

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14048

D. HUGO

(VERSÃO WEB)

ÍNDICE

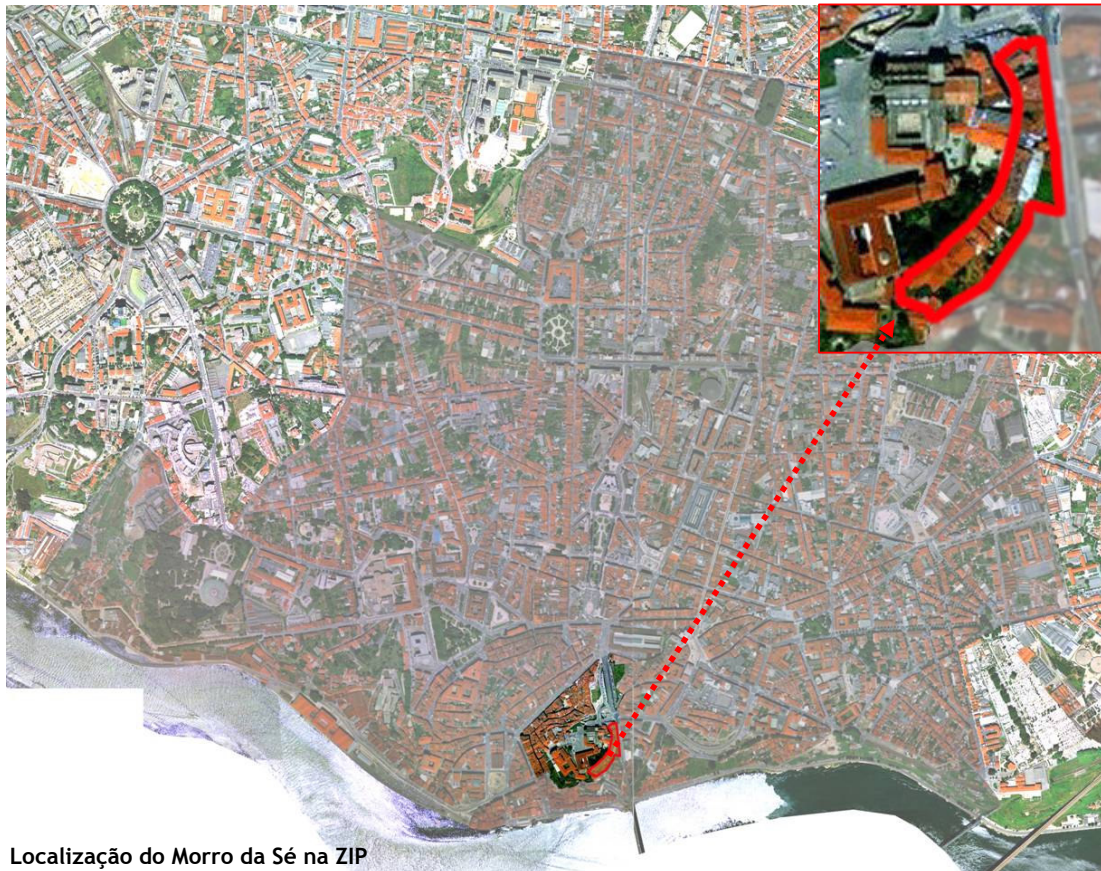
Introdução	3
1 - Considerações gerais	4
2- Levantamento e diagnóstico da situação existente	5
2.1 - Enquadramento urbanístico	5
2.3 - Características do edificado.....	9
2.5 - Plantas e alçados da situação existente.....	16
3 - Intervenção proposta.....	25
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta.....	30
3.2 - Síntese da intervenção proposta	39
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	42
4 - Planificação da intervenção proposta	58
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta.....	59
6 - Avisos e incentivos à reabilitação.....	59
EQUIPA TÉCNICA DA PORTO VIVO, SRU.....	60

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 de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e a Câmara Municipal do Porto (CMP), que têm como missão promover a reabilitação e reconversão urbana da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

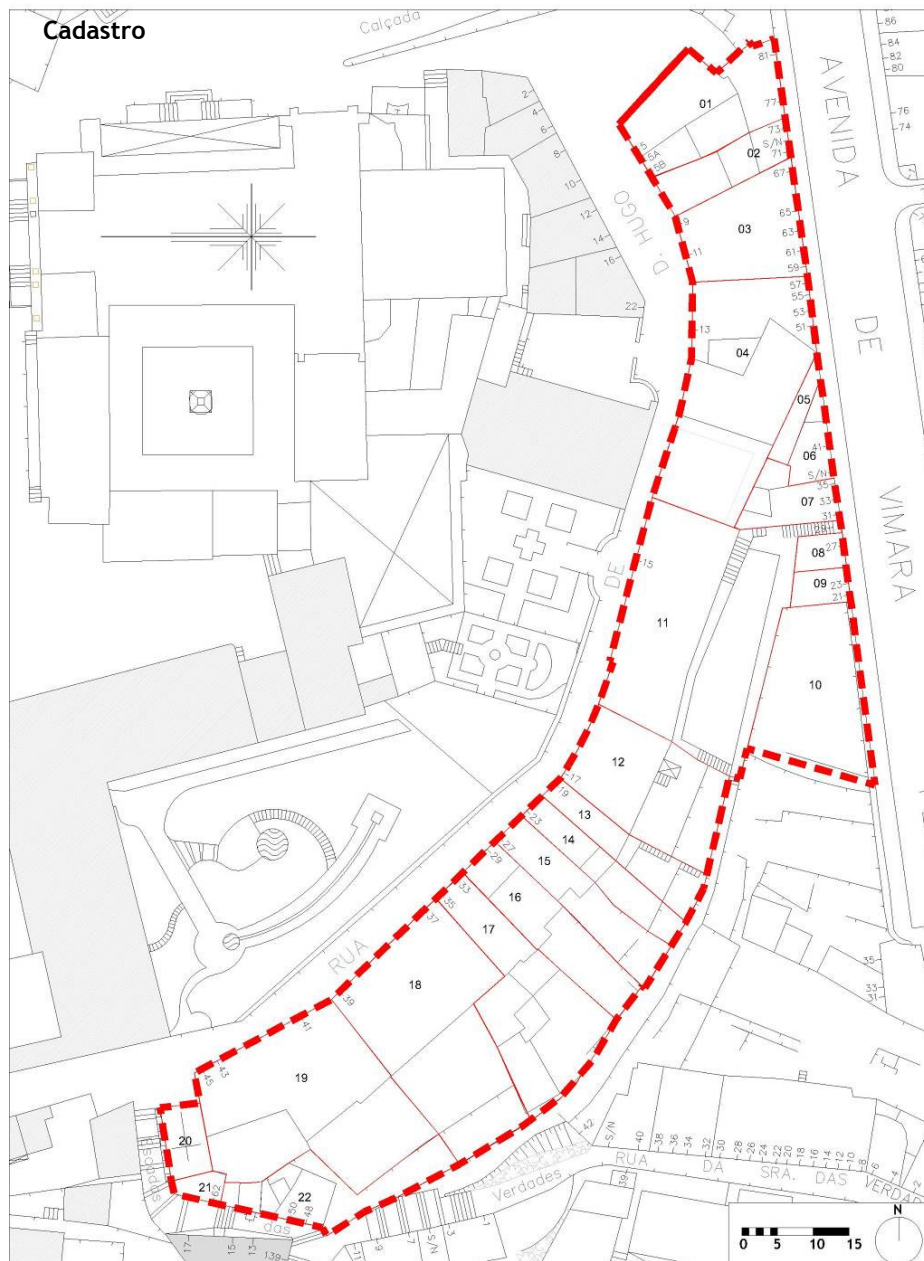
Em 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção que se designa por Quarteirão de D. Hugo, delimitado pela Av. Vimara Peres a nascente, Escadas da Senhora das Verdades a sul, Rua de D. Hugo a poente e a Calçada de Vandoma a norte.

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



1 - Considerações gerais

A Unidade de Intervenção do Quarteirão de D. Hugo está inserida na área classificada como Património Mundial da UNESCO, o que implica a preservação do respectivo carácter e imagem. Este Quarteirão localiza-se no Morro da Sé e pertence à Área de Intervenção Prioritária Sé-Vitória. Ocupa uma área de 2934,54m² de implantação, e nele existem 22 parcelas com uma área bruta de construção de 7966,41m².



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

A Unidade de Intervenção localiza-se no extremo poente do Bairro da Sé, junto à Sé Catedral e próximo de outros monumentos e edifícios carismáticos como a Casa do Cabido, Paço Episcopal, Casa da Câmara, o Seminário Maior do Porto, a Casa do Beco dos Redemoinhos e a Ponte de D. Luís, também imóvel de Interesse Público.

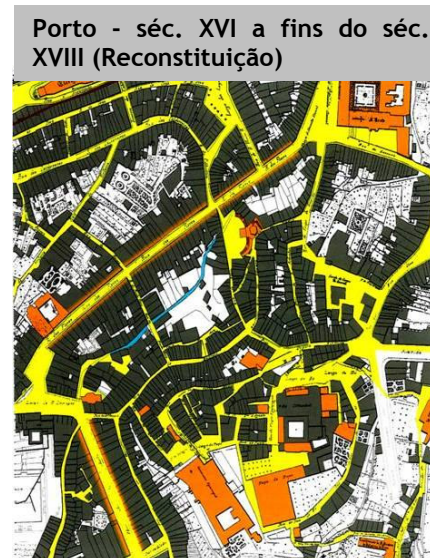
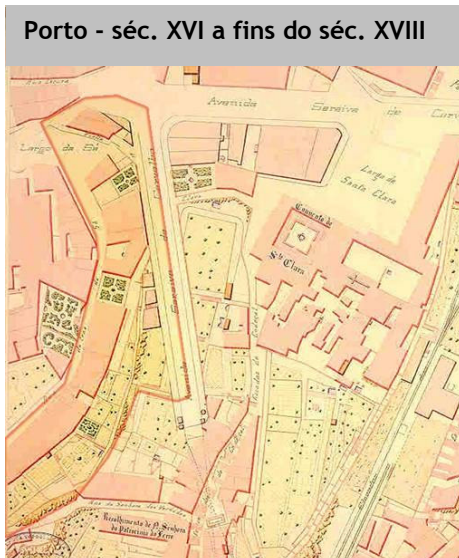
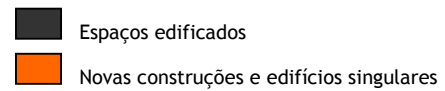
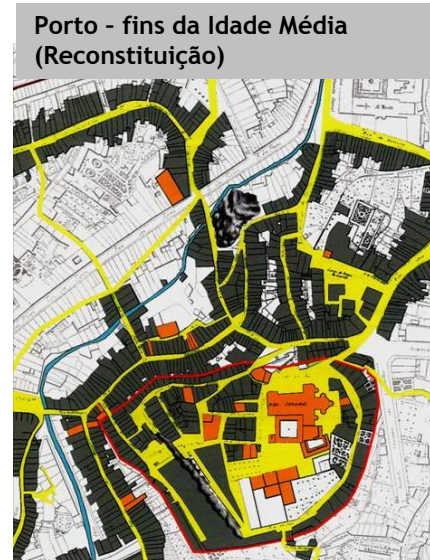
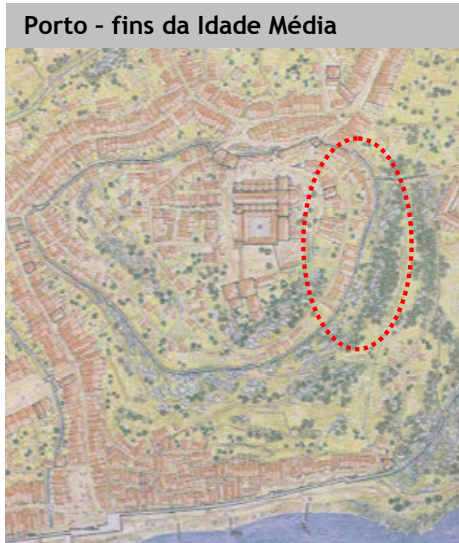
Relativamente ao espaço envolvente é importante referir o processo de regeneração urbana previsto para a Avenida da Ponte, do qual deverá resultar um pólo de forte identidade, contemporaneidade e animação urbana - um novo espaço que servirá também de elemento de valorização de toda a zona.



A Av. Vimara Peres foi já requalificada ao nível do espaço público, devido à nova linha de metro, deixando de ser uma via de passagem para ser uma via sem saída, apenas permitindo estacionamento e acesso às habitações. Esta via é a mais larga das que delimita o Quarteirão, foi repavimentada em cubo de granito e é essencialmente pedonal. Outro dos acessos às parcelas é a Rua de D. Hugo, uma via mais estreita de cariz medieval com pavimento de lages de granito, sem passeios, que permite o acesso automóvel em sentido único e alguns lugares de estacionamento, destinado essencialmente a residentes.

O quarteirão é dotado de infra-estruturas de abastecimento de água e gás, de saneamento básico, drenagem de águas pluviais, distribuição de rede eléctrica e telecomunicações.

2.2 - Breve nota histórica



Este quarteirão desenvolveu-se no limite da Muralha Românica no alto do burgo, entre duas das principais portas, a Porta da Vandoma, da qual subsiste um Cubelo e parte da Muralha, e a Porta da Nossa Senhora das Verdades que foi demolida e onde foi edificado a capela existente na Rua de D. Hugo.

A morfologia do Quarteirão deve-se não só aos limites da Muralha Românica mas também à intervenção feita para a construção da ponte D. Luís em 1880 que rasgou a AV. Vimara Peres, e originou uma nova frente urbana com uma cota inferior à Rua de D. Hugo.

A Rua de D. Hugo acompanha a Muralha do lado interior, uma rua de reminiscência medieval, quer pelo traçado, quer pelo empedrado do pavimento, destaca-se pela qualidade arquitectónica de “casas apalaçadas” com fachadas típicas do séc. XIX, que foram residência de cónegos, burgueses abastados e nobres. É de referir a parcela 11, situada na Rua de D. Hugo nº 15, onde se encontra instalado, desde Abril de 2000, o Museu da Fundação Maria Isabel Guerra Junqueiro e Luís de Mesquita Carvalho, com salas de pintura, faiança portuguesa, artes decorativas, escritório e biblioteca do pintor Guerra Junqueiro. Estas casas possuem pátios ou logradouros rematados pela muralha e com vistas sobre o Rio Douro e a Ponte D. Luís.

Para além das Muralhas visíveis na parcela 01, onde existe um Arqueo-sítio com construções com mais de 2500 anos e uma parede Gótica, podemos observar, em algumas destas casas, pormenores arquitectónicos do séc. XVI, como o arco do aqueduto nas Escadas da Senhora das Verdades que conduzia a água das Fontainhas até ao Colégio de S. Lourenço, pilares em granito, cornijas e cachorros existentes na parcela 04 e o estilo Barroco da parcela 11, com um traço provavelmente de Nicolau Nassoni, é um exemplar de arquitectura civil setecentista.









2.2 - Condicionantes

Imóveis classificados

A Unidade de Intervenção do Quarteirão de D. Hugo para além de estar inserida na área do Centro Histórico que faz parte da lista do Património Mundial da Unesco, situa-se na Zona Especial de Protecção (ZEP) definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51_ Dec. 67/97, de 31 Dezembro de 1997).



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

-  Área Classificada ou em Vias de Classificação
-  Zona de Protecção (ZEP/ZAP)
-  Área Non Aedificadi
-  Presumível antigo Leito de Ribeiro em Aqeduto de Águas Pluviais
-  Edifícios de Interesse Público
-  Quarteirão em Estudo

2.3 - Características do edificado

Das 22 parcelas que constituem este quarteirão, 17 (77%) são de propriedade privada, 1 (5%) é propriedade do Porto Vivo e 4 (18%) são propriedade da CMP.

Destas parcelas é de referir que a Parcela 10 correspondente a um terreno municipal adquirido em 1969 e onde já existiram duas casas com foram demolidas com vista à urbanização do local.

