

DOCUMENTO ESTRATÉGICO



**UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 13029
SEMINÁRIO**

**VOL I
(07-12-2007)**

ÍNDICE

VOLUME I

VOLUME I	2
Introdução	2
1 - Considerações gerais	4
2- Levantamento e diagnóstico da situação existente	5
2.1 - Enquadramento urbanístico	5
2.2. - Breve nota histórica	7
2.2. - Breve nota histórica	7
2.3 - Condicionantes	9
2.4 - Características do edificado.....	10
2.5 - Ocupação	16
2.6- Plantas e alçados da situação existente	19
3 - Intervenção proposta.....	24
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta	33
3.2 - Síntese da intervenção proposta	38
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	42
4 - Planificação da intervenção proposta.....	68
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta	69
6 - Avisos e incentivos à reabilitação.....	69
7- Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção	70
Equipa Técnica da Porto Vivo SRU	75

Introdução

O Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 6 de Junho de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do “Quarteirão do Seminário - 13029”, delimitado pela Rua de Sant`Ana, Largo do Colégio, Largo do Dr. Pedro Vitorino, Rua D. Hugo, Escadas Senhora das Verdades, Escadas do Barredo, Rua dos Mercadores, Rua da Bainharia.

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

O Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção foi elaborado, nos termos dos nºs 2 e 3, do artigo 15º, do referido DL nº 104/2004, tendo sido aprovado pelo Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 05de Junho de 2007.

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



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

A Unidade de Intervenção do Seminário localiza-se na zona sul do Morro da Sé e é a principal entrada de quem vem da Ribeira, fazendo a ligação entre os principais pólos de atracção turística (Sé Catedral/ Ribeira).

Na envolvente desta Unidade de Intervenção encontram-se estações de metro, CP, STCP e ZH, que oferecem uma boa rede de transportes públicos, duas praças de táxi, o parque de estacionamento do Infante com capacidade para 319 lugares, o parque da Alfândega com 245 lugares e encontra-se em fase de estudo “A CIDADE SUBTERRANEA”, que permitirá prever mais lugares de estacionamento e melhores acessibilidades.

O quarteirão é dotado de infra estruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, drenagem de águas pluviais, distribuição de rede eléctrica, telecomunicações, e gás embora esta última ainda não tenha instalação interna nos prédios.



Localização do Quarteirão no Morro da Sé

Os arruamentos e espaços colectivos envolventes ao quarteirão apresentam pendentes de 13% na Rua dos Mercadores, 15% na Rua da Bainharia, 13% na Rua de Sant’ana, 5% em D. Hugo e 53% nas Escadas da Senhora das Verdades e 31% nas Escadas do Barredo.

Como espaços públicos e logo abaixo do terreiro da Sé, temos o Largo do Dr. Pedro Vitorino, com miradouro, que através de uma escadaria em granito faz a ligação ao Largo do Colégio, onde se encontra a Igreja de S. Lourenço (Igreja dos Grilos). A poente desta igreja existe outro miradouro,

frequentemente vandalizado e ocupado indevidamente, retirando ao turista a possibilidade de usufruir desta paisagem.

Os arruamentos da envolvente são estreitos sem passeios, de grande declive, em granito e cubo, permitindo a passagem automóvel em apenas um sentido, sem possibilidade de estacionamento na via. Os edifícios não dispõem de garagens.

Estes arruamentos foram infra estruturados e pavimentados na década de 90 no âmbito do Projecto-piloto Urbano para o Bairro da Sé. Nesta sequência, vários edifícios sofreram obras de recuperação e requalificação, que dotaram a zona de uma rede de equipamentos sociais (Infantários, OTL, ...).

2.2. - Breve nota histórica

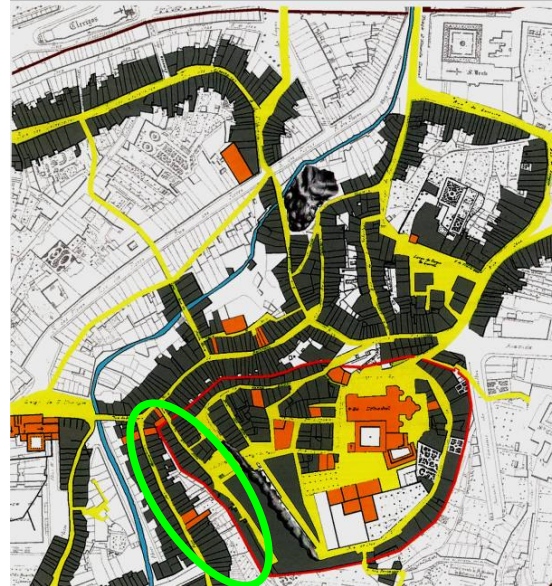
O quarteirão em causa desenvolveu-se desde o cume do Morro da Sé, onde está localizado o Seminário, descendo à Porta de Sant’ana e alongando-se pelo muro da Muralha Românica até ao Barredo.







Delimitado a Poente pela Rua dos Mercadores, um dos principais eixos de circulação, vital para o Porto Mediévico, fazia a ligação entre o Burgo Episcopal e a Zona Ribeirinha (centro mercantil), assegurando a comunicação com Entre-Douro-e-Minho e Trás-os-Montes. Este eixo veio a perder em 1527 alguma da sua importância com a abertura da Rua de Santa Catarina das Flores.

Habitado por uma classe social abastada e local eleito para os mercadores se instalarem, as casas eram de granito, algumas com 3 ou mais pisos (casas torre séc. XV), cobertas com telhas, comércio no R/CH e hortas nas traseiras, com espaços verdes pontuados por castanheiros e carvalhais.

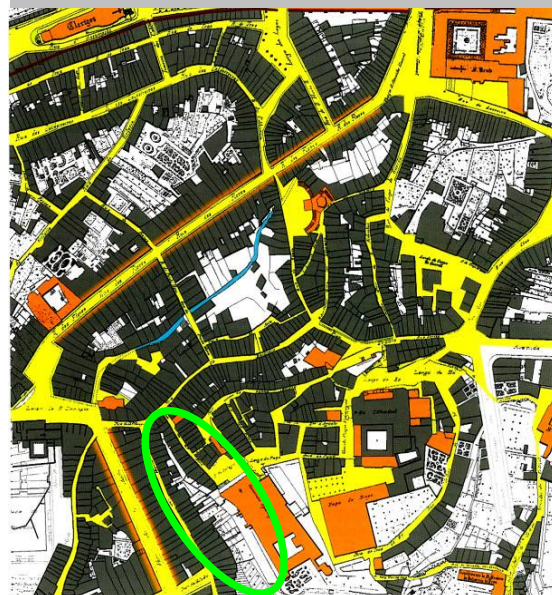
No tardoz deste edificado, e na continuidade da muralha, existia uma Viela (Vielas de S. Lourenço) que ligava a Rua dos Mercadores à Senhora do Postigo, onde mais tarde se construiu o Colégio que veio a reduzir o traçado da Rua de Sant’ana e a minimizar a serventia desta viela, entaipada no séc. XVIII e que desde então já foi alvo de algumas ocupações impróprias.

Porto - fins da Idade Média (Reconstituição)

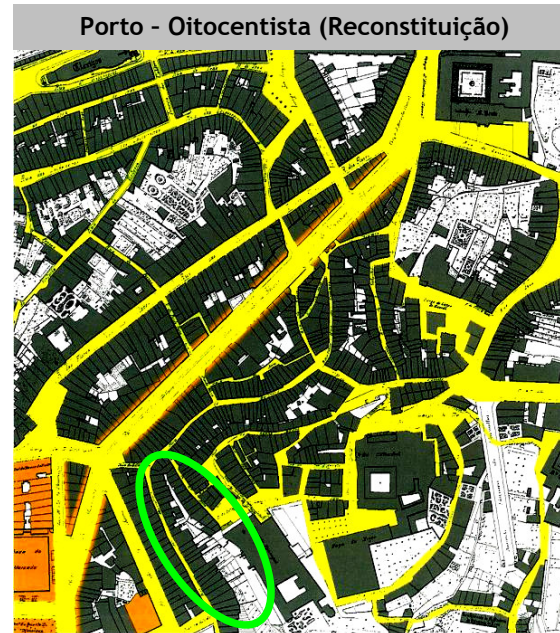





- | | |
|--|--|
|  Muralha Românica |  Muralha Gótica |
|  Espaços público |  Rio da Vila |
|  Espaços edificados | |
|  Novas construções e edifícios singulares | |

Porto - séc. XVI a fins do séc. XVIII (Reconstituição)



Apesar da qualidade das construções, esta rua desde cedo se confrontou com problemas de conservação, empolados com a intervenção de João de Almada, na Rua de S. João situada a poente, a tornou mais sombria e desviou a sua actividade para o novo eixo, mais largo e regular.



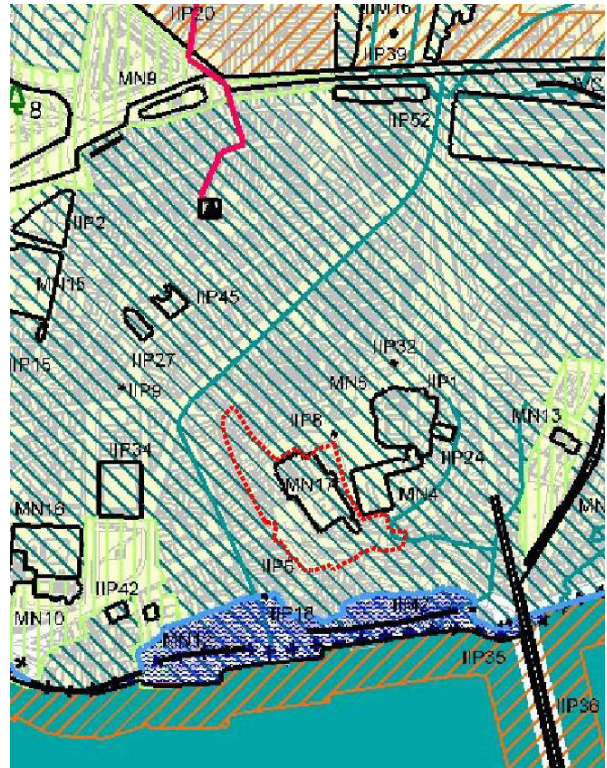
-  Espaços público
-  Espaços edificados
-  Novas construções e edifícios singulares

2.3 - Condicionantes







Imóveis classificados

A Unidade de Intervenção do Seminário está inserida na área classificada como Património Mundial da Unesco. O “Bem” foi classificado com base no IV critério cultural e faz parte da referida lista desde Dez/1996.

Esta Unidade 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 Dezembro de 1997), estando ainda sujeitas as Zonas de Protecção (ZP) da Sé Catedral (MN5; IIP51 Dec. De 16-6-1910), Paço Episcopal (MN4; IIP51 Dec. De 16-6-1910), Igreja do Colégio de Sº Lourenço (Grilos) (MN17; IIP51 Dec. N.º28/82, de 26 de Fevereiro), Chafariz da Rua Escura (IIP8; IIP51 Dec.n.º28536, de 22-3-1938) e o Chafariz da Rua de Sº João (IIP6; IIP18 Dec.n.º 28536, de 22-3-1938).



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

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

2.4 - Características do edificado

Para além da área pertencente à Igreja Católica, com a Igreja de S. Lourenço e Seminário, este quarteirão possui 33 parcelas, das quais 6 pertencem à CMP (18%), 13 à FDZHP (39%) e as restantes 14 parcelas pertencem a privados (43%).

As parcelas 04 a 13 existentes na Rua dos Mercadores, possuem logradouro nas traseiras e ao nível do último piso das habitações. A parcela 01 possui um terraço ao nível do 1º piso. No topo norte as parcelas são totalmente ocupadas pelas construções. Atendendo à diferença de cotas entre a Rua dos Mercadores e a Viela de S. Lourenço, a maioria dos pisos inferiores têm só uma frente.

