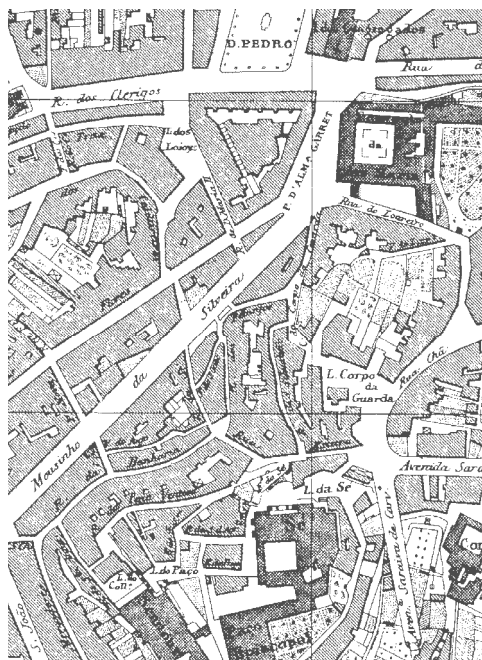


Fig. 7\_ Extracto da Planta da Cidade de 1892 de Teles Ferreira



Nos finais dos anos 30 do séc. XX a Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais executa um conjunto de obras de demolição e requalificação na Sé Catedral e sua envolvente, alterando a configuração do bairro da Sé.

A estas sucedem-se, nos anos 50, novas demolições para a abertura da Avenida D. Afonso Henriques, de modo a permitir a ligação viária do tabuleiro superior da ponte D. Luís I ao centro da Cidade.

As obras levadas a cabo implicaram, para além das demolições, incisões na topografia existente, contrariando a sua morfologia natural.



anos 40 anos 50

Fig. 8\_ Diagrama de demolições

Com a abertura da Avenida D. Afonso Henriques rompe-se a continuidade urbana do Morro da Sé, a nascente, com o Morro da Cidade.

O Bairro da Sé torna-se novamente um núcleo, agora esventrado mas encerrado sobre si mesmo pela perda de ligações de continuidade com a Cidade.



Fig. 9\_ Demolições anos 50

## II\_CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

### 1\_Caracterização Urbanística

#### 1.1\_Enquadramento Urbanístico

Localizado na charneira entre o tecido urbano medieval, o eixo Almadino (Rua Mouzinho da Silveira) e o eixo do início do séc. XX (Avenida D. Afonso Henriques), o quarteirão, insere-se num contexto urbano heterogéneo, marcado por descontinuidades e rupturas de escala mas também vincado pela estreita continuidade com a estrutura medieval que persiste.



Fig. 10\_Rua Escura vista do Largo da Sé

Assume uma visibilidade abrangente, como se pode constatar pelas fachadas da Rua do Corpo da Guarda e Travessa de São Sebastião voltadas para a Avenida D. Afonso Henriques, pela fachada da Rua dos Pelames sobre o varandim para a Rua Mouzinho da Silveira e pela perspectiva elevada do Largo da Sé estabelecida sobre a Rua Escura e sobre as coberturas dos edifícios.

| Rua dos Pelames |



Fig. 11\_Rua dos Pelames vista da Rua Mouzinho da Silveira



|

Travessa de São Sebastião

| Rua do Corpo da Guarda |

Fig. 12\_Travessa de S. Sebastião e Rua do Corpo da Guarda – vista do Monte da Cidade

A sua proximidade à Sé Catedral e à Estação de São Bento, bem como, a proximidade a importantes eixos: Aliados/Mouzinho, Aliados/Sé e Sé/Ribeira, associados à proximidade a todo um conjunto de equipamentos e serviços, são factores que configuram esta área como um espaço de enorme centralidade.

A recente linha de metro veio reforçar uma rede alargada de transportes públicos já existente, desde a rede de caminho – de – ferro (comboios regionais e inter-regionais) e a rede de autocarros (STCP e ZH).

A nível de acessibilidade pedonal existem condicionalismos de natureza morfológica e topográfica, as limitações de perfil e as pendentes acentuadas dos arruamentos, nomeadamente com inclinações de aproximadamente 6% a 12% na Rua dos Pelames, 24% na Rua do Corpo da Guarda, 8% na Travessa de São Sebastião e 13% na Rua Escura.

No que diz respeito a infra-estruturas, o quarteirão encontra-se dotado das principais infra-estruturas, nomeadamente de abastecimento de água, saneamento básico, distribuição eléctrica, telecomunicações e gás, embora esta última sem instalação interna dos prédios.

O estacionamento automóvel processa-se de forma desorganizada ao longo da Travessa de São Sebastião, Rua do Corpo da Guarda e no gaveto da Rua dos Pelames com a Rua Escura devido à incapacidade e insuficiência de lugares de estacionamento, perturbando a fruição plena do espaço público.

O Mercado de Levante situado na Travessa de São Sebastião é também um constrangimento, na medida em que propicia lixos e maus cheiros provenientes das actividades aí instaladas (vendas de peixe).

A Capela do Senhor dos Passos, localizada na Rua Escura, Imóvel de Interesse Público (IIP32) é um elemento valorizador deste conjunto, se bem que subvalorizada devido ao seu estado de degradação e ao estacionamento anárquico que frequentemente a circunscreve.

## 1.2 \_ Condicionantes

A Unidade de Intervenção integra-se na área classificada como Património Mundial pela UNESCO, inscrita na respectiva lista de Património desde 5 de Dezembro de 1997.

Inserir-se na Zona Especial de Protecção, definida como zona Histórica do Porto, constituída Imóvel de Interesse Público (IIP 51- decreto nº67/97 de 31 de Dezembro). Está compreendida na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística definida no Plano Director Municipal do Porto.

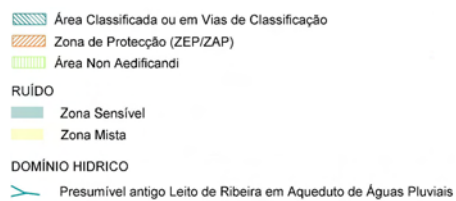


Fig. 13  
Extracto Carta de Condicionantes (PDM)

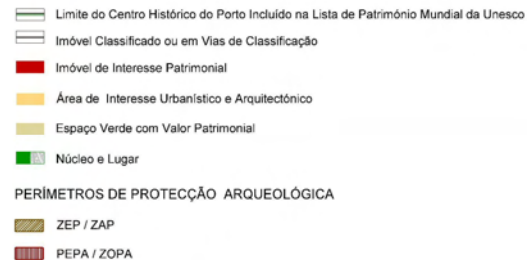


Fig. 14  
Extracto Carta de Património (PDM)

### 1.3 \_ Estrutura Parcelar e Cadastro

De uma forma geral as parcelas desenvolvem-se em profundidade e apresentam uma dimensão variável e irregular, existindo uma heterogeneidade na relação de proporção entre o edifício e o lote em que se insere.

As construções surgem numa articulação urbanística de "cidade-edifício", com paredes-meãs comuns a cada dois lotes edificados, logo materialmente indissociáveis, num sistema de loteamento ordenado e planeado como um todo, se bem que adaptativo e deformado em função da topografia.

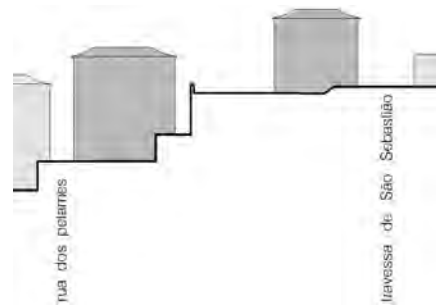


Fig. 15\_ Perfil transversal

A existência de logradouros é predominante, apesar de na generalidade estes serem em grande parte ocupados por ampliações das construções principais ou mesmo por construções secundárias e anexos. Com a excepção das parcelas (P1; P2; P13; P14; P16; P18; P20; P21; P22; P23; P24; P25; P27; P36; P41; P42; P43 e P49) que não dispõem de área de logradouro.

Nas parcelas da Rua dos Pelames os logradouros são de reduzidas dimensões e situam-se a uma cota consideravelmente inferior à dos logradouros das parcelas da Travessa de São Sebastião com que confrontam a nascente, com a excepção da parcela (P15), cujo logradouro com configuração de ilha se encontra à cota do adjacente a nascente (P26).

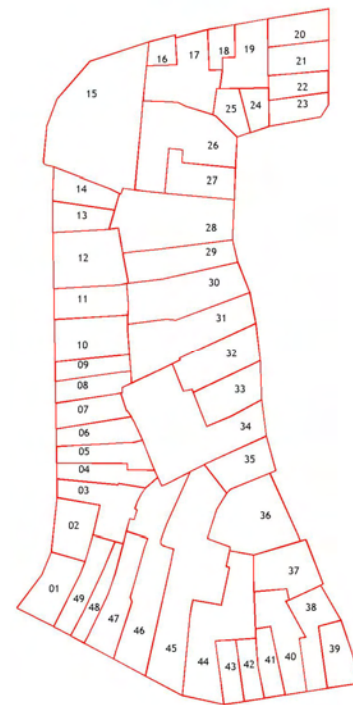


Fig. 16  
Planta da estrutura parcelar

Em algumas parcelas as construções secundárias assumem dimensões consideráveis adoptando funções distintas da construção principal, como são exemplo as parcelas (P26) – fábrica de sapatos desactivada; (P34) – “ilha” de dez casas; (P45) antiga refinaria de açúcar.

Este facto aparece associado à evolução da cidade no séc. XIX, que levou à sobre-ocupação dos espaços habitacionais e ao surgimento de pequenas indústrias quer no interior das construções principais quer em construções secundárias, resultando na densificação do interior do quarteirão e na escassez de áreas livres.

A agregação de parcelas é um facto verificado, decorrente da necessidade de optimização do espaço útil, bem como da transformação do modelo habitacional preexistente.

A transição de um modelo unifamiliar (constituído por rés-do-chão comercial e habitação do mesmo proprietário nos pisos superiores) para um modelo multifamiliar com a necessária a autonomia de acessos, nem sempre é possível ou racional executar numa única parcela devido a constrangimentos dimensionais.

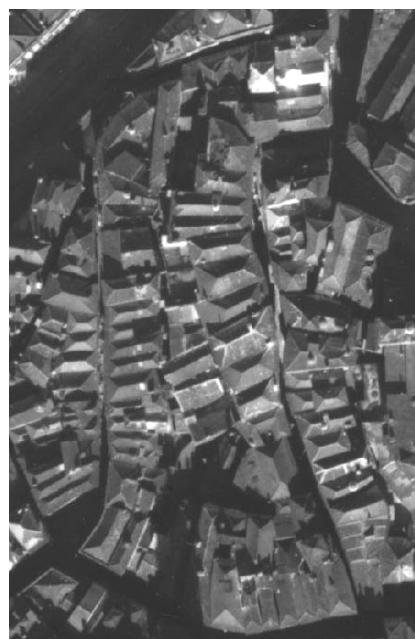


Fig. 17\_ Fotografia aérea de 1940



Fig. 18\_ Agregação de parcelas



Fig. 19\_ Planta de Cadastro

Código de parcela	Área de parcela	Área de Implantação	Área de logradouro	Área Bruta Construída
01	83,97	83,97		441,20
02	73,83	73,83		295,32
03	95,86	87,66	8,20	274,08
04	59,05	53,22	5,83	162,33
05	64,72	58,34	6,38	212,95
06	59,17	54,62	4,55	203,87
07	59,25	55,10	4,15	211,41
08	51,66	48,84	2,82	194,00
09	45,60	41,98	3,62	186,65
10	102,35	96,37	5,98	385,48
11	75,60	67,06	8,54	268,24
12	131,65	113,95	17,70	524,40
13	50,56	50,56		151,68
14	56,46	56,46		169,38
15	356,90	321,78	35,12	858,70
16	25,24	25,24		88,50
17	131,74	123,64	8,10	341,83
18	32,40	32,40		97,20
19	87,25	81,94	5,31	285,46
20	60,81	60,81		336,81
21	59,37	59,37		278,71
22	46,41	46,41		181,65
23	47,49	47,49		159,57
24	33,94	33,94		101,82
25	40,11	40,11		120,33
26	195,99	179,79	16,20	349,09
27	78,67	78,67		272,42
28	204,45	186,90	17,55	512,90
29	103,08	82,96	20,12	288,07
30	154,81	154,81		373,21
31	176,32	163,78	12,54	366,14
32	105,99	97,07	8,92	295,18
33	83,35	83,35		250,05
34	285,48	254,13	31,35	419,54
35	70,59	64,96	5,63	194,88
36	158,35	158,35		396,79
37	94,00	94,00		337,15
38	88,96	0,00		
39	60,49	0,00		
40	104,05	104,05		391,78
41	42,69	42,69		170,76
42	39,63	39,63		170,62
43	43,29	43,29		227,59
44	196,57	171,87	24,70	672,58
45	313,96	276,86	37,10	828,40
46	201,66	160,08	41,58	395,66
47	104,35	104,35		263,40
48	46,75	46,75		129,85
49	68,38	68,38		263,89
<b>Total</b>	<b>4953,25</b>	<b>4471,81</b>	<b>331,99</b>	<b>14101,52</b>

Quadro 2 \_ Áreas

## 2 \_ Caracterização do Edificado

### 2.1 \_ Composição Arquitectónica

O quarteirão constitui, no seu conjunto edificado, uma unidade de interesse urbanístico, arquitectónico e histórico, apesar de os edifícios não possuírem um valor arquitectónico excepcional, estes integram-se harmoniosamente no conjunto, contribuindo para o reconhecimento do valor arquitectónico do todo.