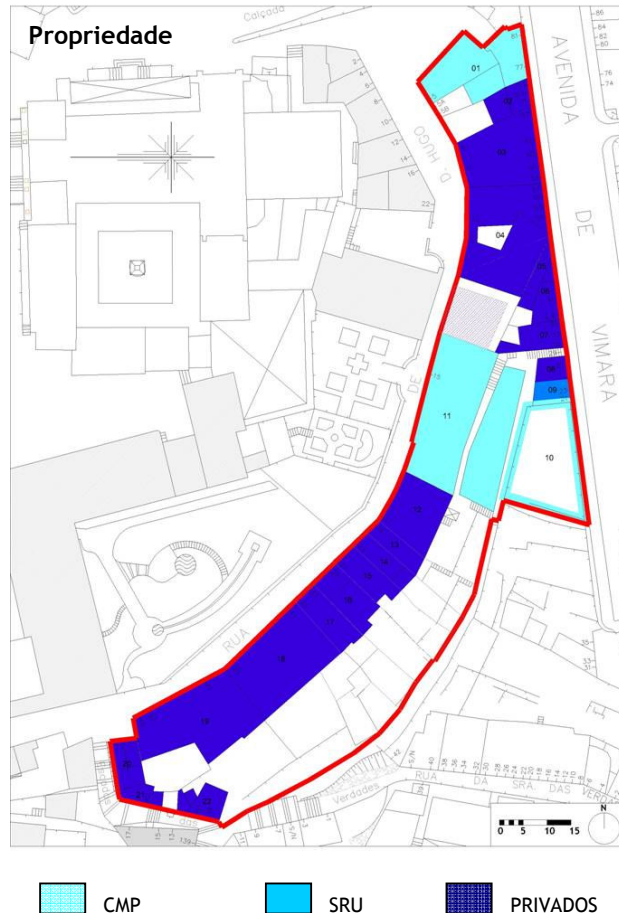
As Parcelas 12 a 19, com entrada pela Rua D. Hugo, bem como a Parcela 22, com entrada pelas Escadas das Verdades, possuem nas traseiras logradouros que confinam com a antiga Viela da Nossa Senhora das Verdades.

As Parcelas 1, 2, e 4 com frente para a Rua D. Hugo e para a Av^a Vímara Peres possuem um pátio ao nível do r/ch da Rua de D. Hugo, que em relação à Av. Vimara Peres está à cota do 3º Piso.

A diferença de cotas característica do relevo do Centro Histórico está bem visível neste quarteirão, e faz com que os dois arruamentos principais que o contornam estejam a níveis bastante diferentes, resultando daí volumetrias também diferentes dos edifícios. Na Av. Vimara Peres com cota mais baixa, os edifícios mais altos têm r/c + 4 e no caso das parcelas 01,03 e 04 os dois últimos pisos são o r/ch e 1º andar da Rua de D. Hugo. Nos restantes edifícios da Av. Vimara Peres os pisos inferiores têm uma só frente.

Na Rua de D. Hugo a cêrcea corrente é r/c + 1, tendo o edifício mais alto r/ch +3.

A Escada da Senhora das Verdades possui duas parcelas de uma frente.



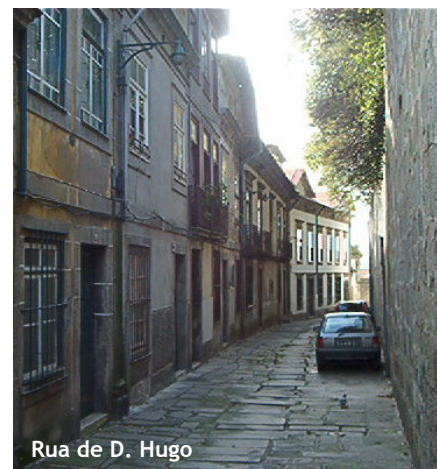
Caracterização construtiva



Estes edifícios apresentam uma construção tradicional em alvenaria de granito rebocada e pintada ou revestida com ladrilhos cerâmicos como se verifica na Av. Vimara Peres, varandas com grades de ferro, molduras em granito e beirais salientes.

Algumas parcelas possuem recuados revestidos a chapa zincada ondulada. Algumas varandas foram fechadas com chapas em pvc e contraplacados, aumentando assim a área útil do fogo e alterando a morfologia da fachada.

As estruturas horizontais são constituídas, regra geral, por vigamento em madeira, onde assenta o soalho, contudo verifica-se frequentemente a aplicação de pavimentos em linóleo e cerâmicos sobre lajetas de betão assentes no soalho, com maior incidência nas zonas de águas. Esta situação aumenta a sobrecarga, impede a ventilação e conseqüentemente, promove a degradação e deformação dos pavimentos.



Os acessos verticais de origem são constituídos por escadas de estrutura de madeira apoiadas nas

paredes de meação, não se tendo verificado, regra geral, a existência de paredes estruturais de suporte à caixa de escadas, transversais ao edifício.

As escadas das parcelas da Av. Vimara Peres são estreitas e íngremes, excepto as das parcelas 01 e 04, que juntamente com os restantes edifícios virados para a rua D. Hugo possuem escadas mais largas e geralmente iluminadas zenitalmente por clarabóias ou lanternins.

Alguns dos vidros destas clarabóias ou lanternins, devido à sua degradação, foram substituídos por elementos dissonantes, como chapas plásticas ou telhas de vidro.

As coberturas são predominantemente inclinadas, com quatro águas e revestidas a telha cerâmica, tipo Marselha, de cor natural.

Genericamente, as infra-estruturas encontram-se em mau estado de conservação. No entanto, constatou-se a existência de infra-estruturas aparentes de abastecimento de água e electricidade, no interior das parcelas, colocadas à posteriori e que se encontram em bom estado.

As caixilharias são de uma maneira geral em madeira, com desenhos tradicionais, tendo sido algumas substituídas por perfis de alumínio. Verifica-se a existência de estores exteriores em PVC.

As divisórias interiores nas zonas secas são predominantemente paredes de tabique de madeira rebocadas e pintadas de ambos os lados e revestimentos cerâmicos. Nas zonas húmidas o revestimento cerâmico.

Os tectos são, usualmente, de gesso/estruque, a parcela 18 ainda possui tectos trabalhados. Muitas vezes são colocados tectos falsos, do tipo Pladour.

Os logradouros são limitados por muros de granito sendo de referir em alguns deles os muros de tardoaz que confinam com a antiga Viela da Senhora das Verdades e os terrenos das Escadas dos Codeçais, apresentam sinais de ruína.



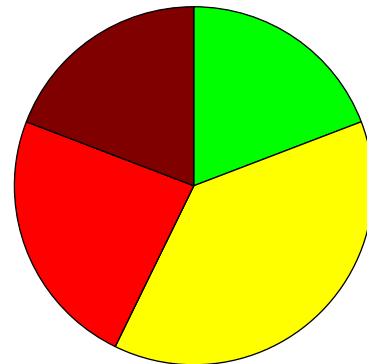
Estado conservação



Analisando o estado de conservação do edificado constata-se que 5 (24%) edifícios se encontram em mau estado, representando 581,01m² de área bruta construída, 4 (19%) estão em ruína que

corresponde a 1059,18m² de área bruta construída, 8 (38%) estão em médio estado de conservação, 2511,92m² de área bruta construída, e 4 (19%) com 3408,69m² de área bruta de construção em bom estado de conservação. Uma das 22 parcelas existentes é um terreno .

Neste quarteirão existem edifícios com um importante valor construtivo, atendendo à qualidade arquitectónica, nomeadamente, algumas casas senhoriais. Contudo 27% não possui condições mínimas de segurança e, pelo menos, 33% do edificado necessita de obras de conservação profundas.



■ bom ■ médio
■ mau ■ ruína

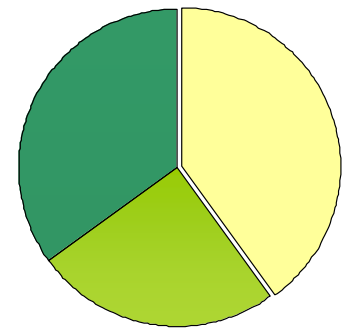


■ Bom ■ Médio ■ Mau

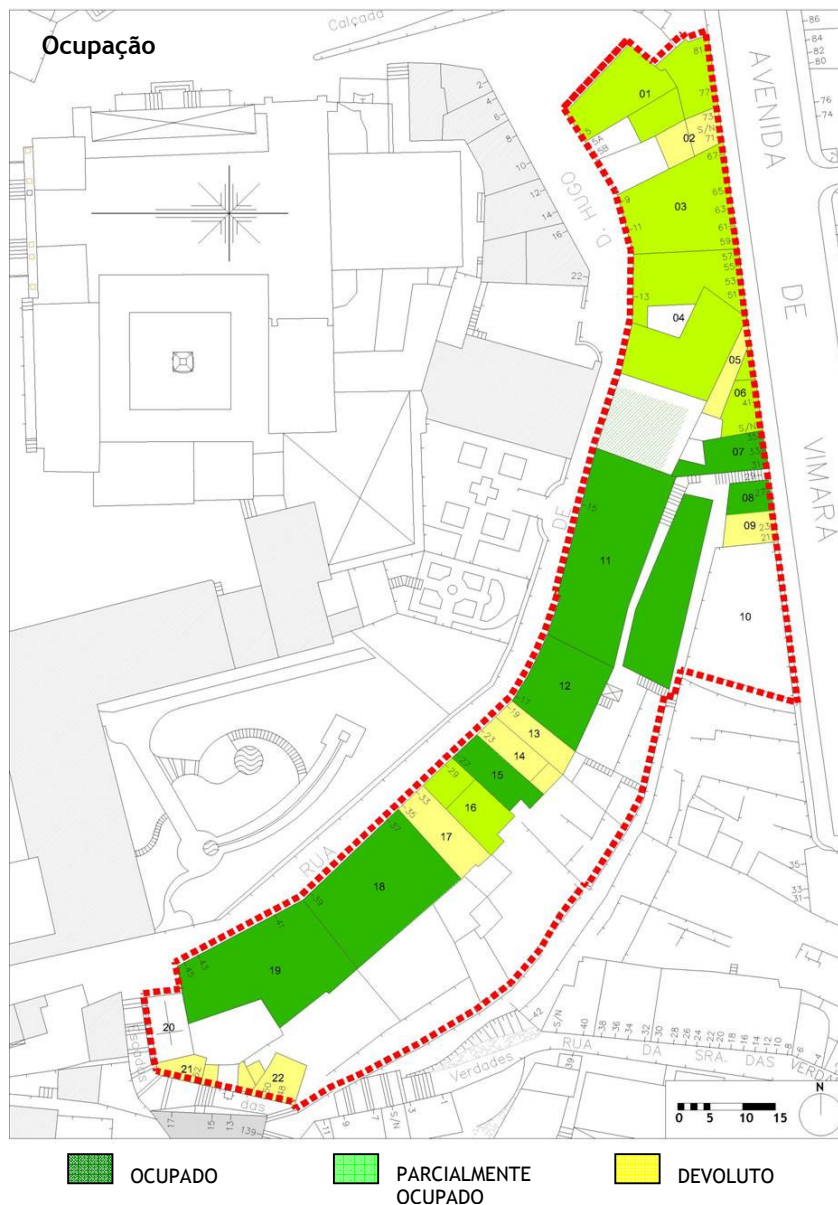
2.4 - Ocupação

A ocupação deste quarteirão é essencialmente habitacional existindo espaços comerciais no r/ch das parcelas com frente para Av. Vimara Peres.

A média de ocupação é de 1,2 habitantes por fogo, no entanto este número não representa a realidade presente no terreno porque existem fogos de pequenas dimensões que se encontram sobrelotados, como a parcela 08, e fogos como a parcela 19, uma “casa apalaçada” com várias divisões e onde só moram 4 pessoas e 40% do edificado está totalmente devoluto.

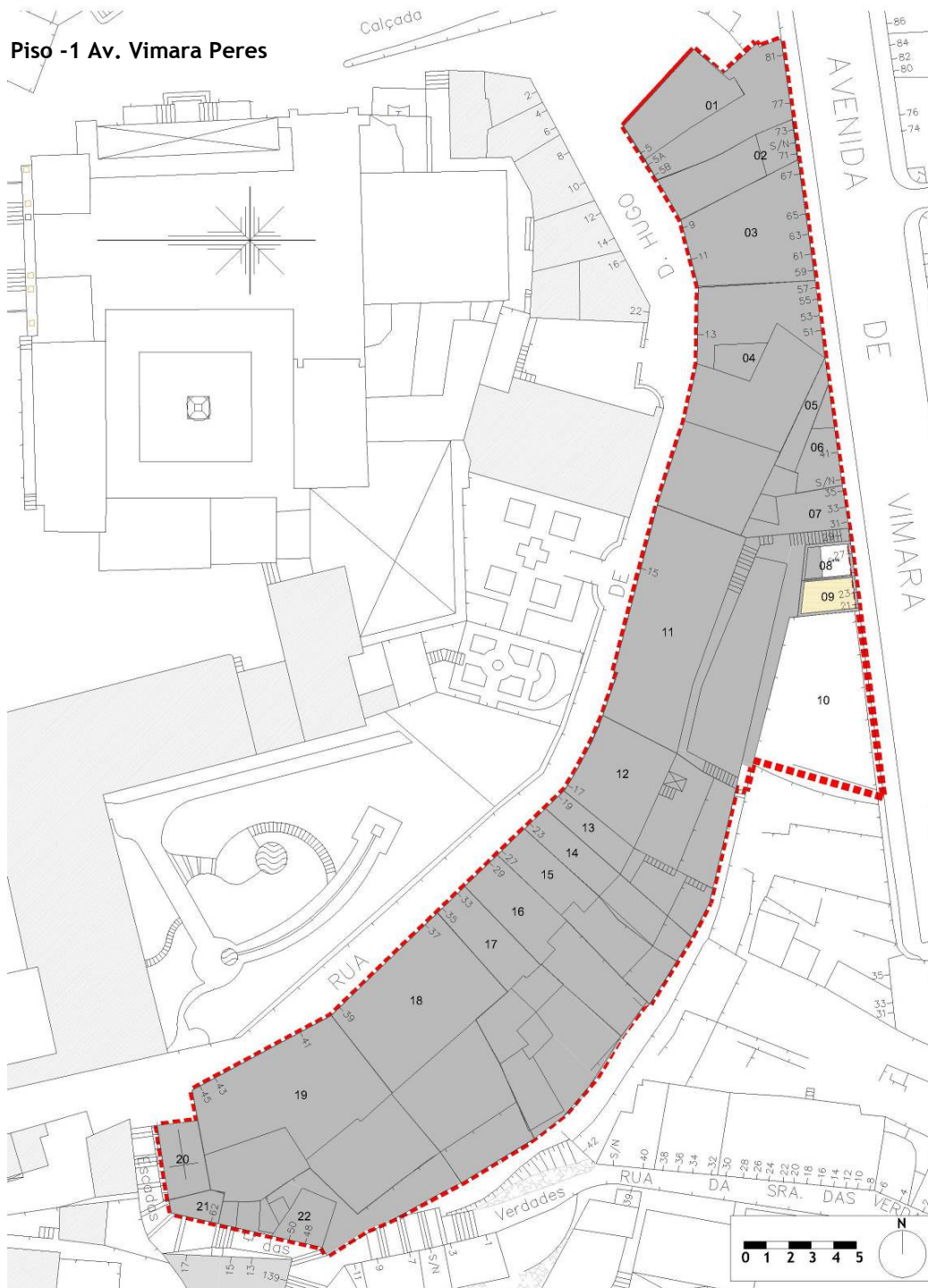



■ edifícios totalmente devolutos
■ edifícios parcialmente ocupados
■ edifícios totalmente ocupados