Na Rua de Sant'ana e nas Escadas da Senhora das Verdades as parcelas estão totalmente ocupadas pela construção. Na primeira, as habitações de duas frentes encontram-se quase todas requalificadas, na segunda, estão em mau estado de conservação, quase ruína, sendo que três só possuem uma frente confrontando-se nas traseiras com o muro do seminário.

Resultante das últimas intervenções feitas no quarteirão, verificam-se alguns emparcelamentos.



Na parcela 13 da FDZHP funciona, no r/chão, um auditório e uma sala de OTL no 1º andar, juntamente com o acesso às habitações e à oficina de cinema de animação existente no 3º piso.

Na parcela 25 funciona a parte administrativa do centro de formação social da FDZHP.

Encontra-se outro caso de emparcelamento de 5 prédios, correspondendo à Parcela 30, com o r/chão afecto a um infantário e os andares superiores a habitação.

Verificou-se durante as vistorias a existência de uma ligação interior entre as parcelas 24 e 26, por reabilitar.

Os edifícios possuem, regra geral, 4 pisos havendo alguns com 5 e 6 pisos. Já nas Escadas da Senhora das Verdades as habitações são de r/ch, apenas com uma habitação de r/chão+1.

Verifica-se a existência de caves nas parcelas 26 e 27 e nas parcelas 30 e 32.

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 que constituem um fogo por piso. A ligação entre as duas partes do fogo faz-se por um corredor que na maioria das vezes é o próprio patamar das escadas, visto que grande parte dos edifícios não possuem largura para terem um corredor na parte de trás da caixa de escadas.

Caracterização construtiva

Na maioria das parcelas a estrutura vertical é de granito. Nas paredes exteriores predominam a construção em cantaria/alvenaria, taipa com reboco pintado, excepto na parcela 23 que é revestida a ladrilhos cerâmicos. Alguns edifícios têm recuados e empenas laterais revestidas a chapa zincada.

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

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 a caixa de escadas, transversais ao edifício. Em alguns dos edifícios intervencionados a caixa de escada foi substituída por uma de estrutura de betão.

Na parcela 09 existe, para além da caixa de escadas, um monta-cargas que não está a ser utilizado.

Em várias situações constatou-se a existência de infra estruturas aparentes de abastecimento de água e electricidade, no interior das parcelas. Ao nível das infra estruturas de recolha de águas pluviais, verificou-se que algumas eram simplesmente inexistentes e muitas outras tinham sido já

substituídas por PVC.

As coberturas são predominantemente inclinadas com quatro águas e revestidas a telha cerâmica, tipo Marselha, cor natural, excepto a parcela 13 que tem cobertura plana revestida a cerâmica. 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.

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

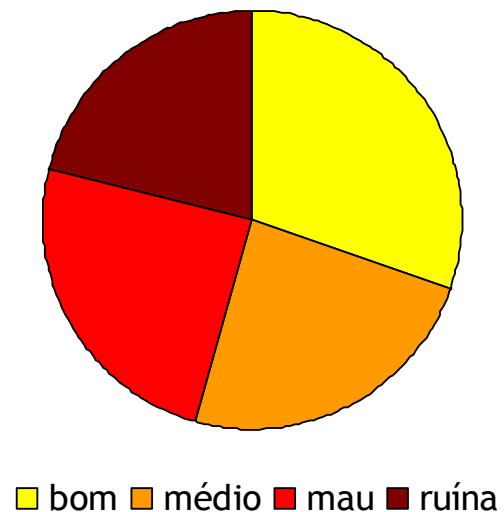
Regra geral, os edifícios possuem pavimentos de madeira. Contudo, constatou-se frequentemente a aplicação de pavimentos em linóleo e cerâmicos por cima do soalho, com maior incidência nas zonas de águas.

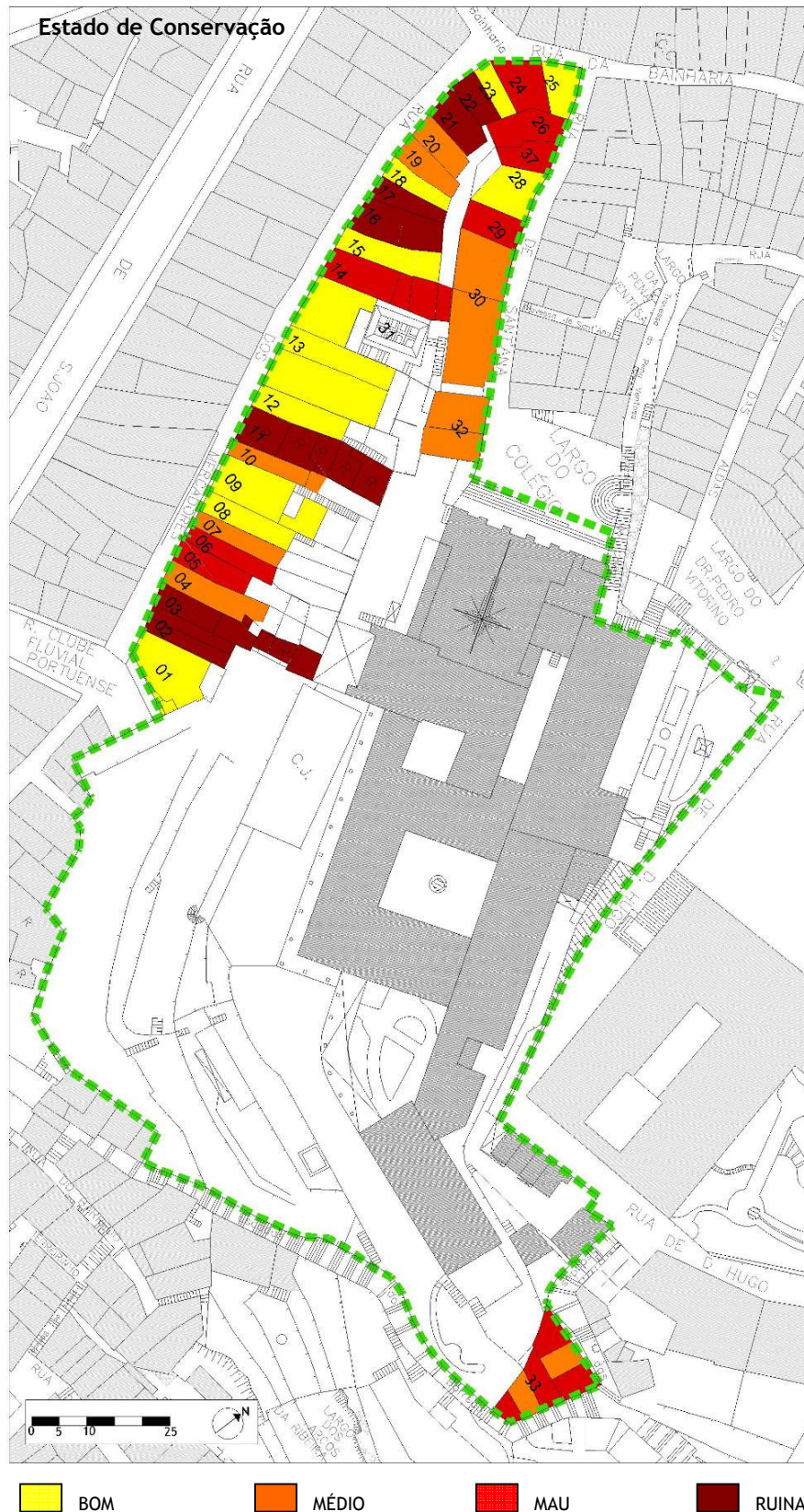
As divisórias interiores são predominantemente paredes de tabique de madeira rebocadas e pintadas de ambos os lados, nas zonas secas, e revestimentos cerâmicos em altura, nas zonas húmidas. Os tectos são, usualmente, de gesso/estruque.

Estado conservação

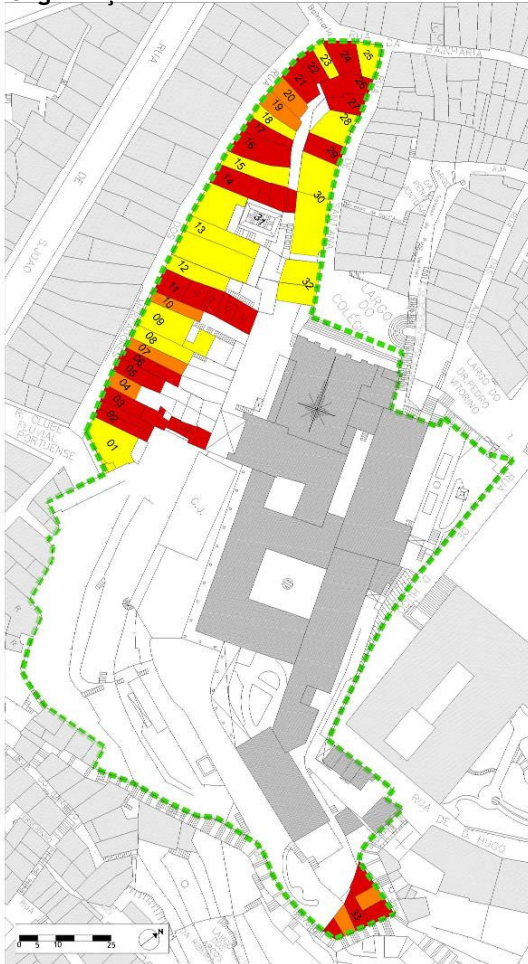
Constata-se que quase metade do edificado se encontra em mau estado de conservação, necessitando de intervenção profunda.

Assim, encontramos 8 edifícios (25%) em mau estado de conservação, representando 2.70,00m² de área bruta construída, 7 (21%) estão em ruína que corresponde a 2.184,00m² e 10 (30%) estão em bom estado de conservação, com 3.593,00m² de área bruta construída. Os restantes 8 edifícios (24%) estão em médio estado de conservação e correspondem a 3.292,00m² de área bruta de construção.





Segurança



Salubridade



 BOM

 MÉDIO

 MAU

 RUINA

Dos 10 edifícios que se encontram em bom estado de conservação 5 são de propriedade pública e 5 de propriedade privada. Quanto ao edificado que se encontra em mau estado de conservação ou ruína, 11 são de propriedade pública.

Como se verifica existem vários edifícios reabilitados mas, 46% do edificado necessita de obras profundas. No entanto, estes edifícios ainda possuem um importante valor construtivo resultante da qualidade da arquitectura e dos materiais empregues na sua construção.

Estética

Das 33 parcelas vistoriadas destaca-se o facto de 41% do edificado se apresentar com más condições de segurança e 43% do edificado não possuir condições de salubridade.

A falta de salubridade deve-se, não só ao mau estado de conservação em que se encontra a construção, mas também pela má exposição solar, e deficiente ventilação e compartimentação dos fogos.

Os fogos são na maior parte das vezes, dividida pelas circulações verticais comuns ao edifício, separando a zona dos quartos, das cozinhas e das instalações sanitárias, que são precárias, muitas vezes apenas com lavatório e sanita. Estas situações são agravadas, em casos pontuais, pela sobrelotação dos fogos.



BOM
 MÉDIO
 MAU
 RUINA

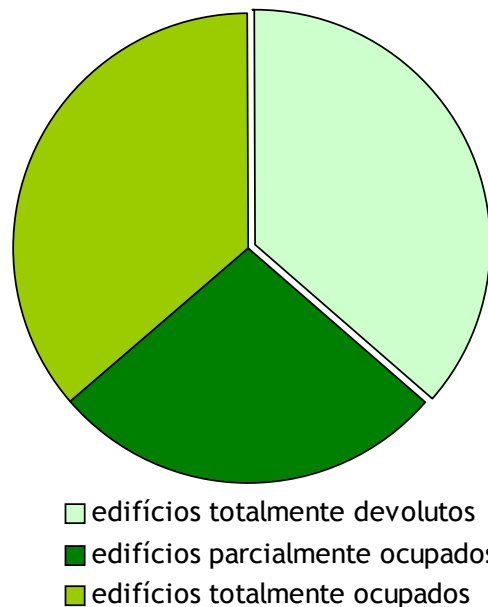
2.5 - Ocupação

Apesar de se constatar que 46% do edificado, se encontra em mau estado de conservação, verifica-se que a percentagem de parcelas ocupadas é maior do que as parcelas devolutas, estando 12 parcelas (36%) totalmente ocupadas, 12 (36%) parcialmente ocupadas e 9 (27%) totalmente devolutas.