Constata-se a influência herdada pela Idade Média na habitação urbana, quer a nível construtivo quer em termos de persistências tipo-morfológicas, como é o caso do edifício alto e estreito intrinsecamente relacionado com o desenvolvimento do "burgo" medieval.

As parcelas são ocupadas essencialmente por construções de três a quatro pisos, frequentemente com recuados ou águas-furtadas, com a excepção da parcela (P36) de apenas dois pisos; das parcelas (P5; P9; P20; P21; P42) de cinco pisos, e da parcela (P43) que conta com um edifício de seis pisos.

Há que referir que a quase totalidade das parcelas possui duas fachadas paralelas sendo uma para o arruamento e outra para o logradouro, com a excepção das parcelas (P2; P13; P14; P16; P18; P21; P22; P40; P41; P42; P43) que apresentam uma só fachada para o arruamento.

Existem situações de excepção, nomeadamente, os edifícios de gaveto, que apresentam duas fachadas perpendiculares entre si tendo para tardoz empenas cegas.



Fig. 20\_ Fachadas R. Escura



Fig. 21\_ Parcela 36



Os edifícios na sua composição arquitectónica apresentam elementos valorizadores, tais como, balaustrada, cornija, frisos, telhões de beiral, cachorros, socos, cunhal em pedra, clarabóia, sacadas, serralharias e azulejos.



Fig. 22\_ Elementos valorizadores

Destaca-se como edifício de relevante interesse a parcela 44, devido ao apurado desenho dos estuques e das carpintarias interiores, da clarabóia, bem como da arcaria em pedra que sustenta o edifício.



Fig. 23\_ Elementos valorizadores da parcela 44



Fig. 24\_ Alçado Rua dos Pelames



Fig. 25\_ Alçado Rua do Corpo da Guarda



Fig. 26\_ Alçado Travessa de São Sebastião

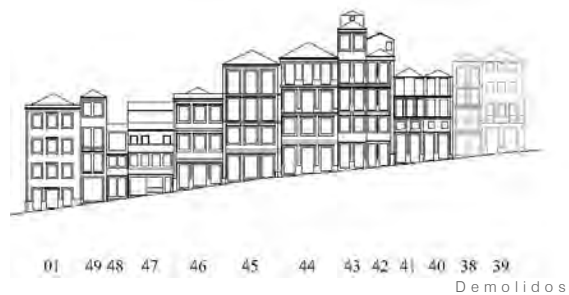


Fig. 27\_ Alçado Rua Escura

## 2.2 \_ Sistema Construtivo

As construções principais são na generalidade de carácter tradicional, seguindo dois esquemas estruturais, o predominante é constituído por estrutura vertical em alvenaria de granito e estrutura horizontal em travejamento de madeira, o menos frequente consiste em edifícios de estrutura mista composta por estrutura vertical em alvenaria de granito nos pisos inferiores e em taipa nos pisos mais elevados, com estrutura horizontal também de madeira.

Em ambos os esquemas as paredes de meação são constituídas por alvenaria de granito, as coberturas são inclinadas, suportadas por asnas de madeira e a estrutura das águas-furtadas é taipa.

Alguns edifícios sofreram alterações ao sistema construtivo original em especial no que respeita à estrutura horizontal, com a substituição dos travejamentos de madeira por lajes aligeiradas, a substituição da estrutura de madeira das escadas por uma de betão armado ou metálica e a substituição das asnas de madeira das coberturas por lajes aligeiradas.

As construções secundárias e ampliações das construções principais seguem um leque variado de esquemas construtivos, podendo apresentar o sistema construtivo tradicional, neste caso, com estrutura vertical em alvenaria de granito e estrutura horizontal em travejamento de madeira, variando até à construção abarracada constituída por paredes de tijolo com cobertura de chapa zincada.



Fig. 28\_ Sistemas constructivos

O acesso vertical é estabelecido através de escadas, geralmente construídas em madeira e pontualmente em pedra no acesso a caves e aos primeiros andares.

As fachadas são em alvenaria de granito, rebocadas e pintadas ou com revestimento a azulejo, com guarnições de cantaria nos vãos, varandas e entablamentos.

Nos casos em que a estrutura é mista, esta composição é conjugada com estrutura de taipa ao nível dos pisos elevados, sendo neste caso as guarnições dos vãos, sacadas e entablamentos revestidos a forro de madeira.

As empenas são na generalidade em alvenaria de granito podendo ser de estrutura em taipa ao nível das águas-furtadas, seguindo esquemas de acabamentos variados, tais como: chapa zincada, solete de ardósia, telha cerâmica tradicional ou reboco.

As coberturas são inclinadas, geralmente, de quatro águas sustentadas por asnas de madeira, com capeamento a telha "Marselha" e telha canudo.

Os beirais são constituídos por telhões de beiral, sustentados pelas cornijas de granito.



Fig. 29\_ Acesso Vertical (P43)



Fig. 30\_ Sistema misto (P20)

## 2.3 \_ Organização Espacial

A organização interna dos edifícios apresenta algumas variações, mas, no essencial, segue um número reduzido de esquemas, cuja origem está na adaptação ao modelo de lote urbano, estreito e profundo.

Conforme a dimensão da frente urbana do lote existem para a frente um ou dois compartimentos, sendo sala e quarto, frequentemente em alcova e para as traseiras cozinha e quarto com instalações sanitárias exteriores ao prédio.

A este modelo sobrepõe-se a adaptação efectuada em meados do séc. XIX no processo de sobre-ocupação intrínseco à explosão demográfica e à atracção das populações do interior para a cidade, que se reflecte numa subdivisão do espaço, dedicando a cada família, por vezes, não mais do que um único compartimento com alcova onde toda a vida familiar se desenvolve.

A este contexto aparece associado um outro tipo de alojamento que ainda hoje persiste, as ilhas, pequenos alojamentos geralmente de um compartimento construídos nos logradouros dos edifícios principais, utilizando instalações sanitárias comuns e sem espaços de cozinha.

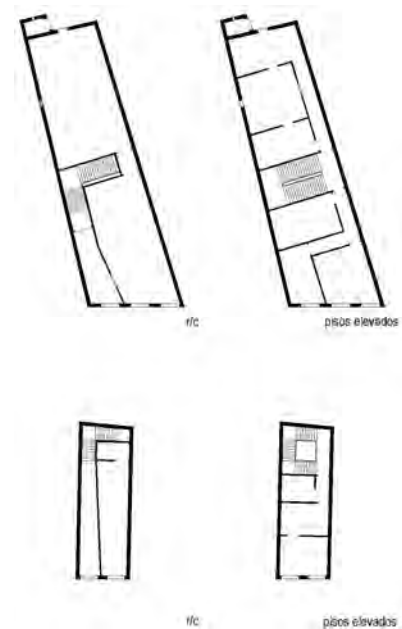


Fig. 31  
Esquemas de organização



Fig. 32\_ "Ilha" (P34)

## 2.4 \_ Perfil Funcional

O perfil funcional inerente à configuração dos edifício seria o decorrente do perfil original, constituído por loja no rés-do-chão e uma única habitação nos restantes pisos, contudo a evolução da cidade e as condicionantes de acessibilidades, estacionamento automóvel e estacionamento, associados a uma série de constrangimentos de carácter social criaram ao longo dos tempos condições pouco motivadoras à permanência de famílias com poder económico bastante para ocupar um edifício na totalidade.

Como tal, o perfil funcional existente é o resultante da actual procura de mercado nesta área, ou seja, o alojamento ou estabelecimento de pequenas dimensões, com poucas condições e que permite obter um arrendamento a custos inferiores aos praticados em outras áreas da cidade.

A maior parte dos edifícios são de rendimento, alugados segundo um sistema de sub compartimentação, que em nada tem a ver com o perfil funcional para o qual as construções foram concebidas.

Contudo nalguns edifícios o modelo original persiste, acarretando um outro problema que é a autonomia de acessos entre o rés-do-chão comercial e os restantes pisos habitacionais, resultando na inutilização funcional dos pisos elevados.



Fig. 33\_ Barbearia (P23)



Fig. 34\_ Sapateiro (P46)



Fig. 35\_ Talho (P48)

Um outro problema funcional é a existência de fracções devolutas, na medida em que acarreta uma progressiva degradação por falta de manutenção, bem como cria todo um campo de acção propício à instalação de marginalidade.

Constata-se a existência de um grande número de edifícios total ou parcialmente devolutos, em especial na Rua dos Pelames, sendo que nesta a desocupação sucede-se parcela a parcela, a par com o estado de ruína de algumas construções e o mau estado predominante.



Fig. 36\_ Rua dos Pelames

Deparamo-nos com problemas funcionais que se substanciam não só na desocupação dos espaços e alojamentos mas também sua na incorrecta utilização, acarretando uma problemática controversa com implicações que atingem o próprio sistema construtivo das construções, mas tem também, um peso determinante na imagem do conjunto urbano, funcionando com entrave à evolução do seu significado na cidade.

#### Quadro 3\_ Perfil funcional existente

	fracções	percentagem	área bruta construída [m2]
habitação	92	50,55%	5754,81
comércio	4	2,20%	187,54
serviços	8	4,40%	305,95
hotelaria	1	0,55%	178,10
restauração	7	3,85%	795,75
armazém	8	4,40%	549,65
devolutos	62	34,05%	6329,72
<b>TOTAL</b>	<b>182</b>		<b>14101,52</b>

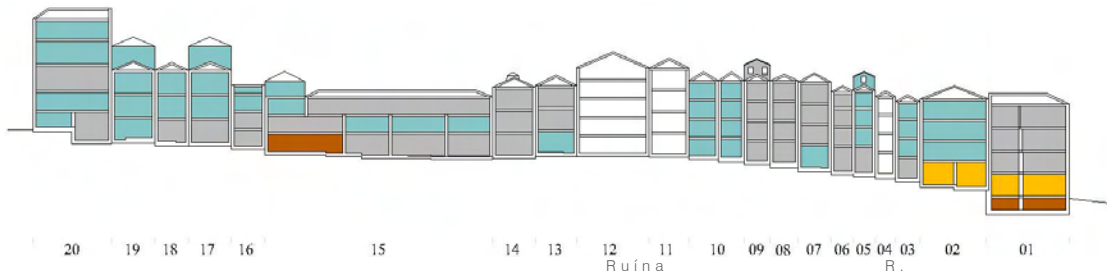


Fig. 37\_ Perfil funcional Rua dos Pelames



Fig. 37\_ Perfil funcional Rua do Corpo da Guarda

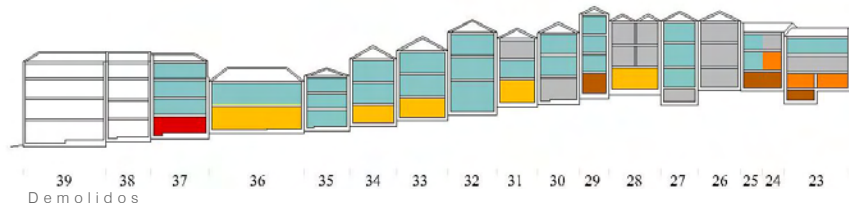


Fig. 49\_ Perfil funcional Travessa de São Sebastião

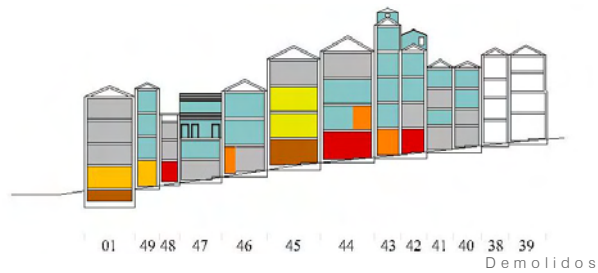


Fig. 40\_ Perfil funcional Rua Escura

**LEGENDA:** HABITAÇÃO COMÉRCIO SERVIÇOS HOTELARIA RESTAURAÇÃO ARMAZÉM DEVOLUTO



### 3 \_ Síntese de Diagnóstico

#### 3.1 \_ Problemas de conjunto

Ao longo dos últimos anos o Morro da Sé, assim como o quarteirão em estudo, tem alicerçado uma galopante degradação, assumindo uma imagem de decadência e marginalidade em relação a cidade, tornando-se cada vez mais um espaço fechado em si mesmo, incapaz de conseguir atrair investimentos que combatam todo esse cenário.

