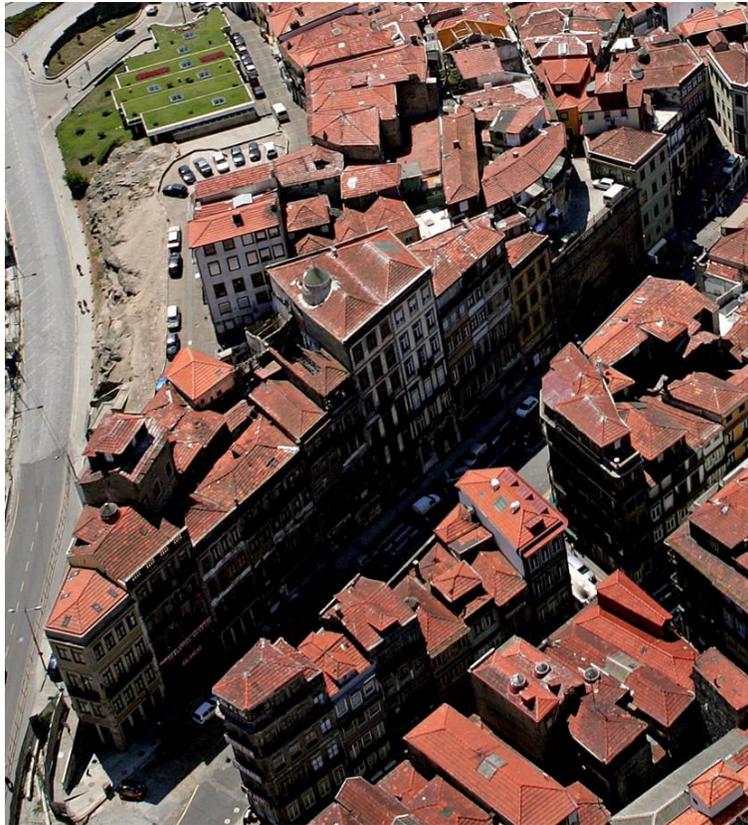


PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



**UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14024
MOUZINHO DA SILVEIRA/ CORPO DA GUARDA**

23 NOVEMBRO 2006

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Introdução | 3 |
| 1 - Considerações gerais | 4 |
| 2- Levantamento e diagnóstico da situação existente | 5 |
| 2.1 - Enquadramento urbanístico | 5 |
| 2.3 - Condicionantes | 8 |
| 2.4 - Características do edificado..... | 9 |
| 2.5 - Ocupação | 13 |
| 2.6 - Plantas e alçados da situação existente..... | 15 |
| 3 - Intervenção proposta..... | 20 |
| 3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta..... | 25 |
| 3.2 - Síntese da intervenção proposta | 30 |
| 3.3 - Intervenção proposta por parcela..... | 32 |
| 4 - Planificação da intervenção proposta | 51 |
| 5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta | 52 |
| 6 - Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção, respectivos proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários..... | 53 |
| Anexos..... | 61 |
| Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO | 61 |
| Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO | 63 |
| Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO | 70 |
| Anexo IV - CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS..... | 74 |

Introdução

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

Em 9 de Janeiro de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão Mouzinho da Silveira/ Corpo da Guarda, delimitado pela Rua do Souto, Travessa do Souto, Rua dos Pelames, Rua do Corpo da Guarda, Rua Mouzinho da Silveira e Praça Almeida Garrett.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 8 de Março de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do **Projecto Base de Documento Estratégico**, que está vertido no presente documento.

1 - Considerações gerais

A Unidade de Intervenção do Quarteirão de Mouzinho da Silveira/Corpo da Guarda está inserida na área classificada como Património Mundial pela UNESCO, o que implica a preservação do respectivo carácter e fisionomia.

O quarteirão organiza-se num eixo principal norte/ sul e é delimitado: a poente pela Rua do Souto e Rua Mouzinho da Silveira, a nascente pela Travessa do Souto, Rua dos Pelames e Rua Corpo da Guarda e a norte pela Praça Almeida Garrett.

Possui um total de 315 metros de frente edificada e é constituído por 27 parcelas que formam duas unidades territoriais distintas, separadas por um pequeno largo situado na cota alta da Rua dos Pelames, sobre o extradorso do grande arco da Fonte de Mouzinho da Silveira:

- uma, com 9 edifícios, denominada Souto/Souto;
- outra, com 18 edifícios, denominada Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda.

O quarteirão é fortemente condicionado pela topografia e pela história, apresentando um lado perfeitamente rectilíneo e de inclinação constante, resultante da abertura da Rua Mouzinho da Silveira, e outro recortado, marcado por pré existências urbanas de períodos mais remotos.



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

A Unidade de Intervenção de Mouzinho da Silveira/Corpo da Guarda localiza-se numa área charneira entre a Av. dos Aliados (o centro da cidade), o Morro da Sé, a Ribeira e junto às acessibilidades para o resto da cidade e para o seu exterior. Destaca-se a proximidade da Avenida da Ponte, que vai ser objecto de reabilitação profunda.

Na envolvente desta unidade de intervenção encontram-se estações do Metro, CP, STCP e ZH, bem como duas praças de táxis. A estação de metro, da linha Gaia - Hospital de S. João, confere-lhe um valor acrescentado que contribui para a sustentabilidade da sua recuperação.

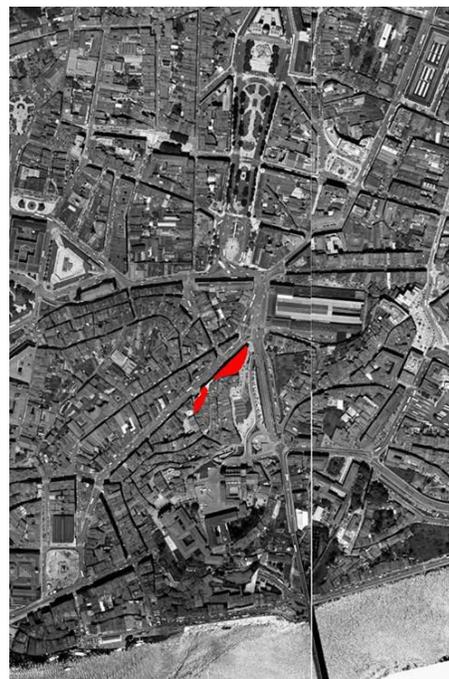
Ao nível do estacionamento, o quarteirão possui na sua proximidade o parque de estacionamento da Estação de S. Bento, com capacidade para cerca de 100 lugares.

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

Os arruamentos e espaços colectivos envolventes ao quarteirão apresentam pendentes entre os 5% na Mouzinho da Silveira, 10% na Rua dos Pelames e mais de 16% na Rua do Corpo da Guarda.

Os espaços públicos da Praça Almeida Garrett, Avenida da Ponte e parte da Rua Mouzinho da Silveira foram recentemente intervencionados pela empresa Metro do Porto, ao nível da infraestruturização, redesenho e repavimentação.

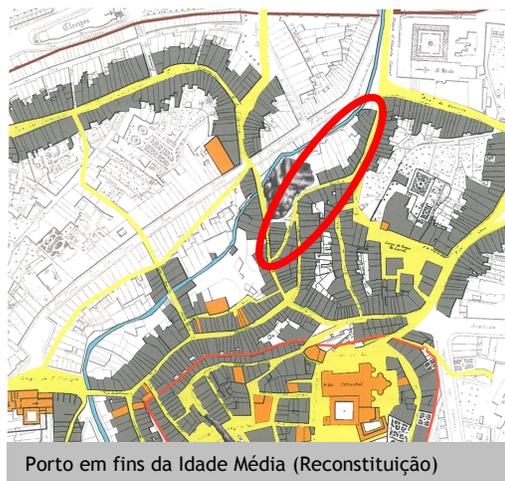
A Rua do Corpo da Guarda e a Rua dos Pelames, com baixa capacidade de resposta a movimentos de atravessamento automóvel não apresentam, por isso, passeios e a Travessa do Souto é constituída por um troço pedonal com escadas. Estes arruamentos foram infra estruturados e pavimentados na década de 90 no âmbito do Projecto-piloto Urbano para o Bairro da Sé.



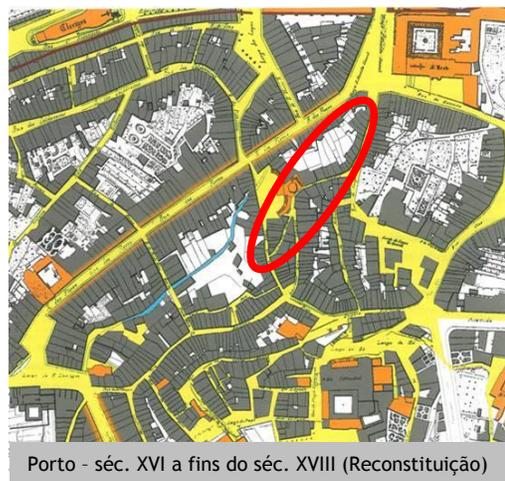
2.2. - Breve nota histórica

Este quarteirão resulta de um corte muito significativo operado pela abertura da Rua Mouzinho da Silveira, que veio a transformar todo o cadastro pré existente.

Documentos preservados no Arquivo Histórico Municipal do Porto permitem reconhecer o estado do quarteirão antes da abertura da Mouzinho e as alterações provocadas em toda a envolvente pela nova via de 19 metros de largura que obrigou a muitas expropriações e ao realinhamento e reconstrução de todas as fachadas do lado de Mouzinho da Silveira.



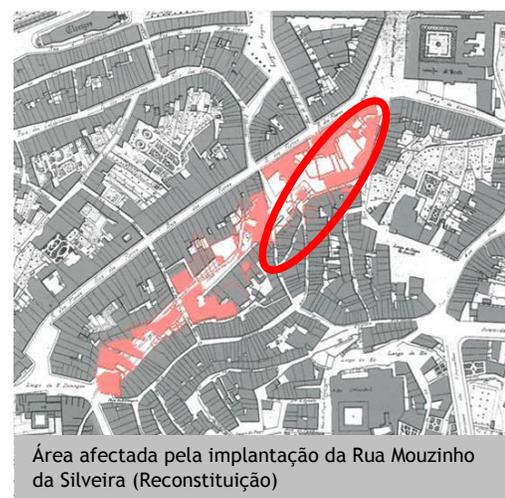
| | | | |
|---|--|---|------------------|
|  | Espaços públicos |  | Muralha Românica |
|  | Espaços edificados |  | Muralha Gótica |
|  | Novas construções e edifícios singulares |  | Rio da Vila |



Fonte: Bairro da Sé do Porto - Contributo para a sua caracterização histórica, Julho 1996

Tratando-se de uma rua de acentuado declive, a Rua do Corpo da Guarda, outrora a calçada da Relação Velha, estabelecia antigamente a comunicação entre a Sé e S. Bento.

A muito antiga Rua dos Pelames herda o seu nome da actividade de curtumes que existia desde tempos medievais nas margens do rio da Vila, depreendendo-se que aí existiriam tanques onde se maceravam as peles, que se curtiavam na fraga dos Pelames. Como rua encontramos-la em 1723. Tudo isso desapareceu com a abertura da Rua de Mouzinho da Silveira em 1877.



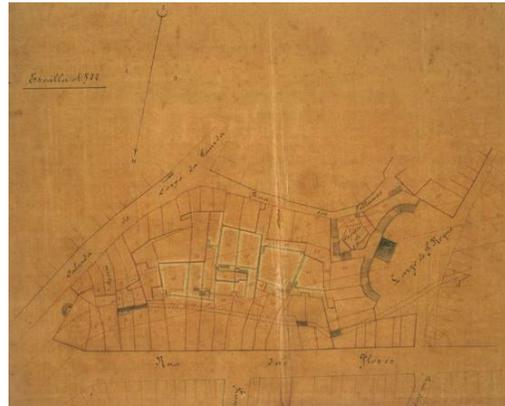
Fonte: Bairro da Sé do Porto - Contributo para a sua caracterização histórica, Julho 1996

Planeada em 1872, com 16 metros de largura e depois reprojectada em 1875 com 19 metros, a Rua Mouzinho da Silveira apoia-se sobre os espaços marginais do rio da Vila para se criar uma artéria, larga e recta que destruiu, há pouco mais de um século, os espaços urbanos existentes, sendo a maior parte das casas erguidas no séc. XIX da década de 1890 a 1900.

Analisando informação sobre o cadastro disponível, desde a época medieval até hoje, encontramos parcelas anteriores ao século XIX (1 a 7 e 22 a 27) das quais destacamos o edifício da parcela 24, datada do século XVII.

O processo de rasgamento da Rua de Mouzinho da Silveira explica a orientação das paredes estruturais de meação dos prédios, que não corresponde a uma ortogonalidade com as fachadas.

Outras paredes e marcas cadastrais do tecido primitivo são visíveis na actual estrutura edificada.



Traçado da Rua Mouzinho da Silveira - 1875

Fonte: Bairro da Sé do Porto - Contributo para a sua caracterização histórica, Julho 1996



Porto oitocentista

- Espaços públicos
- Espaços edificados
- Novas construções e edifícios singulares

Fonte: Bairro da Sé do Porto - Contributo para a sua caracterização histórica, Julho 1996

2.3 - Condicionantes

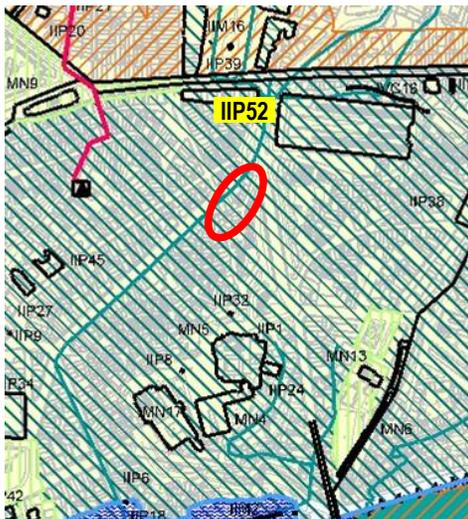
Imóveis classificados

A unidade de intervenção Mouzinho da Silveira/Corpo da Guarda integra a Zona Especial de Protecção (ZEP) definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51 - Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997).

Parte do quarteirão é abrangida ainda pela Zona de Protecção (ZP) à Estação de Caminhos de Ferro de S. Bento, classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP52/ S5 - Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997; ZEP - abrangida pela ZEP à Zona Histórica do Porto)

Domínio hídrico

Rio da Vila



Fonte: Carta de Condicionantes do PDM do Porto, aprovado em 2005

2.4 - Características do edificado

Das 27 parcelas do quarteirão, 4 pertencem à Câmara Municipal do Porto (15%), 2 à Porto Vivo, SRU (7%) e as restantes 21 parcelas pertencem a privados (78%). Todas as parcelas estão constituídas em propriedade total.



Todas as parcelas, correspondentes a 27 edifícios, estão inteiramente ocupadas pelas respectivas construções, sem apresentarem qualquer espaço de logradouro. Existem, contudo, dois saguões no interior de parte do quarteirão (unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda).

A maior parte dos edifícios tem duas frentes: uma, voltada à cota mais baixa, na Rua de Mouzinho da Silveira e Rua do Souto e outra voltada às ruas mais altas do Corpo da Guarda, Pelames e Travessa do Souto. Como resultado destas diferenças de cotas, a maioria dos edifícios possui pisos inferiores com uma só frente, que confrontam com a escarpa granítica e possuem, regra geral, menores áreas que os restantes.