A ocupação do quarteirão é essencialmente habitacional, com a excepção dos pisos de r/chão que estão maioritariamente ocupados por armazéns, com pouca ocupação por parte do sector terciário. Existe também uma grande ocupação a nível de serviços, como o Centro de Formação Social que ocupa a totalidade da parcela 25; o auditório no r/chão das parcelas 13 o OTL no 1º piso da mesma parcela e um infantário no r/chão e cave das parcela 30.

A parcela 32 no Largo do Colégio e a parcela 33 localizada nas Escadas das Verdades, estão inteiramente vocacionadas para a habitação.

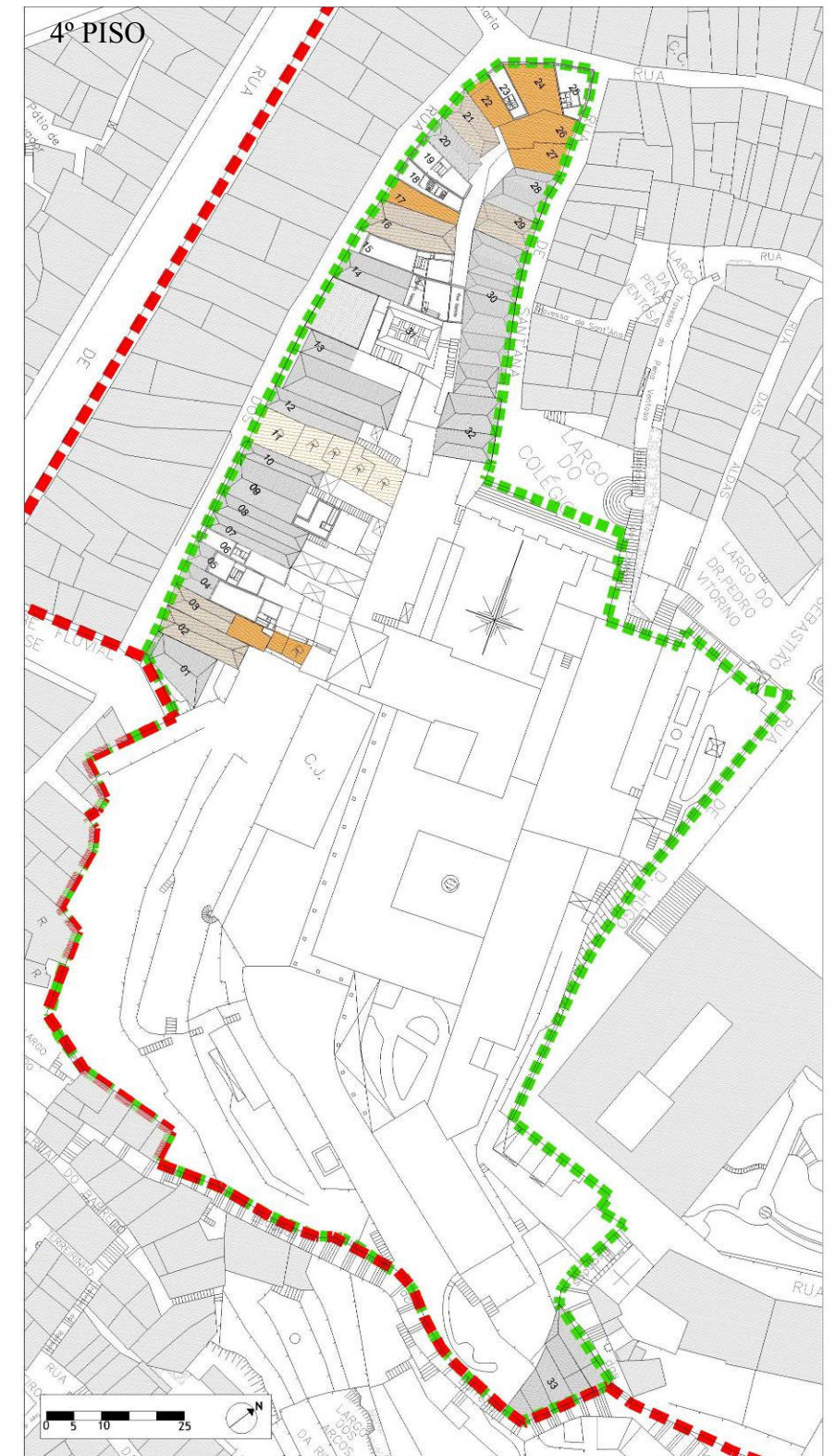
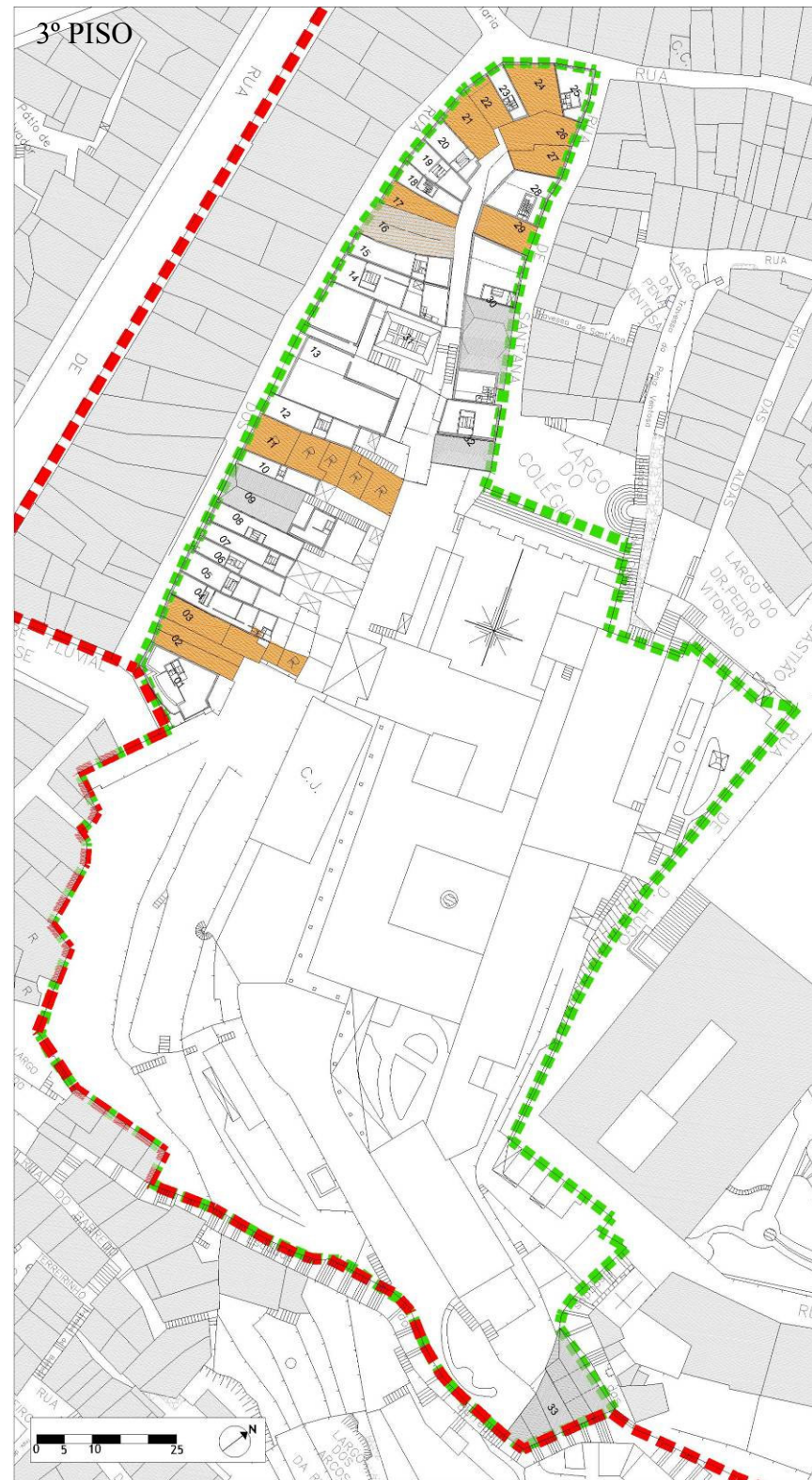
Quanto às habitações, a média de ocupação é de 2,6 habitantes por fogo, sendo pontuais os casos de sobreocupação, em que se destacam 4 fogos de tipologia T1 com 4 habitantes por fogo.



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
Habituação	T0	3	0	0	0	0	0	0	3	8	11
	>T0 e <T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T1	7	3	0	4	0	0	0	14	10	24
	>T1 e <T2	0	4	0	0	0	1	0	5	0	5
	T2	0	12	8	5	2	0	0	27	5	32
	T3	0	0	3	1	1	0	0	5	0	5
	T4	1	0	0	0	1	0	0	2	0	2
	Subtotal Habitacional	11	19	11	10	4	1	0	56	23	79
Outros	Serviços								3	1	4
	Comércio								4	2	6
	Equipamento								2	0	2
	Armazém								2	3	5
	Subtotal Não Habitacional								11	6	17
Total									67	29	96

2.6- Plantas e alçados da situação existente





 LIMITE DO MORRO DA SÉ
  LIMITE DO QUARTEIRÃO
  EDIFÍCIO EM RUINA



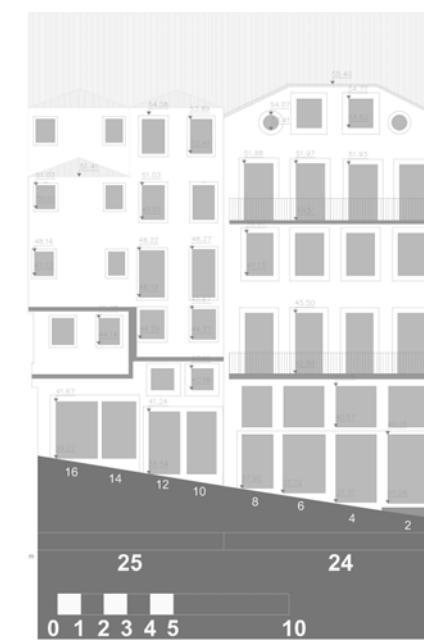
 LIMITE DO MORRO DA SÉ
  LIMITE DO QUARTEIRÃO
  EDIFÍCIO EM RUINA



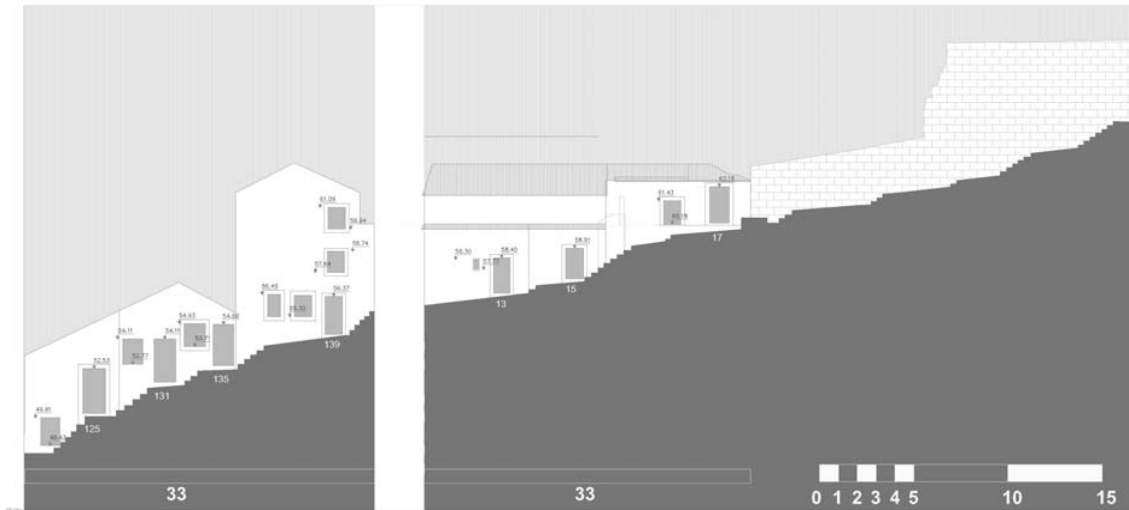
Rua dos Mercadores



Rua de Sant'ana



Rua da Bainharia



Escadas do Barredo

Escadas Senhora das Verdades

3 - Intervenção proposta

Enquadramento

O Quarteirão do Seminário está incluído na área do 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 a visão para o Bairro da Sé da seguinte forma:

“No Bairro da Sé, território embrião da cidade e hoje também ponto de partida para o processo de reabilitação de que a Baixa é protagonista, garante-se a dignidade da vida das suas gentes e das suas características urbanas, que pertencem ao património do Porto, a par da integração de novos residentes e da valorização de um espaço de acolhimento de visitantes.”