A estrutura urbana e a exiguidade das ruas, criam constrangimentos quanto à segurança e meios de evacuação em caso de incêndio, circunstância que se agrava pela inexistência de barreiras contra a propagação do fogo de edifício para edifício e pela ausência de meios, no local, capazes de oferecer resposta eficaz em caso de calamidade.

A forma e a dimensão do lote determinam a falta de condições de salubridade e segurança, lotes profundos densamente construídos numa condição topográfica sinuosa condicionam a capacidade de iluminação e ventilação.



Fig. 41\_ Rua dos Pelames



Fig. 42\_ Interior do Quarteirão

A forte tendência ao abandono é explícita encontrando-se 34% das fracções em estado devoluto, o que não se reflecte numa melhoria de condições relativamente à área disponível a cada fogo.

A Rua dos Pelames é o principal foco de degradação do quarteirão, aqui a ruína propaga-se de parcela em parcela, encontrando-se nestas condições as parcelas P4, P11, P12 e P14.

Curiosamente é neste arruamento que se encontram as parcelas P2 e P10, que foram objecto de requalificação recente, encontrando-se em bom estado de conservação (à excepção do rés-do-chão da P2).

Estes dois edifícios podem tomar-se como exemplo pois demonstram a qualidade de vida que este edificado permite potenciar.



Fig. 43\_ Ruína (P11)



Fig. 43\_ Ruína (P4)

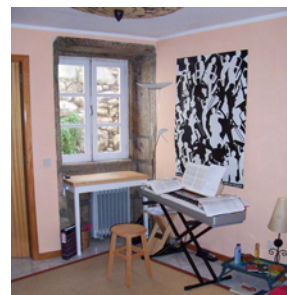


Fig. 45\_ Ruína (P10)

#### Quadro 4 \_ Índices de Ocupação

	totalmente ocupado	superior a 50 %	inferior a 50 %	totalmente devoluto	edifícios demolidos
número de parcelas	15	12	12	8	2
percentagem	30,61%	24,49%	24,49%	16,33%	4,08%
área bruta construída [m2]	4354,06	3543,16	4146,34	2057,96	0

edifícios devolutos no piso térreo \_ 18 **37%**  
 edifícios ocupados apenas no piso térreo 5 **10%**

### 3.2 \_ Deficiências Espaciais e Patologias

A grande maioria dos edifícios da zona de estudo apresenta um quadro patológico característico das construções antigas situadas em meios urbanos densamente povoados, traduzindo-se na forte degradação do edificado associada a deficiências profundas de infra-estruturas, ao avançado estado de degradação das coberturas e a consequentes problemas de salubridade.

As anomalias registadas são de natureza muito variada podendo distinguir-se em dois grupos:

**1º.** Anomalias que resultam da própria concepção do edifício, da tipologia original assim como da progressiva adulteração das tipologias edificadas.

**2º.** Anomalias resultantes do envelhecimento natural e acelerado dos materiais, sobretudo pela falta de uma manutenção adequada, ou devido a alterações construtivas introduzidas ao longo dos tempos.

No primeiro grupo incluem-se as anomalias que se referem à exiguidade dos espaços comuns e dos espaços interiores dos fogos face às necessidades actuais.

A morfologia de implantação no lote determina vincadamente a condição de salubridade dos espaços interiores sendo comum a existência de compartimentos interiores de permanência, nomeadamente quartos sem iluminação nem ventilação natural, assim como a existência de cozinhas em compartimentos interiores sem qualquer tipo de ventilação. Nas áreas comuns frequentemente estão localizadas instalações sanitárias de utilização comum, as escadas são estreitas e íngremes, com patamares de dimensões reduzidas.



Fig. 46\_ Habitação (P21)



Fig. 47\_ Escada (P25)

A escassez de área nos interiores dos fogos associada à reduzida dimensão dos lotes e a progressiva edificação de construções secundárias levam à ocupação de quase todos os espaços disponíveis nos logradouros, espaços estes indispensáveis à manutenção de índices adequados de iluminação e ventilação natural, condicionando a salubridade.

O número de fogos por edifício é variável, dependendo fundamentalmente do tipo de ocupação dos mesmos, encontramos os valores de ocupação mais elevados nos edifícios de menor área e não como seria natural nos edifícios com maior área.

A ocupação dos fogos acontece de modo desorganizado, fruto da disponibilidade encontrada propiciando uma situação recorrente na distribuição e organização interna dos edifícios, a tipologia repartida, que consiste na distribuição de áreas de habitação com interligação através de espaços comuns, sem que exista um mínimo de privacidade ou conforto para quem nelas habita.

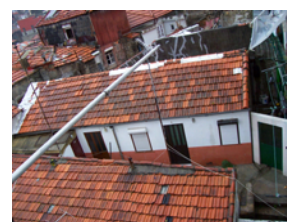


Fig. 48\_ "Ilha" (P34)



Fig. 49\_ Quarto (P27)

Quadro 5\_ Tipologias habitacionais

	fracções	percentagem
T0	8	8,70%
T1	26	28,26%
T1+1	6	6,52%
T2	7	7,61%
T3 e +	5	5,43%
tipologia repartida	23	25,00%
quarto	10	10,87%
habitação em ilha	7	7,61%
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	



Fig. 50\_ Cozinha (P19)

No segundo grupo incluem-se as anomalias que se referem ao estado de conservação dos sistemas construtivos e infra-estruturas.

A generalizada falta de manutenção dos edifícios associada ao envelhecimento natural dos materiais cria as condições propícias à degradação pela acção da água, registando-se um grande número de patologias associadas à sua propagação nas construções, através das coberturas e respectivas redes de drenagem de águas pluviais, assim como provenientes das caixilharias que se encontram frequentemente degradadas.

A estas associam-se frequentemente as roturas das redes de abastecimento de águas, das redes de drenagem de águas residuais e as más condições das instalações sanitárias, providas de chuveiro sem qualquer tipo de base, apenas com um ralo instalado no pavimento.

Estas infiltrações criam todo um campo de acção propício ao surgimento de fungos, desgastes, eflorescências e ataques químicos, comprometendo gravemente as condições construtivas e de salubridade do edifício.

Tal facto associado às precárias instalações eléctricas transporta as edificações para um patamar de risco elevado, acrescido do factor de risco inerente ao conteúdo, ou seja, compartimentos preenchidos quase na totalidade com roupa, papel ou materiais de construção.



Fig. 51\_ Quarto (P49)



Fig. 52\_ Parcela 46

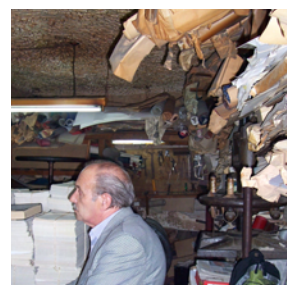


Fig. 53\_ Encadernação

Os pavimentos, paredes e tectos encontram-se, frequentemente, em mau estado, revestidos por aglomerados de madeira e películas de plástico, encobrendo a degradação dos materiais e criando todas as condições para a propagação de incêndio.

Muitos dos pavimentos de madeira, assim como as caixas de escadas evidenciam deformações excessivas, comprometendo o seu uso. Tal facto deve-se, não exclusivamente à deterioração própria dos elementos de madeira, ou por efeito da fluência do material, ou mesmo devido a infiltrações nas coberturas, mas também a alterações mal concebidas, realizadas no interior dos edifícios, normalmente associadas à demolição de elementos ou paredes portantes.

O grau de degradação dos elementos, que constituem a estrutura das coberturas, nomeadamente asnas, madres, varas e ripas de madeira, é elevado, encontram-se por vezes em risco de ruína e na maioria dos casos não se encontram aparentes ou acessíveis, ocultando inúmeras patologias.

Relativamente às instalações eléctricas é de salientar que na sua maioria são muito antigas, instaladas de forma desorganizada e em mau estado de conservação criando situações de risco reais para os residentes.



Fig. 54\_ Parcela 35



Fig. 55\_ Parcela 46



Fig. 56\_ Parcela 15



### **III\_ ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO**

#### **1\_ Objectivos e Vectores Estratégicos**

Seguindo as opções estratégicas determinadas pelo programa estabelecido no estudo urbanístico de Reabilitação da Sé, de Junho de 2006, e adicionando linhas de acção inerentes à especificidade da Unidade de Intervenção Q 14002, estabelecem-se os objectivos e respectivos Vectores de intervenção.

#### **OBJECTIVOS**

- \_ Integração no contexto urbano da cidade;
- \_ Reconversão e desmistificação da imagem urbana e conseqüentemente social;
- \_ Reabilitação, valorização e preservação do património edificado;
- \_ Criação de áreas de permanência temporária de carácter turístico;
- \_ Modernização e diversificação do comércio;

#### **VECTORES**

- \_ Revitalização e restituição dos valores patrimoniais a nível de paisagem urbana, das condições de habitabilidade, ou seja das condições estéticas, de salubridade e de segurança;
- \_ Criação e disseminação de oferta de unidades de alojamento turístico;
- \_ Reestruturação do modelo comercial existente tendo em vista instalar unidades de conjunto funcional, prevendo um comércio integrado e de esforço conjunto;
- \_ Implementação de uma unidade de restauração prevendo a utilização conjunta do interior do quarteirão, proporcionando espaços de estar, convívio e contemplação potenciando a fruição do património edificado;
- \_ Reformulação do modelo habitacional existente cruzando as valias das preexistências com os modelos habitacionais contemporâneos;



## 2\_Proposta Urbanística e Arquitectónica

### 2.1\_Estratégia de Reabilitação Funcional

Considerando as condições existentes, ou seja, avançada degradação do edificado, deficientes condições de segurança e salubridade, motivadas em grande parte pela sobreocupação do interior do quarteirão, associadas às grandes fragilidades funcionais e fortes condicionalismos tipológicos que contribuem para que grande parte do edificado esteja devoluto, é



Fig 58-Vista actual do interior do quarteirão

é essencial uma intervenção que, por um lado, resolva os problemas de degradação, segurança e salubridade do quarteirão e, por outro lado, promova novas dinâmicas e introduza conceitos renovadores, conciliando a modernidade com a antiguidade que induzam a respectiva revitalização.

Pretende-se uma intervenção de qualidade, renovadora do edificado que contribua também para a potenciação dos percursos de elevado afluxo turístico que fazem vivificar a zona e garantem uma ampla renovação funcional do Morro da Sé. A capacidade de atrair novos públicos e sedimentar o enraizamento de um leque abrangente de população são também determinantes na reabilitação e revitalização desta Unidade de Intervenção

Em todo este contexto, considera-se importante a salvaguarda, preservação e valorização das características arquitectónicas específicas das construções existentes, factor fulcral na valorização do património edificado, de grande relevo Histórico e Identitário, mas também potencialmente gerador de valor económico.

O programa funcional, no essencial, assenta na manutenção de funções existentes integrando-as num novo perfil que se pretende de carácter qualificado e diversificado, complementado com outras, como a instalação de unidades de alojamento turístico, que constituirão um factor determinante no processo de reabilitação e revitalização funcional, gerador de novas dinâmicas no conjunto de intervenção proporcionando um local de estadia temporária no coração do Centro Histórico.

Esta estratégia de reabilitação e revitalização do Quarteirão implica a realização das seguintes operações de reabilitação urbana:

1. Demolição de um conjunto de ilhas, construções abarracadas ou extensões de piso térreo, por forma a dotar o interior do quarteirão de condições de salubridade, segurança e estética, dado que todas estas construções, de muito má qualidade, impedem a boa ventilação e iluminação solar e impedem o eventual ataque a incêndios em condições satisfatórias.



Fig. 59/60\_ Vista do interior do Quarteirão

2. , Criação de uma unidade residencial, nos prédios das parcelas 03 a 09, com frente voltada à Rua dos Pelames destinada, designadamente, ao realojamento de residentes das ilhas e das barracas que ficarão desalojados, em consequência da operação descrita no número anterior.