Encontra-se um caso de junção interior entre construções, ao nível do r/c, 1º e 2º andar das parcelas 12 e 13 nos respectivos pisos superiores que servem de sala de exposições da área comercial.

Os edifícios mais altos (cércea dominante R/C+5), mais recentes e de maior volume, com composição arquitectónica elaborada e mais erudita, localizam-se na Rua Mouzinho da Silveira.

Na unidade Souto/Souto os edifícios possuem, regra geral, R/C+4 pisos voltados à Rua do Souto e R/C+2 pisos nas fachadas da Travessa do Souto.

Os edifícios que possuem uma só frente localizam-se no topo norte do quarteirão, a maior parte

deles com entrada pela Rua Corpo da Guarda (parcelas 22 a 27). Todos possuem caves e a cêrcea dominante é R/C+2.

Dos restantes, exceptuando os pisos semi-enterrados resultantes da diferença de cotas, apenas as parcelas 20 e 18 possuem caves, esta última com menos de 2 metros de pé direito.

Regra geral, os edifícios possuem uma caixa de escadas central (iluminada zenitalmente por clarabóia) que, desenvolvendo-se transversalmente à parcela, a divide em 2 espaços, constituindo um fogo por piso. A ligação entre as duas partes do fogo faz-se por um corredor atrás da caixa de escadas. Contudo, quando a largura do edifício não o permite, a ligação entre elas é feita pelo próprio patamar da escada, parte comum do edifício.

Caracterização construtiva

A visita às parcelas permitiu concluir que todas estarão construídas sobre escarpa granítica. Na verdade, à excepção dos edifícios 22 a 27, a própria escarpa serve de parede estrutural nos pisos inferiores. Nas estruturas verticais dos pisos não confrontantes com a escarpa predominam as paredes e muros de suporte de alvenaria em granito da região.

Nas paredes exteriores predominam aparelhos em cantaria/alvenaria com reboco pintado. Um conjunto significativo de imóveis está revestido a ladrilhos cerâmicos, com recuados e aproveitamentos de cobertura em taipa de madeira.



As estruturas horizontais são constituídas, regra geral, por vigamento em madeira, onde assenta o soalho.

Genericamente, os acessos verticais são constituídos por escadas com estrutura em madeira, apoiadas nas paredes de meação dos edifícios, não se tendo verificado, regra geral, a existência de paredes estruturais de suporte a caixa de escadas, transversais ao edifício. Existem duas caixas de elevador não utilizadas - uma, no edifício 17 e outra no edifício 16, esta última apenas construída em dois pisos.

Constatou-se em muitas situações a existência de infraestruturas aparentes de abastecimento de água e electricidade, no interior das parcelas, colocadas à posteriori. Ao nível das infraestruturas de recolha de águas pluviais, verificou-se que algumas eram simplesmente inexistentes e muitas outras tinham sido já substituídas por PVC.

As coberturas são todas inclinadas. Predominam as quatro águas e revestimentos a telha cerâmica, de tipo Marselha com cor natural. A maior parte das coberturas possui clarabóias ou lanternins que,

devido à sua degradação, foram substituídas por elementos dissonantes, de chapas plásticas ou telhas de vidro.

Predominam as caixilharias de madeira apresentando desenhos e cores variadas, embora em alguns edifícios ou fracções, devido ao seu estado de degradação tenham já sido substituídas as originais por caixilhos de alumínio. Verifica-se com alguma frequência a introdução de estores exteriores em PVC.

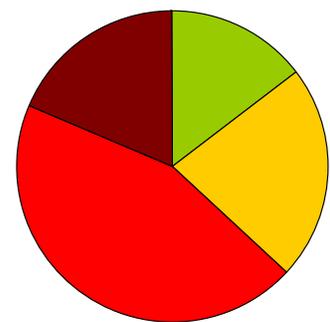
Regra geral, os edifícios possuem pavimentos de madeira. Contudo, constatou-se frequentemente a aplicação de pavimentos em linóleo e cerâmicos por cima do soalho, com maior incidência nas zonas de águas.

As divisórias interiores são predominantemente paredes de tabique de madeira rebocadas e pintadas de ambos os lados nas zonas secas e revestimentos cerâmicos em altura nas zonas húmidas. Os tectos são, regra geral, de gesso/estruque com cor geralmente branca.

Estado conservação

Em síntese, constata-se que mais de metade dos edifícios da unidade de intervenção está em mau estado de conservação e alguns mesmo em ruína, necessitando de intervenção profunda. Na verdade,

12 edifícios (44%) estão em mau estado, representando 3311m² de área bruta construída; 5 (19%) estão em ruína, representando 1524 m² de área bruta construída e 4 (15%) estão em bom estado de conservação, com 1337 m² de área bruta construída. Os restantes 6 edifícios (22%) estão em médio estado de conservação e representam 1838 m² de área bruta construída.



■ bom ■ médio ■ mau ■ ruína

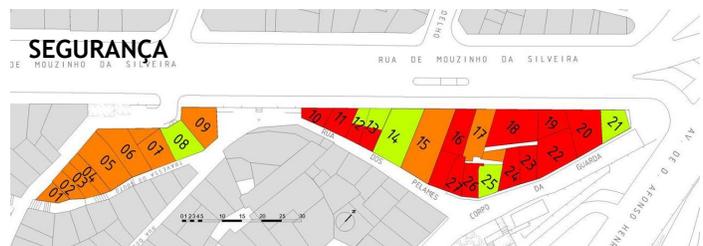
Dos 4 edifícios em bom estado de conservação, um é propriedade da Câmara Municipal do Porto. 5 dos 17 edifícios maus ou em ruína são públicos.

Apesar da extensão deste conjunto de edifícios em avançado estado de degradação, o quarteirão ainda conserva um imponente valor construtivo resultante da qualidade da arquitectura e dos materiais empregues na sua construção.



Das vistorias realizadas aos imóveis, destaca-se o facto de 67% dos edifícios não possuírem condições de salubridade. Tal facto deve-se não só ao mau estado de conservação dos edifícios (ao nível dos elementos construtivos e instalações), mas também à deficiente ventilação no interior dos fogos e à compartimentação e de qualificação dos mesmos.

Na verdade, verifica-se a existência de fogos habitacionais sem instalações sanitárias privativas no seu interior, instalações sanitárias equipadas apenas com lavatório e sanita, espaços comerciais sem instalações sanitárias e fogos divididos pelas circulações verticais comuns dos edifícios. Estas situações são agravadas, em casos pontuais, pela sobrelotação dos fogos.

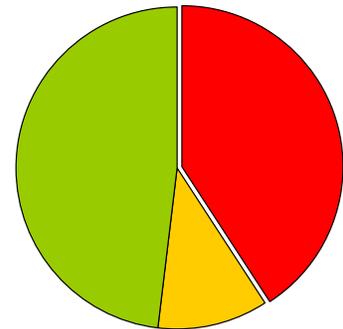


2.5 - Ocupação

1/3 dos edifícios do quarteirão está integralmente devoluto. Esta situação, aliada ao facto de se encontrarem em mau estado de conservação ou em ruína, constitui uma oportunidade para a reabilitação do quarteirão.

A concentração de edifícios devolutos é maior na unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda, onde 10 dos 18 edifícios estão totalmente devolutos.

Por outro lado, a maior concentração de edifícios ocupados localiza-se na unidade Souto/Souto, onde apenas 1 dos 9 edifícios está totalmente devoluto.



■ edifícios totalmente devolutos
■ edifícios parcialmente ocupados
■ edifícios totalmente ocupados



48% dos edifícios (13 edifícios) do quarteirão estão totalmente ocupados.

Nos edifícios total ou parcialmente ocupados predomina a função habitacional (61% do total de fogos). A média de ocupação dos fogos habitacionais é de 2,5 habitantes/fogo. Existem apenas alguns casos pontuais de sobreocupação de fogos, dos quais se destacam 2 fogos com ocupação igual ou superior a 4 pessoas em tipologias iguais ou inferiores a T1.

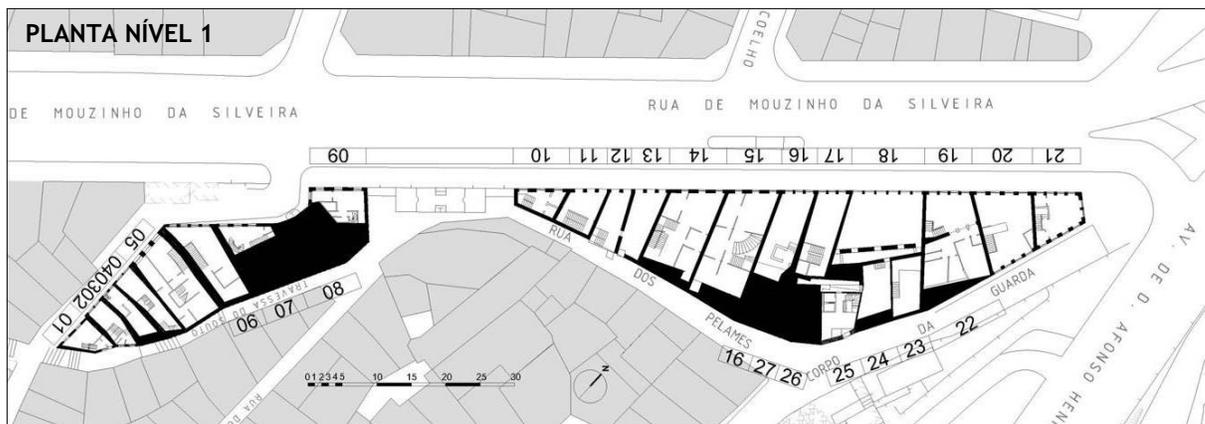
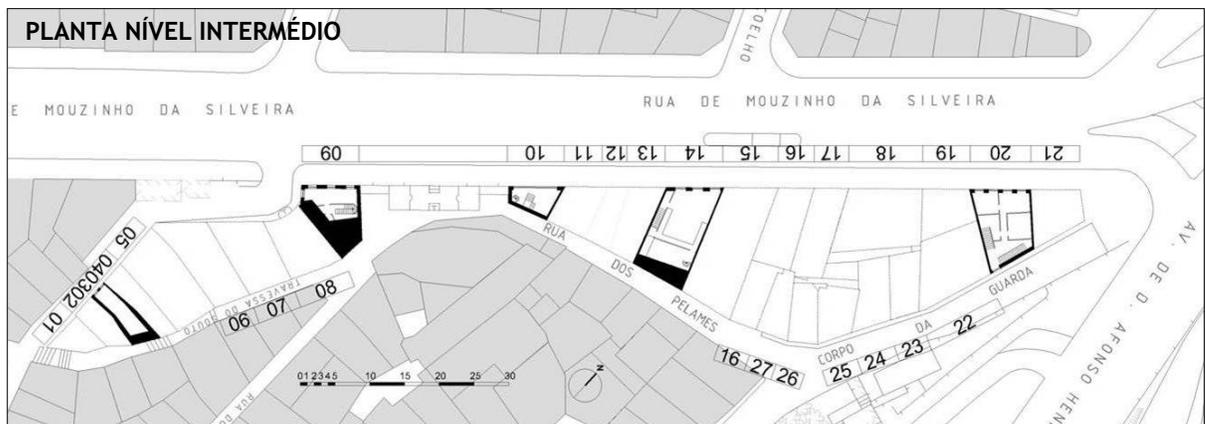
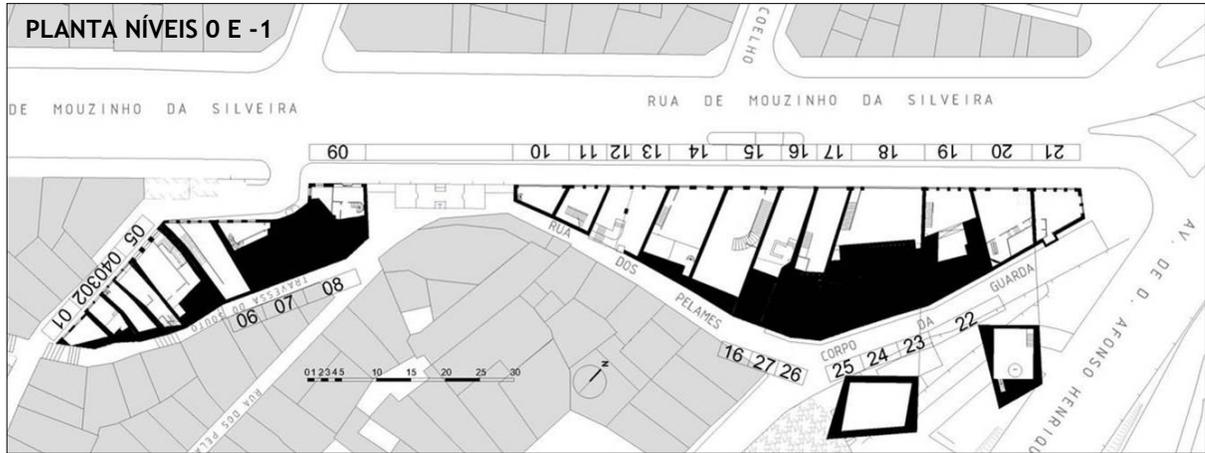
Ao nível funcional, os pisos de r/c e 1º andar da Rua Mouzinho da Silveira e da Rua do Souto são genericamente ocupados por estabelecimentos comerciais e armazéns, em fogo único, e os pisos altos são geralmente de habitação.