Para levar a cabo esta visão é necessário que:

- **Integração espacial da Sé no contexto da Baixa**
- **Reabilitação física do edificado**
- **Atracção de novos residentes visando o equilíbrio social**
- **Criação de Habitação de qualidade de forma a atrair novos residentes, visando o equilíbrio social**
- **Dinamização do eixo estruturante Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores**
- **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 de estudantes**
- **Apoio ao incremento da oferta de alojamento turístico**
- **Reforço das condições de segurança e imagem do edificado Património da Humanidade**
- **Melhoria das condições de utilização do espaço público**

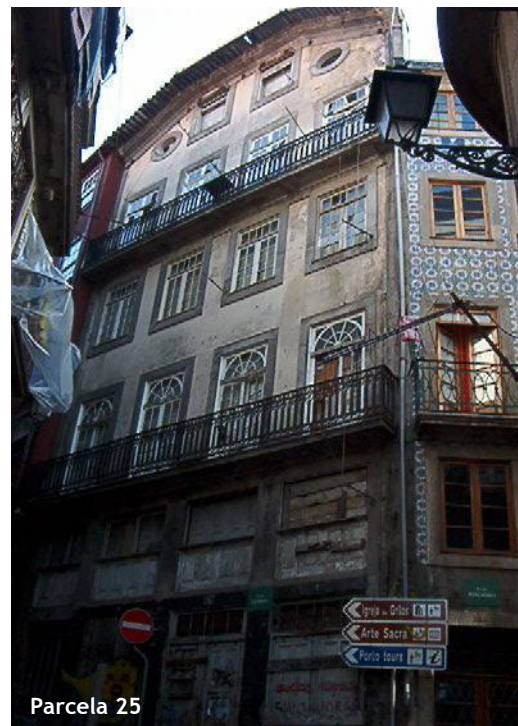
Estratégia de Reabilitação Funcional

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 Rua dos Mercadores. Para isso é necessário reconverter os espaços devolutos e subaproveitados, como caves, sobrelojas e armazéns existentes ao nível do r/chão.

Em virtude desta rua já não ter as qualidades que outrora possuía para o comércio, visto ser escura, estreita e sem grande visibilidade pois situa-se nas traseiras do quarteirão da Rua de S. João, propõem-se que as actividades que possam vir a dinamizar estes espaços sejam ateliers, gabinetes, galerias, locais ligados a novos criadores, artistas e arquitectos, que recentemente os procuram.

Esta procura deve-se também ao facto de existirem nas proximidades duas escolas artísticas na zona que podem contribuir para esta dinamização.

No entanto é necessário não descuidar o comércio tradicional de apoio a residentes e ao turismo, visto encontrarmo-nos num dos principais percursos turísticos que liga a Sé à Ribeira.



Quanto à habitação propõe-se a existência de algumas intervenções conjugadas dado o estado de degradação dos edifícios, e com o intuito de rentabilizar a operação no ponto de vista económico e racionalizar os espaços a criar, evitando-se repetições de acessos e estruturas.

Nas intervenções conjugadas e com eventual possibilidade de emparcelamento de prédios, principalmente quando são estreitos e profundos, resulta habitação com melhor compartimentação, dotada de boa iluminação natural, qualidade e conforto.

Os prédios devolutos também serão reabilitados originando novas habitações de tipologias flexíveis que respondam às necessidades actuais atraindo uma faixa etária jovem e novas famílias. Há um conjunto de parcelas públicas que deverão ser objecto de reabilitação ao abrigo do PROHABITA, tendo em vista uma acção de realojamentos.

Relativamente ao edificado já ocupado com necessidade de intervenção poderão algumas parcelas usufruir de apoios como o RECRUA.

Outro ponto a ter em conta é a requalificação do espaço público. Assim devem ser considerados três objectos de intervenção, a Viela de S. Lourenço, as instalações dos balneários e tanques públicos e o espaço singular do pátio adjacente e a poente da Igreja de S. Lourenço.



Na Viela de S. Lourenço propõe-se a sua abertura ou desimpedimento da mesma, de forma a permitir a passagem de todos os moradores às habitações da Rua dos Mercadores e também, o acesso à muralha Românica que por aqui passa, dado ser uma mais valia turística juntamente com as escavações existentes nas caves das parcelas 32, as quais constituem um dos arqueosítios do Bairro da Sé que deve ser exposto ao público.

Esta Viela dá também acesso ao local onde se encontram os balneários e os tanques públicos. Este equipamento, dados os custos de manutenção elevados e o número reduzido de utilizadores, não se justifica manter.

Assim, propõe-se a transformação deste espaço, com aproveitamento da estrutura existente, em estado razoável de conservação, em dois pátios cobertos de serventia pública, promovendo a dinamização social da zona e colmatando uma das necessidades apontadas pela população, de um espaço de lazer para crianças e idosos. Estes pátios podem-se alargar aos logradouros das parcelas 32 e 11, que são propriedade da C.M.P.



Outra intervenção de suma importância, reside no miradouro existente a poente da Igreja de S. Lourenço, por constituir um lugar de eleição nos percursos turísticos do Morro da Sé e com vistas únicas sobre a parte ribeirinha da cidade, e é um elemento potencial na atracção de “novas gentes”.

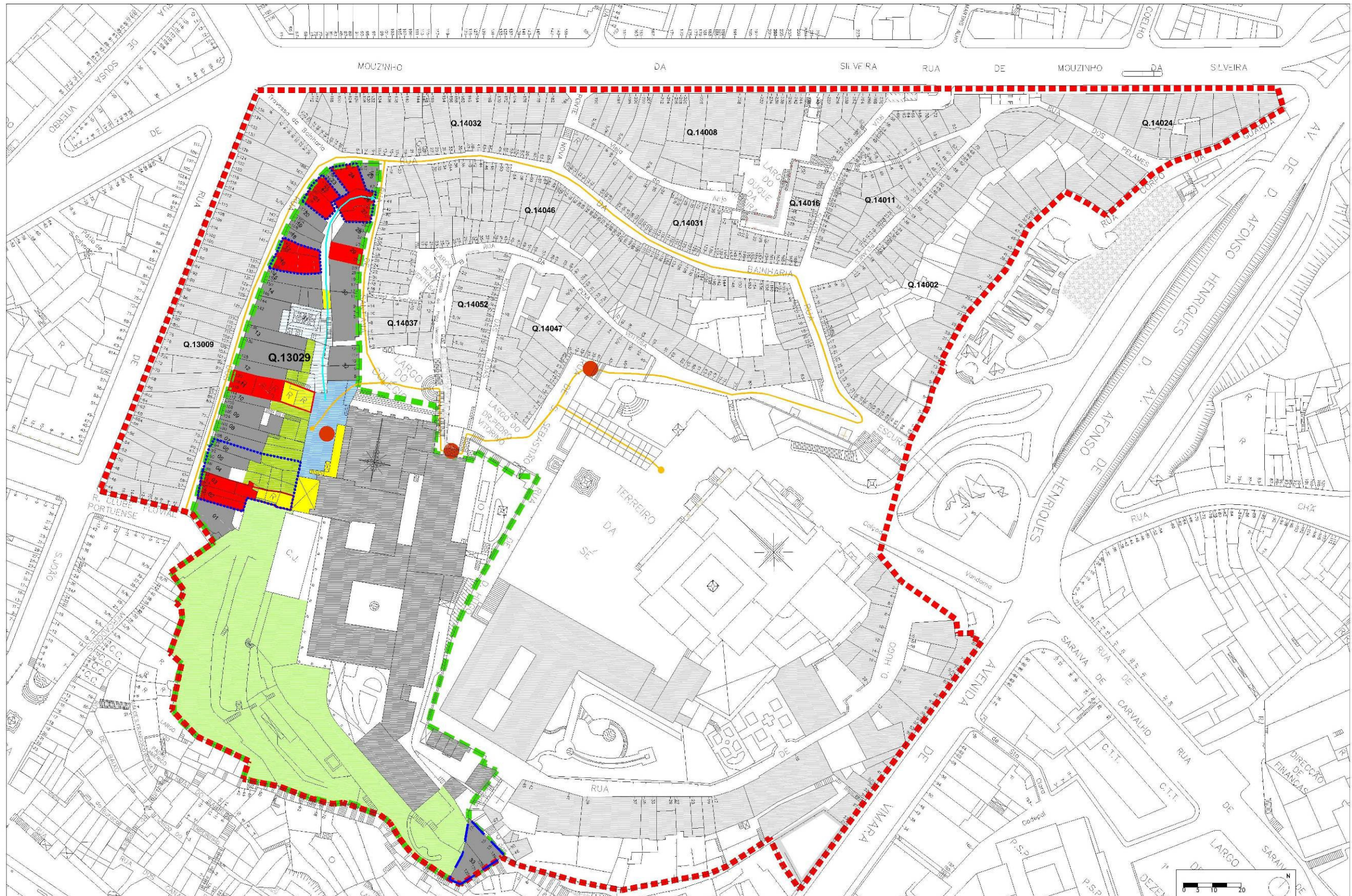
Actualmente, este espaço encontra-se desprovido de qualquer uso específico, embora seja frequente a sua ocupação por grupos marginais, gerando um ambiente degradado e intimidatório na relação com a população local e turística.

Surge assim, a possibilidade de gerar um pátio encerrado, que, por complementaridade ao Largo do Colégio, ofereça um novo espaço de estar e de desafogo nesta área marcada pelas vias sinuosas e escuras da envolvente. Propõe-se então, a existência de uma infra-estrutura comercial de apoio aos novos usos tornando todo aquele espaço um local vigiado, agradável, garantindo a segurança dos utentes.












Esta estrutura deverá ocupar o r/chão da parcela 32, abrangendo no seu programa as visitas arqueológicas, permitindo ainda o encerramento do Largo/Miradouro, ficando este a ser gerido em articulação com o referido r/chão.



Largo a poente da Igreja de S. Lourenço



LEGENDA:

 LIMITE DO MORRO DA SÉ	 ABERTURA DA VIELA DE S. LOURENÇO	 ESPAÇO PÚBLICO A REABILITAR	 EDIFÍCIOS PARA REALOJAMENTOS	 ESPAÇO VERDE DO SEMINÁRIO	 PONTO DE CONFLITO
 LIMITE DO QUARTEIRÃO	 PERCURSO TURÍSTICO	 ESPAÇO PÚBLICO A REABILITAR(equipamento)	 POSSÍVEL EMPARCELAMENTO	 ESPAÇO VERDE PRIVADO A TRATAR	 DEMOLIÇÕES

Estratégia de Reabilitação Física

Em 46% do edificado é necessário uma intervenção profunda, 33% precisa apenas de uma intervenção ligeira, com pequenas obras pontuais, de conservação e manutenção, e 21% necessita de uma intervenção média. As intervenções médias ou ligeiras serão realizadas de forma isolada, com uma 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, nomeadamente, o RECRUA.

Intervenção conjugada

A existência de edifícios contíguos, com o mesmo proprietário e no mesmo estado de conservação permite algumas intervenções conjugadas que resultarão numa minimização de custos.