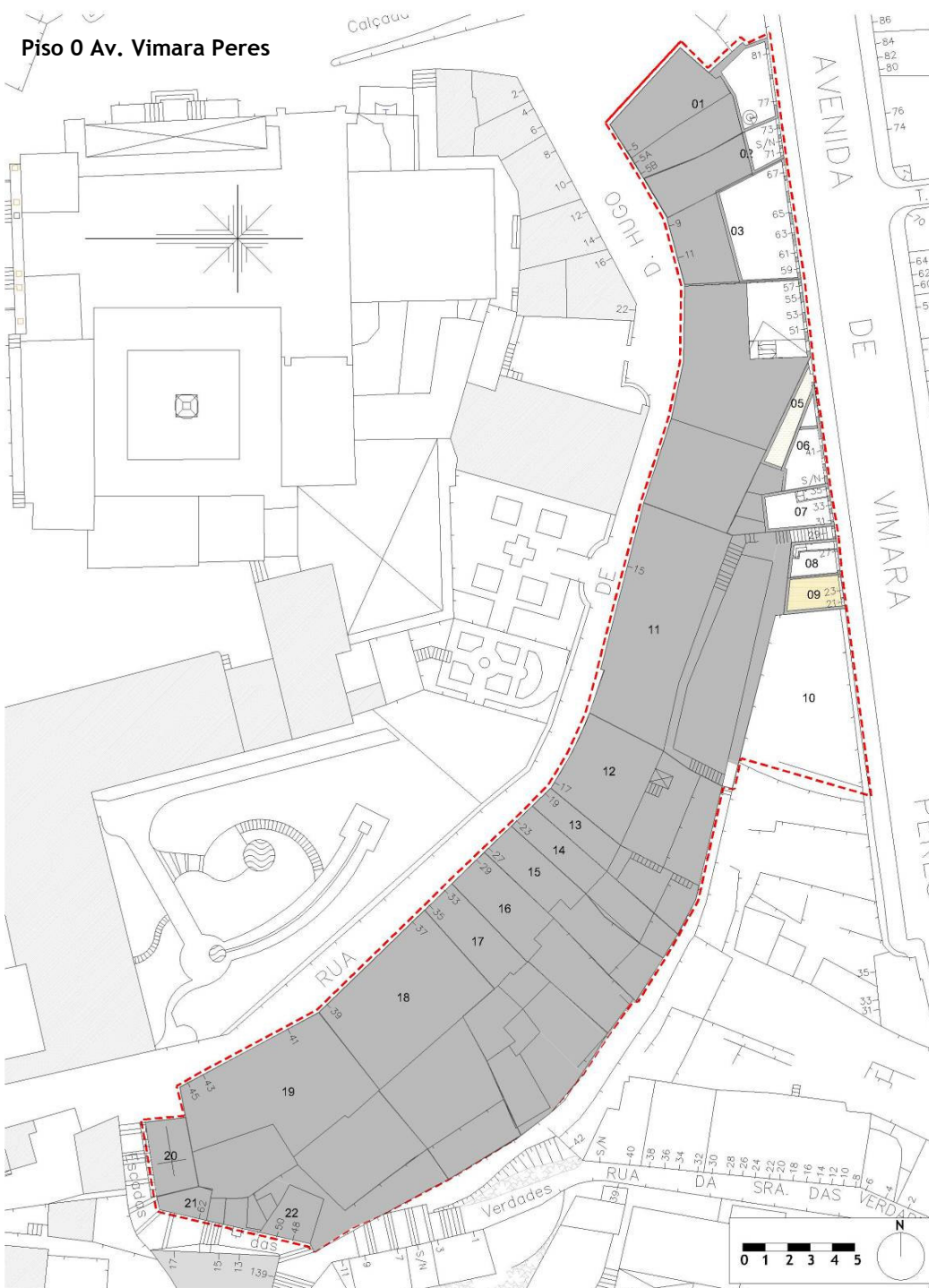
NÚMERO DE FOGOS/ OCUPAÇÃO POR TIPOLOGIA											
Fogo/ Ocupação		com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com 7 Pess	Total Ocupado	Devoluto	Total
Habitação	T0	3	0	0	1	0	0	0	4	2	6
	T1	3	0	0	0	0	0	0	3	3	6
	T2	4	3	1	1	0	0	0	9	6	15
	T3	1	1	2	1	0	0	0	5	3	8
	T4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	parcela 19 habitação >T4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1
	Subtotal Habitacional	11	4	3	4	0	0	0	22	14	36
Outros	Serviços								1	0	1
	Comércio								4	8	12
	Equipamento								2	0	2
	Armazém								1	0	1
	Subtotal Não Habitacional								8	8	16
Total									30	22	52



2.5 - Plantas e alçados da situação existente

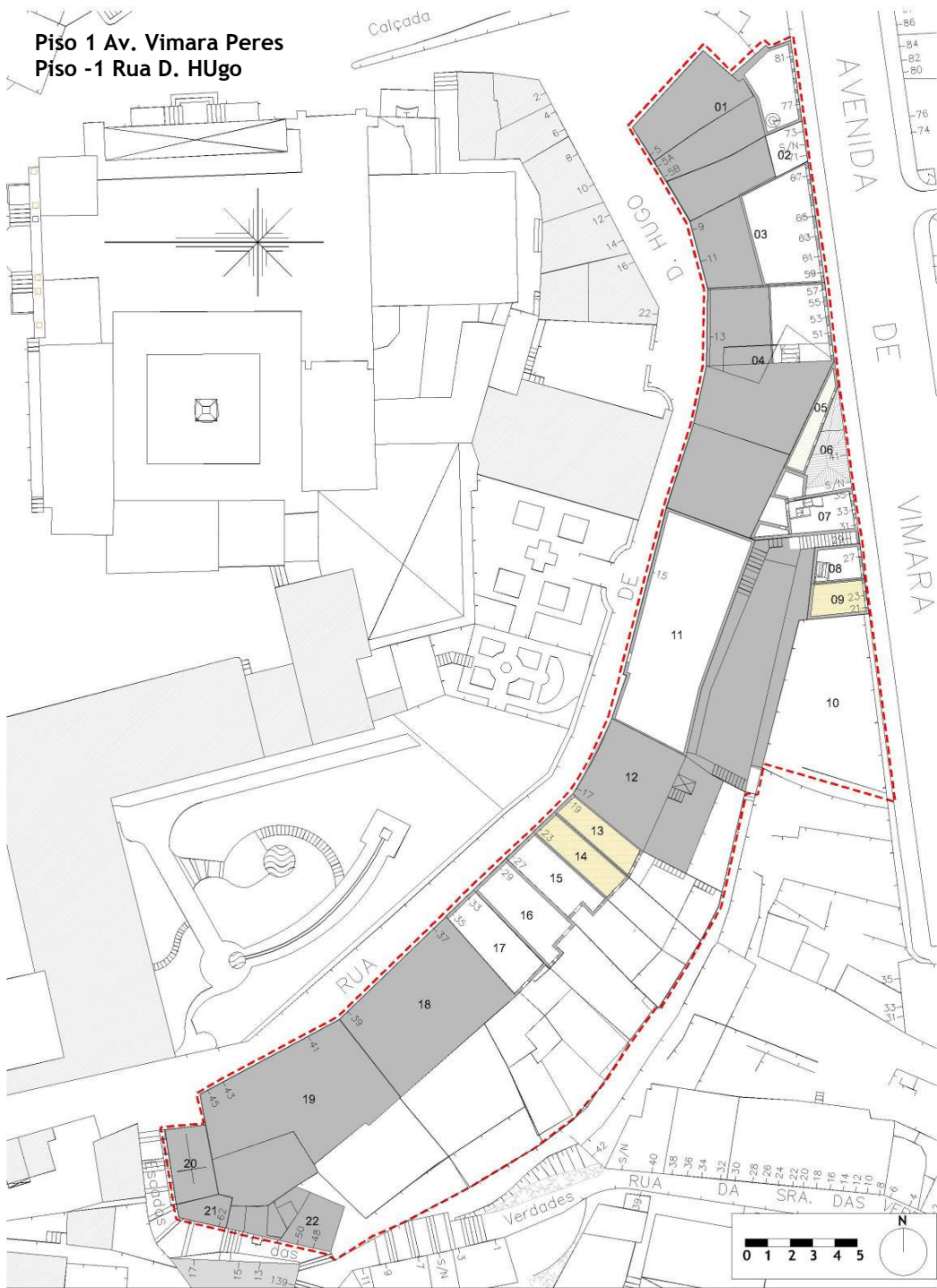


 Limite do Quarteirão

 Não foi possível vistoriar

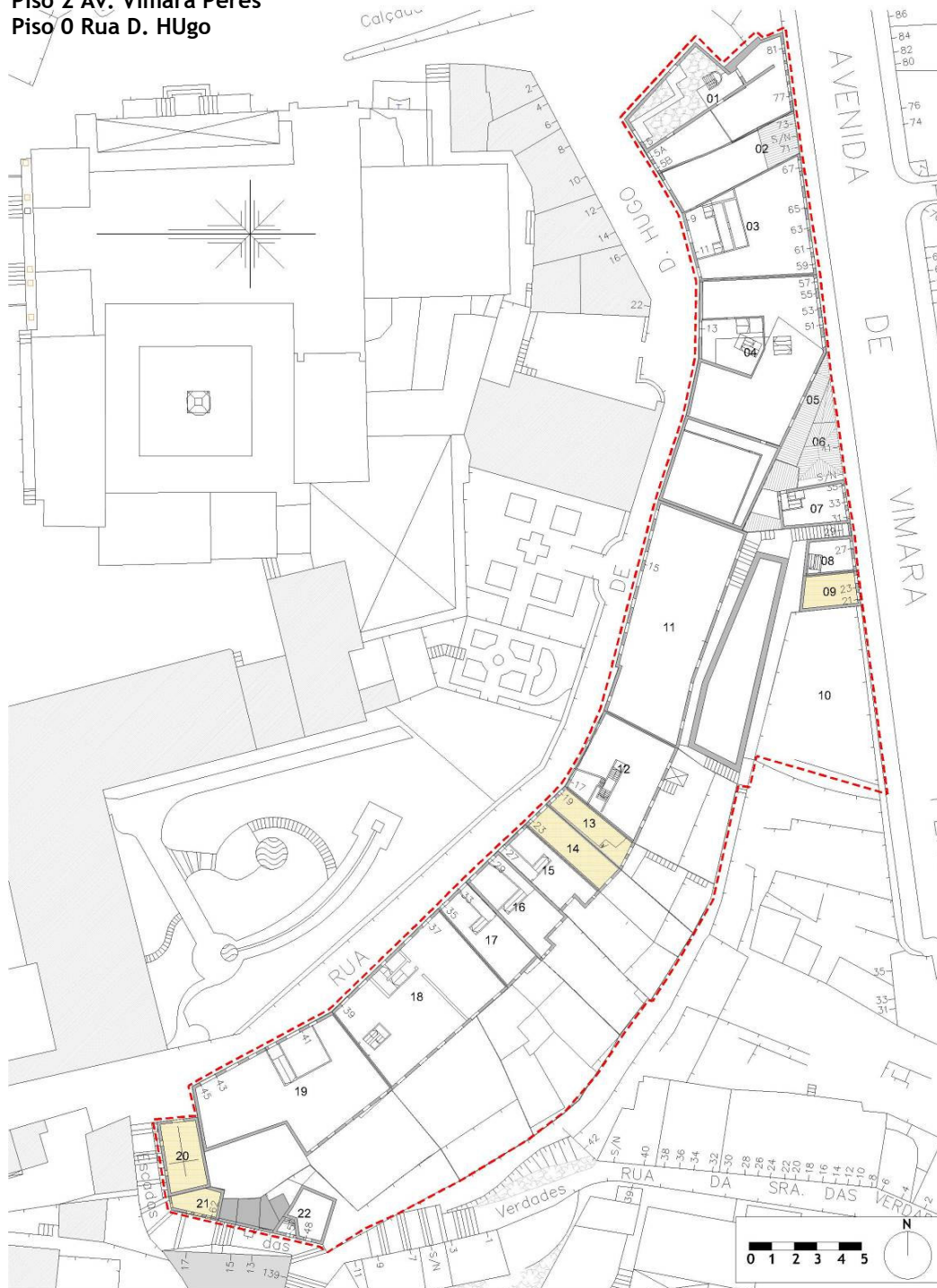



-  Limite do Quarteirão
-  Não foi possível vistoriar




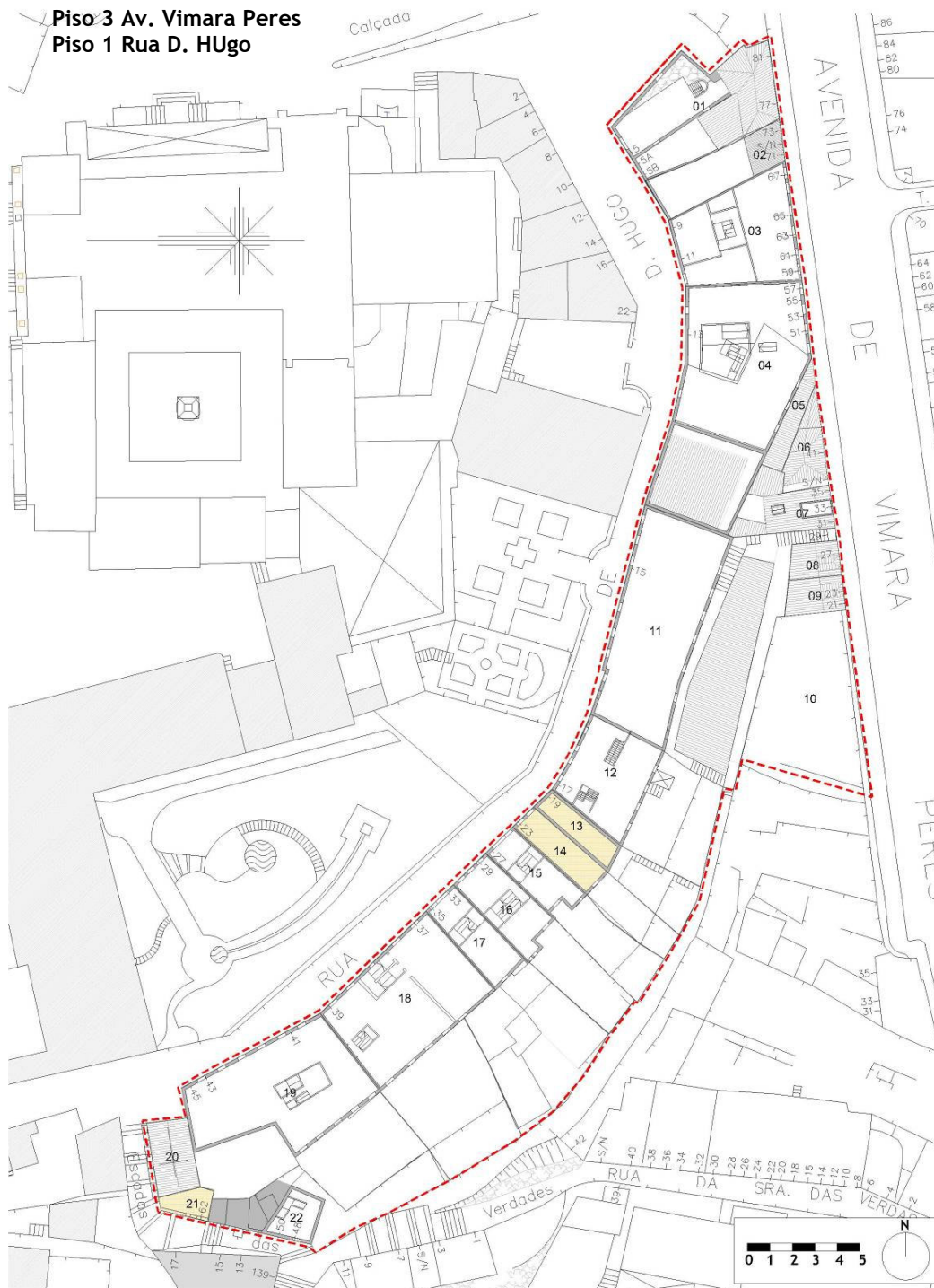
- Limite do Quarteirão
- Não foi possível vistoriar