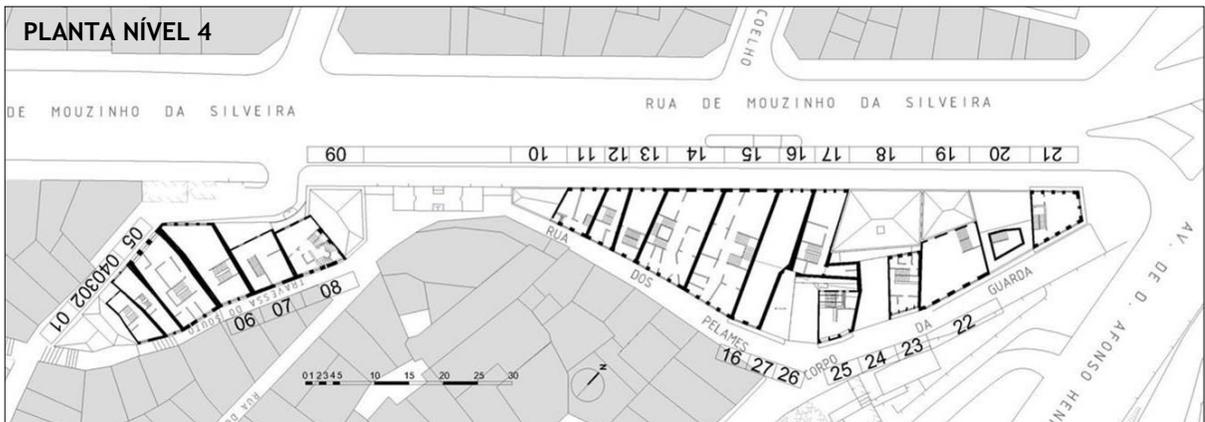
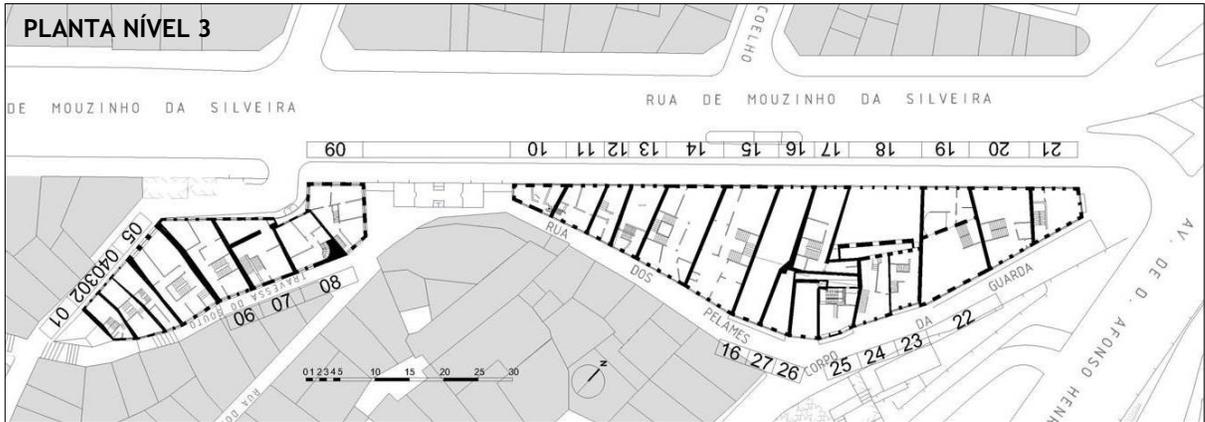
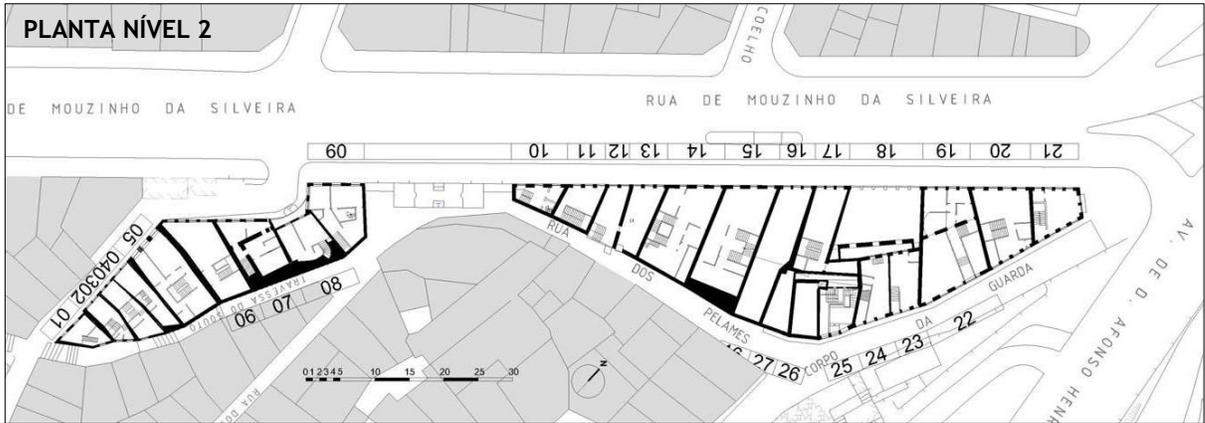
NÚMERO DE FOGOS/ OCUPAÇÃO POR TIPOLOGIA

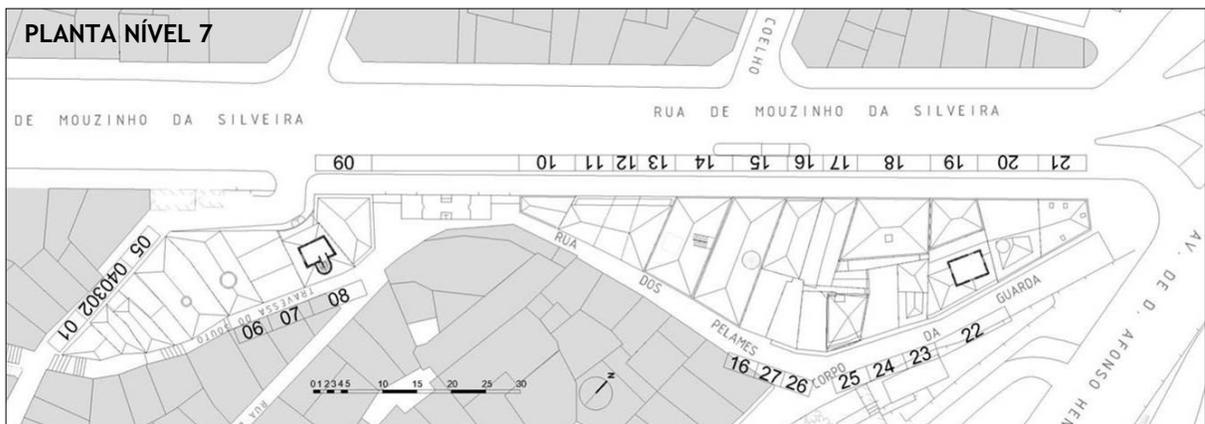
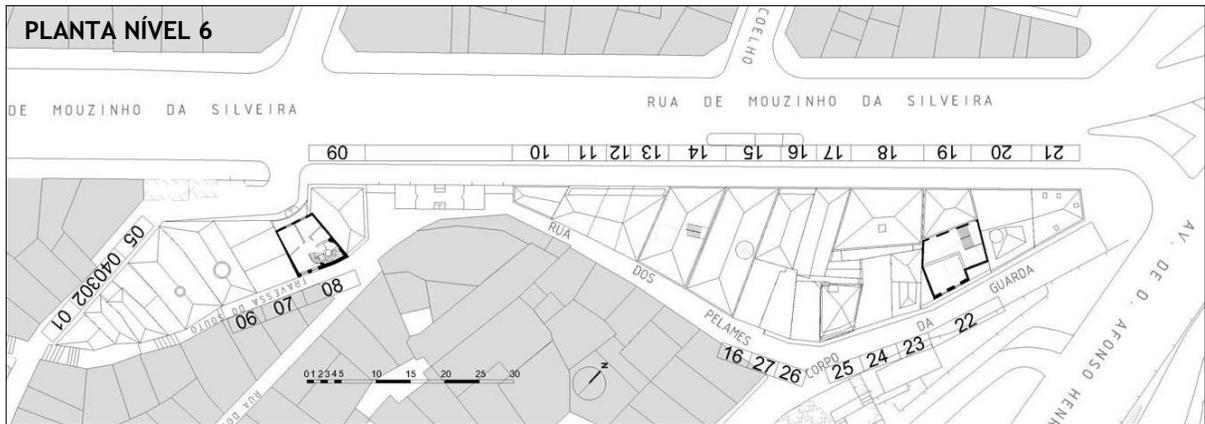
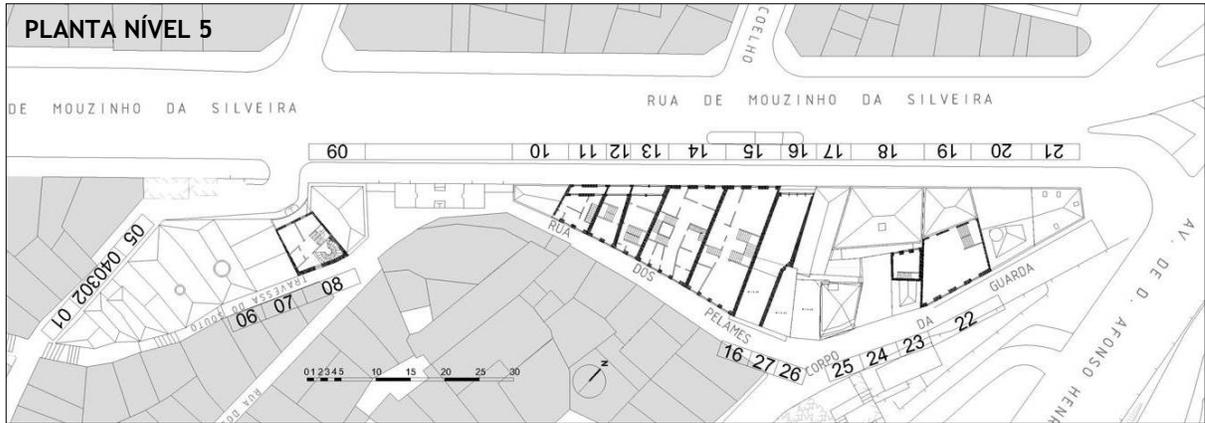
| Fogo/ Ocupação | | com 1 Pess | com 2 Pess | com 3 Pess | com 4 Pess | com 5 Pess | com 6 Pess | com 7 Pess | Total Ocupado | Devoluto | Total |
|----------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|-----------|
| Habitacionais | Quarto | 2 | | | | | | | 2 | | 2 |
| | T0 | 3 | | 1 | | | | | 4 | 5 | 9 |
| | >T0 e <T1 | 2 | 1 | 3 | | | 1 | | 7 | | 7 |
| | T1 | 1 | 2 | | 1 | | | | 4 | | 4 |
| | >T1 e <T2 | | 1 | 2 | | | | | 3 | | 3 |
| | T2 | 1 | 2 | | | | | | 3 | | 3 |
| | >T2 e <T3 | | | 2 | | | | | 2 | | 2 |
| | T3 | | 1 | 3 | | | | 1 | 5 | | 5 |
| | >T3 e <T4 | | | | 1 | | | | 1 | | 1 |
| | sem tipologia definida | | | | | | | | 0 | 2 | 2 |
| | Subtotal Habitacional | 9 | 7 | 11 | 2 | 0 | 1 | 1 | 31 | 7 | 38 |
| Outros | Serviços | | | | | | | | 1 | 2 | 3 |
| | Comércio | | | | | | | | 14 | 4 | 18 |
| | Equipamento | | | | | | | | 1 | | 1 |
| | Armazém | | | | | | | | 2 | | 2 |
| | Subtotal Não Habitacional | | | | | | | | 18 | 6 | 24 |
| Total | | | | | | | | | 49 | 13 | 62 |

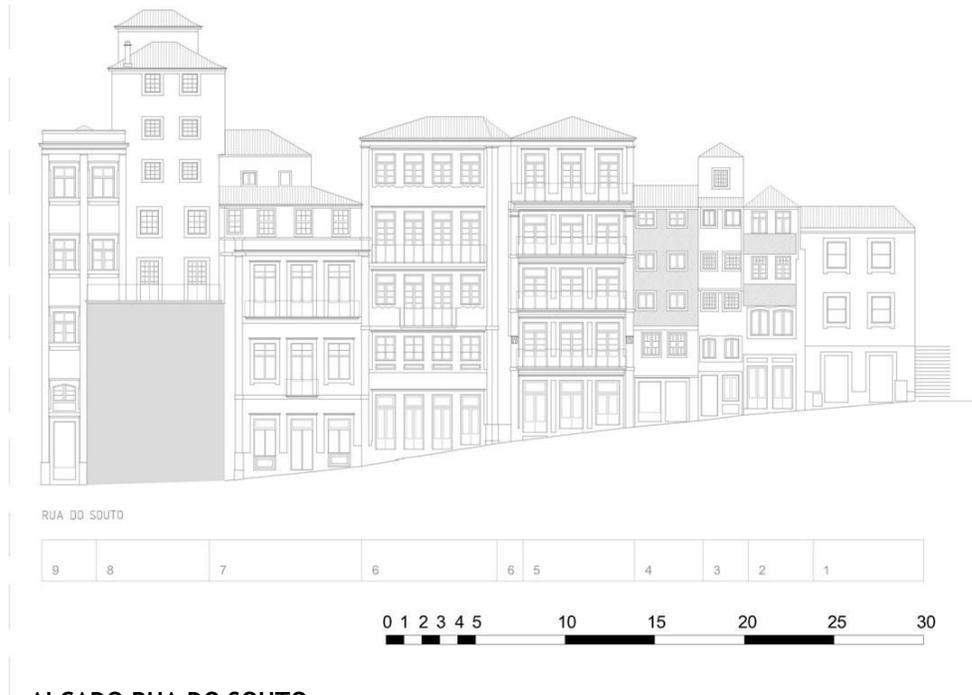
| | | |
|---------------------------------------|--|----------|
| Edifícios totalmente devolutos | | 9 |
|---------------------------------------|--|----------|

2.6 - Plantas e alçados da situação existente









ALÇADO RUA DO SOUTO



ALÇADO TRAVESSA DO SOUTO



ALÇADO RUA MOUZINHO DA SILVEIRA



ALÇADO RUA DO CORPO DA GUARDA

3 - Intervenção proposta

Enquadramento

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

- a) É indispensável criar uma oferta de habitação, em qualidade e quantidade (...)
- b) É preciso dotar a Baixa de um variado leque de serviços ao turista (...)
- c) (...) um novo perfil comercial (...)
- d) As grandes empresas portuenses ou nortenhas com mais prestígio devem ser atraídas para a Baixa (...)
- e) (...) concentrar a rede mais densa e mais moderna de infraestruturas, nomeadamente no plano da energia e das comunicações.
- f) Uma gestão moderna da qualidade do espaço (...)

Estratégia de Reabilitação Funcional

Prevê-se a manutenção das actividades existentes e a funcionar no quarteirão, ao nível da habitação, comércio e serviços. Salvaguarda-se, contudo, a necessidade de reconversão de espaços subaproveitados, nomeadamente, armazéns de espaços comerciais que ocupem vários pisos.

De acordo com a estratégia definida para esta área da cidade, propõe-se a viabilização de um programa misto de comércio e habitação, onde as características das habitações e dos espaços comerciais possam constituir um factor comparativamente vantajoso. Será, portanto, de prever que aqui possam vir a ser acolhidas famílias residentes, comércio e, eventualmente, alguns espaços de escritórios ou serviços, indutores de dinâmica e valorização da Baixa e do Centro Histórico.

O território privilegiado para esta reconversão funcional é a unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda, onde se localiza a maior parte do edificado devoluto. Aqui, aposta-se fundamentalmente na disponibilização de espaços ao nível do r/c, onde se possam instalar actividades do sector terciário, de apoio a residentes e turistas.

Aproveitando a existência de pisos semi-enterrados, que podem ser acedidos de nível por automóvel a partir da Rua do Corpo da Guarda, prevê-se a criação de estacionamento de apoio às novas funções a criar, uma vez que a oferta na envolvente é manifestamente insuficiente. Contudo, devido às condicionantes físicas do edificado, os lugares de estacionamento a criar não serão suficientes para todo o quarteirão, pelo que algumas parcelas terão que continuar a procurar

alternativas na envolvente.

A unidade Souto/Souto, pelo seu nível de ocupação, constitui uma realidade distinta. Aqui, mantêm-se as funções existentes, incentivando-se a abertura de espaços comerciais actualmente encerrados e introduzindo habitação nos pisos superiores devolutos.