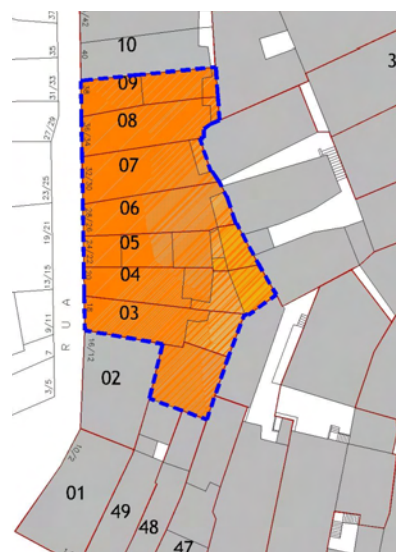


Fig. 61 \_ Planta Diagramática

3. Tendo em conta a localização e a estrutura do conjunto, as parcelas 12 a 15, com frente para a Rua dos Pelames e as parcelas 26 e 27, voltadas à Travessa de S. Sebastião, serão afectas à criação de um equipamento de alojamento turístico de características a definir. Este empreendimento tem um cariz estratégico e é, em face da realidade que estamos a tratar, de interesse colectivo e público, surgindo como uma forte alavanca para a reabilitação urbana do Morro da Sé, pois a fixação de turistas vai, necessariamente, induzir uma procura de actividades económicas em geral e, em particular, de restauração e afins que são importantes neste local classificado como património da humanidade.



Fig. 62 \_ Planta Diagramática

4. Atendendo a que os prédios correspondentes às parcelas 37 e 40 estão em mau estado de conservação, têm dimensões reduzidas, os correspondentes às parcelas 38 e 39 têm que ser reedificados e a que há necessidade de criar habitações com as condições e conforto e salubridade exigidas actualmente, estes devem ser reabilitados conjuntamente, por forma a criar habitações com as referidas condições e com acessos independentes das áreas afectas a comércio. Eventualmente, poderão ser incluídos nesta operação os prédios correspondentes às parcelas 41 a 44, o que permitirá resolver os problemas de sobreocupação desta parte do quarteirão e dotar estes prédios de condições de salubridade que, na actual configuração, não possuem.

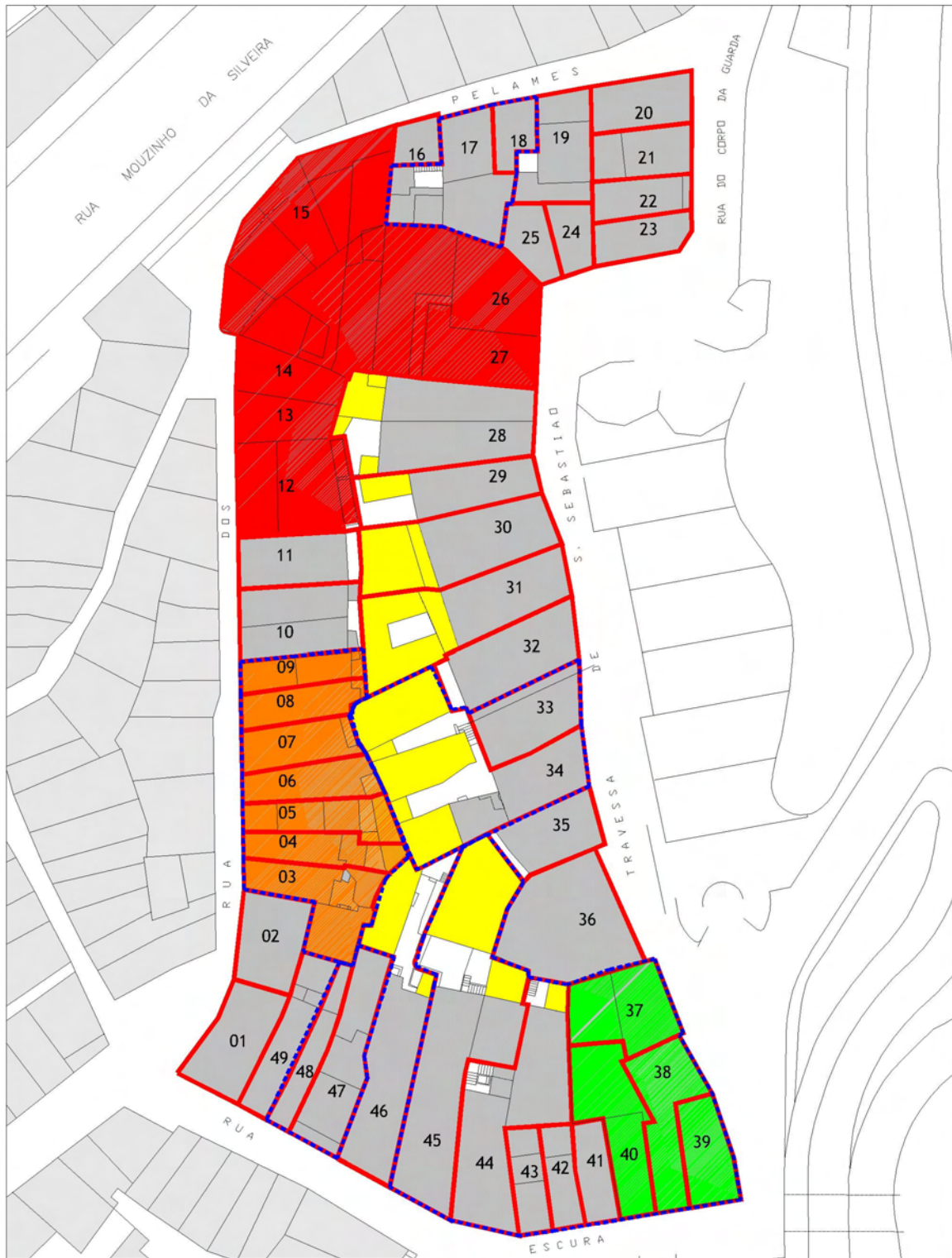


Fig 53 \_ Gaveto visto do Largo da Sé

Para os demais prédios do quarteirão prevê-se a sua reabilitação generalizada e que consta de descrição própria neste documento.

Os equipamentos a que se referem as intervenções descritas nos pontos 2 e 3 são essenciais e imprescindíveis à reabilitação do quarteirão pelo que se prevê expressamente o recurso à expropriação dos prédios necessários à respectiva execução.

As intervenções não pretendem ser exaustivas, admitindo-se intervenções mais profundas desde que as mesmas sejam adequadas à criação das mencionadas condições de habitabilidade, salubridade, estética e segurança, nomeadamente, de forma a requalificar as habitações e os comércios existentes e a unificar a imagem e qualidade que se pretende dar ao quarteirão



**LEGENDA:**

- PARCELAS COM INTERVENÇÃO CONJUNTA PARA A CRIAÇÃO DE UMA UNIDADE DE ALOJAMENTO TURISTICO
- PARCELAS COM INTERVENÇÃO CONJUNTA PARA A CRIAÇÃO DE UMA UNIDADE DE ALOJAMENTO RESIDENCIAL
- PARCELAS PARA EMPARCELAMENTO OBRIGATORIO
- PARCELAS PARA EMPARCELAMENTO ADMISSIVEL
- CONSTRUÇÃO A DEMOLIR

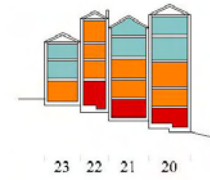
Fig. 64 \_ Resumo da Estratégia



	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Redefinição de uso	•	•									•							•	•	
Habitação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•						•	•	•	•	•
Comércio	•	•									•							•	•	•
Serviços																			•	•
Hotelaria											•	•	•	•						
Restauração																				

Habitação	16
Comércio	6
Serviços	2
Hotelaria	4
Restauração	0

Fig. 65\_ Perfil funcional proposto - Rua dos Pelames



	20	21	22	23
Redefinição de uso	•	•		
Habitação	•	•		•
Comércio	•	•	•	
Serviços	•	•	•	•
Hotelaria				
Restauração				

Habitação	3
Comércio	3
Serviços	4
Hotelaria	0
Restauração	0

Fig. 66\_ Perfil funcional proposto - Rua do Corpo da Guarda

LEGENDA: ■ HABITAÇÃO ■ COMÉRCIO ■ SERVIÇOS ■ HOTELARIA ■ RESTAURAÇÃO ■ EQUIPAMENTO

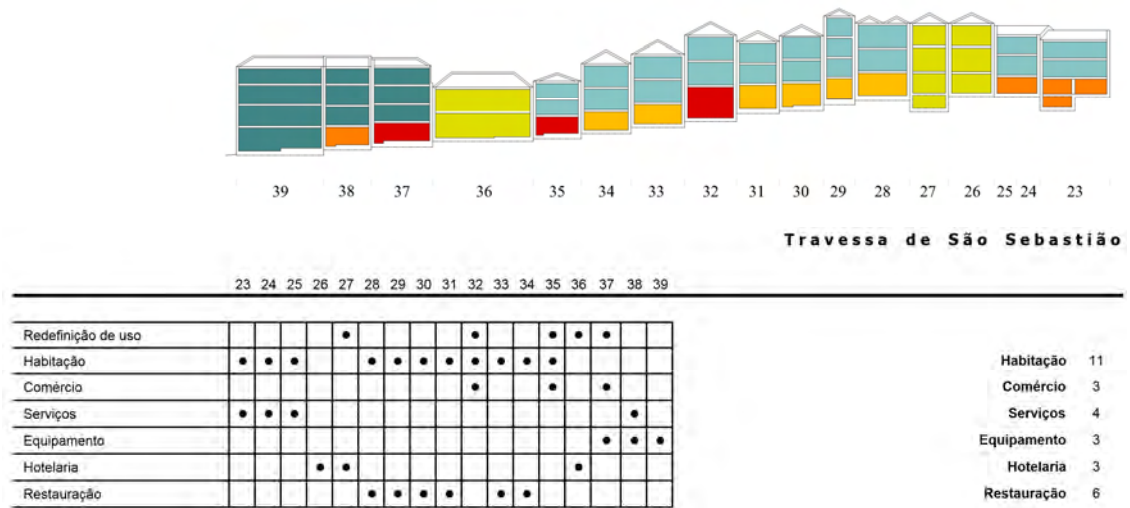


Fig. 67\_ Perfil funcional proposto - Travessa de São Sebastião

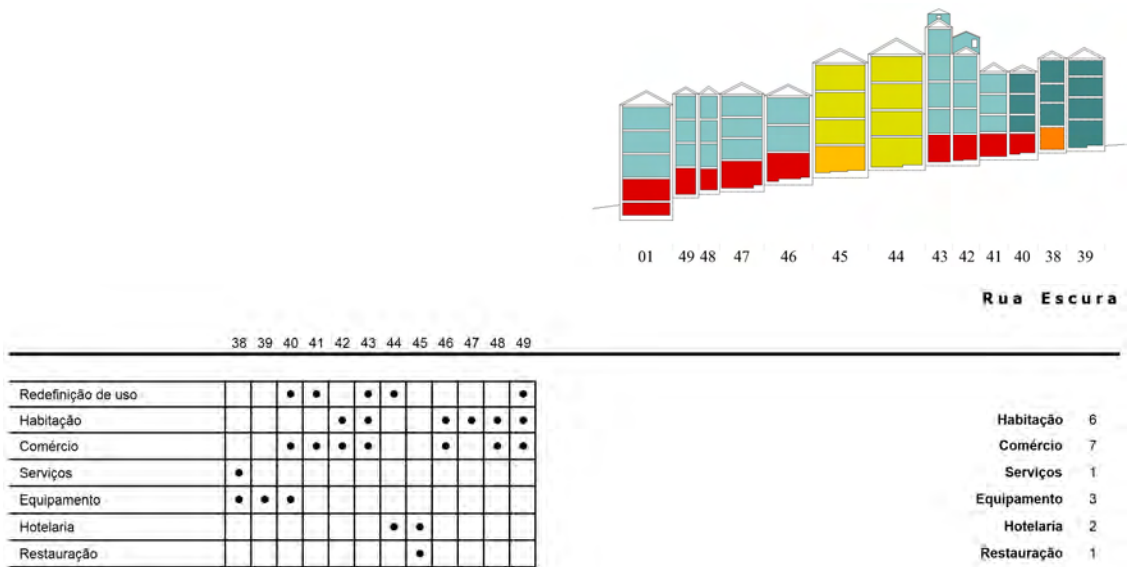


Fig. 68\_ Perfil funcional proposto - Rua Escura

LEGENDA: ■ HABITAÇÃO ■ COMÉRCIO ■ SERVIÇOS ■ HOTELARIA ■ RESTAURAÇÃO ■ EQUIPAMENTO

## 2\_Proposta Urbanística e Arquitectónica

### 2.2\_Estratégia de Reabilitação Física

#### **Correcção Volumétrica**

No contexto geral identificam-se situações em que é necessário e em outras possível, uma alteração volumétrica.