Piso 2 Av. Vimara Peres
Piso 0 Rua D. HUGO



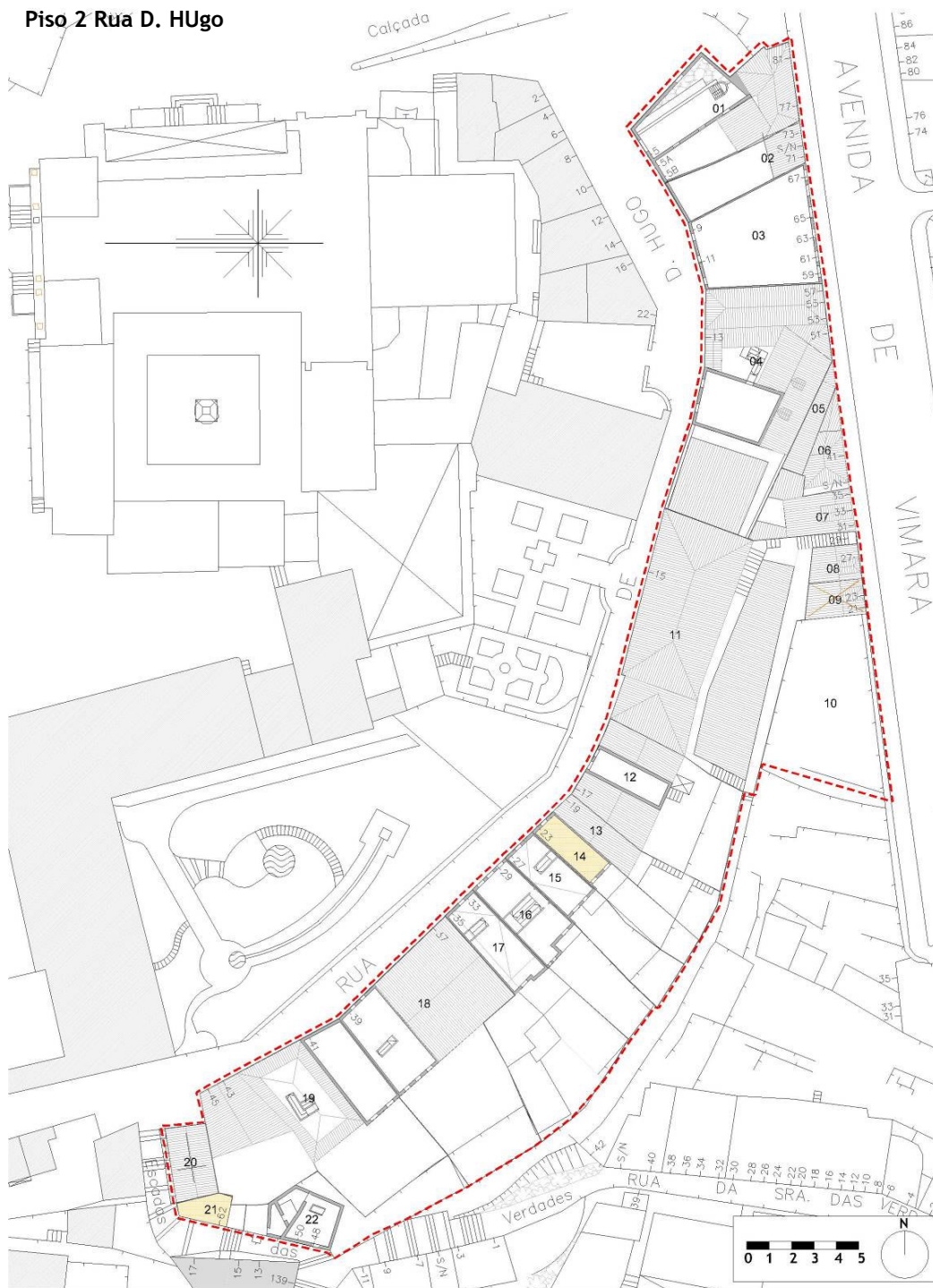
 Limite do Quarteirão


 Não foi possível vistoriar




- Limite do Quarteirão
- Não foi possível vistoriar

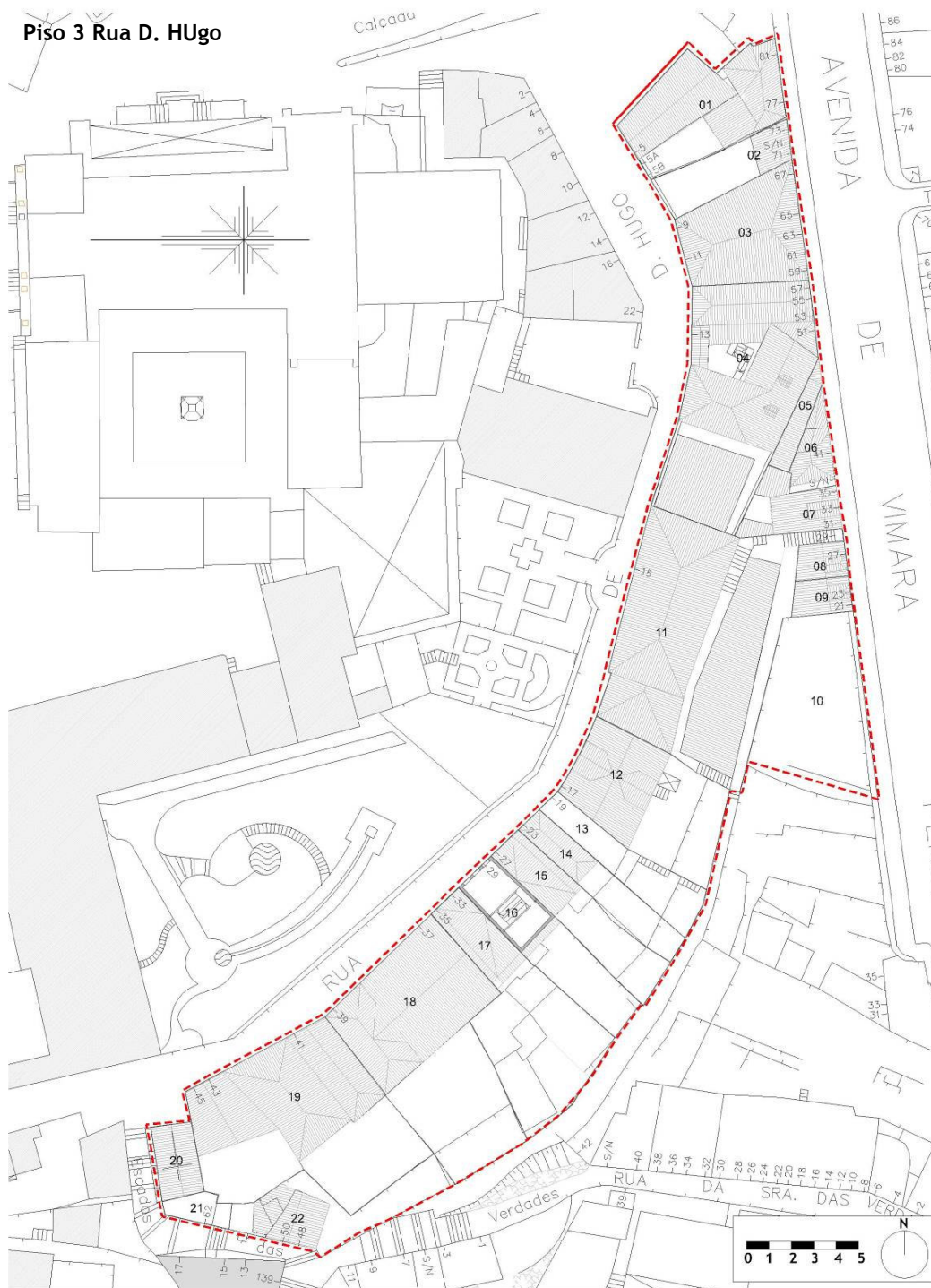
Piso 2 Rua D. HUGO





 Limite do Quarteirão

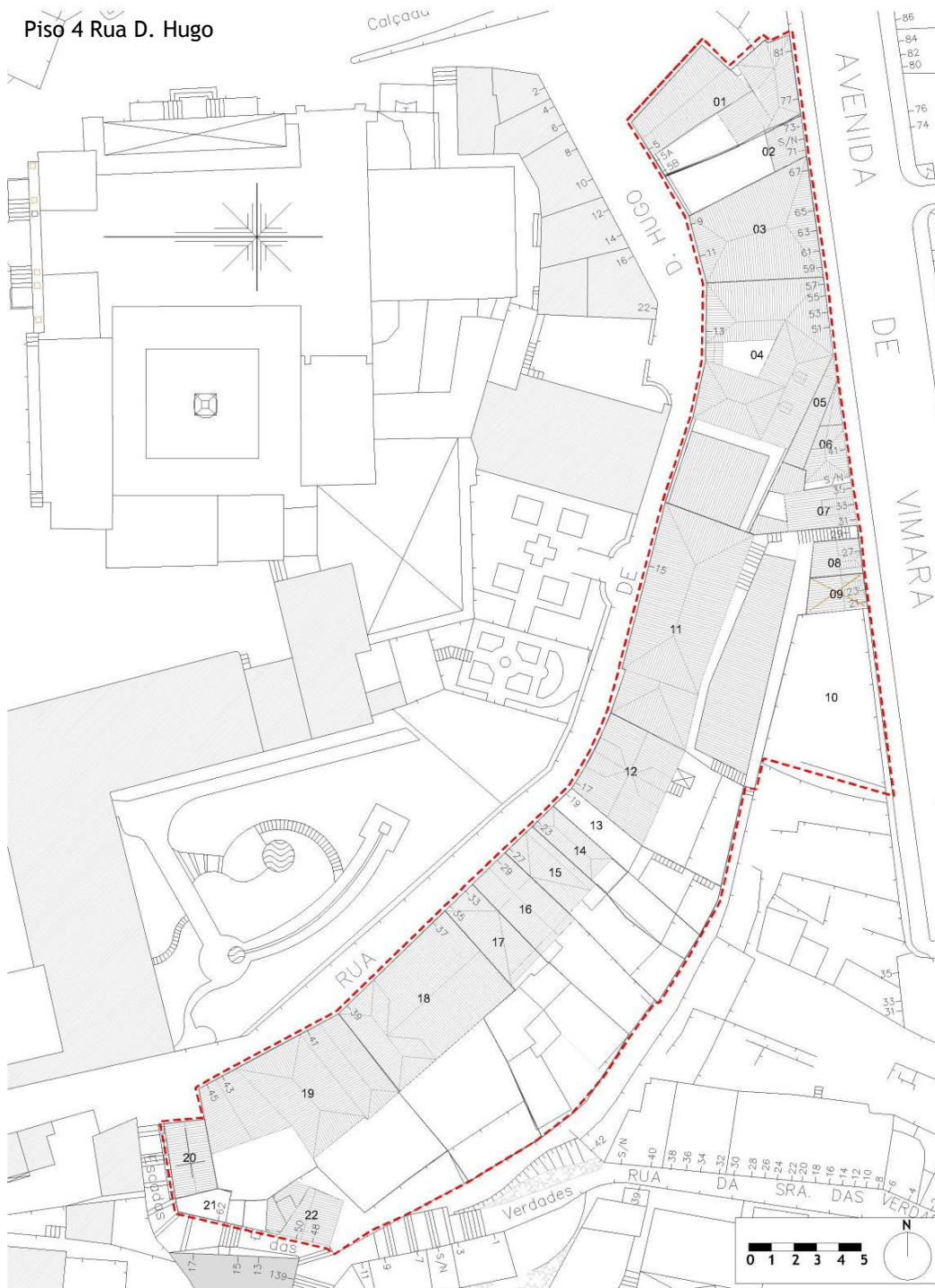
 Não foi possível vistoriar


Piso 3 Rua D. Hugo




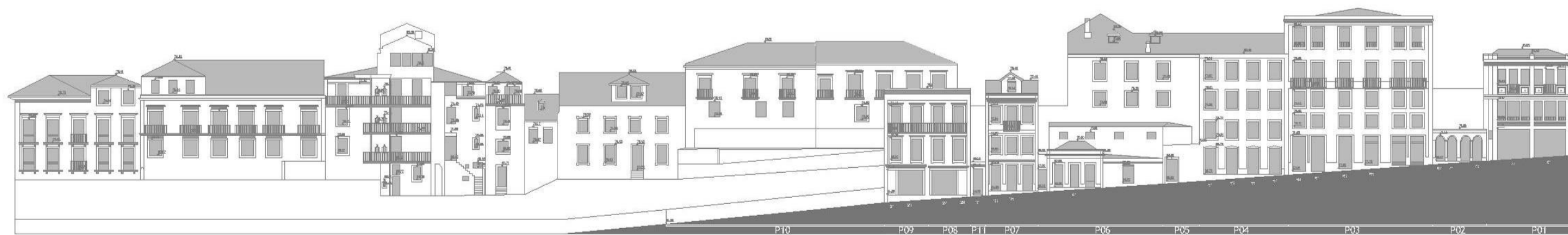
 Limite do Quarteirão

 Não foi possível vistoriar

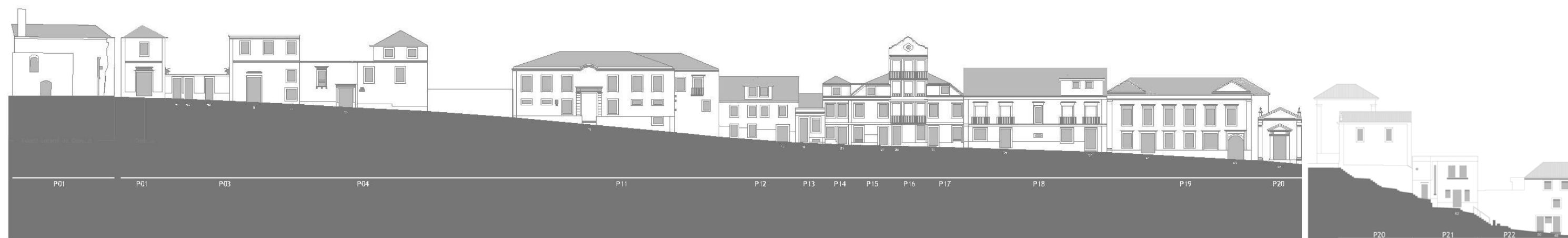


 Limite do Quarteirão

 Não foi possível vistoriar



Av. Vimara Peres



Rua de D. Hugo

Escada das Verdades

3 - Intervenção proposta

Enquadramento

O Quarteirão de D. Hugo está incluído no Morro da Sé, pelo que a respectiva proposta está enquadrada nos objectivos constantes no Programa de Reabilitação, aprovado em Junho de 2006 e que define um conjunto de objectivos e de vectores estratégicos de desenvolvimento, onde se destaca a reabilitação do edificado património da humanidade e a orientação preferencial deste Morro para habitação.

Os objectivos definidos no Estudo Urbanístico são:

- **Integração Espacial da Sé no contexto da Baixa**
- **Reabilitação física do edificado**
- **Valorização dos padrões de cidadania**
- **Atração de novos residentes visando o equilíbrio social**
- **Dinamização do eixo estruturante Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores**

E os vectores de intervenção traçados são:

- **Implementação da Gestão de Área Urbana**
- **Promoção de parcerias institucionais**
- **Disponibilização de mecanismos de apoio à reabilitação do edificado, tendo em vista promover as condições de habitabilidade da população residente**
- **Dinamização de uma oferta de tipologias flexíveis, adequadas ao reincentivo à residência dos mais diversos sectores da comunidade, principalmente daqueles que contam com raízes na zona, de famílias jovens e estudantes**
- **Apoio ao incremento da oferta de alojamento turístico**
- **Criação de pólos e eixos de concentração de actividades**
- **Reforço das condições de segurança e imagem do edificado Património da Humanidade**
- **Melhoria das condições de utilização do espaço público**
- **Aumento da mobilidade e consolidação dos percursos de atravessamento.**

Estratégia de Reabilitação Funcional

Propõe-se a manutenção e reabilitação das actividades existentes ao nível da habitação, comércio e serviços, tornando as funções que existem mais atractivas e proporcionando espaços com características vantajosas para a inserção de novas actividades que venham a dinamizar a Av Vimara Peres, reconvertendo os espaços devolutos e subaproveitados como caves, sobrelojas e armazéns existentes ao nível do r/chão.

Para esta dinamização e visto que a Avenida vai rematar a intervenção na Av. da Ponte, propõe-se a requalificação do actual espaço público, dando-lhe cariz de praça, permitindo a ocupação com esplanadas, mas mantendo o acesso de automóveis para cargas e descargas e serviços de emergência.



A frente urbana correspondente à Avenida Vimara Peres, deverá ser consolidada, admitindo-se a possibilidade de edificabilidade nas Parcelas 02, 05 e 06, onde existem umas construções de apenas 1 piso, e sem qualidade construtiva. A cerca resultante deverá salvaguardar a harmonia das proporções entre a ampliação e o existente contribuindo para a qualificação da imagem urbana.