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 meiação 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) As Intervenções conjugadas são propostas para as Parcelas 02 com a 03, 16 com a 17, 21 com a 22, e para a 24 com a 26 e 27

As parcelas acima identificadas, de propriedade da CMP e da FDZHP, encontram-se devolutas, em ruína, e necessitam de obras profundas. A sua reabilitação destina-se a criar novas habitações dentro dum programa apoiado de realojamentos. As áreas de r/chão, duma maneira geral deverão ser destinadas a comércio e serviços.

A parcela 17, em ruína, apenas possui parte da sua fachada, pelo que na sua reabilitação deverá ser reposta a cerceia primitiva.

O conjunto das Parcelas 2 e 3, confina outras parcelas - 04, 05 e 06 - de propriedade privada, mas que dadas as suas características, lotes estreitos e profundos, degradados, parcialmente ocupados, poderão vir a serem incorporados no referido emparcelamento.

b) Intervenção na parcela 33

A parcela 33, de propriedade privada, corresponde a um prédio urbano localizado no gaveto das Escadas da S^a das Verdades com as Escadas do Barredo constituído por seis pequenos fogos com entradas autónomas, estando parcialmente ocupadas. Os referenciados fogos estão em mau estado de conservação e não possuem condições de habitabilidade e salubridade. Para efeitos de rentabilização de áreas e de custos, esta intervenção deverá prever o emparcelamento das casas, mantendo-se ao máximo as paredes estruturais e de meação.

Por parte do proprietário há a pretensão de aumentar o pé direito do n^o 17 das Escadas da Senhora das Verdades, visto que o pé direito actual é insuficiente para as condições de habitabilidade e salubridade necessárias. Esta situação poderá ser analisada mediante a apresentação de um projecto de arquitectura que melhor defina a intervenção.

Intervenções isoladas

Nas restantes parcelas, devido às suas especificidades, proprietários distintos, diferentes níveis de ocupação e de estado de conservação, a reabilitação isolada e viável. Visto que uma boa parte das habitações estão ocupadas, e algumas 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 ou que possam obstruir a via pública.

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 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 tradicionais, 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,

gradeamentos exteriores, caixilharias de alumínio, expositores salientes, e aparelhos de ar condicionado.

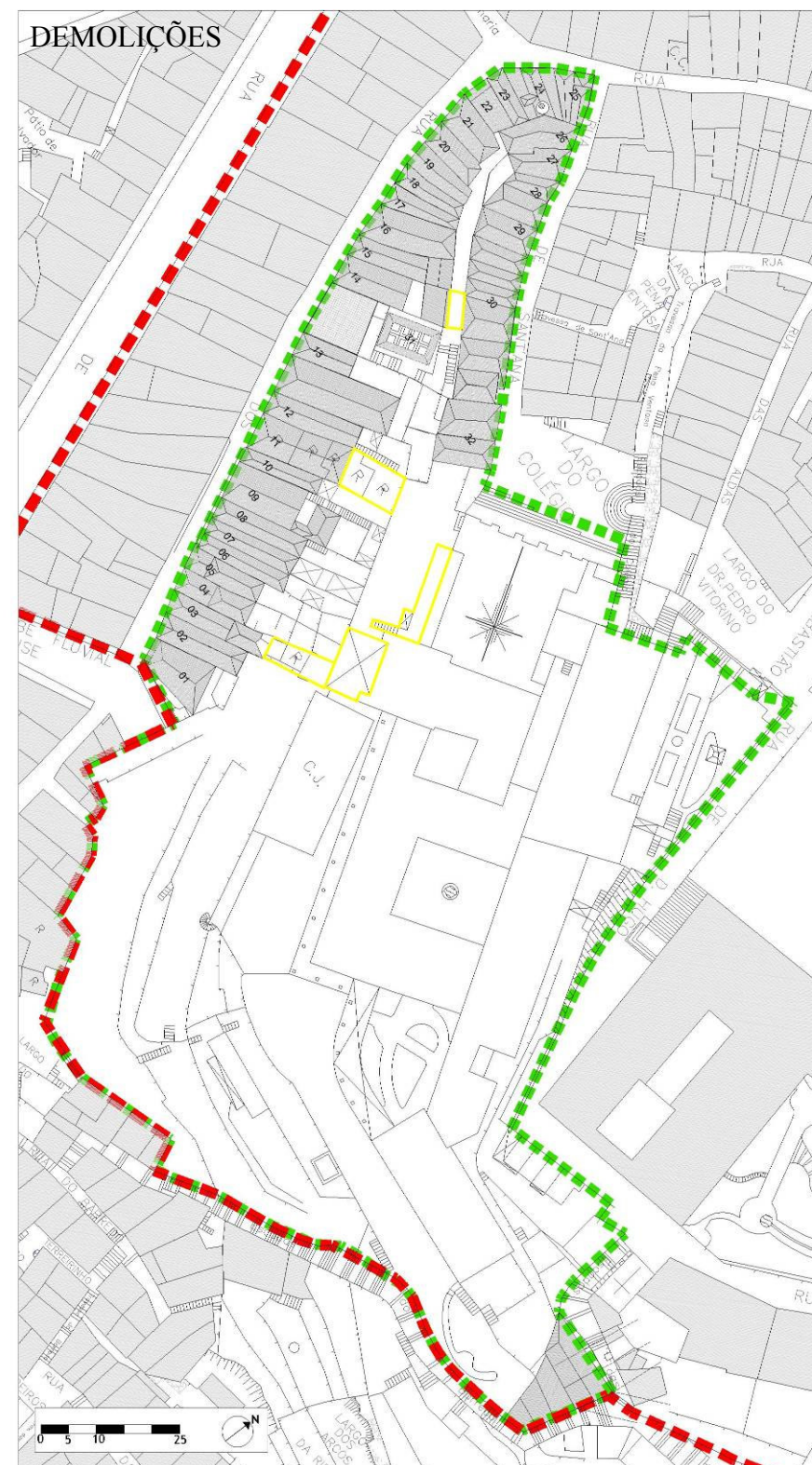
Nas intervenções médias e ligeiras pode repor-se isoladamente, as condições de segurança, salubridade e estética, no entanto, devido à idade e tipologia do edificado, podem não conseguir-se cumprir todas as exigências regulamentares aplicáveis às novas edificações.

Ao nível do espaço público é importante a requalificação da Viela de S. Lourenço e do espaço existente ao lado poente da Igreja de S. Lourenço (Igreja dos Grilos), projecto que se deverá desenvolver internamente.

3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta





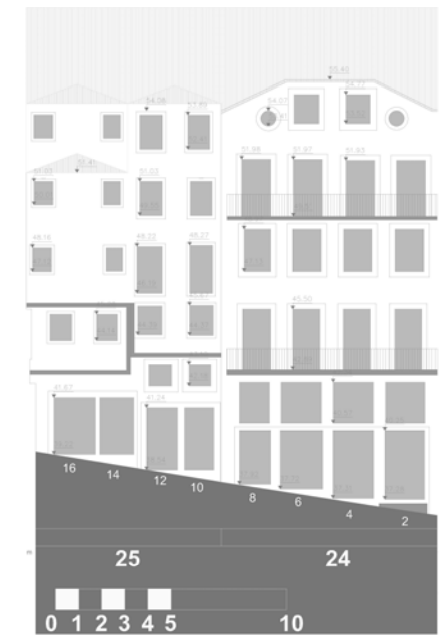




Rua dos Mercadores



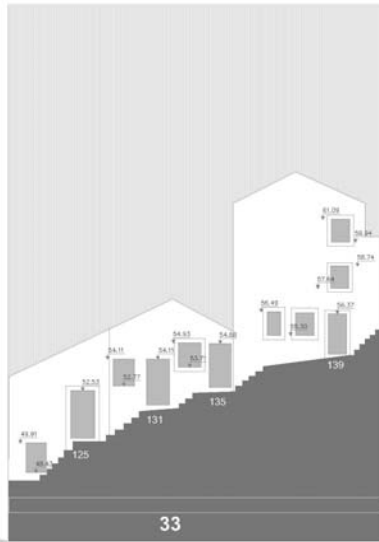
Rua de Sant'ana



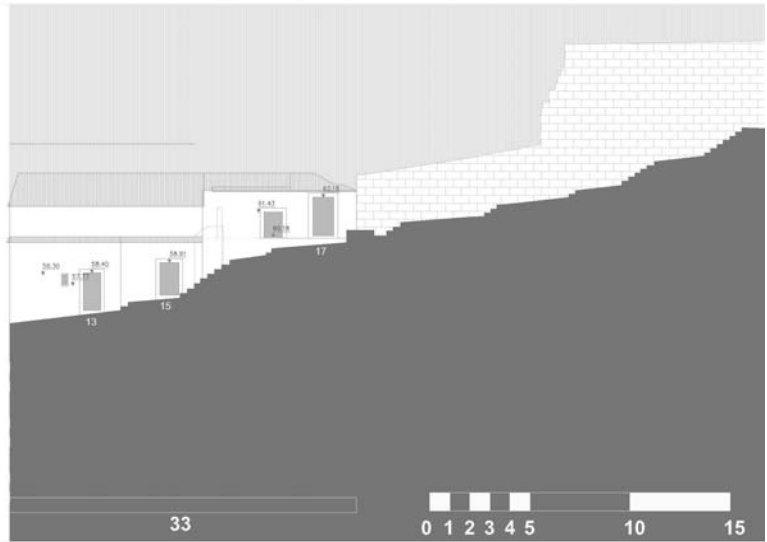
Rua da Bainharia

REPOSIÇÃO DA CÉRCEA PERMITIDA

Projecto Base de Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção do Quarteirão do Seminário



Escadas do Barredo



Escadas Senhora das Verdades



3.2 - Síntese da intervenção proposta

quadro síntese da intervenção proposta, de acordo com o seguinte modelo:

QUARTEIRÃO 13029 - MATRIZ DE BASE PARA O DOCUMENTO ESTRATÉGICO

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	MORADA	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	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
13029	001	Rua dos Mercadores,74	R/C	150,71	602,84	376,50	FDZHP	usufruto	serviços	com WC							
13029	001	Rua Clube Fluvial Portuense, 64	1º	150,71				Proprietário	habitação	T2	4						
13029	001	Rua Clube Fluvial Portuense, 64	2º+recuado	301,42				Proprietário	habitação	T4	5				bom		
13029	002	Rua dos Mercadores,78-80	R/C	83,28	333,12		CMP		devoluto								
13029	002	Rua dos Mercadores,78-80	1º	83,28													
13029	002	Rua dos Mercadores,78-80	2º	83,28													
13029	002	Rua dos Mercadores,78-80	3º	83,28													
13029	003	Rua dos Mercadores,80A-84	R/C	85,00	312,00		CMP		devoluto								
13029	003	Rua dos Mercadores,80A-84	1º	85,00													
13029	003	Rua dos Mercadores,80A-84	2º	85,00													
13029	003	Rua dos Mercadores,80A-84	3º	85,00													
13029	003	Rua dos Mercadores,80A-84	4º	85,00													
13029	004	Rua dos Mercadores 86-88	R/C	70,00	350,00	300	Privado	arrendatário	armazém								
13029	004	Rua dos Mercadores 86-88	1º	70,00				arrendatário	habitação	T1	4	2002	26,00				
13029	004	Rua dos Mercadores 86-88	2º	70,00				arrendatário	habitação	T2	2	1957	165,00			médio	
13029	004	Rua dos Mercadores 86-88	3º	70,00				arrendatário	habitação	T2	2	1947	25,00				
13029	004	Rua dos Mercadores 86-88	Recuado	70,00				devoluto	devoluto-habitação	T2							
13029	005	Rua dos Mercadores, 90-92	R/C	62,99	277,81	141,70	Privado	Proprietário	comércio	com WC	2						
13029	005	Rua dos Mercadores, 90-92	1º	62,99				devoluto	devoluto-habitação	T2							
13029	005	Rua dos Mercadores, 90-92	2º	62,99				devoluto	devoluto-habitação	T2							
13029	005	Rua dos Mercadores, 90-92	3º	62,99				devoluto	devoluto-habitação	T2							
13029	005	Rua dos Mercadores, 90-92	recuado	25,85													
13029	006	Rua dos Mercadores, 94-96	R/C	29,09	258,85	171,60	Privado	arrendatário	comércio		1		15,00				
13029	006	Rua dos Mercadores, 94-96	1º	57,44				devoluto	devoluto-habitação	T1							
13029	006	Rua dos Mercadores, 94-96	2º	57,44				devoluto	devoluto-habitação	T1							
13029	006	Rua dos Mercadores, 94-96	3º	57,44				devoluto	devoluto-habitação	T1							
13029	006	Rua dos Mercadores, 94-96	4º	57,44				devoluto	devoluto-habitação	T1							
13029	007	Rua dos Mercadores, 98	R/C	59,40	237,60	117,7	Privado	arrendatário	armazem		1	1992	100,62				
13029	007	Rua dos Mercadores, 98	1º	59,40				arrendatário	habitação	T1	1	1996	64,84				
13029	007	Rua dos Mercadores, 98	2º	59,40				arrendatário	habitação	T1+1	2	1962	22,24				
13029	007	Rua dos Mercadores, 98	3º	59,40				arrendatário	habitação	T1+1	2	1981	150,00				
13029	008	Rua dos Mercadores, 100-102	R/C	48,32	215,88	156,4	Privado	devoluto	devoluto-serviços								
13029	008	Rua dos Mercadores, 100-102	1º	48,32				devoluto	devoluto-habitação	T0							
13029	008	Rua dos Mercadores, 100-102	2º	48,32				devoluto	devoluto-habitação	T0							
13029	008	Rua dos Mercadores, 100-102	3º	70,92				devoluto	devoluto-habitação	T1							
13029	009	Rua dos Mercadores, 110	R/C	109,37	400,97	342,2	Privado	Proprietário	armazem								
13029	009	Rua dos Mercadores, 110	1º	109,37				Proprietário	habitação	T2	2						
13029	009	Rua dos Mercadores, 110	2º	109,37				Proprietário	sotão	T0							
13029	009	Rua dos Mercadores, 110	R/C	36,43				Proprietário	habitação								
13029	009	Rua dos Mercadores, 110	1º	36,43				Proprietário	habitação	T4	1						
13029	010	Rua dos Mercadores, 112-114	R/C	23,26	164,98	112,09	Privado	Proprietário	entrada								
13029	010	Rua dos Mercadores, 112-114	1º	47,24				devoluto	devoluto-habitação	T0							
13029	010	Rua dos Mercadores, 112-114	2º	47,24				devoluto	devoluto-habitação	T0							
13029	010	Rua dos Mercadores, 112-114	3º	47,24				arrendatário	habitação	T0	1						
13029	011	Rua dos Mercadores, 116-120	R/C	131,00	393,00		CMP	devoluto									
13029	011	Rua dos Mercadores, 116-120	1º	131,00				devoluto									
13029	011	Rua dos Mercadores, 116-120	2º	131,00				devoluto									
13029	012	Rua dos Mercadores, 124-126	R/C	56,79	293,79	209,2	Privado	arrendatário	armazem			2004	250,00				
13029	012	Rua dos Mercadores, 124-126	1º	79,00				arrendatário	serviços	T1							
13029	012	Rua dos Mercadores, 124-126	2º	79,00				arrendatário	habitação	T1	4	1966	146,00				
13029	012	Rua dos Mercadores, 124-126	3º	79,00				arrendatário	habitação	T2	5	1935	179,57				
13029	013	Rua dos Mercadores, 132-136, 128-130	R/C	260,80				Proprietário	equipamento	com WC e cozinha							
13029	013	Rua dos Mercadores, 140	1º					Proprietário	equipamento	com WC	3						

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	MORADA	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	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
13029	014	Rua dos Mercadores, 146-150	R/C	132,26	599,63		Privado	devoluto	armazém					mau
13029	014	Rua dos Mercadores, 146-150	1º	132,26				arrendatário	habitação	T3	3	2005	100,00	
13029	014	Rua dos Mercadores, 146-150	2º	132,26				arrendatário	habitação	T3	4	1962	5,85	
13029	014	Rua dos Mercadores, 146-150	3º	132,26				arrendatário	habitação	T2	2	1961	75,00	
13029	014	Rua dos Mercadores, 146-150	4º traseiras	70,59				arrendatário	habitação	T1/T2	6	1982	12,50	
13029	015	Rua dos Mercadores, 152-154	R/C	62,21	400,86	277,9	Privado	Proprietário	comercio		2			bom
13029	015	Rua dos Mercadores, 152-154	1º	87,15				arrendatário	habitação	T1	1			
13029	015	Rua dos Mercadores, 152-154	2º	87,15				arrendatário	habitação	T1	2	2006	260,00	
13029	015	Rua dos Mercadores, 152-154	3º	87,15				arrendatário	habitação	T2	2			
13029	015	Rua dos Mercadores, 152-154	4º	77,20				usufruto	habitação	T1	1			
13029	016	Rua dos Mercadores, 156-158	R/C	90,00	450,00		FDZHP	devoluto						ruína
13029	016	Rua dos Mercadores, 156-158	sobreloja	90,00				devoluto						
13029	016	Rua dos Mercadores, 156-158	1º	90,00				devoluto						
13029	016	Rua dos Mercadores, 156-158	2º	90,00				devoluto						
13029	016	Rua dos Mercadores, 156-158	3º	90,00				devoluto						
13029	017	Rua dos Mercadores, 160-162	R/C	50,00	200,00		FDZHP	devoluto						ruína
13029	017	Rua dos Mercadores, 160-162	1º	50,00				devoluto						
13029	017	Rua dos Mercadores, 160-162	2º	50,00				devoluto						
13029	017	Rua dos Mercadores, 160-162	3º	50,00				devoluto						
13029	018	Rua dos Mercadores, 164-166	R/C	44,29	221,45	156,29	FDZHP	Proprietário	armazém					bom
13029	018	Rua dos Mercadores, 164-166	1º	44,29				Proprietário	habitação	T1	1	1995	15,00	
13029	018	Rua dos Mercadores, 164-166	2º	44,29				Proprietário	habitação	T1	1	2005	35,00	
13029	018	Rua dos Mercadores, 164-166	3º	44,29				Proprietário	habitação	T1	1	1998	60,16	
13029	018	Rua dos Mercadores, 164-166	4º	44,29				Proprietário	habitação	T1+1	2			
13029	019	Rua dos Mercadores, 168-170	R/C	54,43	272,15	157,80	Privado	arrendatário	café		1	2004	209,30	médio
13029	019	Rua dos Mercadores, 168-170	1º	54,43				arrendatário	habitação	T2	3	1979	122,95	
13029	019	Rua dos Mercadores, 168-170	2º	54,43				arrendatário	habitação	T2	2	2004	173,00	
13029	019	Rua dos Mercadores, 168-170	3º	54,43				arrendatário	habitação	T2	5		212,50	
13029	019	Rua dos Mercadores, 168-170	4º	54,43				Proprietário	habitação	T2	3	1985	155,62	
13029	020	Rua dos Mercadores, 172-174	R/C	43,65	259,77	158,5	Privado	Proprietário	devoluto-restaurante					médio
13029	020	Rua dos Mercadores, 172-174	1º	54,03				devoluto	devoluto-habitação	T0				
13029	020	Rua dos Mercadores, 172-174	2º	54,03				arrendatário	habitação	T1	2	1956	13,00	
13029	020	Rua dos Mercadores, 172-174	3º	54,03				arrendatário	habitação	T2	2	2002	207,00	
13029	020	Rua dos Mercadores, 172-174	4º	54,03				devoluto	devoluto-habitação	T1				
13029	021	Rua dos Mercadores, 176-180	R/C	65,13	325,65		FDZHP	devoluto	devoluto-comércio					ruína
13029	021	Rua dos Mercadores, 176-180	sobreloja	65,13				devoluto	devoluto-habitação					
13029	021	Rua dos Mercadores, 176-180	1º	65,13				devoluto	devoluto-habitação					
13029	021	Rua dos Mercadores, 176-180	2º	65,13				devoluto	devoluto-habitação					
13029	021	Rua dos Mercadores, 176-180	3º	65,13				devoluto	devoluto-habitação					
13029	022	Rua dos Mercadores, 182-184	R/C	42,44	169,76		FDZHP	devoluto	devoluto-armazem					ruína
13029	022	Rua dos Mercadores, 182-184	1º	42,44				devoluto	devoluto-habitação					
13029	022	Rua dos Mercadores, 182-184	2º	42,44				devoluto	devoluto-habitação					
13029	022	Rua dos Mercadores, 182-184	3º	42,44				devoluto	devoluto-habitação					
13029	023	Rua dos Mercadores, 186-188	R/C	27,49	163,49	106,5	Privado	arrendatário	comercio			2006	125	bom
13029	023	Rua dos Mercadores, 186-188	1º	34,00				arrendatário	habitação	T0	1	2006	125	
13029	023	Rua dos Mercadores, 186-188	2º	34,00				arrendatário	habitação	T0				
13029	023	Rua dos Mercadores, 186-188	3º	34,00				arrendatário	habitação	T0	1	2006	200	
13029	023	Rua dos Mercadores, 186-188	4º	34,00				arrendatário	habitação	T0				
13029	024	Rua da Bainharia, 2-8	R/C	73,72	442,32		FDZHP	devoluto	devoluto-comércio					mau
13029	024	Rua da Bainharia, 2-8	sobreloja	73,72				devoluto	devoluto-habitação					
13029	024	Rua da Bainharia, 2-8	1º	73,72				devoluto	devoluto-habitação					
13029	024	Rua da Bainharia, 2-8	2º	73,72				devoluto	devoluto-habitação					
13029	024	Rua da Bainharia, 2-8	3º	73,72				devoluto	devoluto-habitação					
13029	024	Rua da Bainharia, 2-8	Vão de telhado	73,72				devoluto	devoluto-habitação					

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	MORADA	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	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
13029	025	Rua da Bainharia, 12-16	R/C	55,60	333,60		FDZHP	Proprietario	serviços					bom
13029	025	Rua da Bainharia, 12-16	1º	55,60										
13029	025	Rua da Bainharia, 12-16	2º	55,60										
13029	025	Rua da Bainharia, 12-16	3º	55,60										
13029	025	Rua da Bainharia, 12-16	4º	55,60										
13029	025	Rua da Bainharia, 12-16	5º	55,60										
13029	026	Rua de Sant`Ana 43-45	cave	73,70	368,50		FDZHP	devoluto	devoluto-cave					mau
13029	026	Rua de Sant`Ana 43-45	R/C	73,70				devoluto	devoluto-comércio					
13029	026	Rua de Sant`Ana 43-45	1º	73,70				devoluto	devoluto-habitação					
13029	026	Rua de Sant`Ana 43-45	2º	73,70				devoluto	devoluto-habitação					
13029	026	Rua de Sant`Ana 43-45	3º	73,70				devoluto	devoluto-habitação					
13029	027	Rua de Sant`Ana 37-41	R/C	49,72				298,32		FDZHP	devoluto	devoluto-comércio		
13029	027	Rua de Sant`Ana 37-41	sobreloja	49,72	devoluto	devoluto-comércio								
13029	027	Rua de Sant`Ana 37-41	1º	49,72	devoluto	devoluto-habitação								
13029	027	Rua de Sant`Ana 37-41	2º	49,72	devoluto	devoluto-habitação								
13029	027	Rua de Sant`Ana 37-41	3º	49,72	devoluto	devoluto-habitação								
13029	027	Rua de Sant`Ana 37-41	Vão de telhado	49,72	devoluto	devoluto-habitação								
13029	028	Rua de Sant`Ana 27-35	R/C	84,02	336,08	230,6	FDZHP	devoluto	devoluto-comércio					bom
13029	028	Rua de Sant`Ana 27-35	1º	84,02				Proprietario	habitação	T2	4		105,00	
13029	028	Rua de Sant`Ana 27-35	2º	84,02				Proprietario	habitação	T2	3		104,35	
13029	028	Rua de Sant`Ana 27-35	3º	84,02				Proprietario	habitação	T2	2			
13029	029	Rua de Sant`Ana 25	R/C	60,70	242,80		FDZHP	devoluto	devoluto-comércio					mau
13029	029	Rua de Sant`Ana 25	1º	60,70				devoluto	devoluto-habitação					
13029	029	Rua de Sant`Ana 25	2º	60,70				devoluto	devoluto-habitação					
13029	029	Rua de Sant`Ana 25	3º	60,70				devoluto	devoluto-habitação					
13029	030	Rua de Sant`Ana 13-25	R/C	106,45	1.324,42		CMP	usufruto	equipamento		3			Medio/ bom
13029	030	Rua de Sant`Ana 13-25	1º drt	106,45				arrendatário	habitação	T2	3	1995	12,37	
13029	030	Rua de Sant`Ana 13-25	1ºesq	106,45				arrendatário	habitação	T2				
13029	030	Rua de Sant`Ana 13-25	2º drt	106,45				arrendatário	habitação	T2	4	1995	76,04	
13029	030	Rua de Sant`Ana 13-25	2º esq	106,45				arrendatário	habitação	T2	2	2000	114,52	
13029	030	Rua de Sant`Ana 13-25	3º	106,45				arrendatário	habitação	T2	2	1996	23,92	
13029	030	Rua de Sant`Ana 11-9-3	cave	155,24				usufruto	equipamento					
13029	030	Rua de Sant`Ana 11-9-3	R/C	155,24				usufruto	equipamento					
13029	030	Rua de Sant`Ana 11-9-3	1º	155,24				arrendatário	habitação	T2	4	1998	135,00	
13029	030	Rua de Sant`Ana 11-9-3	2º drt	80,00				arrendatário	habitação	T1	1	2003	93,57	
13029	030	Rua de Sant`Ana 11-9-3	2ºesq duplex	140,00				arrendatário	habitação	T3	3	1995	14,96	