\_ Restituição da volumetria original do edifício nomeadamente na configuração e alinhamentos da cobertura, das parcelas P4; P11; P21 e P22;

\_ Restituição da configuração da fachada original da parcela 6, nomeadamente a reconstrução de varanda;

\_ Reconstrução segundo a configuração da fachada original da parcela 12;

\_ Edificação nas parcelas 38 e 39 devendo estabelecer uma área de implantação e volumetria inferiores às da preexistência, por se considerar que a sua reconstrução segundo a implantação original iria repor constrangimentos no espaço público e a sua volumetria se tornaria excessiva, acentuando uma série de problemas que se tentam resolver no quarteirão. Prevê-se o seu emparcelamento com as parcelas 37 e 40, admite-se que estas possam assumir a volumetria das parcelas adjacentes;

\_ A parcela 47 cuja alterações volumétricas ao traçado original transformaram o edifício num elemento dissonante no conjunto onde se insere, nomeadamente no que diz respeito aos dois pisos existentes em águas-furtadas, impõe-se uma correcção volumétrica, admitindo-se a possibilidade de sofrer um acerto volumétrico de acordo com as parcelas adjacentes. Prevê-se a possibilidade de emparcelamento da parcela 47 com a parcela 48, admite-se que estas possam assumir a volumetria das parcelas adjacentes;





Fig. 69\_ Alçado proposto - Rua dos Pelames



Fig. 70\_ Alçado proposto -Rua do Corpo da Guarda



Fig. 71\_ Alçado proposto - Travessa de São Sebastião



Fig. 72\_ Alçado proposto - Rua Escura

## **IV \_ MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES**

### **1 \_ Definição dos Edifícios a Reabilitar**

#### **1.1 \_ Níveis de Intervenção**

Os edifícios do quarteirão encontram-se em diferentes estados de conservação, sendo conveniente estabelecer uma gradação da profundidade das intervenções necessárias. Deste modo, adquire-se uma ideia global quanto ao tipo e forma de actuação a desenvolver, que possibilitará uma noção clara dos esforços a direccionar para a reabilitação de cada edifício e dos respectivos custos inerentes a este processo. Face ao exposto definiram-se cinco níveis de intervenção.

#### **Reabilitação pontual**

O nível de reabilitação pontual incide sobre edifícios em que o estado geral de conservação é considerado como bom, sendo no entanto necessária intervenção localizada, a nível de reabilitação de acabamentos, ou mesmo correcção localizada de infra-estruturas.

#### **Reabilitação ligeira**

O nível de reabilitação ligeira incide sobre edifícios em que o estado geral de conservação é considerado como razoável, não sendo portanto necessária intervenção a nível de elementos estruturais, soluções construtivas e espaciais existentes, com excepção de situações muito pontuais.

As acções a realizar compreendem pequenas reparações e beneficiações, não implicando o realojamento temporário, podendo estas realizar-se sem grandes inconvenientes para a vida quotidiana dos residentes.

#### **Reabilitação média**

O nível de reabilitação média actua num grau mais elevado, sendo necessária uma intervenção mais extensa, incidindo essencialmente sobre a reparação ou substituição parcial de elementos de carpintaria (das caixilharias, dos elementos das escadas ou soalhos e tectos); a reparação e eventual reforço de alguns elementos estruturais; a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos exteriores e interiores, do capeamento da cobertura; a substituição das instalações eléctricas, de

abastecimento de águas e do sistema drenagem de águas residuais; a beneficiação das partes comuns do edifício; bem como a ligeira alteração na organização do espaço, melhorando as condições funcionais, ambientais do fogo; e a beneficiação de instalações sanitárias e cozinhas.

Na realização da generalidade dos trabalhos é possível a presença dos moradores nas habitações, no entanto para algumas acções que impliquem um maior grau de incomodidade ou risco é previsível a necessidade de garantir o realojamento temporário dos residentes.

### **Reabilitação profunda**

O nível de reabilitação profunda, para além das acções descritas anteriormente, incide na necessidade de desenvolver profundas alterações na distribuição e organização interior dos edifícios, sendo necessária a reorganização do espaço interior afecto a cada fogo, assim como a criação de novas áreas de cozinhas e instalações sanitárias. Estas alterações implicam demolições e reconstruções significativas, nomeadamente a substituição parcial ou total de pavimentos e paredes divisórias; a resolução de diferentes patologias estruturais, a beneficiação e reestruturação das partes comuns e dos sistemas de circulação verticais e horizontais, bem como a execução de novos revestimentos.

As acções a desenvolver deverão promover tanto quanto possível a manutenção dos elementos construtivos originais, assegurando a preservação da identidade e autenticidade das construções, bem como assegurar a compatibilidade entre os métodos construtivos introduzidos e os preexistentes.

Neste tipo de intervenção é necessária a desocupação dos edifícios para realização dos trabalhos, obrigando ao realojamento dos moradores por períodos de tempo significativos.



## 1.2\_Extensão das Intervenções nos Edifícios a Reabilitar

### Parcela 001

#### Intervenção Isolada

#### Nível de Intervenção Médio

#### Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço e a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que a cave seja um espaço de armazenamento afecto ao rés-do-chão, o rés-do-chão seja destinado a comércio e nos restantes pisos se mantenha uma habitação por piso.

#### EXTERIOR

##### Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza das cantarias;
- Reparação do revestimento em azulejo, prevendo a remoção dos elementos que se encontram em destacamento, preservando a integridade dos mesmos para recolocação;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira de acordo com traçado e cromatismo original;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, cabos eléctricos privados, sistema de exaustão de fumos, coberto em chapa e caixilharias descaracterizadoras;
- Consolidação e tratamento prevendo substituição de rebocos ou revestimento a chapa zincada de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

##### Cobertura

- Aferição e reforço de elementos estruturais;

- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reposição de clarabóia de acordo com o traçado original;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: cabos eléctricos, chapas de policarbonato e telas asfálticas;

## **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias;
- Aferição, reparação e reforço de elementos estruturais;
- Eliminação do acesso à cave a partir da Rua dos Pelames, por ser demasiado íngreme, permitindo uma ampliação do espaço do rés-do-chão;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação dimensional no acesso ao 1º andar;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Reparação de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de todas as caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

## **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
  - Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;
- Instalação de redes de gás;

## Parcela 002

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Pontual**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a correcção de usos ao nível do rés-do-chão, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se a manutenção da função ocupacional existente, comércio no r/ch e habitação nos andares superiores.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Remoção de elemento dissonante nomeadamente cabos eléctricos privados;

##### **Cobertura**

- Remoção de elemento dissonante nomeadamente uma peça em madeira com pregos, que parece ser um mecanismo rudimentar contra a intrusão e reposição de telha na área correspondente;
- Correcção de elementos salientes, revestindo a tela asfáltica com acabamento adequado, tende em observação a integração harmoniosa no cromatismo do edifício bem como da envolvente;

#### **INTERIOR**

Embora o estado geral de conservação do edifício seja bom é necessária intervenção localizada ao nível do rés-do-chão, garantindo um acabamento esteticamente integrado, sendo de prever as seguintes intervenções:

- Criação/Reformulação de instalação sanitária;
- Reparação dos acabamentos de pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação e eventual substituição de caixilharias interiores;
- Correcção de rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais e rede de instalações eléctricas;

## **Parcela 003, 004, 005, 006, 007, 008 e 009**

### **Intervenção Conjunta**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

A intervenção conjunta das parcelas 003, 004, 005, 006, 007, 008 e 009 articulado com a reconversão de áreas de logradouros proporciona a implementação de uma unidade habitacional, para realojamento de famílias do Bairro da Sé, potenciando a criação novos fogos com condições de habitabilidade, níveis adequados de iluminação natural, ventilação transversal bem como meios de segurança e evacuação.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, com as correcções pontuais, alterações volumétricas e demais intervenções de acordo com as peças gráficas do presente documento e nos termos adiante dispostos;
- Demolição de volumetrias de instalações sanitárias, para tardoz, nas parcelas 006,007,008,009;
- Reconstrução das fachadas de tardoz e eventual alinhamento com edificações adjacentes;
- Manutenção de volumetrias de águas furtadas, garantindo a preservação de acabamentos tradicionais.
- Tratamento e pintura de rebocos, garantindo a individualidade cromática das parcelas preexistentes;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira, de acordo com traçados e cromatismos originais de cada parcela;
- Reparação/ Restituição de serralharias e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, antenas, cabos eléctricos, marquises, cobertos em chapa, revestimentos e caixilharias descaracterizadores;



### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;
- Reparação e reposição de caixilharias em madeira, de acordo com o traçado original;

### **Cobertura**

- Conservação de volumetrias, configurações e alinhamentos das coberturas originais dos edifícios;
- Substituição/Colocação de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Manutenção e reparação de elementos salientes;
- Colocação de isolamento térmico;

### **Logradouro**

- Demolição de anexos para a constituição de espaço livre de utilização comum;
- Limpeza e tratamento do logradouro, incluindo construção/consolidação de muros;
- Concepção de um espaço livre de utilização comum;

### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias, garantindo as dimensões regulamentares;
- Manutenção das paredes de meação das construções, prevendo-se o rasgamento pontual necessário à agregação funcional de dois ou mais edifícios.
- Por necessidade de optimização do espaço habitável, prevê-se a partilha de áreas comuns;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias;
- Sempre que as condições geomorfológicas o permitam é de potenciar o prolongamento das áreas de rés-do-chão até ao alinhamento dos pisos superiores de modo a que se torne viável a sua utilização como habitação;

### **Infra-estruturas**

- Criação de novas infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas, rede de telecomunicações e rede de gás;

- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### Parcela 010

#### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Pontual**

#### **Reabilitação Funcional:**

Recomenda-se a manutenção da função habitacional.

#### **EXTERIOR**

##### Fachadas

- Remoção de elementos dissonantes tais como: cobertos em chapa de polycarbonato, estendais, cabos eléctricos privados e pinturas graffitis;

#### **INTERIOR**

Embora o estado geral de conservação do edifício seja bom é necessária intervenção localizada, sendo de prever as seguintes intervenções:

- Tratamento de salitre em paredes;
- Pintura pontual de paredes e tectos;

## Parcela 011

Intervenção Isolada

Nível de Intervenção Profundo

Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê a criação de novas tipologias, desde que garantidas as condições de segurança, salubridade e estética;

Recomenda-se que o rés-do-chão seja destinado a comércio e os restantes pisos a habitação.

### EXTERIOR

Fachadas

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento e pintura de rebocos, garantindo a integração harmoniosa do edifício na envolvente;
- Reposição de caixilharias de madeira de acordo com traçado e cromatismo original;
- Reparação de serralharias e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;

Empenas

- Consolidação e tratamento de empenas com revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

Cobertura

- Restituição da volumetria original do edifício, bem como da configuração e alinhamentos da cobertura;
- Reconstrução da cobertura, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Colocação de isolamento térmico;

Logradouro

- Limpeza e tratamento do logradouro, incluindo consolidação de muros;

### INTERIOR

- Reconstrução total do interior de acordo com a legislação aplicável;

### **Infra-estruturas**

- Criação de novas infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas, rede de telecomunicações e rede de gás;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### **Parcela 012, 013, 014, 015, 026 e 027**

#### **Intervenção Conjunta**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

A intervenção conjunta das parcelas 012, 013, 014, 015, 026 e 027 permitirá a instalação de uma unidade hoteleira proporcionando capacidade de oferta a nível de estadia temporária, factor fundamental no processo de revitalização económico-social do conjunto.