Atendendo que este Quarteirão tem 35% das suas parcelas totalmente ocupadas e 25% parcialmente ocupadas e que a sua maior frente edificada é a Rua de D. Hugo onde predomina a habitação, a intervenção proposta para esta rua é no sentido de reabilitar este edificado, tendo como 1ª prioridade o melhoramento das condições habitacionais dos residentes, sendo de referir que algumas destas parcelas podem beneficiar do apoio do Programa RECRUA.



As fracções devolutas reabilitadas devem dar origem a novas habitações de tipologias flexíveis que respondam às necessidades actuais, atraindo uma faixa etária jovem e novas famílias.



É de salientar as parcelas 19 e 20, com entrada pela Rua de D. Hugo com logradouros nas traseiras, com boa exposição solar e uma magnífica vista panorâmica sobre Gaia e o Rio Douro, são casas apalaçadas, de boas áreas e qualidade construtiva, que podem ser utilizadas como equipamentos de utilização turística, o que permitia concretizar os objectivos da reabilitação e revitalização do Morro da Sé.

Estratégia de Reabilitação Física

O terreno existente na Av. Vimara Peres, Parcela 10, pertença da CMP, tem capacidade construtiva podendo aí edificar-se, tendo presente a correcta relação com os edifícios vizinhos, nomeadamente ao nível da cércea e do alinhamento das fachadas.



Em 33% do edificado é necessário uma intervenção profunda, 36% precisa apenas de uma intervenção ligeira com pequenas obras pontuais de conservação e manutenção, e 22% necessita de uma intervenção média. Na parcela 19 (9%) já foram realizadas obras com apoio do RECRUA.

Todas as intervenções deverão ser realizadas com base numa análise cuidada do tipo de obra a executar, de forma a conciliar, sempre que possível, a obra com a ocupação, bem como a possibilidade dos proprietários acederem aos programas de apoio à reabilitação, nomeadamente, o RECRUA. O objectivo fundamental desta intervenção é dotar os fogos das condições de segurança, salubridade e estética necessárias, mantendo-se, tanto quanto possível, as técnicas e materiais tradicionais existentes dos edifícios.

Intervenção conjugada

A existência de edifícios contíguos, com os mesmos proprietários e estado de conservação semelhante, permite algumas intervenções conjugadas.

As intervenções conjuntas deverão ainda, sempre que possível, serem efectuadas com o emparcelamento das parcelas, mantendo-se a volumetria do edificado, as paredes estruturais, bem como as paredes de meação na sua maior extensão possível. O emparcelamento, resultará numa economia de custos e proporcionará uma rentabilização de áreas com a racionalização dos acessos verticais, originando habitações com maior qualidade e conforto, com



boa iluminação natural e ventilação.

a) Intervenção conjugada proposta para as parcelas 05 e 06

As parcelas 5 e 6, correspondem a duas construções de fraca qualidade, com acabamentos dissonantes, caixilharias de alumínio e cobertura de chapa metálica, pelo que deverão ser demolidos mantendo apenas parte da fachada de granito da parcela 06 e acrescentando um piso à construção o que permite a rentabilização do espaço e valorização da frente urbana da Av. Vimara Peres.



Intervenções isoladas

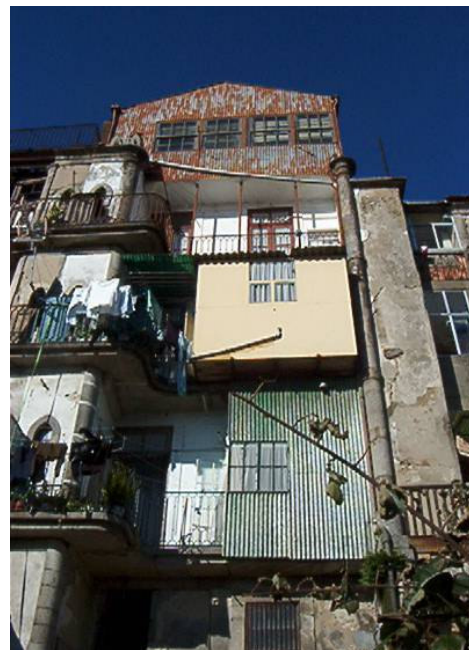
Nas restantes parcelas, devido às suas especificidades, proprietários distintos, diferentes níveis de ocupação e de estado de conservação, a intervenção isolada é a mais viável. Atendendo ainda, que uma boa parte das habitações estão ocupadas com arrendatários e alguns com contratos anteriores a 1980, existe a possibilidade de beneficiarem do programa RECRUA.

As áreas de implantação deverão ser mantidas, sendo apenas demolidas as construções ilegais.

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, reparação e/ou à construção das mesmas. Dever-se-á usar a telha cerâmica, preferencialmente do tipo “Marselha” à cor natural, no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado.

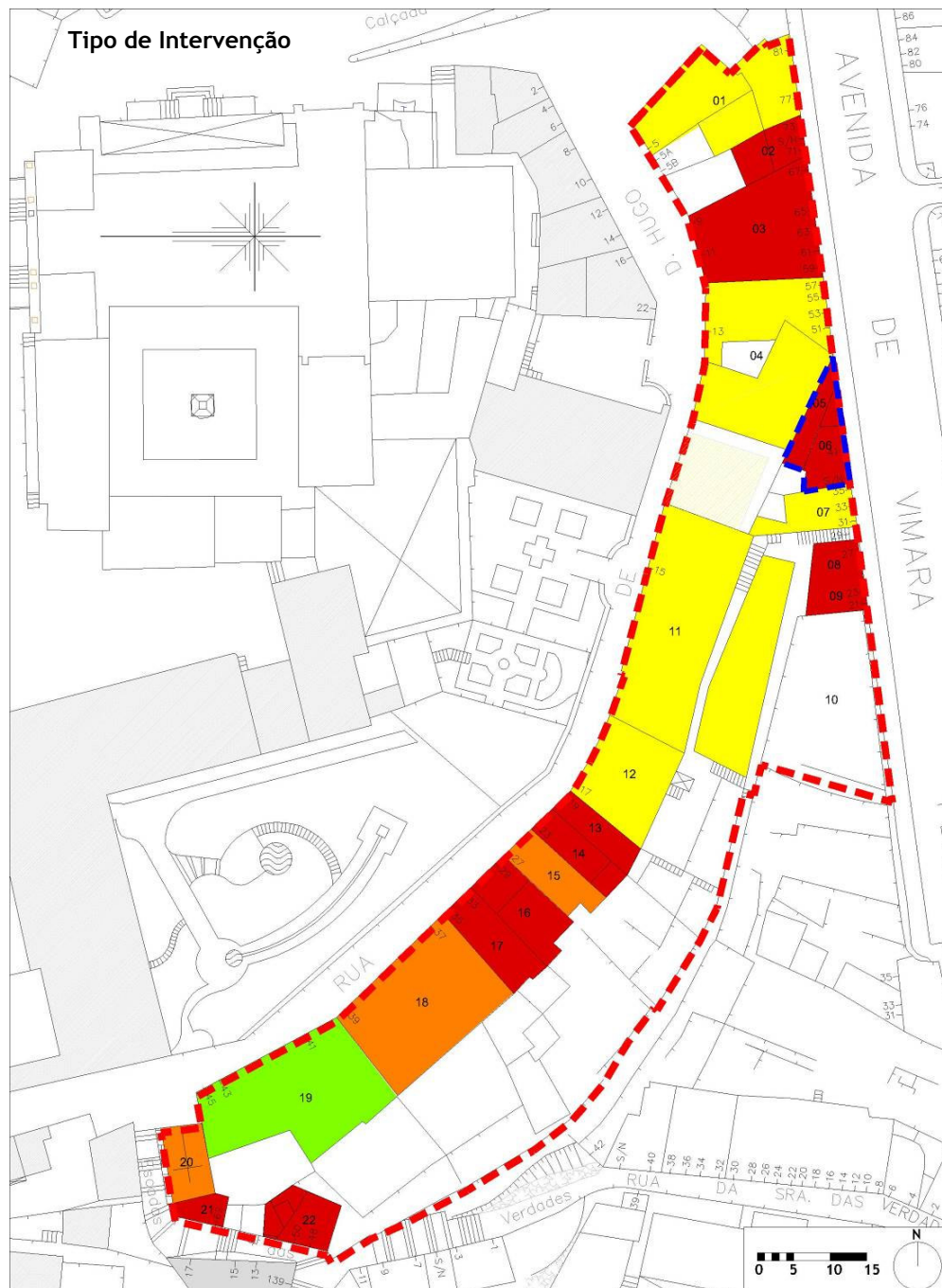
As empenas deverão ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas a materiais que se integrem esteticamente na imagem das construções.

As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais deverão ser preservadas. 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, dever-se-ão utilizar outros esteticamente integrados. Deverão ser corrigidas as dissonâncias existentes, nomeadamente marquises, caixas de estores, caixilharias de alumínio, antenas adoçadas às fachadas e cabelagens soltas.

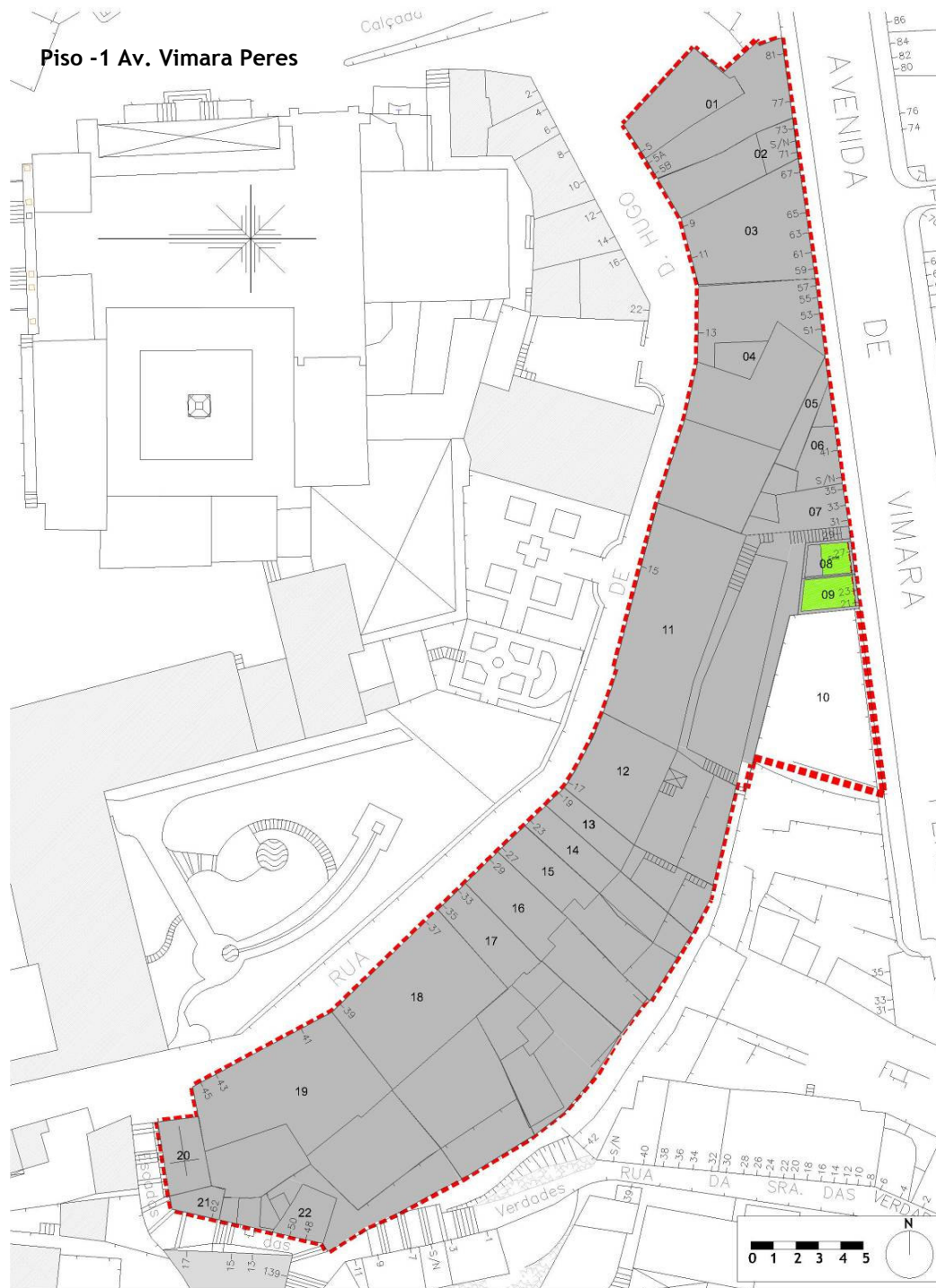




Neste sentido será oportuna a demolição dos aumentos feitos nas varandas da parcela 16 e no r/ch da parcela 17.

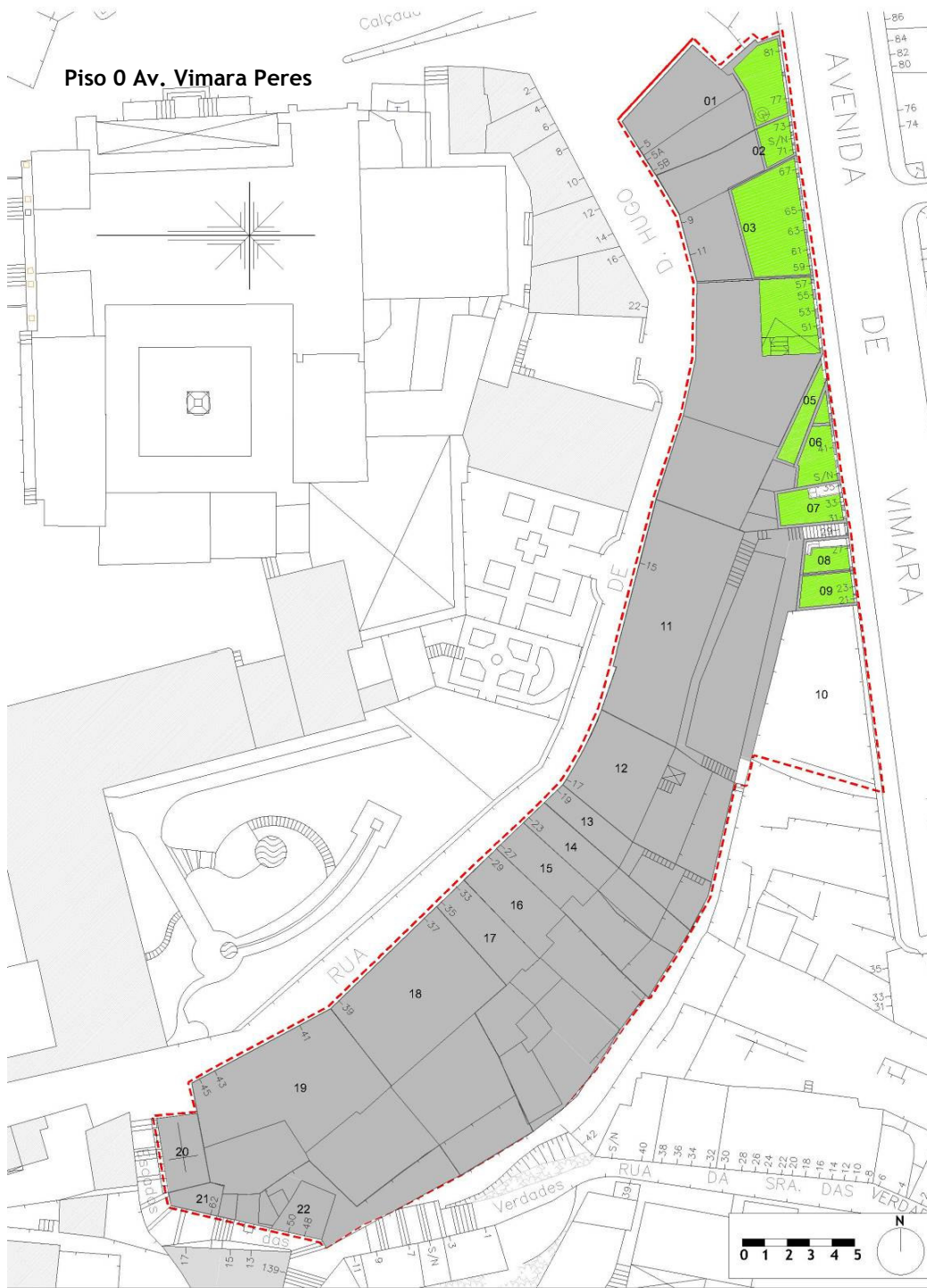
Nas intervenções médias e ligeiras pode repor-se, isoladamente, as condições de segurança, salubridade e estética. No entanto, devido à idade e tipologia do edificado, pode não ser viável o cumprimento de todas as exigências regulamentares aplicáveis às novas edificações.