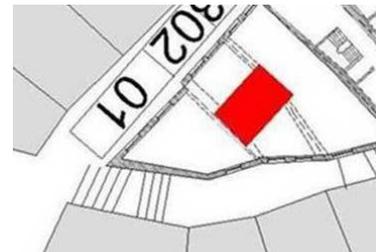
Estratégia de Reabilitação Física

Em grande parte dos edifícios (63%) é necessária uma intervenção profunda. Apenas 4 parcelas estão em bom estado de conservação e só 2 delas não necessitam de intervenção.

Pelo diagnóstico da situação existente, surge a possibilidade de realização de intervenções conjugadas, sustentadas em emparcelamentos que permitirão racionalizar acessos verticais, rentabilizar os espaços a criar e viabilizar economicamente as intervenções:

a) Intervenção conjugada - parcelas 1, 2 e 3

As parcelas acima identificadas encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem actualmente condições de habitabilidade. De facto, existem espaços do mesmo fogo separados pelos acessos verticais dos edifícios, fogos sem instalações sanitárias privativas e espaços únicos e exíguos que constituem um fogo e incluem várias funções: sala, quarto, etc.



Por outro lado, as dimensões do edifício não permitem outro tipo de compartimentação distinto do existente, pelo que as condições mínimas de salubridade apenas poderão ser criadas através do emparcelamento. Com a intervenção conjunta, racionalizam-se acessos verticais e rentabilizam-se os espaços a criar, evitando-se repetições de acessos e estruturas que oneram a obra. Criar-se-ão fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.

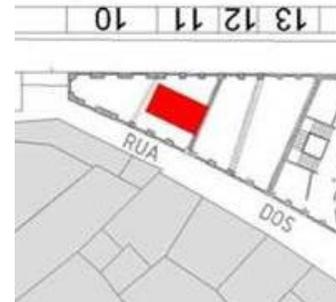
Ao nível funcional, prevê-se a criação de actividades comerciais ao nível do R/C (e eventualmente sobreloja) da Rua do Souto e habitação nos pisos superiores, com acesso a partir da Travessa do Souto.

b) Intervenção conjugada - parcelas 10, 11, 12 e 13

As parcelas acima identificadas encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem actualmente condições de habitabilidade, com excepção do espaço comercial e sala de exposições localizado nos pisos 1, 2 e 3 das parcelas 12 e 13, recentemente intervencionados.

Assim, a intervenção conjugada nestas parcelas compreenderá os edifícios 10 e 11 e os pisos 4, 5 e 6 das parcelas 12 e 13. Pretende-se, com o emparcelamento, racionalizar acessos verticais e rentabilizar os espaços a criar, evitando-se repetições de acessos e estruturas que oneram a obra. Criar-se-ão fogos mais qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.

Ao nível funcional, prevê-se a criação de actividades comerciais ao nível do R/C das parcelas 10 e 11, na Rua Mouzinho da Silveira, e habitação nos pisos superiores.

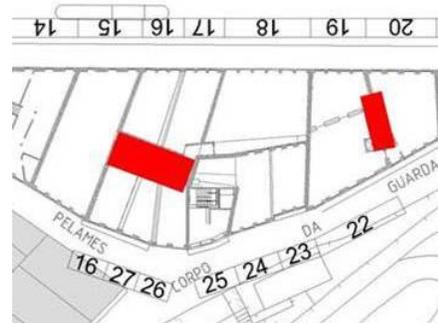


c) Intervenção conjugada - parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27

As parcelas acima identificadas, à excepção da 17, encontram-se em mau estado de conservação ou em ruína, não possuindo actualmente condições de habitabilidade. A parcela 17, embora se encontre num estado de conservação médio, é estratégica, pela sua localização, para a implementação da intervenção de conjunto.

Pretende-se, com o emparcelamento, racionalizar acessos verticais e rentabilizar os espaços a criar, evitando-se repetições de acessos e estruturas que oneram a obra. Os fogos resultantes serão qualificados e possuirão boas condições de segurança, salubridade e estética.

O estudo prévio deste projecto conjunto, da iniciativa de um dos proprietários, prevê a criação de dois acessos verticais que servem dois blocos autónomos, ligados entre si por um piso de estacionamento comum, que se localizará ao nível de parte do r/c da Rua do Corpo da Guarda. A manutenção, sempre que possível, das paredes de meação marca a separação dos diferentes fogos e dos dois blocos de acessos. Estão ainda previstos os aumentos de cérceas das parcelas 16, 17, 18, 23 e 27, sob a forma de pisos recuados. Os pisos térreos de Mouzinho da Silveira serão destinados a comércio e os restantes a habitação.



Intervenções isoladas

Nos restantes edifícios, as condições específicas de cada um induzem a intervenções isoladas. Os edifícios que necessitam de reabilitações médias e ligeiras estão, regra geral, ocupados, o que inibe uma intervenção com maior amplitude. Alguns deles possuem ainda cotas tão distintas entre si que inibem o seu emparcelamento.

As áreas de implantação dos edifícios serão mantidas, com a incorporação dos espaços residuais do interior da unidade Mouzinho/Pelames/Corpo da Guarda na proposta de intervenção. Os aumentos de cérceas propostos serão pontuais e, em casos justificados, através de pisos recuados. Estes, deverão estar devidamente enquadrados com a envolvente e possuir uma composição de fachada coerente com as preexistências do edifício e do quarteirão.

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

As empenas deverão ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas a materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.

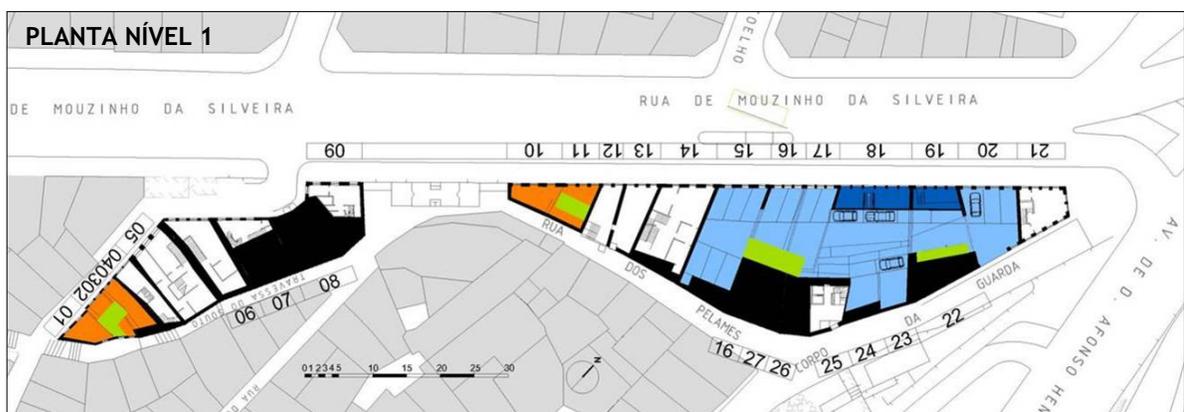
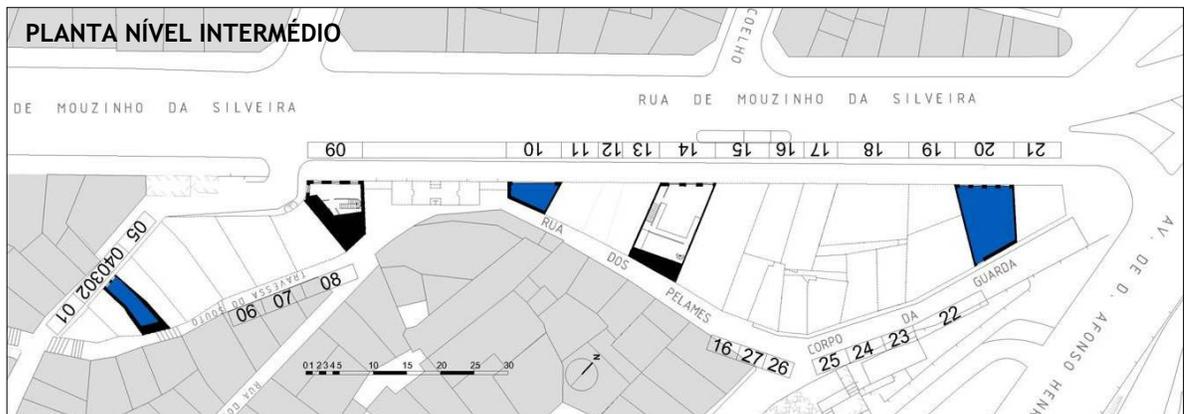
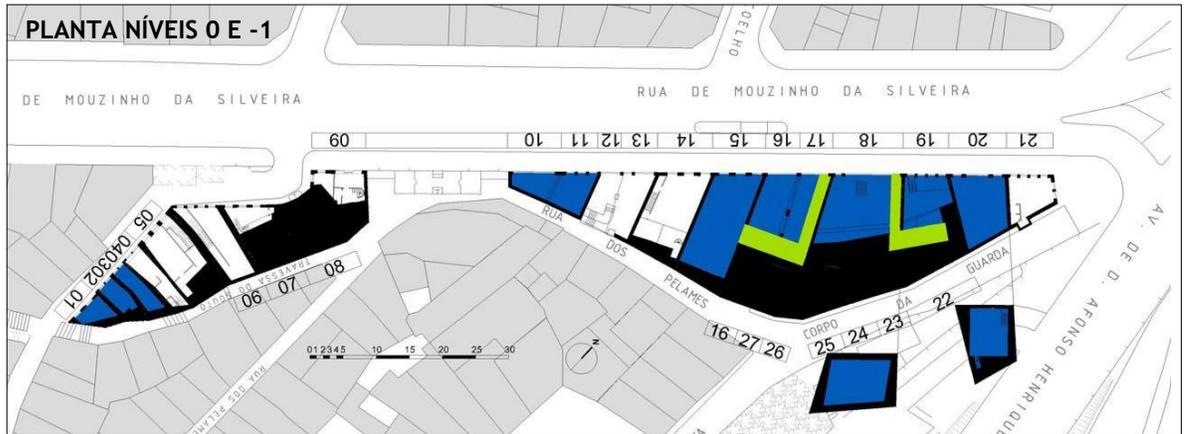
As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais deverão ser preservados. No caso de ser necessária a sua reposição, deve optar-se por revestimentos e elementos de acordo com os originais ou, no caso de não ser possível, outros esteticamente integrados. Deverão ser corrigidas as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

A colocação dos elementos publicitários, toldos nas fachadas ou empenas do quarteirão deverá obedecer à regulamentação em vigor.

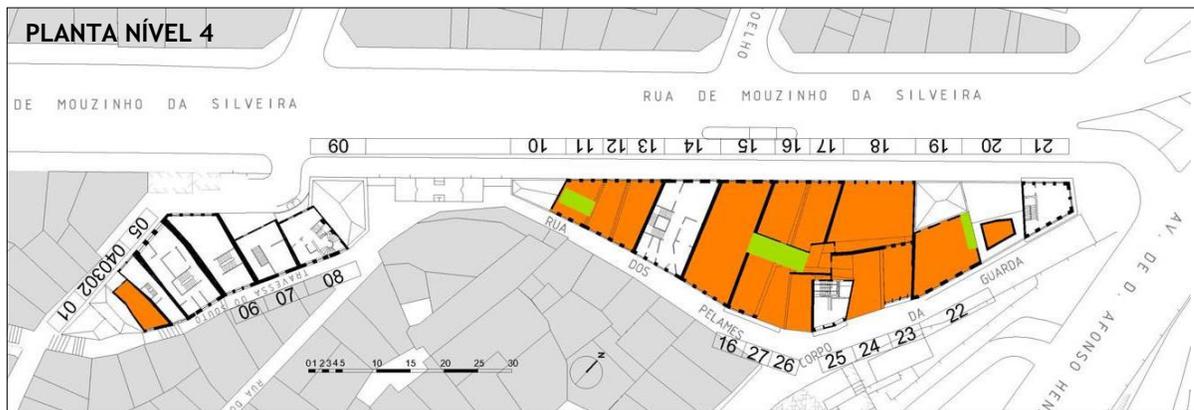
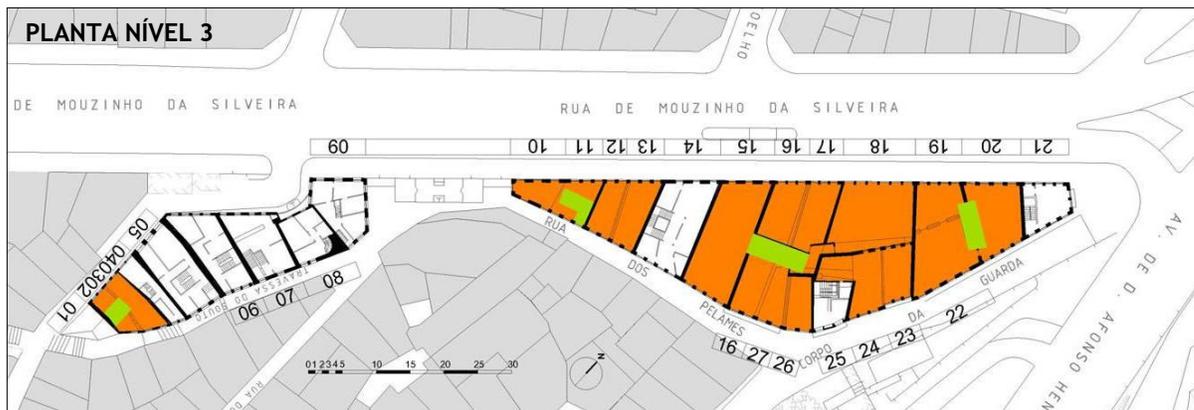
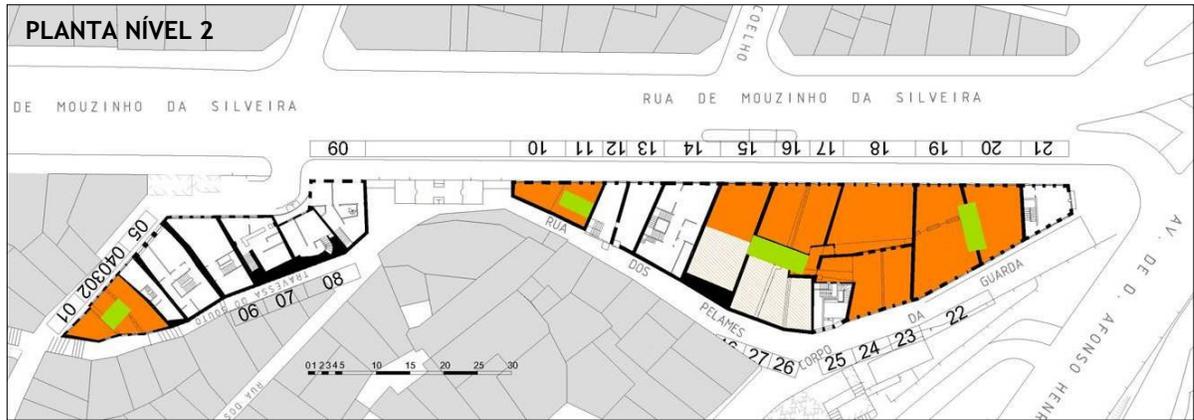
Ao nível do espaço público, é importante a requalificação da área restante da Rua Mouzinho da Silveira e a verificação do sistema de drenagem de águas pluviais da Travessa do Souto e Rua dos Pelames. De facto, a inspecção feita aos edifícios que confrontam com estes arruamentos indicia que provavelmente o seu deficiente funcionamento esteja a danificar os pisos inferiores.