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a criação de uma unidade hoteleira;

Na concepção desta unidade é aconselhável que se garantam padrões Médios de qualidade.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, com as correcções pontuais, alterações volumétricas e demais intervenções de acordo com as peças gráficas do presente documento, e nos termos adiante dispostos;
- Manutenção de volumetrias de águas furtadas, garantindo a preservação de acabamentos tradicionais;
- Tratamento e pintura de rebocos, garantindo a individualidade cromática das parcelas preexistentes;

- Reparação/Restituição de caixilharias de madeira, de acordo com traçados e cromatismos originais de cada parcela;
- Reparação/ Restituição de serralharias e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, antenas, cabos eléctricos, marquises, cobertos em chapa, revestimentos e caixilharias descaracterizadores;

#### **E m p e n a s**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

#### **C o b e r t u r a**

- Conservação de volumetrias, configurações e alinhamentos das coberturas originais dos edifícios;
- Substituição/Colocação de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Manutenção e reparação de elementos salientes;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **L o g r a d o u r o**

- Demolição de acrescentos nas parcelas 015 e 026;
- Limpeza e tratamento do logradouro, incluindo consolidação de muros;
- Concepção de espaço exterior, prevendo a possibilidade de construção de novas volumetrias, de área não superior às demolidas, de modo a permitir a articulação funcional do conjunto.

#### **I N T E R I O R**

- Redefinição das tipologias, permitindo a reconversão funcional;
- Manutenção quando possível das paredes de meação das construções, prevendo-se o rasgamento pontual necessário à agregação funcional de dois ou mais edifícios.

### **Infra-estruturas**

- Criação de novas infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas, rede de telecomunicações e rede de gás;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### **Parcela 016**

#### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço mantendo a função habitacional.

Devido à exiguidade espacial desta parcela, recomenda-se que todos os pisos se destinem a uma única habitação, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação da configuração da fachada original e requalificação da mesma;
- Revisão estrutural, reforço e reparação de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação de caixilharias de madeira de acordo com traçado e cromatismo original;
- Reparação de carpintarias de varandas de acordo com traçado e cromatismo original;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais e pintura, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, cabos eléctricos privados e marquise;

## Cobertura

- Correção estrutural;
- Substituição integral do capeamento, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: chapas de fibrocimento, antenas e tela asfáltica;

## INTERIOR

- Redefinição tipológica;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Reformulação dimensional de escadas;
- Criação de instalações, nomeadamente, cozinha e instalações sanitárias;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

## Infra-estruturas

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 017 e 018**

### **Intervenção Conjunta**

#### **Nível de Intervenção Médio**

A intervenção conjunta das parcelas 017 e 018 permitirá a optimização do espaço habitável, prevendo-se a partilha de áreas comuns, garantindo as necessárias condições de habitabilidade, níveis adequados de segurança e evacuação.

Ao nível do 1.º andar estas parcelas já se encontram agregadas.

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê uma redefinição de usos.

Recomenda-se que os rés-do-chãos sejam destinados a comércio e os restantes pisos a habitação.

## **EXTERIOR**

### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Restituição dimensional dos vãos originais, ao nível dos pisos elevados;
- Requalificação de volumetria de águas furtadas na parcela 017, garantindo a restituição de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;
- Tratamento dos rebocos e pintura de acordo com o cromatismo tradicional, garantindo a individualidade cromática;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reposição de caixilharias de madeira, de acordo com o traçado e cromatismo originais de cada parcela;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas e caixilharias descaracterizadoras;



### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;
- Reposição de caixilharias de madeira na parcela 017, de acordo com traçado e cromatismo original;

### **Cobertura**

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento;
- Restituição de beiral em telha de canudo na parcela 017, de acordo com configuração original.
- Reparação de elementos salientes;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

### **Logradouro**

- Demolição de anexo de dois pisos na parcela 017;
- Limpeza e tratamento do logradouro, incluindo consolidação de muros;

### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias, permitindo a reconversão funcional;
- Manutenção das paredes de meação das construções, prevendo-se o rasgamento pontual necessário à agregação funcional dos edifícios.
- Por necessidade de optimização do espaço habitável, prevê-se a partilha de áreas comuns;

### **Infra-estruturas**

- Substituição/Correcção de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 019**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço e a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão seja destinado a comércio e nos restantes pisos a habitação.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Reconstrução da fachada de tardoz a sul e da fachada lateral a poente, de acordo com o traçado original;
- Manutenção de volumetria de águas furtadas, garantindo a preservação de acabamentos tradicionais;
- Revisão estrutural, reforço e reparação de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação de caixilharias de madeira de acordo com traçado e cromatismo original;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais e pintura, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas e cabos eléctricos privados, marquises;

##### **Cobertura**

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Restituição de beiral em telha de canudo, de acordo com configuração original.
- Reparação de elementos salientes;

- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **Logradouro**

- Demolição de anexo de três pisos;
- Limpeza e tratamento do logradouro;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Aferição, reparação e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação dimensional;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de todas as caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 020**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Médio**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço e a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que a cave e o rés-do-chão tenham a função comercial, o 1º e 2º andar sejam destinados a serviços e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco, pintura e limpeza das cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira de acordo com traçado e cromatismo original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação de tubos de queda de águas pluviais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, coberto em chapa ondulada e caixilharias descaracterizadoras;
- Redesenho de estendais, minimizando o impacto na leitura da fachada;

##### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;
- Substituição de caixilharias de frestas de modo esteticamente integrado;

##### **Cobertura**

- Aferição e reforço de elementos estruturais;

- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes a nível de revestimentos e caixilharias;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;
- Remoção de elemento dissonante, nomeadamente antenas;

## **I N T E R I O R**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Aferição, reparação e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação ao nível dos pisos superiores;
- Eliminação de espaço em sótão, prevendo a possibilidade de iluminação natural nas áreas comuns ao nível dos pisos mais elevados;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de todas as caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

## **I n f r a - e s t r u t u r a s**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 021**

Intervenção Isolada

Nível de Intervenção Profundo

### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço e a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial, o 1º e 2º andar sejam destinados a serviços e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação da configuração da fachada original e requalificação da mesma;
- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco, pintura e limpeza das cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, coberto em chapa ondulada e caixilharias descaracterizadoras;
- Redesenho de estendais, minimizando o impacto na leitura da fachada;

#### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;
- Substituição de caixilharias de frestas de modo esteticamente integrado;

## **Cobertura**

- Restituição da volumetria original do edifício nomeadamente na configuração e alinhamentos da cobertura;
- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Substituição total do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

## **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação;
- Eliminação de espaço em águas-furtadas;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de todas as caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

## **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 022**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Pontual**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a correcção de usos.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial; o 1º andar, 2º andar e as águas furtadas sejam destinados a serviços.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Conservação da configuração da fachada original e requalificação da mesma, prevendo a reposição de acabamentos e cromatismos;
- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Requalificação da volumetria das águas-furtadas, prevendo a reposição de acabamento em soletos, em conformidade com a configuração original;
- Reparação e limpeza do revestimento de azulejo restituindo o cromatismo original;
- Limpeza de cantarias;
- Reparação de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação de tubos de queda de águas pluviais, incluindo pintura de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes nomeadamente cabos eléctricos privados;

##### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo a colocação de revestimento a soletos de ardósia, em conformidade com a configuração original.
- Reparação e pintura de caixilharias de frestas;

##### **Cobertura**

- Reparação de capeamento, eventual substituição de elementos partidos ou em falta;
- Reparação / Reposição de caleiras, rufos e tubos de queda;



## **INTERIOR**

Embora o estado geral de conservação do edifício seja razoável é necessária intervenção localizada, sendo de prever as seguintes intervenções, garantindo sempre um acabamento esteticamente integrado:

- Requalificação de instalações sanitárias;
- Reparação dos acabamentos de pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de caixilharias interiores;
- Requalificação de rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais e rede de instalações eléctricas;

### **Parcela 023**

Intervenção Isolada

Nível de Intervenção Profundo

Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê manutenção de usos, com a necessária adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que a cave seja um espaço de armazenamento afecto ao rés-do-chão, o rés-do-chão mantenha a função de serviços, o 1º e 2º andar mantenham a função habitacional.

## **EXTERIOR**

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;

- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, coberto em chapa metálica e caixilharias descaracterizadoras;

#### **Cobertura**

- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação a nível dimensional;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## Parcela 024

### **Intervenção Isolada**

### **Nível de Intervenção Médio**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê redefinição de usos, com a necessária adequação às condições de segurança, salubridade e estética.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função de serviços e os restantes pisos sejam habitação.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento do reboco e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, cabos eléctricos privados e caixilharias descaracterizadoras;

##### **Empena**

- Consolidação e tratamento de empena prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

##### **Cobertura**

- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

## **INTERIOR**

- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 025**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Médio**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê redefinição de usos, com a necessária adequação às condições de segurança, salubridade e estética.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função de serviços, e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

## **EXTERIOR**

### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento do reboco e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;

- Reparação e limpeza de cantarias
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, cabos eléctricos e caixilharias descaracterizadoras;

#### **Empena**

- Consolidação e tratamento de empena prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

#### **Cobertura**

- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Reformulação dimensional de escada;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### **Parcela 028**

#### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Demolição de volumetrias de instalações sanitárias, para tardoz;
- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação/Restituição e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;

- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos e antenas;

#### **Cobertura**

- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **Logradouro**

- Demolição de anexo e limpeza e tratamento do logradouro;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Reparação/Substituição de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## Parcela 029

Intervenção Isolada

Nível de Intervenção Profundo

Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço e a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

EXTERIOR

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias em madeira de acordo com o traçado original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição e pintura de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, antenas, tubo de desenfumagem e caixilharias descaracterizadoras;
- Redesenho de estendais, minimizando o impacto na leitura da fachada;

Empenas

- Tratamento de empenas prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

Cobertura

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento;



- Reparação de elementos salientes;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

#### Logradouro

- Demolição de anexo e limpeza e tratamento do logradouro;

### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação a nível dimensional;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação dos acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### Infra-estruturas

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 030**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Ligeiro**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço e a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

## **EXTERIOR**

### **Fachadas**

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Demolição de volumetrias anexadas à fachada de tardoiz, restituindo configuração original;
- Tratamento do reboco e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, antenas, marquise e caixilharias descaracterizadoras;

### **Empena**

- Consolidação e tratamento de empena prevendo a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

### **Cobertura**

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento;

- Reparação de elementos salientes;
- Revisão do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **Logradouro**

- Demolição de anexos e demais volumetrias adossadas à fachada de tardoz;
- Limpeza e tratamento do logradouro;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reformulação/Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação dos acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Correção de infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## Parcela 031

Intervenção Isolada

Nível de Intervenção Profundo

### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão mantenha a função comercial e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Demolição de volumetria anexada à fachada de tardo, restituindo configuração original;
- Tratamento do reboco e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação/Reposição e pintura de serralharias, de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Substituição e pintura de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: persianas, estendais, cabos eléctricos privados, antenas, cobertos em chapa ondulada, toldo, tubo de desenfumagem e caixilharias descaracterizadoras;

#### **Cobertura**

- Aferição e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e limpeza de capeamento ou eventual substituição, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;

- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais prevendo a substituição de caleiras, rufos e tubos de queda;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **Logradouro**

- Demolição de anexos e limpeza e tratamento do logradouro;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação a nível dimensional;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação dos acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 032**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Médio**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço e a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis. Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco, pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Limpeza das cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira de acordo com traçado e cromatismo original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação de tubos de queda de águas pluviais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, cobertos e caixilharias descaracterizadoras;
- Redesenho de estendais, minimizando o impacto na leitura da fachada;

##### **Empena**

- Tratamento de rebocos e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e reposição de caixilharias de madeira, de acordo com traçado e cromatismo original;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: persianas, cabos eléctricos, estendais e caixilharias descaracterizadoras;

##### **Cobertura**

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;

- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

## **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de todos os acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de todas as caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

## **Infra-estruturas**

- Substituição de infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 033 e 034**

### **Intervenção Conjunta**

#### **Nível de Intervenção Médio**

A intervenção conjugada das parcelas 033 e 034, pertencentes ao mesmo proprietário, permitirá a optimização do espaço habitável, prevendo-se a partilha de áreas comuns, garantindo as necessárias condições de habitabilidade bem como

níveis adequados de segurança e evacuação. Ao nível do rés-do-chão estas parcelas já se encontram agregadas.

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço, bem como a eliminação de habitações em ilha, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão mantenha a função comercial e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Demolição de parte da volumetria descaracterizadora anexada à fachada de tardoz, restituindo a configuração original;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: toldo, estendais, persianas, cabos eléctricos, antenas, tubo de desenfumagem e caixilharias descaracterizadoras;

#### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas com revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

#### **Cobertura**

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;



- Colocação de isolamento térmico;

#### Logradouro

- Demolição de construções com configuração de “ilha”
- Limpeza e tratamento do logradouro;

#### INTERIOR

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Manutenção das paredes de meação das construções, prevendo-se o rasgamento pontual necessário à agregação funcional de dois ou mais edifícios.
- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Por necessidade de optimização do espaço habitável, prevê-se a partilha de áreas comuns implicando a reformulação da escada;
- Reformulação de instalações sanitárias;
- Reparação de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### Infra-estruturas

- Reparação de infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### Parcela 035

#### Intervenção Isolada

#### Nível de Intervenção Profundo

#### Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê a correcção de usos.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial, o 1º e 2º andar mantenham a função habitacional.