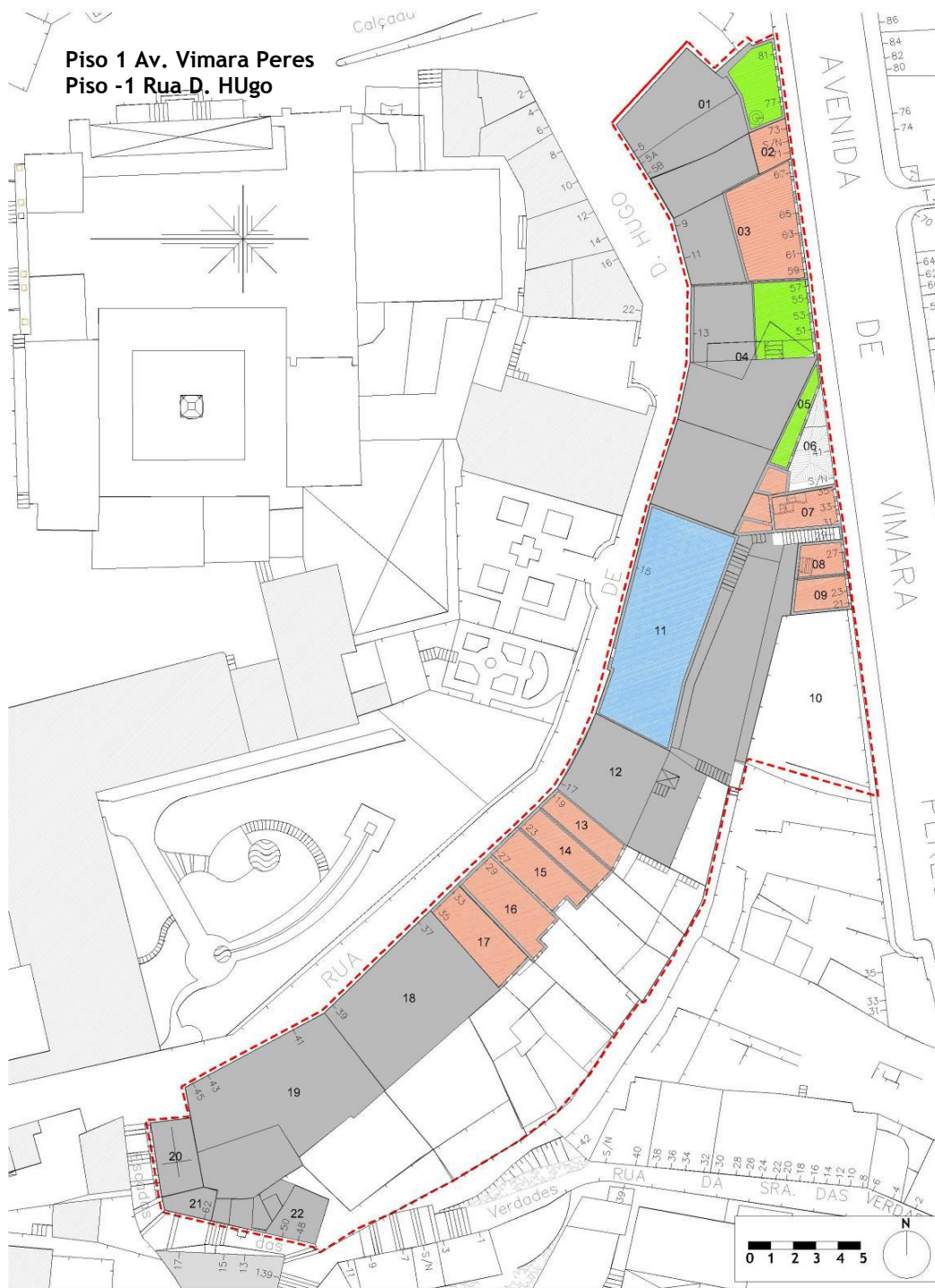
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta







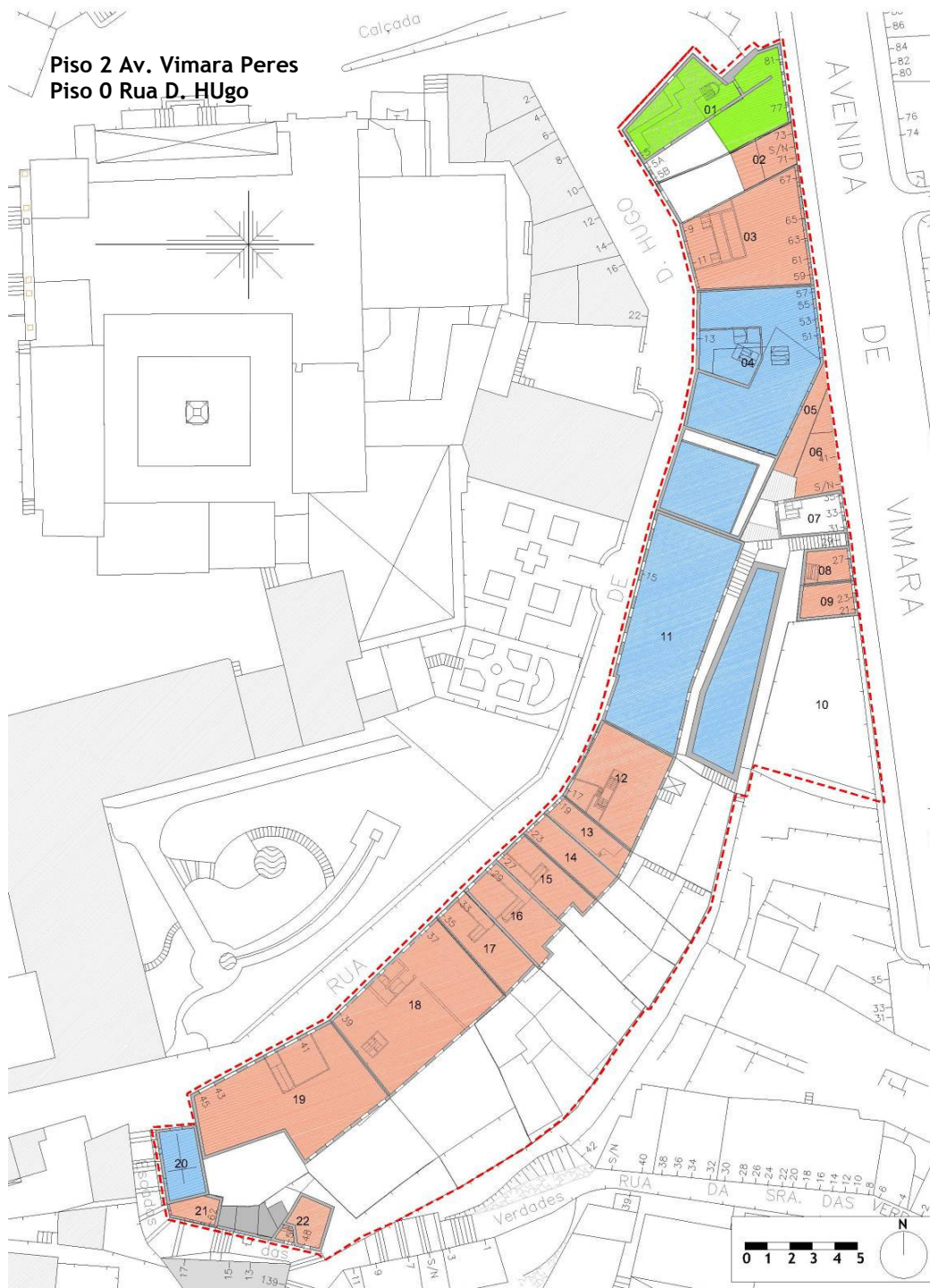
-  Limite do Quarteirão
-  Comércio ou serviços







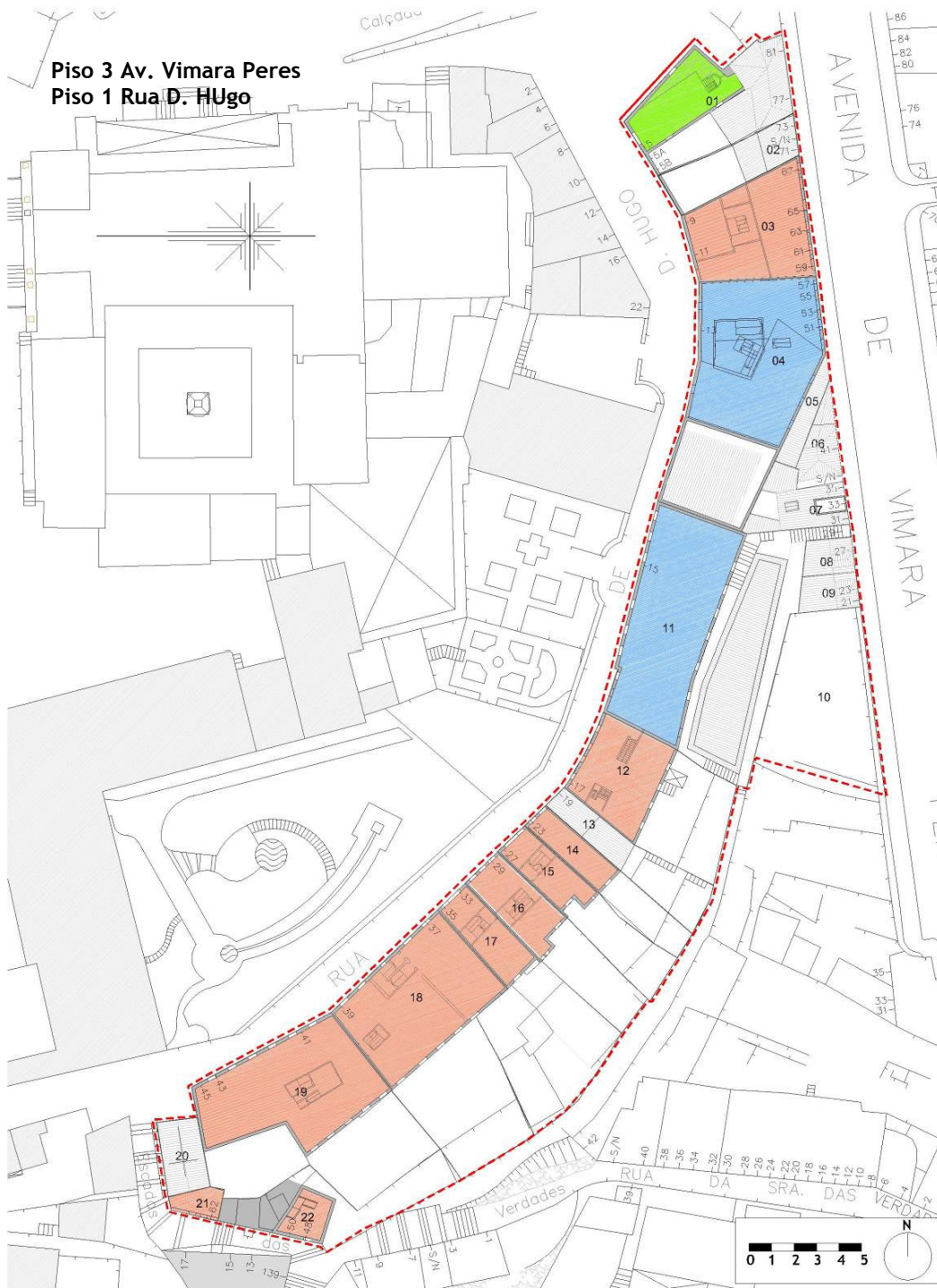
- Limite do Quarteirão
- Comércio ou serviços







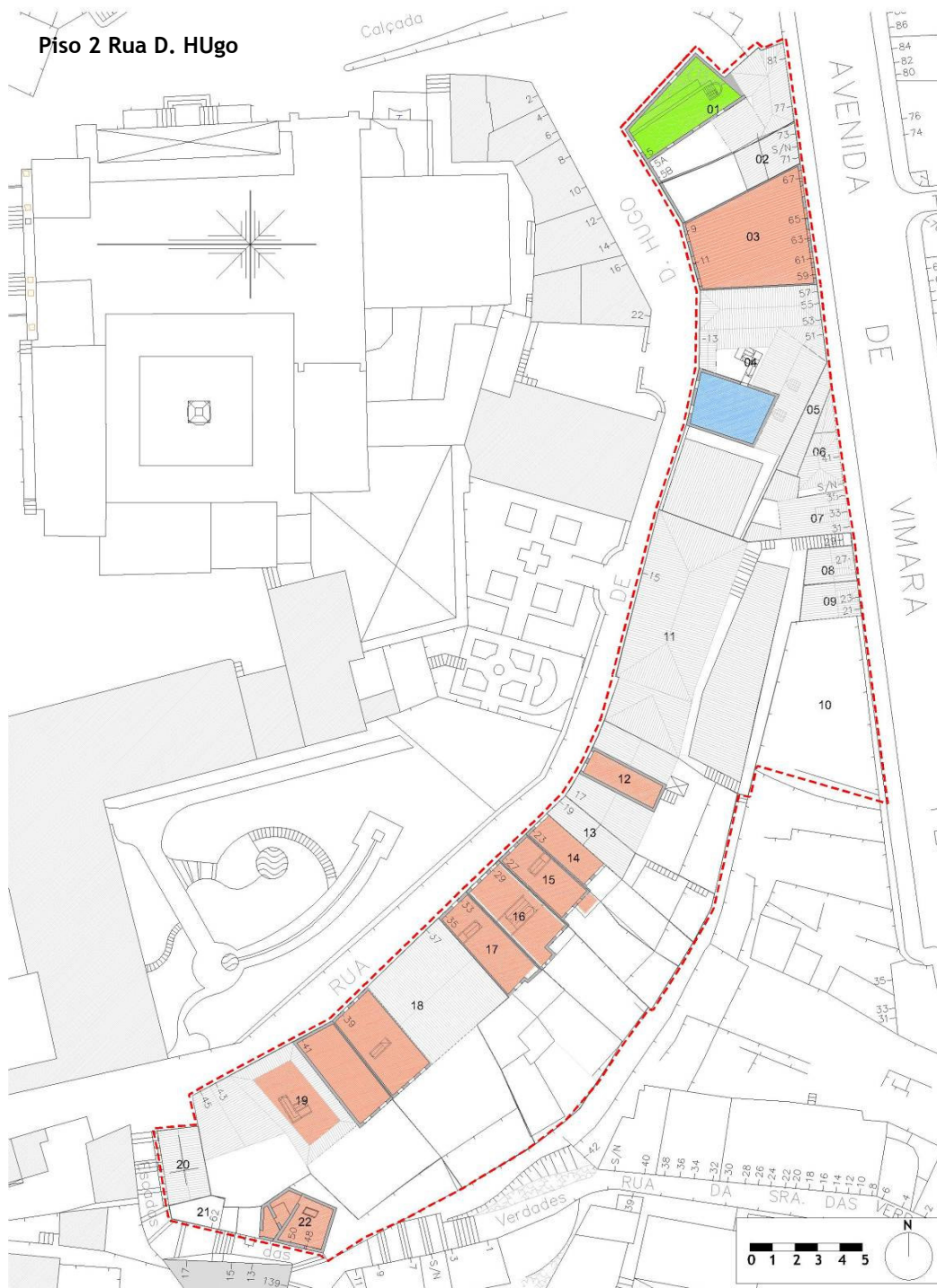
-  Limite do Quarteirão
-  Comércio ou serviços
-  Equipamento
-  Habitação