3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta

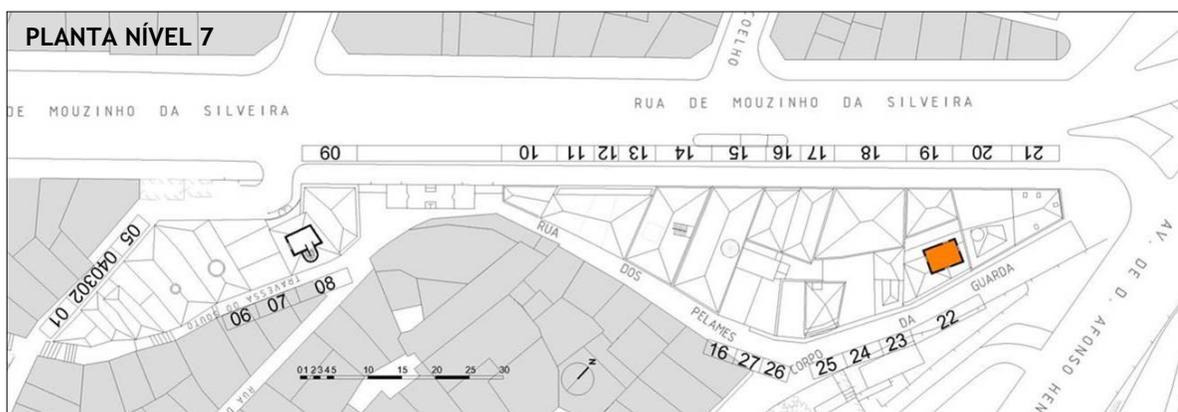
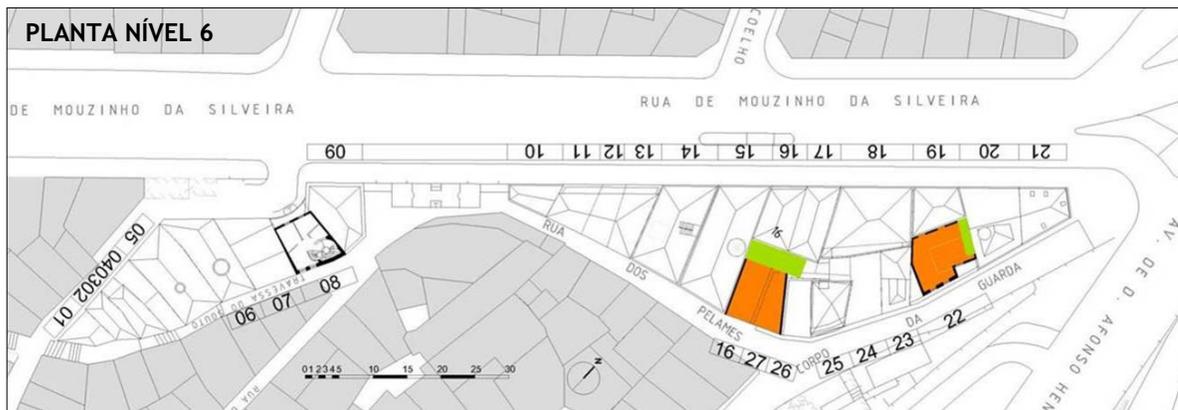
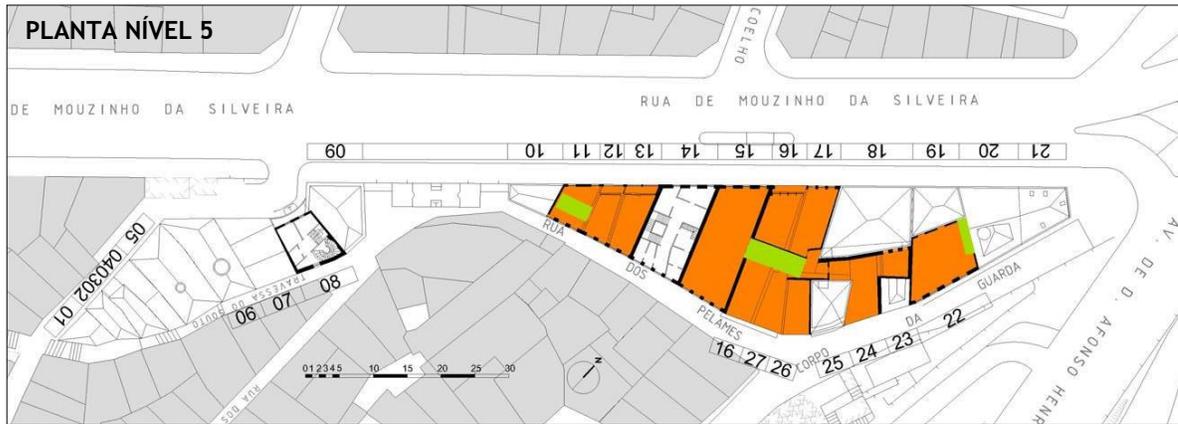
Funções a introduzir com as intervenções conjugadas



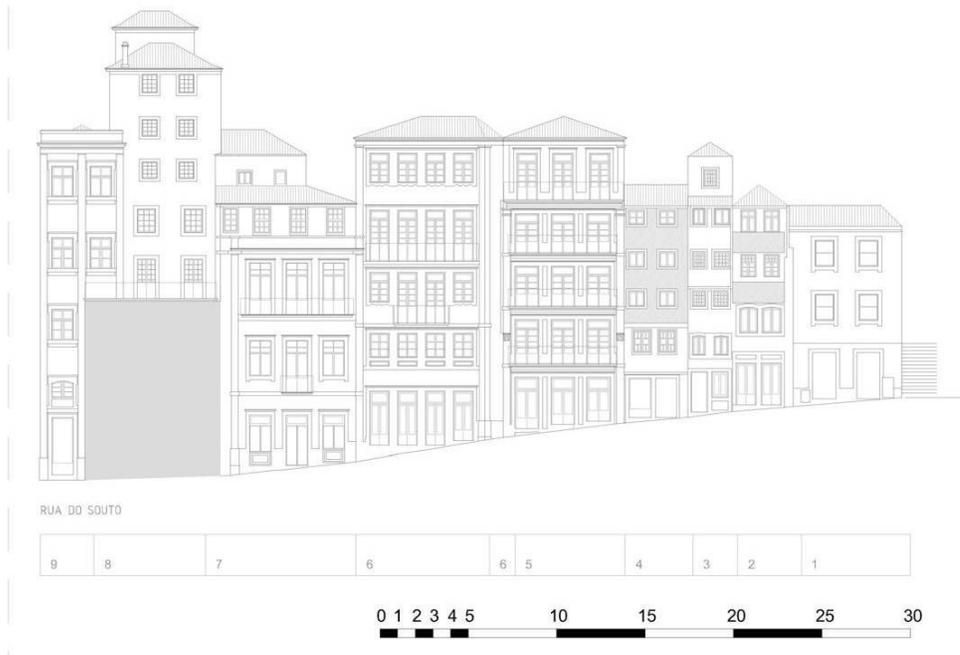
■ Acessos Verticais Propostos
 ■ Comércio
 ■ Estacionamento
 ■ Habitação



Acessos Verticais Propostos
 Habitação
 Arrumos



■ Acessos Verticais Propostos ■ Habitação



ALÇADO RUA DO SOUTO

 A manter



ALÇADO TRAVESSA DO SOUTO

 A manter



ALÇADO RUA

MOUZINHO DA SILVEIRA



A manter



A demolir



A construir



ALÇADO RUA

DO CORPO DA GUARDA



A manter



A demolir



A construir

3.2 - Síntese da intervenção proposta

(áreas estimadas)

| COD QUARTÉRIÃO | COD PARCELA | FOGO | ÁREA FOGO (ABC m2) | ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2) | ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2) | PROPRIETÁRIO | Ocupação (QUALIDADE) | USO | TIPOLOGIA FOGO | Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | TIPO DE INTERVENÇÃO | NÍVEL DE INTERVENÇÃO | ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2) | ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2) |
|----------------|-------------|---------------|--------------------|------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|------------------------|----------------|--|------------------------------|--|----------------------|--|--|
| 14024 | 001 | R/C | 17,22 | 63,18 | 53,70 | privado | Arrendatário | comércio | sem WC | 0 | mau | conjugada com parcelas 2 e 3 | profundo | 347,12 | 314,98 |
| 14024 | 001 | R/C+1º | 45,96 | | | | Arrendatário | habitação | T1 | 4 | | | | | |
| 14024 | 002 | R/C | 19,95 | 98,55 | 83,77 | privado | | devoluto-comércio | com WC | mau | conjugada com parcelas 1 e 3 | profundo | | | |
| 14024 | 002 | 2º | 26,20 | | | | | devoluto-habitação | T0 | | | | | | |
| 14024 | 002 | 1º | 26,20 | | | | | devoluto-habitação | T0 | | | | | | |
| 14024 | 002 | R/C | 26,20 | | | | | devoluto-habitação | T0 | | | | | | |
| 14024 | 003 | R/C+1º | 55,16 | 185,39 | 157,58 | privado | Ocupante | comércio | com WC | 1 | mau | conjugada com parcelas 1 e 2 | profundo | | |
| 14024 | 003 | 2º | 29,34 | | | | Arrendatário | habitação | T0 | 1 | | | | | |
| 14024 | 003 | 1º | 33,63 | | | | Arrendatário | habitação | T0 | 1 | | | | | |
| 14024 | 003 | R/C traseiras | 16,815 | | | | Arrendatário | habitação | quarto s/ wc | 1 | | | | | |
| 14024 | 003 | R/C frente | 16,815 | | | | Arrendatário | habitação | quarto c/ wc | 1 | | | | | |
| 14024 | 003 | CAVE | 33,63 | | | | Arrendatário | habitação | T0 | 3 | | | | | |
| 14024 | 004 | R/C+1º | 65,34 | 167,90 | 142,72 | privado | Arrendatário | comércio | com WC | 1 | médio | isolada | médio | 167,90 | 142,72 |
| 14024 | 004 | CV+R/C+1º+AF | 102,56 | | | | Arrendatário | habitação | T3+1 | 4 | | | | | |
| 14024 | 005 | R/C | 68,51 | 438,43 | 372,67 | privado | | devoluto-comércio | com WC | | médio | isolada | médio | 438,43 | 372,67 |
| 14024 | 005 | 4º | 92,48 | | | | Arrendatário | habitação | T2 | 2 | | | | | |
| 14024 | 005 | 3º | 92,48 | | | | Arrendatário | habitação | T0+1 | 3 | | | | | |
| 14024 | 005 | 2º | 92,48 | | | | Arrendatário | habitação | T1 | 2 | | | | | |
| 14024 | 005 | 1º | 92,48 | | | | Arrendatário | habitação | T0+1 | 3 | | | | | |
| 14024 | 006 | R/C+1º | 159,82 | 399,55 | 339,62 | privado | Arrendatário | comércio | com WC | 0 | médio | isolada | médio | 399,55 | 339,62 |
| 14024 | 006 | 1º | 79,91 | | | | Arrendatário | habitação | T1+1 | 2 | | | | | |
| 14024 | 006 | R/C | 79,91 | | | | Arrendatário | habitação | T1+1 | 3 | | | | | |
| 14024 | 006 | CAVE | 79,91 | | | | Arrendatário | habitação | T0+2 | 1 | | | | | |
| 14024 | 007 | R/C+1º | 49,43 | 231,47 | 196,75 | privado | Arrendatário | comércio | com WC | 1 | mau | isolada | médio | 231,47 | 196,75 |
| 14024 | 007 | 1º | 51,87 | | | | Arrendatário | habitação | T0+2 | 6 | | | | | |
| 14024 | 007 | R/C | 73,16 | | | | Arrendatário | habitação | T0+2 | 1 | | | | | |
| 14024 | 007 | CAVE | 57,01 | | | | Arrendatário | habitação | T0+1 | 3 | | | | | |
| 14024 | 008 | 2º+AF | 72,42 | 275,38 | 234,07 | público | Arrendatário | habitação | T2 | 1 | bom | isolada | ligeiro | 275,38 | 234,07 |
| 14024 | 008 | R/C+1º | 108,40 | | | | Arrendatário | habitação | T3 | 2 | | | | | |
| 14024 | 008 | CV+R/C | 94,56 | | | | Arrendatário | habitação | T2 | 2 | | | | | |
| 14024 | 009 | R/C | 67,23 | 239,50 | 203,58 | privado | Arrendatário | habitação | T1 | 2 | médio | isolada | médio | 239,50 | 203,58 |
| 14024 | 009 | SUBCAVE+CAVE | 103,22 | | | | Arrendatário | habitação | T3 | 7 | | | | | |
| 14024 | 009 | R/C | 11,53 | | | | Arrendatário | comércio | com WC | 0 | | | | | |
| 14024 | 009 | R/C+1º | 57,52 | | | | Arrendatário | comércio | com WC | 3 | | | | | |
| 14024 | 010 | TOTAL | 132,70 | 132,70 | 112,80 | privado | | devoluto | | | mau | conjugada com parcelas 11, 12 e 13 | profundo | 837,41 | 752,03 |
| 14024 | 011 | R/C+1º+2º | 110,25 | 220,50 | 187,43 | privado | Arrendatário | habitação | T3 | 3 | mau | conjugada com parcelas 10, 12 e 13 | profundo | | |
| 14024 | 011 | R/C+1º+2º | 110,25 | | | | Arrendatário | comércio | com WC | 1 | | | | | |
| 14024 | 012 | R/C+1º+2º | 102,63 | 208,66 | 177,36 | privado | Arrendatário | habitação | T3 | 3 | médio / mau | isolada (pisos 1, 2 e 3)/ conjugada com parcelas 10, 11 e 13 | ligeiro/ profundo | | |
| 14024 | 012 | R/C+1º+2º | 106,03 | | | | Arrendatário | comércio + equipamento | com WC | 2 | | | | | |
| 14024 | 013 | R/C+1º+2º | 137,61 | 275,55 | 254,88 | privado | Arrendatário | habitação | T3 | 3 | médio / mau | isolada (pisos 1, 2 e 3)/ conjugada com parcelas 10, 11 e 12 | ligeiro/ profundo | | |
| 14024 | 013 | R/C+1º+2º | 137,94 | | | | Arrendatário | comércio + equipamento | com WC | 2 | | | | | |
| 14024 | 014 | 5º | 109,63 | 664,52 | 564,84 | privado | Arrendatário | habitação | T1+2 | 3 | bom | isolada | ligeiro | 664,52 | 564,84 |
| 14024 | 014 | 4º | 109,63 | | | | Arrendatário | habitação | T2+1 | 3 | | | | | |
| 14024 | 014 | 3º | 109,63 | | | | Arrendatário | habitação | T2+1 | 3 | | | | | |
| 14024 | 014 | 2º | 109,63 | | | | Arrendatário | habitação | T0+1 | 2 | | | | | |
| 14024 | 014 | 1º | 94,88 | | | | Arrendatário | comércio | com WC | 4 | | | | | |
| 14024 | 014 | R/C+SL | 131,12 | | | | Arrendatário | comércio | com WC | 3 | | | | | |