#### **Reabilitação Física:**

Intervenção de nível profundo, em conformidade com o disposto neste capítulo, no ponto 2 – Critérios de Intervenção e tendo em conta a especificidade de cada parcela, prevê-se com especial incidência as seguintes intervenções:

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Revisão estrutural, reforço e reparação de elementos estruturais;
- Tratamento e pintura do reboco;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação e reposição de caixilharias em madeira, de acordo com o traçado original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, coberto em chapa metálica e caixilharias descaracterizadoras;

##### **Empena**

- Consolidação e tratamento de empena com revestimento a chapa de zinco ondulada ou tratamento de rebocos e pintura, de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

##### **Cobertura**

- Correção estrutural;
- Substituição integral do capeamento, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

- Remoção de elementos dissonantes tais como: cabos eléctricos, antenas e telas asfálticas;

#### **Logradouro**

- Limpeza e tratamento do logradouro, incluindo eventual consolidação de muros;
- Prever sistema de drenagem de águas pluviais;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Reparação e correcção estrutural da escada, prevendo a sua reformulação a nível dimensional;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 036**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a correcção de usos.

Recomenda-se a instalação de uma unidade hoteleira, articulada com as parcelas 044 e 045;

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento e pintura de rebocos, garantindo a individualidade cromática;
- Reparação/Restituição de caixilharias de madeira, de acordo com traçados e cromatismos originais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: persianas, cabos eléctricos privados e painel publicitário;

#### **Cobertura**

- Aferição e correcção estrutural;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

### **INTERIOR**

- Redefinição da tipologia, permitindo a reconversão funcional;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### **Parcela 037, 038, 039 e 040**

#### **Intervenção Conjunta**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

O emparcelamento das parcelas 037, 038, 039 e 040 permitirá a instalação de uma unidade residencial.

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a instalação de uma unidade residencial.

Na concepção desta unidade deve-se garantir as necessárias condições de habitabilidade bem como níveis adequados de segurança e evacuação.

### **EXTERIOR**

#### **Fachadas**

- Conservação/Restituição da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, com as correcções pontuais, alterações volumétricas e demais intervenções de acordo com as peças gráficas do presente documento, e nos termos adiante dispostos;
- Tratamento e pintura de rebocos, garantindo a individualidade cromática das parcelas preexistentes;
- Substituição e restituição do revestimento original na parcela 040,
- Reparação/Restituição de caixilharias de madeira, de acordo com traçados e cromatismo originais de cada parcela;
- Reparação de serralharias e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;

- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, antenas, cabos eléctricos, cobertos em chapa, toldo, painel publicitário, caixilharias e azulejos descaracterizadores;

#### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo-se a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia, de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

#### **Cobertura**

- Conservação de volumetrias, configurações e alinhamentos das coberturas originais dos edifícios;
- Aferição e correcção estrutural;
- Substituição/Reparação de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **Logradouro**

- Criação de espaço livre por demolição de construções secundárias.

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias, permitindo a reconversão funcional;
- Manutenção das paredes de meação das construções, prevendo-se o rasgamento pontual necessário à agregação funcional de dois ou mais edifícios.

#### **Infra-estruturas**

- Criação de novas infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas, rede de telecomunicações e rede de gás;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 041**

### **Intervenção Isolada**

### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reestruturação dos usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial e os restantes andares mantenham a função habitacional.

## **EXTERIOR**

### **Fachada**

- Conservação da configuração da fachada original e requalificação da mesma;
- Reforço e reparação de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação de caixilharias em madeira, de acordo com o traçado original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, antenas e cabos eléctricos privados;

### **Cobertura**

- Aferição e eventual correcção estrutural;
- Substituição/Reparação do capeamento, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

## **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;

- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### **Parcela 042**

#### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reestruturação dos usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão mantenha a função comercial e os restantes andares mantenham a função habitacional.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachada**

- Conservação da configuração da fachada original e requalificação da mesma;
- Manutenção de volumetria de águas furtadas, garantindo a preservação de acabamentos tradicionais;
- Revisão estrutural, e eventual reforço e reparação de elementos estruturais;



- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação de caixilharias em madeira, de acordo com o traçado original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, antenas, cabos eléctricos, coberto em chapa ondulada e caixilharias descaracterizadoras;

#### **Empena**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo-se a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia, de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

#### **Cobertura**

- Aferição e eventual correcção estrutural;
- Substituição/Reparação do capeamento, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

#### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

### Infra-estruturas

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### Parcela 043

#### Intervenção Isolada

#### Nível de Intervenção Médio

#### Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê a correcção de usos, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que o rés-do-chão tenha a função comercial e os restantes andares mantenham a função habitacional.

### EXTERIOR

#### Fachada

- Conservação da configuração da fachada original e requalificação da mesma;
- Manutenção de volumetria de águas furtadas, garantindo a preservação de acabamentos tradicionais;
- Revisão estrutural, e eventual reforço e reparação de elementos estruturais;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação/Reposição de caixilharias em madeira, de acordo com o traçado original;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Substituição de tubos de queda de águas pluviais, de modo esteticamente integrado;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, antenas, cabos eléctricos privados e caixilharias descaracterizadoras;

### **Empena**

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo-se a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia, de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

### **Cobertura**

- Aferição e eventual correcção estrutural;
- Reparação do capeamento, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Reparação do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, dotando estes espaços com equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e estanques;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

### **Infra-estruturas**

- Requalificação de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## Parcela 044

Intervenção Isolada

Nível de Intervenção Especial

Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê a correcção de usos.

Recomenda-se que o r/ch seja destinado a comércio e os restantes andares para habitação.

### EXTERIOR

#### Fachadas

- Reparação/Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento e pintura de rebocos, garantindo a individualidade cromática;
- Tratamento/ Restituição do revestimento em azulejo;
- Reparação/Restituição de caixilharias de madeira, de acordo com traçados e cromatismos originais;
- Reparação de serralharias e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, antenas, cabos eléctricos privados, e toldo;

#### Empenas

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo-se a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia, de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

#### Cobertura

- Aferição e correcção estrutural;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

#### Logradouro

- Demolição de anexos;
- Limpeza e tratamento do logradouro, incluindo consolidação de muros;

#### INTERIOR

- Redefinição das tipologias, permitindo a reconversão funcional;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### Infra-estruturas

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### Parcela 045

#### Intervenção Isolada

#### Nível de Intervenção Profundo

#### Reabilitação Funcional:

A intervenção de reabilitação prevê a correcção de usos.

Recomenda-se que seja mantida a função de hotelaria, com eventual possibilidade de alargamento com outras parcelas da envolvente.

## EXTERIOR

### Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento e pintura de rebocos, garantindo a individualidade cromática;
- Tratamento/ Restituição do revestimento em azulejo;
- Reparação/Restituição de caixilharias de madeira, de acordo com traçados e cromatismos originais;
- Reparação de serralharias e pintura de acordo com o cromatismo tradicional;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: estendais, persianas, cabos eléctricos privados, painel publicitário e caixilharias descaracterizadores;

### Empenas

- Consolidação e tratamento de empenas prevendo-se a colocação de revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia, de acordo com a configuração e cromatismo tradicionais;

### Cobertura

- Aferição e correcção estrutural;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

### Logradouro

- Demolição de anexos e cobertura da construção secundária;
- Limpeza e tratamento do logradouro, incluindo consolidação de muros;

## INTERIOR

- Redefinição das tipologias, permitindo a reconversão funcional;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;

- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

#### **Infra-estruturas**

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

### **Parcela 046**

#### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que os rés-do-chãos tenham a função de comércio e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

#### **EXTERIOR**

##### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: marquise, cabos eléctricos privados e caixilharias descaracterizadoras;

##### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas com revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

### Cobertura

- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

### Logradouro

- Demolição de anexo e construção secundária;
- Limpeza e tratamento do logradouro;

### INTERIOR

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço generalizado de elementos estruturais;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação/Substituição de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

### Infra-estruturas

- Substituição de todas as infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;



## **Parcela 047**

**Intervenção Isolada/Conjunta**

**Nível de Intervenção Profundo**

Admite-se a possibilidade do emparcelamento das parcelas 047 e 048, que permitirá a optimização do espaço, prevendo-se a partilha de áreas comuns, garantindo as necessárias condições de habitabilidade bem como níveis adequados de segurança e evacuação.

### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que caso não haja possibilidade de emparcelamento, a parcela tenha as funções de comércio/serviços.

## **EXTERIOR**

### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, com as correcções pontuais, alterações volumétricas e demais intervenções de acordo com as peças gráficas do presente documento, e nos termos adiante dispostos;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: persianas, cabos eléctricos, antenas e caixilharias descaracterizadoras;

### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas com revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

### **Logradouro**

- Demolição de construção secundária
- Limpeza e tratamento do logradouro

### **Cobertura**

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

### **INTERIOR**

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Manutenção das paredes de meação das construções, prevendo-se o rasgamento pontual necessário à agregação funcional de dois ou mais edifícios.
- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Por necessidade de optimização do espaço habitável, prevê-se a partilha de áreas comuns implicando a reformulação da escada;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

### **Infra-estruturas**

- Substituição de infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 048**

**Intervenção Isolada / Conjunta**

**Nível de Intervenção Profundo**

Admite-se a possibilidade do emparcelamento das parcelas 047 e 048, em virtude das exíguas dimensões permitirá a optimização do espaço, prevendo-se a partilha de áreas comuns, garantindo as necessárias condições de habitabilidade bem como níveis adequados de segurança e evacuação.

### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que caso não haja possibilidade de emparcelamento, a parcela tenha as funções de comércio/serviços.

## **EXTERIOR**

### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, com as correcções pontuais, alterações volumétricas e demais intervenções de acordo com as peças gráficas do presente documento, e nos termos adiante dispostos;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: persianas, cabos eléctricos, antenas e caixilharias descaracterizadoras;

### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas com revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

## Cobertura

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

## INTERIOR

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Manutenção das paredes de meação das construções, prevendo-se o rasgamento pontual necessário à agregação funcional de dois ou mais edifícios.
- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Por necessidade de optimização do espaço habitável, prevê-se a partilha de áreas comuns implicando a reformulação da escada;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

## Infra-estruturas

- Substituição de infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## **Parcela 049**

### **Intervenção Isolada**

#### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Reabilitação Funcional:**

A intervenção de reabilitação prevê a reconversão do espaço, potenciando a adequação às condições de segurança, salubridade e estética exigíveis.

Recomenda-se que os rés-do-chãos tenham a função de comércio e os restantes pisos mantenham a função habitacional.