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	MORADA	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	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
13029	031	balnearios	r/ch	96,75	193,5												
13029	031	balnearios	1º	96,75													
13029	032	Largo do Colégio 10-12	cave	72,24	583,56		CMP	devoluto						Medio /bom			
13029	032	Largo do Colégio 10-12	R/C	72,24				devoluto	devoluto								
13029	032	Largo do Colégio 10-12	1º	72,24				arrendatário	servicos	T1	4	2003	200,00				
13029	032	Largo do Colégio 10-12	2º duplex	140,00			arrendatário	habitação	T3	5	2000	150,00					
13029	032	Largo do Colégio 8-9	cave	56,96			CMP	devoluto									
13029	032	Largo do Colégio 8-9	R/C	56,96				devoluto	devoluto								
13029	032	Largo do Colégio 8-9	1º Duplex	112,92				arrendatário	habitação	T2	3	2003	144,20				
13029	033	Escada da Senhora das Verdades, 17	R/C	35,30			219,22		Privado	devoluto	devoluto-habitação	T1					mau
13029	033	Escada da Senhora das Verdades, 15	R/C	31,60						arrendatário	habitação	T2	3		1973	87,29	
13029	033	Escada da Senhora das Verdades, 13 Escadas do Barredo, 139	R/C nº13	33,50	arrendatário	habitação				T2	3	1961	30,31				
13029	033	Escada da Senhora das Verdades, 13 Escadas do Barredo, 139	R/C nº139	33,50	arrendatário	habitação				T1	4	1977	27,43				
13029	033	Escadas do Barredo, 135	R/C	38,70	devoluto	devoluto-habitação				T1							
13029	033	Escadas do Barredo, 131	R/C	28,60	arrendatário	habitação				T1+1	2	1922	3,00				
13029	033	Escadas do Barredo, 131	R/C	18,02	devoluto	devoluto-habitação				T1							

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcelas 01

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

Fachadas

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas e limpeza das cantarias
- Substituição do coberto em vidro partido na entrada

Interior

- Pintura das paredes da caixa de escadas
- Pintura de tectos e paredes
- Introdução de ventilação mecânica nas casas de banho
- Substituição do parquet afectado pela água (apodrecido)

Cobertura

- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais;
- Retirar as antenas da fachada

Parcelas 02, 03, 04, 05, 06

Intervenção de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com ou sem emparcelamento. No caso de emparcelamento, todos os interiores serão reconstruídos, otimizando o espaço e proporcionando mais funcionalidade assim como dota-lo de todas as infra-estruturas necessárias,

Parcela 02 / 03

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifícios em ruína. A possibilidade de reparação da fachada, em tabique, está muito comprometida.

Interior

- Reconstrução dos interiores, devendo sempre ser preservados os elementos de valor histórico encontrados, tendo em vista a compartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações.

Parcela 04

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

Fachada

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;

- Reparação de caixilharias em madeira
- Reparação do sistema de águas pluviais

Interior

- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos
- Reparação das patologias existentes nas paredes e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais
- Reparação de portas e janelas interiores em madeira
- Remoção e substituição dos tectos falsos
- Reparação ou substituição do pavimento em madeira em mau estado, incluindo substituição ou reforço dos vigamentos de apoio.
- 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;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

Cobertura

- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais;
- Remoção de cabos
- Remoção de estores exteriores em PVC, dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;

Parcela 05

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.

Interior

- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos
- Reparação das patologias existentes nas paredes e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais
- Reparação de portas e janelas interiores em madeira
- Remoção e substituição dos tectos falsos
- Reparação ou substituição do pavimento em madeira em mau estado, incluindo substituição ou reforço dos vigamentos de apoio.
- 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;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.

Cobertura

- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção dos estendais

Parcela 06

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifício em ruína. Possibilidade de reparação da fachada, em tabique, muito comprometida. Recomendável reconstrução (projecto novo).

Interior

- Reconstrução integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartmentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações

Parcelas 07

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 requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reparação da porta de entrada
- Tratamento das empenas, impermeabilização da empena do lado da parcela 6 (se optar pela demolição da mesma)

Interior

- Reparação dos pavimentos de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira
- Obras de manutenção dos acessos verticais da habitação, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício.

- Correção de patologias existentes nas empenas
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Reparação de portas e janelas interiores em Madeira
- Remoção e substituição dos tectos falsos em esferovite
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;

Cobertura

- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- 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
- Remoção de cabos
- Remoção dos tubos de extracção

Parcelas 08

O edifício está reabilitado e encontra-se em excelente estado de conservação

Parcelas 09

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Pintura exterior de rebocos, tubos de queda e caleiras
- Limpeza da cantaria exterior
- Reparação e pintura de grades de varandas
- Reparação de portas em madeira

Interior

- Limpeza e manutenção das paredes de R/CH e do saguão existente nas traseiras deste piso.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores.
- Obras de manutenção dos pavimentos, onde se incluem, se necessárias, reparações dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento

Cobertura

- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Substituição da caixilharia em alumínio por equivalente em madeira
- Remoção de cabos
- Remoção de protecções de vãos em chapa ondulada ao nível do logradouro

Parcela 10

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

Fachada

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui pintura, tratamento e reboco das fachadas, tubos de queda e caleiras e a limpeza das cantarias
- Reparação e pintura de grades de varandas
- Recuperação ou substituição de caixilharias, portadas interiores e portas.

Interior

- Limpeza e reparação das empenas de alvenaria de pedra
- Reparação das patologias existentes nas paredes e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais
- Reparação de portas e janelas interiores em madeira
- Remoção e substituição dos tectos falsos
- Reparação ou substituição do pavimento em madeira em mau estado, incluindo substituição ou reforço dos vigamentos de apoio.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.
- Obras de manutenção dos acessos verticais da habitação, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Revisão da cobertura, incluindo substituição ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição ou reparação de vedações, caleiras, rufos e tubos de queda.

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais;

- Remoção de estores em PVC dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Retirar as antenas da fachada
- Limpeza do logradouro

Parcelas 11

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total incluindo a própria fachada, dado a falta de qualidade construtiva e do próprio desenho.

Na descrição do registo predial este prédio é composto por r/ch mais 3 pisos, por isso é proposto a reconstrução do piso em falta.

Parcelas 12

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias e alvenarias de pedra
- Interior
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos como nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Revisão da cobertura, incluindo substituição ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição ou reparação de vedações, caleiras, rufos e tubos de queda.

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais e palas de protecção;

Parcelas 13

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias
- Limpeza de grafittis da fachada, com aplicação de verniz anti-grafitti;
- Tratamento, manutenção e/ou substituição do revestimento a chapa ondulada zincada, seu tratamento e pintura;
- Reparação e pintura de caixilharias e gradeamentos e varandas.

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos como nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Revisão do estado de conservação da impermeabilização do piso superior.
- Reparação de portas e janelas interiores em madeira
- Manutenção dos pavimentos
- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de marquises
- Remoção de estendais

Parcela 14

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Remoção a construção existente no tardo do edifício e que ocupa a Viela de S^o Lourenço.

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos como nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos
- Reparação de portas e janelas interiores em madeira
- Remoção e substituição dos tectos falsos
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Restauração ou substituição do pavimento em madeira em mau estado, incluindo substituição ou reforço dos vigamentos de apoio.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.

- Obras de manutenção dos acessos verticais da habitação, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento a reparações e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Limpeza do saguão e dos armazéns existentes ao nível do R/CH.

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Revisão da cobertura, remates e beiral, incluindo substituição ou reposição de elementos em falta, utilizando o mesmo tipo de telha cerâmica.
- Substituição ou reparação de vedações, caleiras, rufos e tubos de queda.
- Reparação e reforço de estrutura da cobertura, formada por asnas de madeira.

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais
- Remoção de protecções de vãos em chapa ondulada no saguão ao nível do R/CH

Parcela 15

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Tratamento e pintura de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias e alvenarias de pedra

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos, quer nas empenas.
- Revisão e conservação do sistema de impermeabilização e drenagem de águas pluviais existentes na Viela de Sº Lourenço, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente

correcto e esteticamente integrado de forma a eliminar as infiltrações existentes na empena que se encontra abaixo do nível do solo.

Correcção das dissonâncias existentes

- Substituição da caixilharia em alumínio por equivalente em madeira

Parcela 16

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.

Interior

- Reconstrução parcial ou integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se, quando necessário, novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações.

Possibilidade de emparcelamento com a Parcela 17

Parcela 17

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

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.
- Alinhar a cobertura com a da parcela 18.

Interior

- Reconstrução parcial ou integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações.

Possibilidade de emparcelamento com a Parcela 16

Parcela 18

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Tratamento e pintura de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos quer nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais

Parcela 19

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

Fachada

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui pintura, tratamento e reboco das fachadas, tubos de queda e caleiras e a limpeza das cantarias
- Tratamento, manutenção e/ou substituição do revestimento a chapa ondulada zincada, seu tratamento e pintura;
- Limpeza e consolidação da fachada tardoz em alvenaria de pedra
- Reparação e pintura de grades de varandas
- Reparação ou substituição de caixilharias, portadas interiores e portas em madeira.

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos quer nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Limpeza de alvenarias de pedra
- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos
- Reparação de portas e janelas interiores em madeira
- Remoção e substituição dos tectos falsos
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.
- Obras de manutenção dos acessos verticais da habitação, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento, a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Revisão da cobertura, incluindo substituição ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição ou reparação de vedações, caleiras, rufos e tubos de queda.

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais
- Remoção de estores em PVC dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Substituição da caixilharia em alumínio por equivalente em madeira

Parcela 20

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

Fachada

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui pintura, tratamento e reboco das fachadas, tubos de queda e caleiras e a limpeza das cantarias
- Limpeza e consolidação da fachada tardoza em alvenaria de pedra
- Reparação e pintura de grades de varandas
- Reparação ou substituição de caixilharias, portadas interiores e portas em madeira.

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos quer nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Limpeza de alvenarias de pedra
- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos
- Reparação ou substituição de portas e janelas interiores em madeira
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.