-  Limite do Quarteirão
-  Comércio ou serviços
-  Equipamento
-  Habitação

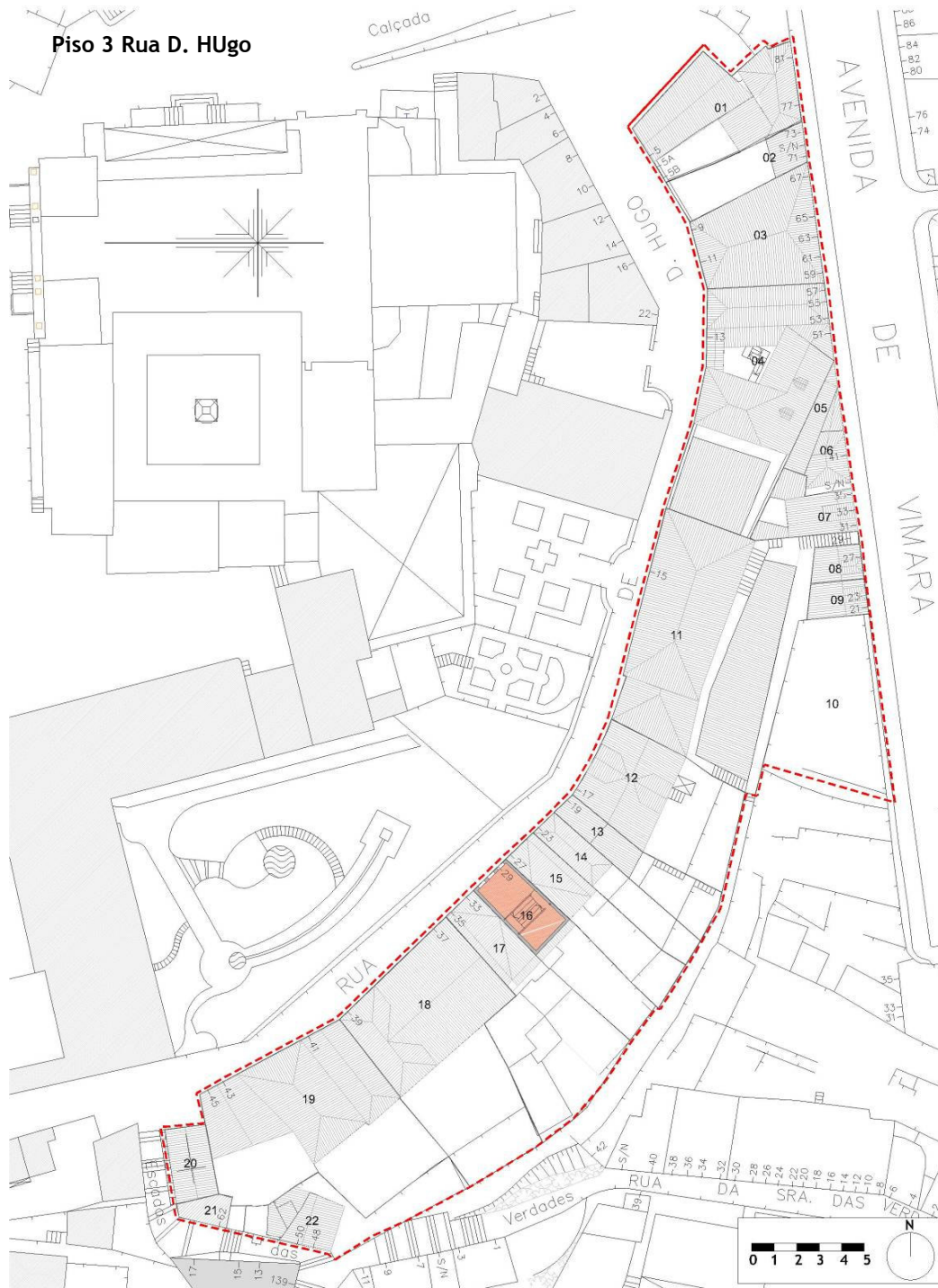






-  Limite do Quarteirão
-  Comércio ou serviços
-  Equipamento
-  Habitação

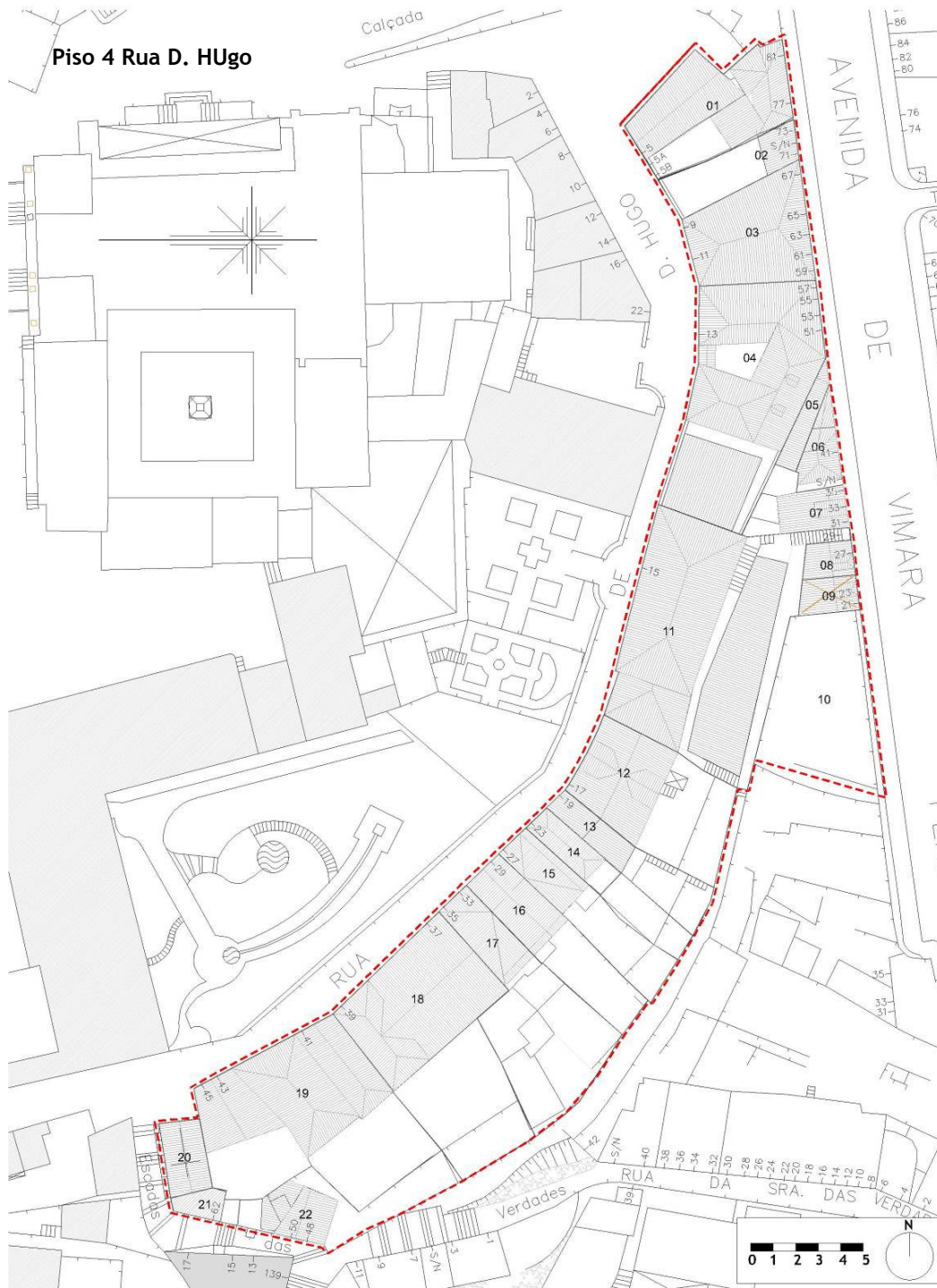



-  Limite do Quarteirão
-  Comércio ou serviços
-  Equipamento
-  Habitação

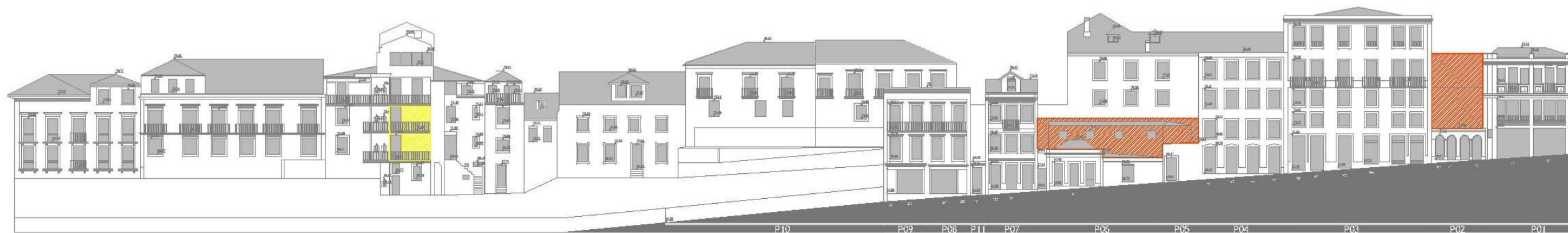
Piso 3 Rua D. Hugo



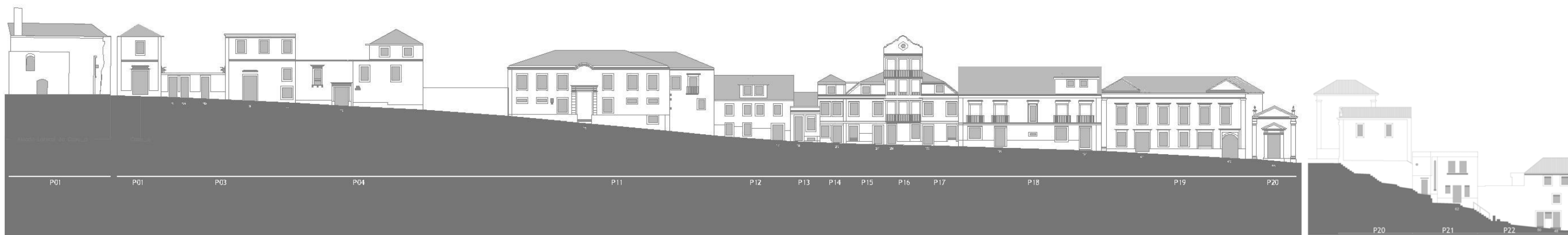
-  Limite do Quarteirão
-  Comércio ou serviços
-  Equipamento
-  Habitação



 Limite do Quarteirão



Av. Vimara Peres



Rua de D. Hugo

Escada das Verdades

Demolir
 Aumento de c ercea proposto

3.2 - Síntese da intervenção proposta

QUARTEIRÃO 14048 - MATRIZ DE BASE PARA O DOCUMENTO ESTRATÉGICO

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO
1	Avenida Vímara Peres, 73	R/C + 1º Andar	80,56	514,60	458,70	CMP	Arrendatário	Maria Blandina Gonçalves da Cunha	comércio	"Cafetaria Mais Um"				500	bom	ligeira
	Avenida Vímara Peres, 75	R/C + 1º Andar	61,92			CMP	Arrendatário	-	Armazém	-				cedenci a tempor aria		
	Avenida Vímara Peres, 75	2º Andar	71,24			CMP	Arrendatário	Ordem dos Arquitectos	Serviço	Ordem dos Arquitectos				acordo de cedenci a		
	Rua de D. Hugo, nº 5	R/c, 1º Andares	300,88			CMP	Arrendatário	Ordem dos Arquitectos	Serviço							
2	Avenida Vímara Peres, 71	R/C	28,97	28,97	25,82	José Benfeitas de Matos	Devoluto		comércio	Florista		0	0	médio	profunda	
3	Rua D. Hugo, 9	R/C	658	901,30	538,69	José Benfeitas de Matos	Devoluto		Habitação		T2	0	0	ruina	profunda	
3	Rua D. Hugo, 9	1º Andar Esquerdo				José Benfeitas de Matos	Arrendatário	Rosa Ribeiro de Carvalho	Habitação		Q	1	1966			2
3	Rua D. Hugo, 9	1º Andar Direito				José Benfeitas de Matos	Devoluto		Habitação		Q	0				0
3	Rua D. Hugo, 9	1º Andar Frente				José Benfeitas de Matos	Arrendatário	Alfredo Dinis Gonçalo Tapado	Habitação		Q	1	1976			3,22
3	Rua D. Hugo, 9	2º Andar Direito e Sotão				José Benfeitas de Matos	Arrendatário	Fernando Dias Gonçalves	Habitação		T0	1	1978			5
3	Rua D. Hugo, 9	2º Andar Esquerdo				José Benfeitas de Matos	Arrendatário	Maria Luísa Carneiro da Costa	Habitação		T2	4	1970			5,25
3	Rua D. Hugo, 9	2º Andar Frente				José Benfeitas de Matos	Arrendatário	Maria Augusta Carneiro da Costa	Habitação		T1	1	1969			5
3	Av. Vimara Peres, 63	R/C				José Benfeitas de Matos	Devoluto		comércio							
3	Av. Vimara Peres, 63	Sobreloja				José Benfeitas de Matos	Devoluto		comércio							
4	Rua D. Hugo, 13	rés-do-chão + 1º andar + 2º andar + Sotão				874,02	933,81	855,23	Miguel José e Isabel Mª da silva Cardoso de Menezes	Arrendatário	Jília Adelaide de Cardoso Duarte Gil da Costa	Equipamento	Lar 3ª idade			
4	Av. Vimara Peres, 57-53	R/c	59,79				Devoluto		comércio							
5	Av. Vimara Peres, S/n	R/c	35,7	35,7		N/s	Devoluto		comércio					mau	conjunta profunda	
6	Av. Vimara Peres, S/n	R/c	9,47	52,22		Leonida Mª Peixeiro, Urbano Augusto Peixeiro, Moises Vasco Peixeiro,	Devoluto		comércio							
6	Avenida Vímara Peres, 41	R/C	42,75				Arrendatário	Maria Madalena Gomes de Sousa	comércio	Café Oásis da Sé		0	1979	68,43		médio

QUARTEIRÃO 14048 - MATRIZ DE BASE PARA O DOCUMENTO ESTRATÉGICO

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR / TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO
7	Avenida Vímara Peres, 33	Cave e R/C	115,16	251,58	185,52	Silvério Tavares de Pina e Alice Tavares Henriques	Arrendatário	Khabir Shah	comércio			0	2006	210	médio	ligeira
7	Avenida Vímara Peres, 35	1º Andar	62,61				Arrendatário	Alzira de Almeida	Habitação	T1	1	1932	82			
7	Avenida Vímara Peres, 35	2º Andar e Sotão	73,81				Arrendatário	Armando Augusto Moreira Cardoso	Habitação	T2	2	2000	225			
8	Avenida Vímara Peres, 27	2º Andar + Sotão	43,08	142,32	96,87	Mª Hemengarda Luis Gomes e Alda Luis Gomes	Arrendatário	Fernando Lopes Cardoso	Habitação		T1	1	1964	35	mau	profunda
8	Avenida Vímara Peres, 27	1º Andar	33,08				Arrendatário	Maria da Conceição da Costa Soares Santos	Habitação		T0	4	1998	225		
8	Avenida Vímara Peres, 25	R/c/Cave	66,16				Arrendatário	Maria da Conceição da Costa Soares Santos	comércio	Loja de Noivas		0				
9	Av. Vimara Peres, 21	rés-do-chão	38,67	116,01		sru	Devoluto		comércio		T2				ruina	profunda
9	Av. Vimara Peres, 21	1º piso	38,67				Devoluto		Habitação					ruina	profunda	
9	Av. Vimara Peres, 21	2º piso	38,67				Devoluto		Habitação					ruina	profunda	
10	Av. Vimara Peres	Terreno		303,16		C.M.P.										profunda
11	Rua de D. Hugo, nº 15	cave + r/chão + 1º and	1203,00	1203,00		C.M.P.	Arrendatário	Fundação Isabel Guerra Junqueira	Equipamento	Museu					bom	ligeira
12	Rua D. Hugo, 17	R/c	150,58	492,14	256,01	Isménia Fernanda Ferreira Braga	Proprietário	Não foi possível realizar a vistoria.	Habitação		T3				médio	ligeira
12	Rua D. Hugo, 17	1º Andar	150,58				Arrendatário	Maria Giselda Sousa	Habitação		T2	2	1956	156		
12	Rua D. Hugo, 17	2º Andar + Sotão	190,98				Arrendatário	João Fernando Maciel Azevedo Gonçalves	Habitação		T3	3	1966	100		
13	Rua de D. Hugo, 19	rés-do-chão e cave	48,9	97,80		Associação dos Arquitectos Portugueses	Devoluto		Ruína		T2				ruina	profunda
14	Rua de D. Hugo, 23	Cave + rés-do-chão	113,10	213,10		António Carvalho e Amélia da Costa e Pinho	Devoluto	Não foi possível realizar a vistoria.	Habitação		T2				mau	profunda
14	Rua de D. Hugo, 23	1º piso + recuado	100,00				Devoluto	Não foi possível realizar a vistoria.	Habitação		T2					mau
15	Rua D. Hugo, 27	R/C+Cave	138,94	277,88	199,748	Mª Teresa Figueiredo Oliveira, Mª Manuela Figueiredo de Oliveira Freitas, António José Monteiro de Oliveira Freitas, Mª Adelaide Monteiro de Oliveira, Jorge Manuel Simões Almeida, Armando Augusto da Silva Fernandes	Arrendatário	Maria Esmeralda Pacheco Santos	Habitação		T2	1	1961	42,2	medio	média
15	Rua D. Hugo, 27	1º Andar	69,47				Proprietário	Jorge Manuel Simões Almeida	Habitação		T2	3		0		
15	Rua D. Hugo, 27	2º Andar	69,47				Proprietário	Armando Augusto da Silva Fernandes	Habitação		T2	2		0		