## **EXTERIOR**

### **Fachadas**

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- Tratamento do reboco e pintura, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Reparação e limpeza de cantarias;
- Reparação/Reposição de caixilharias de madeira de acordo com o traçado e cromatismo originais;
- Reparação e pintura de serralharias, de acordo com o cromatismo tradicional;
- Tratamento e pintura de tubos de queda de águas pluviais;
- Remoção de elementos dissonantes tais como: persianas, cabos eléctricos, antenas e caixilharias descaracterizadoras;

### **Empenas**

- Consolidação e tratamento de empenas com revestimento a chapa de zinco ondulada ou a soletos de ardósia de acordo com a configuração e cromatismo tradicional;

### **Cobertura**

- Aferição e eventual reforço de elementos estruturais;
- Substituição de capeamento utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de elementos salientes;
- Substituição do sistema de drenagem de águas pluviais;
- Colocação de isolamento térmico;

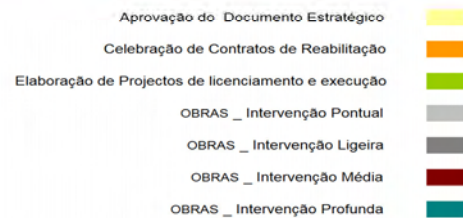
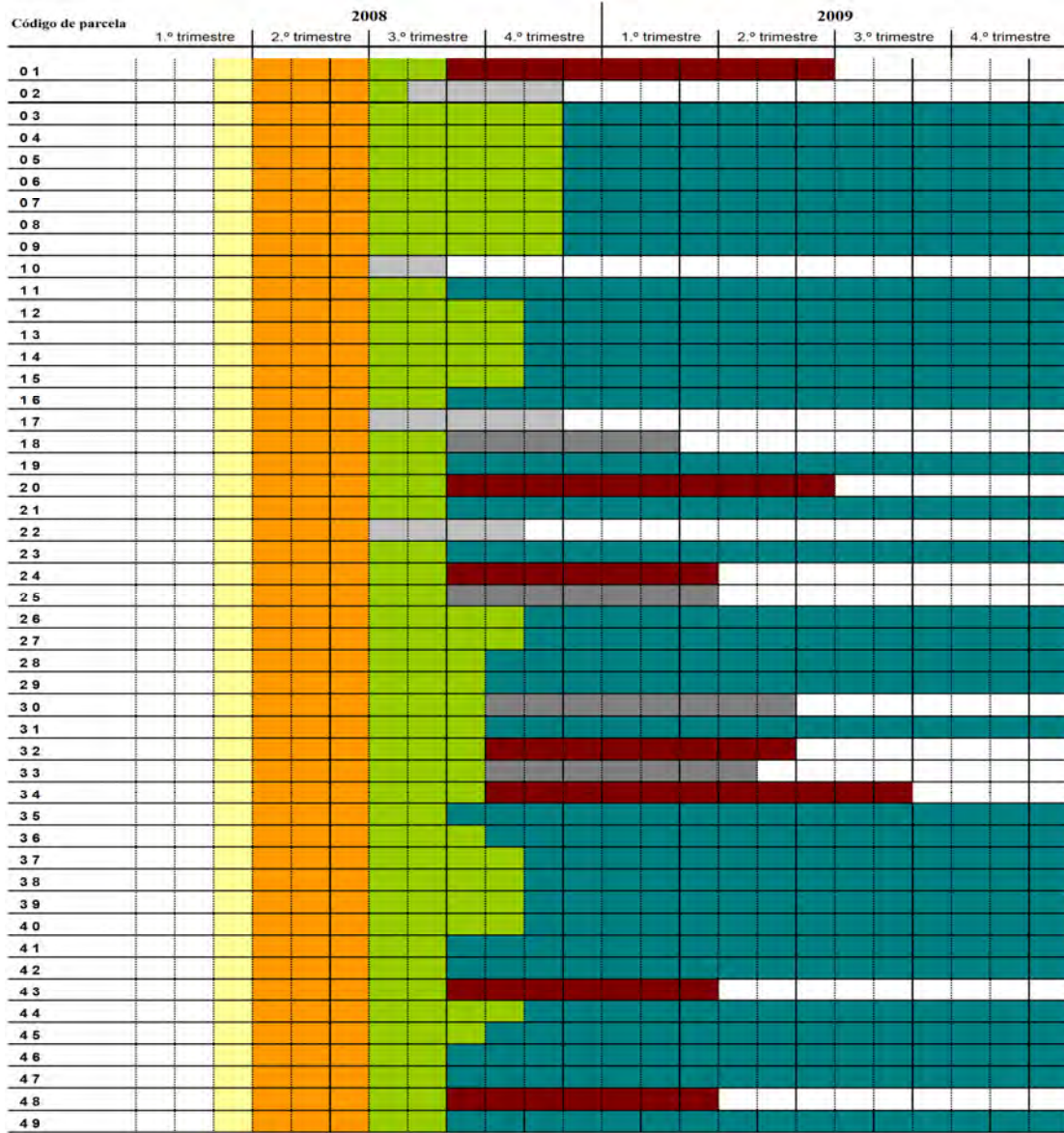
## INTERIOR

- Redefinição das tipologias na sua organização dos espaços;
- Reparação e reforço de elementos estruturais;
- Criação de prumada de instalações, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias;
- Remoção de recobrimentos sobre pavimentos, paredes e tectos;
- Reparação de acabamentos de pavimentos, paredes e tectos garantindo um acabamento esteticamente integrado;
- Reparação de caixilharias interiores garantindo um acabamento esteticamente integrado;

## Infra-estruturas

- Substituição de infra-estruturas nomeadamente: rede de abastecimento de água; rede de drenagem de águas residuais; rede de instalações eléctricas e rede de telecomunicações;
- Assegurar a ventilação adequada tanto quanto possível através de sistemas de ventilação natural e/ou através da instalação de sistema de ventilação mecânica;

## 2\_Planificação das Intervenções



### 3\_Estimativa Orçamental

Código da parcela	Área Bruta existente m2	Área Bruta a reabilitar m2	Área Bruta a demolir m2	nível de intervenção	Custo estimado
0 1	441,20	441,20		Média	176.480,00 €
0 2	295,32	295,32		Pontual	11.074,50 €
0 3	274,08	1282,79	56,24		
0 4	162,33				
0 5	212,95				
0 6	203,87			Especial unidade A	
0 7	211,41				
0 8	194,00				
0 9	186,65				645.273,50 €
1 0	385,48	385,48		Pontual	5.782,20 €
1 1	268,25	268,25		Profunda	161.078,10 €
1 2	524,40	1669,30	34,86		
1 3	151,68			Especial unidade B	
1 4	169,38				
1 5	858,70				1.255.302,60 €
1 6	88,50	88,50		Profunda	44.250,00 €
1 7	341,83	276,30	65,53	Ligeira	8.994,90 €
1 8	97,20	97,20		Média	34.020,00 €
1 9	285,46	285,46	22,02	Profunda	142.889,30 €
2 0	336,81	336,81		Média	117.883,50 €
2 1	278,71	278,71		Profunda	139.355,00 €
2 2	181,65	181,65		Pontual	13.623,75 €
2 3	159,57	159,57		Profunda	79.785,00 €
2 4	101,82	101,82		Média	35.637,00 €
2 5	120,33	120,33		Média	42.115,50 €
2 6	349,09	526,37	95,14	Especial unidade B	
2 7	272,42				400.020,50 €
2 8	512,90	489,00	23,90	Profunda	245.217,00 €
2 9	288,07	273,48	14,59	Profunda	109.829,70 €
3 0	373,21	327,60	45,60	Ligeira	50.508,00 €
3 1	366,14	303,54	62,60	Profunda	153.648,00 €
3 2	291,21	291,21		Média	101.923,50 €
3 3	254,02	254,02		Média	63.505,00 €
3 4	419,54	205,10	214,44	Média	61.997,00 €
3 5	194,88	194,88		Profunda	97.524,45 €
3 6	396,79	396,79		Profunda	198.395,00 €
3 7	337,15	969,48	289,83		
3 8	0,00			Especial unidade D	
3 9	0,00				
4 0	391,78				596.179,50 €
4 1	170,76	170,76		Profunda	85.380,00 €
4 2	170,62	170,62		Profunda	85.310,00 €
4 3	227,59	227,59		Média	45.518,00 €
4 4	672,58	657,68	14,90	Profunda	427.492,00 €
4 5	828,40	712,40	116,00	Profunda	359.680,00 €
4 6	395,66	353,37	42,29	Profunda	178.799,50 €
4 7	263,40	225,76	37,64	Profunda	114.009,20 €
4 8	129,85	129,85		Média	38.955,00 €
4 9	263,89	263,89		Profunda	131.945,00 €
total	14101,53	13412,08	1135,58		6.459.381,20 €



## V \_ ANEXOS

### 1 \_ IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO

**Parcela 01** - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.1/5 e Rua dos Pelames, nº.2/10 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 19.200, a fls55v do livro B-63 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1061º.

**Parcela 02** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 12/16, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 604 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1042º.

**Parcela 03** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 18, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 370 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1043º.

**Parcela 04** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos e com logradouro, sito na Rua dos Pelames, nº. 20, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 734 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1044º.

**Parcela 05** - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 22/24, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 6.896, a fls. 46 do livro B-31 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1045º.

**Parcela 06** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 26/28, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 730 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1046º.

**Parcela 07** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 30/34, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 105 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1047.º.

**Parcela 08** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 36, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13.359, a fls. 23 do livro B48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1048.º.

**Parcela 09** - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 38, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 790 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1049.º.

**Parcela 10** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 40/44, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob os números 319 e 287 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob os artigos 1050.º e 1051.º.

**Parcela 11** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 46/50, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 784 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1052.º.

**Parcela 12** - Prédio urbano composto de 5 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 52/62, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 494 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1053.º.

**Parcela 13** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 64/68, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 292 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1054.º.

**Parcela 14** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 70/70A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 828 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1055.º.

**Parcela 15** - Prédio urbano composto de três casas com 3 pavimentos e três casas com 2 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 72/84, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 723 da Sé e inscritos na respectiva matriz sob o artigo 1056.º, 1774.º, 1775.º, 1776.º, 1777.º e 1778.º.

**Parcela 16** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 86/88, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 562 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1057.º.

**Parcela 17** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 90/92, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 4.138, a fls. 7v do livro B 24 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1058.º.

**Parcela 18** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 94/96, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1059.º.

**Parcela 19** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 98/100, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2134.º.

**Parcela 20** - Prédio urbano composto de casa com 6 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, n.º. 102/104 e Rua Corpo da Guarda, n.º. 56/58, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 9791, a fls. 185 do livro B 38 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1295.º.

**Parcela 21** - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda, n.º.60/64, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 130 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1296.º.

**Parcela 22** - Prédio urbano constituído em propriedade horizontal, composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda, n.º.66/68, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 181 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2211.º.

**Parcela 23** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 75/79 e Rua Corpo da Guarda, n.º 70, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1248.º.

**Parcela 24** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 71/73, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 51826, a fls. 122 do livro B 146 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1247.º.

**Parcela 25** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 67/69, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 51825, a fls. 121vº do livro B 146 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1246º.

**Parcela 26** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 63/65, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1245º.

**Parcela 27** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 59/61, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 762 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1244º.

**Parcela 28** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos e quintal, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 51/57, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 11 533, a fls. 88 do livro B 43 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1243º.

**Parcela 29** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 47/49, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13369, a fls. 28 do livro B 48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1242º.

**Parcela 30** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 43/45, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 19 206, a fls. 88v do livro B 63 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1241º.

**Parcela 31** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos e cinco casas com 1 pavimento, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 37/41, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob os números 9913, a fls. 51v do livro B 39 e 13.368 a fls 27v do Livro B48 e inscrito na respectiva matriz sob os artigos 1235º a 1240º.

**Parcela 32** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos e quintal, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 33/35, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 18.312, a fls. 194v do livro B 60 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1234º.

**Parcela 33**- Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 31, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 415 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1233º.

**Parcela 34**- Prédio urbano composto de onze casas, uma com 3 pavimentos e dez com 1 pavimento, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 29/29A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 414 e inscrito na respectiva matriz sob os artigos 1222º a 1232º.

**Parcela 35** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 25/27, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 15.736, a fls. 38 do livro B 54 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1221º.

**Parcela 36** - Prédio urbano composto de casa com 2 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, n.º. 15/23, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 2417, a fls. 154v do livro B 17 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1220º.

**Parcela 37** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 9/13, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 4522 a fls. 126vº do Livro B-25 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1219º.

**Parcela 38** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.51/53 e Travessa de São Sebastião, nº. 5/7, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 663 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1073º.

**Parcela 39** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.55/57 e Travessa de São Sebastião, nº. 1/3, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 185 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1074º.

**Parcela 40** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.47/49 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 4522 a fls. 126v do Livro B-25 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1072º.

**Parcela 41** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.43/45, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 792 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1071º.

**Parcela 42** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.39/41, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 10.162, a fls 179 do Livro B 39 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1070º.

**Parcela 43** - Prédio urbano composto de casa com 6 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.35/37, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 552 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1069º.

**Parcela 44** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos e dependência, sito na Rua Escura, nº.29/33, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 486 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1068º.

**Parcela 45** - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos e dependência, sito na Rua Escura, nº.23/27, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 405 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1067º.

**Parcela 46** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos e quintal, sito na Rua Escura, nº.17/21, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 25.631 a fls128 do livro B19 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1066º.

**Parcela 47** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.15, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13.378 a fls 32 do livro B 48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2210º.

**Parcela 48** - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.11/13, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 19.288 a fls 99v do livro B 63 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1063º.



**Parcela 49**- Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº 9, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 286 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1062º.

ELABORAÇÃO.

**DOCUMENTO ESTRATÉGICO**

Mário Rui Peixoto Dias Pinto, arq.to

Liliana Patrícia Silva Ribeiro, arq.ta

EQUIPA TÉCNICA PORTO VIVO, SRU:

Paulo de Queiroz Valença, arq.to

Margarida Mesquita Guimarães, eng<sup>a</sup> civil

Fátima Cabral, jurista

Ana Leite Pereira, arq.ta