- Obras de manutenção dos acessos verticais da habitação, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento, a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Revisão da cobertura, incluindo substituição ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição ou reparação de vedações, caleiras, rufos e tubos de queda.

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais
- Remoção de estores em PVC dotando os vãos de protecção solar adequada pelo interior do edifício de modo esteticamente integrado;
- Substituição da caixilharia em alumínio por equivalente em madeira
- Retirar as antenas da fachada.
- Remoção de cabos

Parcela 21

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.

Interior

- Reconstrução integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações

Possibilidade de emparcelamento com a Parcela 22

Parcela 22

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.

Interior

- Reconstrução integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações.

Possibilidade de emparcelamento com a Parcela 21

Parcela 23

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas, limpeza e tratamento do revestimento cerâmico, incluindo a reposição de peças em falta, e limpeza das cantarias

Interior

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;

Cobertura

- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais

Parcela 24

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.

Interior

- Reconstrução parcial ou integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Compartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações

Possível emparcelamento com a parcela 26, com a qual tem comunicação.

Parcela 25

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias e alvenarias de pedra

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos como nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Limpeza das paredes de alvenaria de pedra
- Reparação do pavimento em madeira junto das varandas

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Parcela 26

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.

Interior

- Reconstrução integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações

Possível emparcelamento com a parcela 24, com a qual tem comunicação.

Parcela 27

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

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.

Interior

- Reconstrução integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservado os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações

Possível emparcelamento com as parcelas 24 e 26.

Parcela 28

Intervenção de **Nível Ligeira**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias e alvenarias de pedra
- Limpeza e consolidação da fachada tardoz em alvenaria de pedra
- Reparação e pintura de grades de varandas
- Recuperação de caixilharias, portadas interiores e portas de madeiras.

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos quer nas empenas.

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Limpeza das paredes de alvenaria de pedra
- Reparação do pavimento em madeira junto das varandas
- Recuperação de portas interiores e rodapés de madeira

Cobertura

- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais

Parcela 29

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachada

- Edifício em ruína, é necessário a reconstrução total mas conservando a configuração das fachadas originais.

Interior

- Reconstrução integral do interior do edifício, devendo sempre ser preservados os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados.
- Recompartimentação interior das parcelas segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, e criando-se quando necessário novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e proporcionar mais funcionalidade às habitações

Parcela 30

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

Fachada

- Tratamento e pintura de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias
- Pintura de grades de varandas
- Reparação ou substituição de caixilharias em madeira.

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos quer nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Limpeza das paredes de alvenaria de pedra
- Reparação ou substituição de pavimento em parquet, afecto pela água
- Recuperação e pintura de portas e caixilharias interiores de madeira
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores

Coberturas

- Revisão da cobertura, incluindo substituição ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição ou reparação de vedações, caleiras, rufos e tubos de queda.
- Colocação de isolamento térmico na laje de cobertura

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais

Parcela 31

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

- Readaptação do equipamento existente - balneários e lavadouros - ao novo uso, o qual deverá ainda ser objecto de projecto a desenvolver internamente.
- Limpeza de toda a área descoberta na envolvente deste novo equipamento, incluindo a Viela de S. Lourenço e a ligação ao pátio/miradouro junto ao Largo do Colégio.

Parcela 32

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

Fachada

- Tratamento e pintura pontual de rebocos das fachadas, tubos de queda e caleiras e limpeza das cantarias ao nível dos pisos superiores.
- Rever o sistema de impermeabilização da fachada tardoz
- Reparação ou substituição de caixilharias, portadas interiores e portas em madeira.
- Na fachada tardoz, ao nível do R/CH e cave é necessário a consolidação da fachada original e requalificarão da mesma, o que inclui pintura, tratamento e reboco das fachadas, tubos de queda e caleiras e a limpeza das cantarias e alvenaria de pedra e aplicar guardas de protecção nos vãos.
- Criação de acesso e limpeza ao logradouro

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos quer nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Reparação ou substituição de portas e janelas interiores em madeira
- O espaço de R/CH e cave foi objecto de trabalhos de arqueologia, realizados pela C.M.P, encontrando-se em tosco e devendo a reabilitação ser viabilizada.

Coberturas

- Verificação da cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos, se necessário

Correcção das dissonâncias existentes

- Remoção de estendais

Parcela 33

Intervenção de **Nível Profunda**, segundo a classificação explanada no **Anexo - níveis de intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Esta intervenção prevê o emparcelamento total ou parcial de pequenas casas, todas inscritas numa mesma descrição e do mesmo proprietário.

Fachada

- Consolidação e requalificação das fachadas, o que inclui pintura, tratamento e reboco das fachadas, tubos de queda e caleiras e a limpeza das cantarias.
- Rever a altura do segundo vão existente na fachada principal
- Reparação ou substituição de caixilharias, portadas interiores e portas.

Interior

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício, quer nos tectos como nas empenas.
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes
- Revisão e reparação da rede eléctrica e da rede de águas e esgotos
- Reparação de portas e janelas interiores em madeira
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Restauração ou substituição do pavimento em madeira em mau estado, incluindo substituição ou reforço dos vigamentos de apoio.

- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição ou reparação das redes de água, saneamento, electricidade e ventilação, dos equipamentos necessários bem como dos respectivos revestimentos.
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;

Cobertura

- Reforma de toda a cobertura - vedações, rufos, caleiras e tubos de queda - e reparação ou substituição dos elementos.

Correcção das dissonâncias existentes

- Substituição da caixilharia em alumínio por equivalente em madeira
- Remoção de cabos e tubagens exteriores
- Remoção de chapas ondulada

4 - Planificação da intervenção proposta

parcelas	2007				2008				2009	
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24/ 26/ 27										
25										
28										
29										
30										
31										
32										
33										

- Aprovação do Projecto Base de 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 (€/ m2)	ABC (m2)	total €
1	ligeira	100	602,84	4.567
2,3	profunda	700	645,12	451.584
4	média	300	350,00	69.300
5	profunda	700	277,81	194.467
6	profundo	700	258,85	181.195
7	média	500	237,60	82.465
8	bom	0	215,88	0
9	ligeira	100	400,97	11.628
10	média	500	164,98	57.694
11	profunda	700	393,00	275.100
12	ligeira	100	293,79	4.701
13	ligeira	100	1.871,40	22.457
14	profunda	700	599,63	419.741
15	ligeira	100	400,86	25.655
16,17	profunda	700	650,00	260.000
18	ligeira	100	221,45	3.764
19	média	500	272,15	95.245
20	média	300	259,77	54.529
21,22	profunda	700	495,41	346.787
23	ligeira	100	163,49	2.616
24,26,27	profunda	700	1.109,14	776.398
25	ligeira	100	333,60	5.338
28	ligeira	100	336,08	8.065
29	profunda	700	242,80	169.960
30	ligeira	100	1.324,42	132.442
31	média	300	193,50	58.050
32	média	300	583,56	175.068
33	profunda	700	219,22	153.454
total			13.117,32	4.042.269

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

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

7- Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção

PARCELA UM - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos e pátio, sito na Rua dos Mercadores, nº 74 a 76, da freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, e reconstruído no terreno descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 106, da freguesia de S. Nicolau, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 904º.

PARCELA DOIS - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos e quintal, sito na Rua dos Mercadores, nº 78 a 80, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número nº 15356, fls. 127 do L. B. 57, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 313º.

PARCELA TRÊS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos e quintal, sito na Rua dos Mercadores, nº 80 A, 82 e 84, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 109 da freguesia de S. Nicolau, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 314.

PARCELA QUATRO - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos e quintal, sito na Rua dos Mercadores, nº 86 a 88, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 30750, fls147 do livro B-97 e inscrito na matriz predial sob o artigo 315º.

PARCELA CINCO - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 90 a 92, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 316º

PARCELA SEIS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 94 a 96, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 39100 fls 75 do Livro B-119 e inscrito na respectiva matriz sob o Artigo 317º.

PARCELA SETE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 98, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº16450, fls 91, do livro B-60 e inscrito na matriz predial sob o artigo 318º.

PARCELA OITO - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos e quintal, sito na Rua dos Mercadores, nº 100 a 102, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 111 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 319º.

PARCELA NOVE - Prédio urbano composto por duas casas de três pavimentos e pátio, sito na Rua dos Mercadores, nº 104 a 110 da freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 243 e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 320 e 810º.

PARCELA DEZ - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 112 a 114, da freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial sob o nº 4318, fls. 206vº do Livro B - 26, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 321º.

PARCELA ONZE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 116 a 122, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 21.807. fls. 84 do Livro B - 74 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 322º.

PARCELA DOZE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos e quintal, sito na Rua dos Mercadores, nº 124 a 126, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 21808 fls 34; do Livro B-74 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 942º.

PARCELA TREZE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos e quintal, sito na Rua dos Mercadores, nº 128 a 142 freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 7.675, Livro B - 37, fls. 69 e nº 127, e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 324º e 905º

PARCELA CATORZE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 146 a 150, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 212 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 328º.

PARCELA QUINZE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 152 a 154, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial nº 28.427, fls. 161 do Livro B-91, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 329º.

PARCELA DEZASSEIS - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos e pátio sito na Rua dos Mercadores, nº 156 a 158, da freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 198 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 330º.

PARCELA DEZASETE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 160 a 162, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 29.538, fls 123v do Livro B-94, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 331º.

PARCELA DEZOITO - Prédio urbano constituído em propriedade horizontal, composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 164 e 166, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 128 da freguesia de S. Nicolau e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 948º.

PARCELA DEZANOVE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 168, 170 e 170 A, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 333º.

PARCELA VINTE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 172 a 174, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 31.524, fls. 143 do Livro B - 99 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 334º.

PARCELA VINTE E UM - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 176 a 180, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 89, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 335º

PARCELA VINTE E DOIS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 182 a 184, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 114 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 336º.

PARCELA VINTE E TRÊS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua dos Mercadores, nº 186 a 188, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 74, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 337º.

PARCELA VINTE E QUATRO - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 2 a 8, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 288 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 954º.

PARCELA VINTE E CINCO - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 10, 12, 14 e 16 e Rua da Santana, nº 47 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os nºs 591 e 238, e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos nºs 955º e 2143º

PARCELA VINTE E SEIS - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Santana, nº 43 a 45, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 244 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1112º.

PARCELA VINTE E SETE - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Santana, nº 37 a 41, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 48.300, fls. 47 do Livro B - 137, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2146º

PARCELA VINTE E OITO - Prédio urbano constituído em propriedade horizontal, composto por casa de quatro pavimentos e terraço sito na Rua de Santana, nº 27, 29, 31, 33 e 35, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 694, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2322º.

PARCELA VINTE E NOVE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua de Santana, nº 25, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 693 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1108º.

PARCELA TRINTA - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua de Santana, 23 a 3 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 10.569, fls. 193 do Livro B - 40, 35.842. Livro B - 105, fls 102v, nº 6164, fls. 72vº do Livro B - 29, nº 166, fls. 238vº do Livro B - 2, nº 7408, fls. 117 vº do Livro B - 32, e nº 2.915, fls. 191vº do Livro B-19 e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 1107º, 1106º, 1105º, 1104º, 1103º e 1102º(parte)

PARCELA TRINTA E UM - Prédio urbano, sito nas traseiras da Rua dos Mercadores nº144 da freguesia de S. Nicola, concelho do Porto, sendo parte do descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 32376, fls 180vº do livro B-101, e omissa na respectiva matriz.

PARCELA TRINTA E DOIS - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos e quintal, sito no Largo do Colégio, nº 10 a 12 e 8 a 9, da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 277 e nº 7990, fls, 24vº do Livro B - 34 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1101 e 1100

PARCELA TRINTA E TRÊS - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito nas Escadas Senhora das Verdades, nº 13 a 17, e Escadas do Barredo, nº 15 A a 21, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 168, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1331.

Equipa Técnica da Porto Vivo SRU

Ana Leite Pereira, Aqt^a

Paulo de Queiroz Valença, Arqt^o

Margarida Mesquita Guimarães, Eng^a

Fátima Carbral, Jurista