QUARTEIRÃO 14048 - MATRIZ DE BASE PARA O DOCUMENTO ESTRATÉGICO

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	
16	Rua D. Hugo, 29	R/C+Cave	144,35	479,48	358,51	Maria Raquel Valongo Albuquerque	Arrendatário	Rosa Garcia Dias de Almeida	Habitação		T2	1		0	medio	profunda	
16	Rua D. Hugo, 29	1º Andar	91,65			Maria Raquel Valongo Albuquerque	Arrendatário	João Teixeira	Habitação		T3	2	1940	70			
16	Rua D. Hugo, 29	2º Andar	91,65			Maria Raquel Valongo Albuquerque	Arrendatário	Maria Manuelina Sampaio Almeida	Habitação		T3	1	1940	70			
16	Rua D. Hugo, 29	3º Andar+Sotão	151,83			Maria Raquel Valongo Albuquerque	Devoluto		Habitação		T3	0		0			
17	Rua D. Hugo, 33	cave + r/chão	161,48	325,48		Herdeiros de José Brás	Devoluto	0	Ruína		T2	0		0	ruína	profunda	
17	Rua D. Hugo, 33	1º andar	82,00			Herdeiros de José Brás	Devoluto	0	Ruína		T1	0		0	ruína	profunda	
17	Rua D. Hugo, 33	2º andar	82,00			Herdeiros de José Brás	Devoluto	0	Ruína		T1	0		0	ruína	profunda	
18	Rua D. Hugo, 37-39	cave + resto-chão + 1º piso + vão de telhado	871,65	871,65		Joaquim José da Silva Melo	Proprietário	Joaquim José da Silva Melo	Habitação			4		0	medio	média	
19	Rua D. Hugo, 41	1º Andar	307,06	757,28	600,43	Joaquim José da Silva Melo	Proprietário	José Manuel da Silva Melo	Habitação		T3	3		0	bom	sem obra	
19	Rua D. Hugo, 41	1º Andar T0				Joaquim José da Silva Melo	Devoluto	Maria Alexandra Figueiredo	Habitação		T0						
19	Rua D. Hugo, 41	2º Andar Direito	143,16			Joaquim José da Silva Melo	Arrendatário	Conceição Vilarça	Habitação		T2	1		40			
19	Rua D. Hugo, 41	2º Andar Esquerdo				Joaquim José da Silva Melo	Arrendatário	Idalina Carvalho Pedreira	Habitação		T2	1		53,75			
19	Rua D. Hugo, 41	R/C	307,06			Joaquim José da Silva Melo	Proprietário	Maria Alexandra Figueiredo	Habitação		T3	4		0			
20	capela		58,00			58,00		CMP									
21	Escadas Senhora das Verdades 62	R/C	31,63	63,26			Devoluto				T1				mau	profunda	
21	Escadas Senhora das Verdades 62	1º Andar	31,63				Devoluto										
22	Escadas Senhora das Verdades 48 - 50	R/C	42,32	150,83		Eurolustre- Fábrica de candeeiros	Devoluto				T0				mau	profunda	
22	Escadas Senhora das Verdades 48 - 50	1º Andar	42,32			Eurolustre- Fábrica de candeeiros	Devoluto					T3					
22	Escadas Senhora das Verdades 48 - 50	2º Andar	66,19			Eurolustre- Fábrica de candeeiros	Devoluto										

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcela 1

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e empenas e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores
- Colmatação de fenda e consolidação da parede estrutural de pedra, correspondente à empena norte

Cobertura

- Revisão da cobertura e vedações

Interior

- Eliminação das patologias existentes nas paredes e tectos, incluindo reparação de rebocos e pinturas;
- Reparação e pintura das caixilharias interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas dos estabelecimentos comerciais voltados à Av^a Vímara Peres, incluindo revisão e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Correcção de dissonâncias

- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada

Parcela 2

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

- Remodelação total do interior do r/chão existente e admite-se a possibilidade de construção de mais dois pisos, segundo projecto a licenciar, com funções comerciais e habitacionais, mantendo-se parte do logradouro voltado à Rua D. Hugo, que actualmente é utilizado pelos arrendatários da Parcela 3.
- Conservação da configuração da fachada existente do r/chão da Avenida Vímara Peres.

Logradouro:

- Limpeza e requalificação do logradouro.

Parcela 3

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui a sua consolidação, tratamento de juntas, substituição reboco, impermeabilização, pintura e a limpeza das cantarias;
- Substituição de caixilharias exteriores em madeira;
- Reparação de pintura de grades de varanda e pintura.

Cobertura

- Substituição de cobertura, incluindo estrutura de apoio e respectivos beirais;
- Reparação das clarabóias

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;

- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Parcela 4

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco e pintura, principalmente da fachada voltada à Av^a Vímara Peres
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores em madeira;

Parcela 5 e 6

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

- Remodelação total do interior do r/chão existente, admitindo-se a possibilidade de construção de mais um piso, com funções comerciais ou habitacionais, segundo projecto a licenciar.
- Conservação da fachada existente correspondente ao r/chão ocupado com o café.
- Substituição das caixilharias em alumínio existentes no referido r/chão por caixilharias de madeira ou ferro pintado

Parcela 7

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui

limpeza de cantarias e limpeza de azulejos;

- Substituição de caixilharias de alumínio por caixilharias de madeira

Cobertura

- Revisão da cobertura e vedações

Interior

- Eliminação de pequenas anomalias em tectos, paredes e pavimentos;
- Reparação e pintura de caixilharias interiores;
- Revisão das redes de águas, saneamento e electricidade;

Parcela 8

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas, limpeza das cantarias, limpeza de azulejos e reposição de peças em falta;
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores em madeira, incluindo respectiva pintura
- Reparação de pintura de grades de varanda;
- Reparação de empenas, incluindo colmatação das patologias existentes, impermeabilização tratamento de reboco, e pintura.

Cobertura

- Recuperação cobertura, incluindo respectiva estrutura, e substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimentos, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Parcela 9

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas, limpeza das cantarias, limpeza de azulejos e reposição de peças em falta;
- Substituição de caixilharias exteriores em madeira, incluindo respectiva pintura
- Reparação de grades de varanda, incluindo respectiva pintura
- Reparação de empenas, colmatação das patologias existentes, impermeabilização e revestimento a chapa ondulada pintada

Cobertura

- Recuperação cobertura, incluindo respectiva estrutura a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Reconstrução integral do interior do edifício, dado o estado de ruína em que se encontra, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.

Parcela 10

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

- Admite-se a possibilidade de construção de edifício no terreno correspondente à presente parcela, segundo projecto a licenciar.

Parcela 11

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

Empenas e Fachada Tardoz

- . Reparação e revisão de empenas para eliminação de humidades.
- . Reparação e pintura de caixilharias exteriores (fachada tardoz)

Cobertura:

- Revisão de cobertura e vedações, principalmente nos remates da cobertura com as empenas e fachada tardoz

Interiores

- Pintura de tectos e paredes nas zonas onde há infiltrações de humidades.
-

Parcela 12

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

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira,
- Reparação de paredes interiores;
- Reparação de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas e saneamento e electricidade

Correcção de dissonâncias

- Remoção de persianas exteriores e colocação de portadas interiores em madeira

Parcela 13

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui substituição de reboco e pintura, e limpeza de cantarias
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores em madeira e respectiva pintura;

Cobertura

- Recuperação cobertura, incluindo respectiva estrutura, e substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimentos, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação e/ou substituição de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Logradouro

- Consolidação e reparação de muros do logradouro;
- Limpeza e requalificação do logradouro

Correcção de dissonâncias

- Remoção de persianas exteriores;

Parcela 14

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui substituição de reboco e pintura, e limpeza de cantarias
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores em madeira e respectiva pintura;
- Reparação de empena
- Substituição da guarda de ferro do terraço, que deverá ser ferro pintado

Cobertura

- Recuperação cobertura, incluindo respectiva estrutura, e substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação, impermeabilização e revestimento de terraço;
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimentos, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação e/ou substituição de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Logradouro

- Demolição de anexo existente no logradouro;
- Consolidação e reparação de muros do logradouro;
- Limpeza e requalificação do logradouro

Correcção de dissonâncias

- Retirar coberto existente na fachada tardoz em chapa ondulada
- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada;

Parcela 15

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e empenas e requalificação das mesmas, o que inclui a substituição de reboco e pintura e a limpeza das cantarias;
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores e respectiva pintura;
- Tratamento e pintura de guardas de ferro;

Cobertura

- Revisão da cobertura, incluindo da respectiva estrutura, e substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de clarabóia
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Eliminação das patologias existentes nas paredes e tectos, incluindo reparação de rebocos e pinturas;
- Reparação de pavimentos e escadas;
- Reparação e pintura das caixilharias interiores;
- Revisão e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas

Logradouro

- Demolição de anexo existente no logradouro;
- Consolidação e reparação de muros do logradouro;

Correcção de dissonâncias

- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada;
- Retirar coberto em plástico existente na fachada tardoz;

Parcela 16

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

Fachadas

- Requalificação e pintura da fachada tardoz
- Consolidação e tratamento de empenas
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores e respectiva pintura;
- Tratamento e pintura de guardas de ferro;

Cobertura

- Revisão da cobertura, incluindo da respectiva estrutura, e substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de clarabóia
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Eliminação das patologias existentes nas paredes e tectos, incluindo reparação de rebocos e pinturas;
- Reparação de pavimentos e escadas;
- Reparação e pintura das caixilharias interiores;
- Revisão e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;
- Requalificação e/ou construção das instalações sanitárias e cozinhas

Logradouro

- Demolição de anexo existente no logradouro;
- Consolidação e reparação de muros do logradouro;
- Limpeza e requalificação do logradouro

Correcção de dissonâncias

- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada;
- Retirar coberto em plástico existente na fachada tardoz;

Parcela 17

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui substituição de reboco e pintura, e limpeza de cantarias;
- Consolidação e tratamento de empenas
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores em madeira e respectiva pintura;
- Substituição da guarda de ferro do terraço, que deverá ser ferro pintado

Cobertura

- Reconstrução da cobertura, incluindo da clarabóia e respectiva estrutura, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Reconstrução dos interiores, devendo ser preservados os elementos de valor histórico encontrados, tendo em vista a recompartimentação interior para criação de novas habitações dotadas das infra-estruturas necessárias;

Logradouro

- Consolidação e reparação de muros do logradouro;
- Limpeza e requalificação do logradouro

Parcela 18

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e empenas e requalificação das mesmas, o que inclui a substituição de reboco e pintura e a limpeza das cantarias;
- Reparação de caixilharias exteriores e respectiva pintura;
- Tratamento e pintura de guardas de varanda e demais elementos em ferro

Cobertura

- Revisão da cobertura, incluindo da respectiva estrutura, e substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação de clarabóia
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Eliminação das patologias existentes nas paredes e tectos, incluindo reparação de rebocos e pinturas;
- Reparação de pavimentos e escadas;
- Reparação e pintura das caixilharias interiores;
- Revisão das redes de águas, saneamento e electricidade;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas

Logradouro

- Consolidação e reparação de muros do logradouro;
- Limpeza e requalificação do logradouro

Parcela 19

Esta Parcela está em fase final de reabilitação.

Parcela 20 - CAPELA

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

Fachadas

- Limpeza de cantarias e pintura de reboco

Cobertura

- Revisão da cobertura e reposição de elementos em falta

Parcela 21

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui substituição de reboco e pintura, e limpeza de cantarias;
- Consolidação e tratamento de empenas
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores em madeira e respectiva pintura;

Cobertura

- Reconstrução da cobertura, e da respectiva estrutura, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Reconstrução dos interiores, devendo ser preservados os elementos de valor histórico encontrados, tendo em vista a recompartimentação interior para a criação de novas habitações dotadas das infra-estruturas necessárias;

Parcela 22

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui substituição de reboco e pintura, e limpeza de cantarias;
- Consolidação e tratamento de empenas
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores em madeira e respectiva pintura;

Cobertura

- Reconstrução da cobertura, e respectiva estrutura, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

Interior

- Reconstrução dos interiores, devendo ser preservados os elementos de valor histórico encontrados, tendo em vista a recompartimentação interior para a criação de novas habitações dotadas das infra-estruturas necessárias;

Logradouro

- Consolidação e reparação de muros dos logradouros, devendo ser tomadas todas as precauções no que respeita à conservação do arco da Nossa Senhora das Verdades, que tem apoio nos muros desta parcela.
- Demolição de anexos existentes nos logradouros;
- Limpeza e requalificação dos logradouros

4 - Planificação da intervenção proposta

parcelas	2007	2008				2009			
	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
2	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
3	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
4	pink	lightblue	yellow	orange	green	grey	grey	grey	grey
5 e 6	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
7	pink	lightblue	yellow	orange	green	grey	grey	grey	grey
8	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
9	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
10	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
11	pink	lightblue	yellow	orange	green	grey	grey	grey	grey
12	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
13	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
14	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
15	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
16	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
17	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
18	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
19	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green
20	pink	lightblue	yellow	orange	green	green	green	green	green

- Aprovação do Projecto Base de Documento Estratégico
- Participação dos Interessados
- Aprovação do Documento Estratégico
- 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

parcela	nível de intervenção	custo intervenção	ABC (m2)	total €
1	ligeira	100	514,60	51.460
✦ 2	profunda	700	105,71	73.997
3	profunda	700	961,68	673.176
4	ligeira	100	933,81	93.381
✦ 5 e 6	conjunta=profunda	700	176,00	123.200
7	ligeira	100	251,58	25.158
8	profunda	700	142,32	99.624
9	profunda	700	116,01	81.207
✦ 10	profunda	700	303,16	212.212
11	ligeira	100	1.203,00	120.300
12	ligeira	100	492,14	49.214
13	profunda	700	97,80	68.460
14	profunda	700	213,10	149.170
15	média	300	277,88	83.364
16	profunda	700	479,48	335.636
17	profunda	700	325,48	227.836
18	média	300	871,65	261.495
19	sem obra	0	757,28	0
20	média	300	58,00	17.400
21	profunda	700	63,26	44.282
22	profunda	700	150,83	105.581
total			8.494,77	2.896.153

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

✦ A área contabilizada é a resultante da proposta

6 - Avisos e incentivos à reabilitação

O site da Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana, contém informação actualizada sobre os apoios existentes sem prejuízo de poder ser prestada informação a todos que entenderem solicitá-la.

Site: www.portovivosru.pt

EQUIPA TÉCNICA DA PORTO VIVO, SRU

Ana Leite Pereira, Aqt^a

Paulo de Queiroz Valença, Arqt^o

Margarida Mesquita Guimarães, Eng^a

Fátima Cabral, Jurista