(áreas estimadas)

| COD QUARTERÃO | COD PARCELA | FOGO | ÁREA FOGO (ABC m2) | ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2) | ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2) | PROPRIETÁRIO | OCUPAÇÃO (QUALIDADE) | USO | TIPOLOGIA FOGO | N.º PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | TIPO DE INTERVENÇÃO | NÍVEL DE INTERVENÇÃO | ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2) | ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2) |
|---------------|-------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|--------------------|----------------|--|-----------------------|--|----------------------|--|--|
| 14024 | 015 | 1º | 118,98 | | | | Arrendatário | armazém | com WC | 4 | | | | | |
| 14024 | 015 | R/C+2º+3º | 378,56 | 773,46 | 657,44 | privado | Arrendatário | comércio+armazém | com WC | 5 | mau | conjugada com parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 015 | 4º+5º | 275,92 | | | | | devoluto | | | | | | | |
| 14024 | 016 | TOTAL | 535,47 | 535,47 | 455,15 | público | | devoluto | | | ruína | conjugada com parcelas 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 017 | TOTAL | 350,54 | 350,54 | 297,96 | privado | Arrendatário | comércio+armazém | com WC | 9 | médio | conjugada com parcelas 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 018 | TOTAL | 13582/25 | 543,28 | 461,79 | privado | | devoluto | | | ruína | conjugada com parcelas 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 019 | TOTAL | 215,68 | 215,68 | 183,33 | público | | devoluto | | | mau | conjugada com parcelas 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 020 | TOTAL | 469,14 | 469,14 | 398,77 | privado | | devoluto | | | mau | conjugada com parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 26 e 27 | profundo | 4210,50 | 3723,96 |
| 14024 | 022 | TOTAL | 506,83 | 506,83 | 430,81 | público | | devoluto | | | mau | conjugada com parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 023 | CV+R/C+1º | 116,07 | | | | Arrendatário | comércio | com WC | 0 | | | | | |
| 14024 | 023 | 2º Traseiras | 19,61 | 172,30 | 146,46 | privado | Arrendatário | habitação | T1 | 1 | mau | conjugada com parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 023 | 2º Frente+AF | 36,62 | | | | Arrendatário | habitação | T1 | 0 | | | | | |
| 14024 | 024 | TOTAL | 173,10 | 173,10 | 147,14 | público | | devoluto | | | ruína | conjugada com parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 26 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 026 | TOTAL | 137,64 | 137,64 | 116,99 | privado | | devoluto | | | ruína | conjugada com parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 e 27 | profundo | | |
| 14024 | 027 | TOTAL | 134,68 | 134,68 | 114,48 | público | | devoluto | | | ruína | conjugada com parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 e 26 | profundo | | |
| 14024 | 021 | R/C | 47,80 | | | | | devoluto-comércio | com WC | | | | | | |
| 14024 | 021 | AF | 47,80 | | | | | devoluto-serviços | com WC | | | | | | |
| 14024 | 021 | 2º | 47,80 | 239,79 | 203,82 | privado | Arrendatário | habitação | T0 | 1 | bom | isolada | sem intervenção | 239,79 | 203,82 |
| 14024 | 021 | 1º | 47,80 | | | | | devoluto-serviços | com WC | | | | | | |
| 14024 | 021 | R/C | 48,59 | | | | Arrendatário | serviços | com WC | 3 | | | | | |
| 14024 | 025 | CV+R/C | 77,54 | | | | | devoluto-comércio | com WC | | | | | | |
| 14024 | 025 | 1º | 40,07 | 157,68 | 134,03 | privado | | devoluto-habitação | T0 | | bom | isolada | sem intervenção | 157,68 | 134,03 |
| 14024 | 025 | 2º | 40,07 | | | | | devoluto-habitação | T0 | | | | | | |

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcelas 1, 2 e 3

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

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 1, 2 e 3;
- Construção de novos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação / reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Manutenção da configuração original das empenas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Reposição das clarabóias das parcelas 2 e 3;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;

- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos do r/chão da parcela 1, ao nível da Rua do Souto, e sua substituição por caixilharia adequada segundo o desenho, materiais e cores tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio das parcelas 2 e 3 e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor originais;
- Remoção de protecções de vãos em chapa ondulada ao nível do 1º andar da Travessa do Souto (parcela 3);
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção dos tubos exteriores de extracção em PVC da parcela 2, ao nível da fachada da Travessa do Souto;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas na fachada da parcela 3 virada à Rua do Souto.

Parcela 4

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em chapa zincada ou afim;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Obras de manutenção dos acessos verticais da habitação, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em

madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

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

Parcela 5

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos, a limpeza das cantarias, a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores e no espaço comercial;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Correcção de patologias existentes nas empenas;

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado e verificação da estrutura horizontal;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.

Parcela 6

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos, a limpeza das cantarias, a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Correcção de patologias existentes nas empenas;

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.

Parcela 7

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias, e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Correcção de patologias existentes nas empenas;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;

- Abertura de um novo vão no 1º andar da fachada da Travessa do Souto, com desenho e dimensões esteticamente integradas e colocação de caixilharia apropriada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores das demais;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Substituição do revestimento da cobertura R. Souto (1º nível) por telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue;
- Abertura do vão encerrado ao nível do piso 5 (Rua do Souto) e colocação de caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.

Parcela 8

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

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escharpa granítica;
- Reparação pontual de estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reparação e pintura das chapas da empena sul sobre elevada, da cor das restantes;
- Limpeza de grafittis da fachada, com aplicação de verniz anti-grafitti;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais.

Parcela 9

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos, a limpeza das cantarias e a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Obras de manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais da escada de acesso aos vários pisos, as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos em rede metálica para protecção dos vãos ao nível do r/c da Rua dos Pelames e substituição por outros com desenho, cores e materiais esteticamente integrados;
- Remoção dos caixilhos do r/c comercial - Mouzinho 272 e sua substituição por caixilharia adequada segundo o desenho, materiais e cor tradicionais;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas e cablagens.

Parcelas 10, 11, 12 (pisos 4, 5 e 6) e 13 (pisos 4, 5 e 6)

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

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 10, 11, 12 (a partir do piso 4) e 13 (a partir do piso 4);
- Construção de novos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Compartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Manutenção da configuração original das empenas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Recuperação/ reposição dos lanternins das parcelas 12 e 13;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;

- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas ou inexistentes, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Abertura dos vãos encerrados ao nível do R/C das parcelas 10 e 11 (Rua dos Pelames) e colocação de caixilho adequado, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Reposição do desenho original dos vãos do R/C da fachada da parcela 13 (Rua dos Pelames);
- Recuperação do desenho original dos vãos dos pisos superiores da Rua Mouzinho da Silveira;
- Remoção dos caixilhos de alumínio e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção da grade de protecção ao nível do R/C da fachada da parcela 12 (Rua dos Pelames);
- Remoção de protecções de vãos em chapa ondulada ao nível da fachada da parcela 11 (Rua dos Pelames);
- Remoção de estendais nas parcelas 12 e 13.

Parcelas 12 (pisos 1, 2 e 3) e 13 (pisos 1, 2 e 3)

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

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição pontual dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Parcela 14

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

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas e limpeza das cantarias;
- Recuperação dos elementos decorativos em desprendimento, na fachada voltada a Mouzinho da Silveira;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Melhoria das condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores e zonas húmidas;
- Reparação pontual de estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio (Rua dos Pelames) e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas.

Parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27

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

- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26 e 27;
- Construção de novos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Demolição parcial/integral do interior dos edifícios existentes;
- Compartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, onde se inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, a limpeza das cantarias de todas as parcelas a recuperação e limpeza de azulejos, a reposição de azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, a limpeza das cantarias de todas as parcelas e a reparação/substituição de guardas de varandas;
- Manutenção, sempre que possível, das paredes de meação;
- Manutenção da volumetria original dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas, à excepção das situações em que existe a possibilidade de aumento volumétrico;
- Reconstrução dos pisos demolidos das parcelas 16 (ao nível da Rua Corpo da Guarda), 24, 26 e 27 respeitando os vãos originais;
- Possibilidade de aumento volumétrico, sob a forma de um piso recuado, respectivamente nas parcelas 16 (ao nível da Rua Corpo da Guarda), 17, 18 e 27;
- Demolição do piso de águas furtadas da parcela 23 e construção de um piso recuado;
- Manutenção da configuração original das empenas;
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;

- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Reposição das clarabóias preexistentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcções das infiltrações no contacto com a escarpa granítica;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção da placagem existente ao nível do R/C da parcela 17 e reposição do revestimento original;
- Abertura do vão encerrado ao nível do R/C da parcela 16 (Rua Mouzinho da silveira) e colocação de caixilho adequado, segundo o desenho original, com materiais e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio das parcelas 15, 19 e 23 e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos caixilhos dos vãos existentes, ao nível do R/C da parcela 20 (Rua Corpo da Guarda) e colocação de caixilhos adequados, segundo o desenho, materiais e cor tradicionais;
- Remoção de estores exteriores em PVC nas parcelas 15, 22 e 23, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Remoção de estendais nas parcelas 15, 20 e 23.

Parcela 21

Sem intervenção.

Parcela 25

Sem intervenção.

4 - Planificação da intervenção proposta

| parcelas | 2007 | | | | 2008 | | | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1º trimestre | 2º trimestre | 3º trimestre | 4º trimestre | 1º trimestre | 2º trimestre | 3º trimestre | 4º trimestre |
| 1 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 2 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 3 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 4 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 5 | Orange | Brown | Brown | Brown | | | | |
| 6 | Orange | Brown | Brown | Brown | | | | |
| 7 | Orange | Brown | Brown | Brown | | | | |
| 8 | Orange | Grey | Grey | | | | | |
| 9 | Orange | Brown | Brown | Brown | | | | |
| 10 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 11 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 12 (pisos 4,5,6) | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 13 (pisos 4,5,6) | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 12 (pisos 1,2,3) | Orange | Grey | Grey | | | | | |
| 13 (pisos 1,2,3) | Orange | Grey | Grey | | | | | |
| 14 | Orange | Grey | Grey | | | | | |
| 15 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 16 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 17 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 18 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 19 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 20 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 22 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 23 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 24 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 26 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 27 | Orange | Green | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue | Blue |
| 21 | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | |

- Celebração de contratos de reabilitação
- Elaboração de projectos de licenciamento e execução
- Obras - intervenção ligeira
- Obras - intervenção média
- Obras - intervenção profunda

5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta

(áreas estimadas)

| Parcela | Área de implantação (m ²) | ABC existente (m ²) | ABC proposta (m ²) | Custo da intervenção (€) |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 1 | 23,0 | 63,2 | 347,1 | 242.984 |
| 2 | 26,2 | 98,6 | | |
| 3 | 33,6 | 185,4 | | |
| 4 | 35,0 | 167,9 | 167,9 | 35.763 |
| 5 | 92,5 | 438,4 | 438,4 | 93.386 |
| 6 | 79,9 | 399,6 | 399,6 | 85.104 |
| 7 | 73,2 | 231,5 | 231,5 | 49.303 |
| 8 | 54,2 | 275,4 | 275,4 | 7.986 |
| 9 | 67,2 | 239,5 | 239,5 | 51.014 |
| 10 | 26,5 | 132,7 | 837,4 | 440.924 |
| 11 | 36,8 | 220,5 | | |
| 12 | 34,2 | 208,7 | | |
| 13 | 45,9 | 275,6 | | |
| 14 | 109,6 | 664,5 | 664,5 | 10.189 |
| 15 | 138,0 | 773,5 | 4.210,5 | 2.789.743 |
| 16 | 100,3 | 535,5 | | |
| 17 | 74,8 | 350,5 | | |
| 18 | 105,8 | 543,3 | | |
| 19 | 45,3 | 215,7 | | |
| 20 | 81,8 | 469,1 | | |
| 22 | 86,0 | 506,8 | | |
| 23 | 36,6 | 172,3 | | |
| 24 | 45,8 | 173,1 | | |
| 26 | 34,4 | 137,6 | | |
| 27 | 33,7 | 134,7 | | |
| 21 | 47,8 | 239,8 | 239,8 | |
| 25 | 40,1 | 157,7 | 157,7 | |
| Total | 1.608,2 | 8.010,9 | 8.209,3 | 3.806.395 |

(Custo estimado da intervenção excluindo IVA, impostos e taxas, custos de projecto e gestão e outros custos administrativos)

6 - Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção, respectivos proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários

PARCELA UM - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua do Souto 38 a 40 e Travessa do Souto 1, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 00022 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Berta Maria Reis Mota Magalhães Pinto da Costa, casada no regime de da separação de bens com José Pinto da Costa, residente na Rua Fábrica Social Bracarense nº3, 4710-492, Braga, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1017º.

Arrendatários:

António Rosa Borges - Rua do Souto nº 40

Carlos Joel Ferreira Ribeiro - Travessa do Souto nº 1

PARCELA DOIS - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua do Souto 42 a 44 e Travessa do Souto 3, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 297/19970113 e lá inscrito a favor de Francisco França Lírio, viúvo, residente no Largo do Bom Sucesso, 18 todo, 4150-144, Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1018º.

PARCELA TRÊS - Prédio urbano composto de casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto 46 a 48 e Travessa do Souto 5, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 18314, a folhas 195v, do livro B-60, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1019º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fernando Monteiro da Silva, residente na Rua D. António Ferreira Gomes, nº 34 3º Dtº, 4445-398 Ermesinde, e Fernanda Monteiro da Silva, residente na Rua da Boavista, 790 5º B, 4050-105 Porto.

Arrendatários:

Maria Emília Nogueira Ferreira Machado - Rua do Souto nº 48

Lino Pinto Nogueira - Travessa do Souto nº 5 cave

Maria Rodrigues Leite - Travessa do Souto nº 5 r/c ft

Maria Augusta Almeida Pinto Nogueira - Travessa do Souto nº 5 r/c traz.

Leonel Rui Nogueira - Travessa do Souto nº 5 1º andar

Arménio Oliveira Abreu - Travessa do Souto nº 5 2º andar

PARCELA QUATRO - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto 50 a 52 e Travessa do Souto 7, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo

Predial sob o número 618 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Manuel de Araújo Lima da Rocha Pereira, casado, residente na Rua de Gondarém, 716 2º, 4150-373 Porto, Maria da Conceição de Araújo Lima da Rocha Pereira, solteira maior, residente na Rua Carlos Cal Brandão, 48, 4050-160 Porto, e Miguel de Araújo Lima da Rocha Pereira, casado, residente na Rua Carlos Cal Brandão, 48, 4050-160 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1020º.

Arrendatários:

Hermínia Machado Meira Ribeiro - Rua do Souto, nº 50

Américo José Carneiro Martins - Travessa do Souto, 7

PARCELA CINCO - Prédio urbano composto de casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto 54 a 55 e Travessa do Souto 9 a 11, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 619 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Manuel de Araújo Lima da Rocha Pereira, casado, residente na Rua de Gondarém, 716 2º, 4150-373 Porto, Maria da Conceição de Araújo Lima da Rocha Pereira, solteira maior, residente na Rua Carlos Cal Brandão, 48, 4050-160 Porto, e Miguel de Araújo Lima da Rocha Pereira, casado, residente na Rua Carlos Cal Brandão, 48, 4050-160 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1021º.

Arrendatários:

Manuel Carlos Caldas Carvalho - Rua do Souto, nº 58 1º

Dulce Maria Pinto - Rua do Souto, nº 58 2º

António Nascimento Silva Teixeira - Rua do Souto, nº 58 3º

José Maria Gonçalves Pinto - Rua do Souto, nº 58 4º

PARCELA SEIS - Prédio urbano composto de casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto 60 a 66 e Travessa do Souto 13, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 620 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Manuel de Araújo Lima da Rocha Pereira, casado, residente na Rua de Gondarém, 716 2º, 4150-373 Porto, Maria da Conceição de Araújo Lima da Rocha Pereira, solteira maior, residente na Rua Carlos Cal Brandão, 48, 4050-160 Porto, e Miguel de Araújo Lima da Rocha Pereira, casado, residente na Rua Carlos Cal Brandão, 48, 4050-160 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1022º.

Arrendatários:

Ana Maria Silva Costa, Lda. - Rua do Souto, 60 e 62

Semeão Caldas Carvalho - Travessa do Souto, 13 cave

Maria Irene Carvalho - Travessa do Souto, 13 r/c

Isilda Maria Pinto da Costa Coelho - Travessa do Souto, 13 1º

PARCELA SETE - Prédio urbano composto de casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto 68 a 72

e Travessa do Souto 19 a 21, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 245 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de António Carlos Valente, casado, residente na Rua Santa Marta de Penaguião, bloco 14, entrada 140, casa 32, 4300-467 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1023º.

Ónus - Hipoteca a favor de Banco Espírito Santo & Comercial de Lisboa, S.A., com sede na Av. da Liberdade, 195, Lisboa.

Arrendatários:

Lucinda Lucas Soeiro Ferreira - Rua do Souto, 70

Roberto Hilson da Costa Antunes Coelho - Travessa do Souto, 19 cave

Manuel Borges Freitas - Travessa do Souto, 19 r/c

Luciano António Alves Ferreira - Travessa do Souto, 19 1º

PARCELA OITO - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Pelames 57 e Travessa do Souto 23 a 25, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 6006, a folhas 191, do livro B-28 e lá inscrito a favor de Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4049-001 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1039º.

Arrendatários:

Rosa da Silva Pereira - Travessa do Souto, 23 r/c

Maria Fernanda Teixeira da Silva Oliveira - Rua dos Pelames, 57 r/c

José Alberto Freitas da Silva - Rua dos Pelames, 57 1º

PARCELA NOVE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 272 a 274 e Rua dos Pelames 59, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 26912, a folhas 178-v, do livro B-82 e lá inscrito a favor de Adriano Antero Monteiro, solteiro, maior, residente na Rua da Serpente, nº 2727, Vilar de Andorinho, 4430-233 Vila Nova de Gaia, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 268º.

Arrendatários:

Maria Helena Silva Ribeiro - Rua Mouzinho da Silveira, 274

Paula Sofia Vilão Pais Dias - Rua Mouzinho da Silveira, 272

Emílio Moreira Viana - Rua dos Pelames, 59 c/v

Siarhei Psiarentsyeu - Rua dos Pelames, 59 r/c

PARCELA DEZ - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 280 e Rua dos Pelames 65, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 345 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Maria Cidália Gonçalves

Meireles, casada, residente no Lugar de Renda, Fervença, 4890 Fervença, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 270º.

PARCELA ONZE - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 284 a 288 e Rua dos Pelames 67 a 69, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 576 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Wilson Neves Tavares de Oliveira, viúvo, residente na Rua das Piscinas 50, 4535-052 Lourosa, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 271º.

Arrendatários:

Loja das Sementes a Camponesa, Lda. - Rua Mouzinho da Silveira, 286

José Mário Oliveira Cruz - Rua dos Pelames, 69

PARCELA DOZE - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 290 a 292 e Rua dos Pelames 73, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 584 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Teolindo Oliveira do Fundo, viúvo, residente na Travessa de Brás Oleiro, 317, r/ch dt, Rio Tinto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 272º.

Arrendatários:

Galeria Porto Beaxor, Comércio de Cerâmicas, Lda. - Rua Mouzinho da Silveira, 292

Marlene Cristina de Sá Caetano - Rua dos Pelames, 73

PARCELA TREZE - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 294 a 298 e Rua dos Pelames 75 a 77, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 599 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Teolindo Oliveira do Fundo, viúvo, residente na Travessa de Brás Oleiro, 317, r/ch dt, 4435-021 Rio Tinto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 273º.

Arrendatários:

Galeria Porto Beaxor, Comércio de Cerâmicas, Lda. - Rua Mouzinho da Silveira, 292

José Ricardo Antunes Rodrigues - Rua dos Pelames, 77

PARCELA CATORZE - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 300 a 304 e Rua dos Pelames 79 a 85, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 47326, a folhas 138-v, do livro B-134 e lá inscrito a favor de José Joaquim Garcia de Carvalho, casado, residente na Rua D. Amélia Moutinho Alves 492, Pedrouços, 4425-642 Maia, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 274º.

Arrendatários:

Joaquim da Silva Melo & Companhia - Rua Mouzinho da Silveira, 302

Abel Mota & Irmão, Lda. - Rua Mouzinho da Silveira, 300 1º

Maria Manuela Teixeira Campos - Rua Mouzinho da Silveira, 300 2º

Marta Lúcia Leandro Fonseca Neves - Rua Mouzinho da Silveira, 300 3º

Manuel Jorge Fonseca - Rua Mouzinho da Silveira, 300 4º

Maria Gracinda Pinto - Rua Mouzinho da Silveira, 300 5º

PARCELA QUINZE - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira, 306 a 310 e Rua dos Pelames 87 a 91, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 315 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Joaquim José Carvalho Viana, casado, residente na Rua Montalvão, nº 124, Mouquim, 4760-364 Vila Nova de Famalicão, Armindo Garcia da Silva, casado, residente na Avenida Santiago da Cruz, nº 224, Cruz, 4770-157 Vila Nova de Famalicão e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 275º.

Ónus - Hipoteca a favor de B.C.I. - Banco de Comércio e Indústria S.A., com sede na Av. da Boavista, 3383, 4100-138 Porto.

Arrendatários:

J. S. Viana e Arménio, Lda. - Rua Mouzinho da Silveira, 308

Abel Mota & Irmão, Lda. - Rua Mouzinho da Silveira, 310 1º

PARCELA DEZASSEIS - Prédio urbano composto por casa de sete pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira 312 a 316 e Rua dos Pelames 93 a 95, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 45 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., com sede na Rua Mouzinho da Silveira 212, 4050-417 Porto e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 276º.

PARCELA DEZASSETE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira 318 a 322, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 354 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Luís Alberto da Silva Moreira de Sousa, casado, residente na Rua Duque da Terceira, 381 3º Esq., 4000-537 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 277º.

Arrendatários:

Pascal - Armazém de Malhas, Atoalhados e Miudezas, Lda. - Rua Mouzinho da Silveira, 320

PARCELA DEZOITO - Prédio urbano composto de seis pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira 324 a 334, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 283 da freguesia da Sé, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 278º, sendo

pública e notoriamente reconhecida como proprietária Maria Adelaide da Fonte Moutinho, casada, residente na Rua de Quinta de Codeçais, 287, 4415-312 Pedroso.

PARCELA DEZANOVE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira 336 a 342, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 109 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4049-001 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 279º.

PARCELA VINTE - Prédio urbano composto de casa de sete pavimentos, sito na Rua Mouzinho da Silveira 344 a 348 e Rua Corpo da Guarda 22 a 28, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2203, a folhas 88, do livro B-70 e lá inscrito a favor de Duarte Faria de Monteiro Pacheco, casado, residente na Rua Dr. Melo Leote, nº12 7º Esq., 4100-3414 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 280º.

Ónus - Usufruto a favor de Fernando Martinho e mulher Cândida Pereira Pascoal Ferreira Martinho, residente na Rua Aval de Cima nº 277 1º, 4200-107 Porto.

PARCELA VINTE E UM - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito nas Rua Mouzinho da Silveira 350 a 356, Rua Corpo da Guarda 14 a 20 e Praça Almeida Garrett 358 a 360, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 365 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de José Justino Ribeiro Ferreira, casado residente na Rua Raul Brandão nº105, Baguim do Monte, 4435-796 Gondomar, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 281º.

Arrendatários:

Living in Portugal - Rua Mouzinho da Silveira, nº 354

Carmina Teixeira - Rua Corpo da Guarda, nº 20 2º

PARCELA VINTE E DOIS - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda 30 a 32, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 295 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4049-001 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2080º.

PARCELA VINTE E TRÊS - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda 34 a 38, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 434 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Teófilo da Costa Pinto, casado,

residente na Rua Chaves Oliveira nº 41 2º Dto., 4350-104 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1291º.

Arrendatários:

José Lopes Gomes - Rua Corpo da Guarda, nº 36 e Rua Corpo da Guarda, nº 38 1º

Manuel Antero da Silva Araújo - Rua Corpo da Guarda, nº 38 2º frente

Adolfina Santos Silva - Rua Corpo da Guarda, nº 38 2º traseiras

PARCELA VINTE E QUATRO - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda 40 a 44, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 353 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4049-001 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1292º.

PARCELA VINTE E CINCO - Prédio urbano composto casa de quatro pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda 46 a 50, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 644 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Quinta da Alagoa, com sede em Valpaços, 5445-052 Carrazedo de Montenegro, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1293º.

PARCELA VINTE E SEIS - Prédio urbano composto casa de três pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda 52 a 54, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 59 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de António Teixeira Gonçalves, solteiro, maior, residente na Praça da Alegria, 38 1º, 4000-028 Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1294º.

Ónus - Penhora a favor da Fazenda Pública.

PARCELA VINTE E SETE - Prédio urbano composto casa de três pavimentos, sito na Rua dos Pelames 97 a 99, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 46 da freguesia da Sé e lá inscrito a favor de Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., com sede na Rua Mouzinho da Silveira 212, 4050-417 Porto e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1041º.

7 - Interessados em colaborar com os proprietários

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

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

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

Anexos

Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

Os edifícios encontram-se em diferentes estados de conservação, sendo conveniente, por isso, definir de forma tipificada os diferentes níveis de intervenção.

Neste cenário perfilam-se, fundamentalmente, três níveis de intervenção, correspondendo respectivamente aos seguintes níveis de reabilitação:

A.I.1 - INTERVENÇÃO LIGEIRA

O nível de reabilitação ligeira aplica-se a edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como razoável, não sendo necessário intervir nas soluções e sistemas construtivos principais, com excepção de situações muito pontuais.

Actua-se, fundamentalmente, através da realização de pequenas obras de reparação e/ou beneficiação dos edifícios, não obrigando a realojamentos e podendo ser levadas a cabo sem comprometer demasiado o dia a dia dos seus ocupantes.

Neste cenário de reabilitação, admite-se não ser possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo, principalmente o surgido após a data original de construção.

A.I.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA

O nível de reabilitação média, além dos trabalhos já referidos para a reabilitação ligeira, pode incluir ainda:

- A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;
- A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;
- A reparação generalizada dos revestimentos exteriores e interiores, da cobertura e paredes

interiores e exteriores;

- A substituição das instalações eléctricas e hidráulicas e a beneficiação das partes comuns;
- A melhoria das condições funcionais, ambientais e formais dos espaços, particularmente cozinha e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento / escoamento de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

A.1.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

A reabilitação profunda, para além dos aspectos já referidos nos outros níveis de reabilitação, compreende ainda, em geral, a necessidade de intervir profundamente no sistema construtivo, na distribuição e na organização tipológica, sendo possível, por isso, alterar o número de fogos ou mesmo o uso do edifício.

Este tipo de alterações implica demolições e reconstruções, no âmbito da estrutura, das circulações verticais e horizontais, dos revestimentos e acabamentos das construções, obrigando à natural coexistência de diferentes sistemas e materiais.

Intervenções com esta profundidade podem obrigar à desocupação temporária dos edifícios por parte dos seus moradores.

Neste cenário de reabilitação é, em geral, possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo vigente.

Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Para um melhor enquadramento das intervenções relativamente aos objectivos pretendidos para o quarteirão em apreço, apresenta-se uma síntese dos principais Critérios de Intervenção, respeitantes às vertentes técnicas envolvidas no processo de reabilitação, abordando os diversos aspectos das construções.

A.II.1 - ASPECTOS TECNOLÓGICOS DA INTERVENÇÃO

Sob o ponto de vista das tecnologias e processos construtivos é necessário, para que as intervenções sejam coerentes, interpretar e conviver com as pré-existências, respeitando, sempre que possível, as tecnologias primitivas, ou, quando tal não for possível, estar seguro de que as tecnologias a empregar não são incompatíveis com as primitivas, nem aceleram a degradação da construção.

Assim, será de privilegiar a exploração inteligente dos elementos existentes da construção, aqueles que possam ser aproveitados, permitindo a redução de custos e a obtenção de soluções mais sustentadas.

A.II.2 - FACHADAS URBANAS

Dado o valor urbanístico das construções existentes, quando aplicável, as suas fachadas devem ser mantidas e qualificadas, através de operações de consolidação, reparação e limpeza, onde se inclui a remoção de elementos estranhos e dissonantes, e a conseqüente reposição dos elementos originais.

Nas fachadas, devem ser feitas operações de desmantelamento de cablagens e aparelhos obsoletos ou acondicionamento dos mesmos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, sempre que estes se encontrem em bom funcionamento mas mal integrados, em particular unidades exteriores de ar condicionado.

A.II.3 - RESOLUÇÃO TIPOLOGICA GERAL

As intervenções profundas preconizadas, para além da manutenção das fachadas e das principais paredes-mestras de meação (empenas), sempre que possível, terão as soleiras dos pisos renovadas, mas à mesma cota das actualmente existentes, mantendo-se assim as relações entre os vão exteriores

e os espaços interiores das construções.

Os edifícios com intervenção profunda serão sujeitos a operações de reformulação tipológica, que abarca genericamente, a própria definição das fracções, a alteração da sua compartimentação espacial interior, a alteração das áreas comuns de distribuição horizontal e vertical, com a inserção de elevador e a introdução de infra-estruturas e equipamentos adequados às exigências da legislação actual.

A.II.4 - CRITÉRIOS GERAIS DAS INTERVENÇÕES TÉCNICAS

Sob o ponto de vista técnico a intervenção deve ter presente a valorização do património e da imagem urbana e ambiente urbano locais.

Independentemente dos níveis de intervenção considerados destacam-se os seguintes objectivos:

- Respeito, na medida do possível, dos lugares e inserção das edificações;
- Beneficiação geral e resolução das anomalias, traduzindo-se no incremento de qualidade dos edifícios, com particular atenção às seguranças estrutural e contra de risco de incêndios;
- Cumprimento das exigências actuais para construções novas, sempre que possível;
- Valorização dos elementos primitivos, com autenticidade, salvaguardando-se a sua compatibilidade com os elementos da nova intervenção;

A.II.5 - PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS A ASSEGURAR

a) Segurança estrutural

Em termos de segurança estrutural, nas construções novas e nas reabilitações profundas, dotar-se-ão as mesmas de características que permitem garantir desempenhos estruturais de acordo com a regulamentação em vigor.

Nas intervenções profundas defende-se que, em alguns casos, a estrutura possa ser em grande parte nova (em betão armado, metálica ou mista). Considera-se, no entanto, que, sempre que se mantenham elementos construtivos primitivos, dever-se-á procurar tirar partido estrutural dos mesmos.

Nesta análise e optando-se por manter as estruturas tradicionais em madeira, dever-se-á prever as disposições construtivas complementares em termos de segurança ao fogo, à insonorização e à estanqueidade nas zonas de água.

Por outro lado, optando-se por sistemas estruturais novos nas acções de reabilitação profunda, será necessário, em geral, criar novas comunicações verticais.

Nesta ponderação, por último, deverão ser levados em conta o valor global das acções verticais e a necessidade, ou não, de reforçar as fundações e a forma de assegurar a resistência à acção dos sismos.

Já no que respeita às reabilitações mais ligeiras não será em geral possível dotar essas mesmas construções do mesmo nível de fiabilidade estrutural das reabilitações profundas, designadamente garantindo o respeito de todas as disposições regulamentares em vigor.

Deverá procurar-se, ponderando de forma criteriosa os aspectos económicos e tendo em conta o levantamento do estado do edifício, melhorar o comportamento estrutural da construção, designadamente o seu funcionamento em conjunto e a capacidade de distribuir acções horizontais.

Nas intervenções mais ligeiras os aspectos de segurança estrutural perderão pertinência e traduzir-se-ão na necessidade de reabilitar localmente elementos que se apresentem degradados, como alguns troços de pavimentos ou coberturas, ou incluir comunicações verticais que terão que ser cerzidas com a construção existente, minimizando os efeitos negativos e procurando que esses elementos se constituam como elementos importantes para o contraventamento geral da construção.

Em ambos os tipos de intervenção, os sistemas de compartimentação serão preferencialmente leves, limpos, mais rápidos de construir e integrando os materiais que assegurem os requisitos de isolamento térmico e acústico. A não existência de pontes térmicas e acústicas deverá ser avaliada. Nas zonas de água a solução deverá assegurar a necessária estanqueidade e a possibilidade de suspensão de cargas pesadas.

b) Segurança contra risco de incêndio

Em todas as intervenções é necessário prever um conjunto de medidas, quer para reduzir o risco de deflagração e de propagação do incêndio, quer para facilitar a evacuação em condições de segurança e ainda facilitar o ataque ao fogo, nos termos já fixados ou a fixar pelo Batalhão de Sapadores Bombeiros, dotando os edifícios dos necessários meios passivos e activos de segurança.

No que respeita à segurança ao fogo seguir-se-á uma lógica semelhante à já referida a propósito da perspectiva estrutural, ou seja: respeito de todas as exigências nas construções novas ou na reabilitação profunda e uma abordagem mais selectiva nas intervenções de menor dimensão.

Sob o ponto de vista de segurança ao fogo a compartimentação corta-fogo e a garantia dos níveis de estabilidade ao fogo deverão ser sempre que possível satisfeitos. No entanto, apenas nas situações de intervenção ligeira, e onde tal tenha custos inoportáveis, poderá justificar-se alguma flexibilização. Nas intervenções profundas esses objectivos são possíveis de alcançar mesmo respeitando as soluções construtivas primitivas. Para além destas preocupações os meios activos permitirão assegurar as preocupações remanescentes.

c) Conforto termo higrométrico

Ao nível das exigências de conforto térmico, nas construções novas ou de reabilitação profunda, as ditas exigências não poderão ser dissociadas da sustentabilidade da construção e da necessidade de poupança energética. As soluções arquitectónicas deverão, por isso, privilegiar os sistemas passivos de conforto térmico, incentivando a redução das cargas térmicas de aquecimento através de bons níveis de isolamento.

Já no que respeita ao conforto de Verão devem ser privilegiadas as soluções arquitectónicas que permitam assegurar temperaturas de conforto, minimizando a necessidade de sistemas activos.

Estas preocupações serão compatibilizadas com soluções construtivas, que permitam a sua efectivação sem anomalias.

Nas construções existentes, a reabilitar de forma mais ligeira, as intervenções terão que ser mais selectivas. No entanto estas construções caracterizam-se em geral por elevada massa ao nível das suas envolventes, apresentando, conseqüentemente, inércias térmicas elevadas, o que, apesar dos menores níveis de isolamento, assegura boas condições em termos de conforto de verão.

Neste cenário deverão ser estudadas medidas que reforcem o isolamento a custos aceitáveis, recomendando-se, fundamentalmente, o reforço do isolamento nas coberturas, por onde ocorrem perdas significativas. Todavia, em alguns casos, poderá fazer sentido reforçar o isolamento da envolvente vertical pelo exterior através da renovação das caixilharias, sempre que estas se encontrem degradadas e constituam expressivas pontes térmicas.

Estas medidas, complementadas pela eventual instalação de sistemas de aquecimento, permitirão

assegurar níveis de desempenho térmico claramente superiores aos apresentados na actualidade por essas construções.

O conforto térmico passará, sobretudo, pelo reforço dos isolamentos, se possível à custa de soluções leves em coberturas, envolventes verticais e confrontação com locais não aquecidos, pela substituição de caixilharias antigas de vidros simples por caixilharias mais estanques de vidros duplos, pela melhoria dos sistemas de ocultação nocturna e pela atenuação das pontes térmicas existentes.

Nestas preocupações é necessário não descurar a importância da ventilação como forma de diminuir a humidade relativa interior. Os locais interiorizados, principalmente aqueles onde há maior produção de vapor, devem ser convenientemente ventilados e arejados. Esta necessidade torna-se mais importante à medida que as caixilharias são mais estanques.

d) Conforto acústico

Ao nível do conforto acústico adoptar-se-á uma abordagem semelhante à referida em termos de conforto térmico. Nas construções novas há a garantia do total cumprimento das exigências actualmente em vigor. Sublinha-se que a satisfação destas exigências está muito condicionada pela qualidade construtiva que deve ser adequadamente controlada.

Ao nível das construções existentes a reabilitar defender-se-ão intervenções muito mais selectivas, procurando, com custos moderados, melhorias significativas de desempenho.

Realçam-se o isolamento entre pisos (tectos e/ou pavimentos) e entre fogos, passível de alcançar por recurso a sistemas leves, bem como, ao nível da envolvente, o reforço do isolamento das caixilharias sempre que estas constituam fragilidades em termos de incomodidade face a ruído proveniente do exterior, o que é particularmente relevante nos locais mais ruidosos.

Poderão equacionar-se intervenções ao nível de alguns equipamentos privativos ou colectivos do edifício para reduzir a sua incomodidade acústica.

e) Salubridade de Instalações Sanitárias e Cozinhas

Relativamente ao cumprimento das principais condições de salubridade das instalações sanitárias e cozinhas dos edifícios existentes, deve proceder-se ao guarnecimento apropriado destes espaços com os sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os

equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes.

f) Instalações e Infra-estruturas

A realização de novas instalações, ou a reabilitação mais ou menos profunda das instalações, será igualmente necessária.

Com efeito, as instalações hidráulicas, eléctricas, de telecomunicações, de segurança, de aquecimento, de ventilação, de transporte de pessoas e mercadorias e de gás degradam-se e obsoletizam-se de forma bastante rápida, originando anomalias, problemas de segurança e inadequação de desempenho.

É, pois, importante dotar as construções reabilitadas, sempre que possível, de instalações similares às da construção nova. Este objectivo permitirá, por um lado, modernizar, tornar mais fiáveis e económicas todas estas infra-estruturas e, por outro, melhorar a satisfação dos ocupantes face aos edifícios.

Uma das infra-estruturas que influencia bastante a durabilidade e a ocorrência de anomalias é o sistema de drenagem de águas residuais pluviais por onde, com frequência, se inicia a degradação precoce das construções e cuja análise e reabilitação se considera praticamente indispensável em todas as intervenções.

No que respeita às infra-estruturas consideradas mais recentes - telecomunicações, segurança activa e gás - é indispensável que ao nível do espaço público destas zonas estejam infra-estruturadas de forma actual permitindo, sobretudo nos casos de reabilitação menos profunda, decidir se as mesmas vão ou não ser previstas desde já.

g) Durabilidade e economia

Por último, no que respeita à durabilidade e economia, recomenda-se uma atitude muito pragmática de adopção de soluções e materiais que permitam alcançar os objectivos enunciados a custos aceitáveis e com durabilidade adequada.

Com efeito, estas exigências nem sempre são satisfeitas plenamente na prática construtiva actual, quer por deficiências de projecto, designadamente de coordenação, quer pela secundarização das preocupações funcionais, em detrimento de outras preocupações, nomeadamente estéticas e também

pela não consideração das características da mão-de-obra actual e da necessidade de industrializar a construção.

Soluções equilibradas nesta perspectiva obrigam à montagem dum controlo e acompanhamento continuado, crítico, mas construtivo, em todas as fases do projecto, visando a melhor utilização dos recursos financeiros mobilizados.

Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO

A.III.1 - PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO PROMOVIDOS PELO INH¹

A.III.1.1 - RECRIA (D.L. nº329-C/2000, de 22 de Dezembro)

| | |
|-----------------|---|
| Beneficiários | - Proprietário, Senhorios, Inquilinos, Câmaras Municipais |
| Obras elegíveis | - Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns |
| Requisitos | - Prédios em que pelo menos um fogo esteja arrendado com contrato de arrendamento anterior a 1 de Janeiro de 1980 e cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária. |
| Apoios | - Participação a fundo perdido (60%INH; 40%CMP), que varia em função do valor das obras e das rendas - Financiamento da parte não participada |

A.III.1.2 - RECRIPH (D.L. nº 106/96, de 31 de Julho)

| | |
|-----------------|--|
| Beneficiários | - Administrações de condomínio e condóminos |
| Obras elegíveis | - Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns |
| Requisitos | - Edifícios que tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU (1951), ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970; - Edifícios compostos, pelo menos, por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira |
| Apoios | - Participação a fundo perdido no valor de 20% do valor total das obras - Financiamento da parte não participada |

A.III.1.3 - SOLARH (D.L. nº39/2001, de 9 de Fevereiro)

| | |
|-----------------|---|
| Beneficiários | - Proprietários, Municípios, Instituições particulares de solidariedade social, Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, Cooperativas de habitação e construção |
| Obras elegíveis | - Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação cujo custo não seja superior a 11.971,15 € por fogo. |
| Requisitos | - Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites: <ul style="list-style-type: none"> a) Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo; b) Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro; c) Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor. - Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios e outras entidades identificadas e que se destinem a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada - Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares e que se destinem a arrendamento em regime de renda condicionada por um período mínimo de 5 anos |
| Apoios | - Empréstimo não remunerado a reembolsar até ao limite de 30 (habitações devolutas) ou 8 anos (habitação própria permanente) |

A.III.2 - PROGRAMA VIV'A BAIXA

Programa dinamizado pela **Porto Vivo, SRU**.

| | |
|---------------|--|
| Beneficiários | - Proprietários - Inquilinos - Condóminos naquilo que respeita às partes comuns |
| Objecto | Projectos de reabilitação de imóveis situados na Zona de Intervenção Prioritária |
| Apoios | - Aquisição de materiais de construção e serviços de subempreitadas a custos mais baixos que os correntes no mercado |

A.III.3 - - PROTOCOLO BANCÁRIO

(CGD; MILLENIUM BCP; BBVA)

- Condições especiais para crédito destinado a aquisições e/ou obras de prédios localizados na Zona de Intervenção Prioritária.

A.III.4 - INCENTIVOS FISCAIS

A.III.4.1 - Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Grande parte do Centro Histórico do Porto está incluído na Lista do Património Mundial o que nos termos da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro equivale à classificação como imóvel de interesse nacional - Monumento Nacional - pelo que, de acordo com a alteração do artigo 40º do Estatuto de Benefícios Fiscais, prevista no Orçamento de Estado para 2007, confere aos imóveis objecto desta classificação isenção de IMI.

A.III.4.2 - Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

O D.L. nº 67/97 de 31 de Dezembro, classifica como imóvel de interesse público ao abrigo da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro, a Zona Histórica do Porto. Como tal, todos os prédios aí implantados são classificados.

Ao abrigo do Código do IMT (Art. 6º), estão isentos de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

A.III.4.3 - IVA

De acordo com a alteração prevista no Orçamento de Estado para 2007 (verba 2.21), às empreitadas de reabilitação de imóveis sítos nas Unidades de Intervenção das Sociedades de Reabilitação Urbana é aplicável a taxa reduzida de IVA de 5%.

A.III.4.4 - TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS

Taxas de Compensação

A taxa de compensação incide sobre a não cedência de espaços ao domínio público, quer em loteamentos (nos quais se incluem os emparcelamentos), quer em licenciamentos com impacte semelhante a loteamento como definido na lei. Esta taxa aplica-se, em qualquer circunstância, sobre a área de construção que exceda a área bruta de construção preexistente.

No caso de prédios localizados no Centro Histórico, existe uma discriminação positiva, dado que a compensação só incide sobre 1,25 vezes a área bruta de construção preexistente;

Taxa Municipal de Infraestruturas

A TMI é a taxa devida pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas. Existe uma discriminação positiva (cerca de 25%) para parte da Baixa da cidade, na qual se inclui o Centro Histórico.

Anexo IV - CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS

(Estimativa)

CrITÉRIOS adoptados para o cálculo do valor patrimonial das parcelas:

| parcela | VPT (€) |
|--------------|------------------|
| 1 | 21.870 |
| 2 | 34.100 |
| 3 | 64.140 |
| 4 | 83.910 |
| 5 | 219.090 |
| 6 | 199.660 |
| 7 | 80.080 |
| 8 | 201.120 |
| 9 | 119.690 |
| 10 | 35.710 |
| 11 | 59.340 |
| 12 | 104.270 |
| 13 | 137.700 |
| 14 | 485.320 |
| 15 | 267.580 |
| 16 | 144.080 |
| 17 | 175.170 |
| 18 | 146.190 |
| 19 | 74.620 |
| 20 | 162.300 |
| 21 | 175.130 |
| 22 | 175.340 |
| 23 | 59.620 |
| 24 | 46.580 |
| 25 | 115.170 |
| 26 | 37.040 |
| 27 | 36.250 |
| total | 3.461.070 |

- a) Os cálculos foram efectuados tendo como base os princípios do “Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI)”, conforme Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro;
- b) Tendo em vista a determinação do Valor Patrimonial das Parcelas utilizou-se o simulador do sítio do Ministério das Finanças (<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>);
- c) Foram utilizados os seguintes coeficientes para todos os imóveis:
- Coeficiente de Afectação = 1 (Habitação);
 - Coeficiente de Localização = 1,25;
 - Valor de Construção fixado pela Lei = 615 €/m² *
 - Os coeficientes de Vetustez foram determinados com base numa estimativa do estado de conservação de cada parcela, decorrente das vistorias realizadas, pelo que, as parcelas terão os seguintes coeficientes:

| Estado de Conservação | Coeficiente de Vetustez |
|-----------------------|--|
| BOM | 0,95 (equivalente a construção com 8 anos) |
| MÉDIO | 0,65 (equivalente a construção com 50 anos) |
| MÉDIO / MAU | 0,45 (equivalente a construção com 75 anos) |
| MAU | 0,35 (equivalente a construção com 100 anos) |

* Portaria 90/2006, de 27 de Janeiro

EQUIPA TÉCNICA

Adolfo Amaral, Joana Rafael, Rita Moura

Fátima Cabral

Iperplano - Gestão, Planeamento e Fiscalização de Obras, Lda.

Joana Fernandes

José Barral

Rui Loza

Sara Azevedo