

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



UNIDADE DE INTERVENÇÃO – QUARTEIRÃO 13006

FERREIRA BORGES

ABRIL 2007

ÍNDICE

Introdução.....	3
1 - Considerações Gerais.....	4
2- Levantamento e Diagnóstico da Situação Existente.....	5
2.1 - Enquadramento Urbanístico.....	5
2.2 - Breve Nota Histórica.....	7
2.3 - Condicionantes.....	9
2.4 - Características do Edificado.....	10
2.5 - Ocupação.....	17
2.6 - Plantas e Alçados da Situação Existente.....	20
2.7 - Direitos Adquiridos através de Licenças ou Autorizações Eficazes.....	27
3 - Intervenção Proposta.....	28
3.1 - Plantas e Alçados da Intervenção Proposta.....	33
3.2 - Síntese da Intervenção Proposta	40
3.3 - Intervenção Proposta por Parcela.....	42
4 - Planificação da Intervenção Proposta.....	68
5 - Estimativa Orçamental da Intervenção Proposta.....	69
6 - Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção, respectivos proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários.....	70
7 - Interessados em Colaborar com os Proprietários	76
ANEXOS.....	77
Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO.....	77
Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO.....	79
Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO.....	86
Anexo IV - CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS.....	90

Introdução

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

Em 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão Ferreira Borges, delimitado pela Rua de Sousa Viterbo, Rua Ferreira Borges, Praça do Infante D. Henrique e Largo de S. Domingos

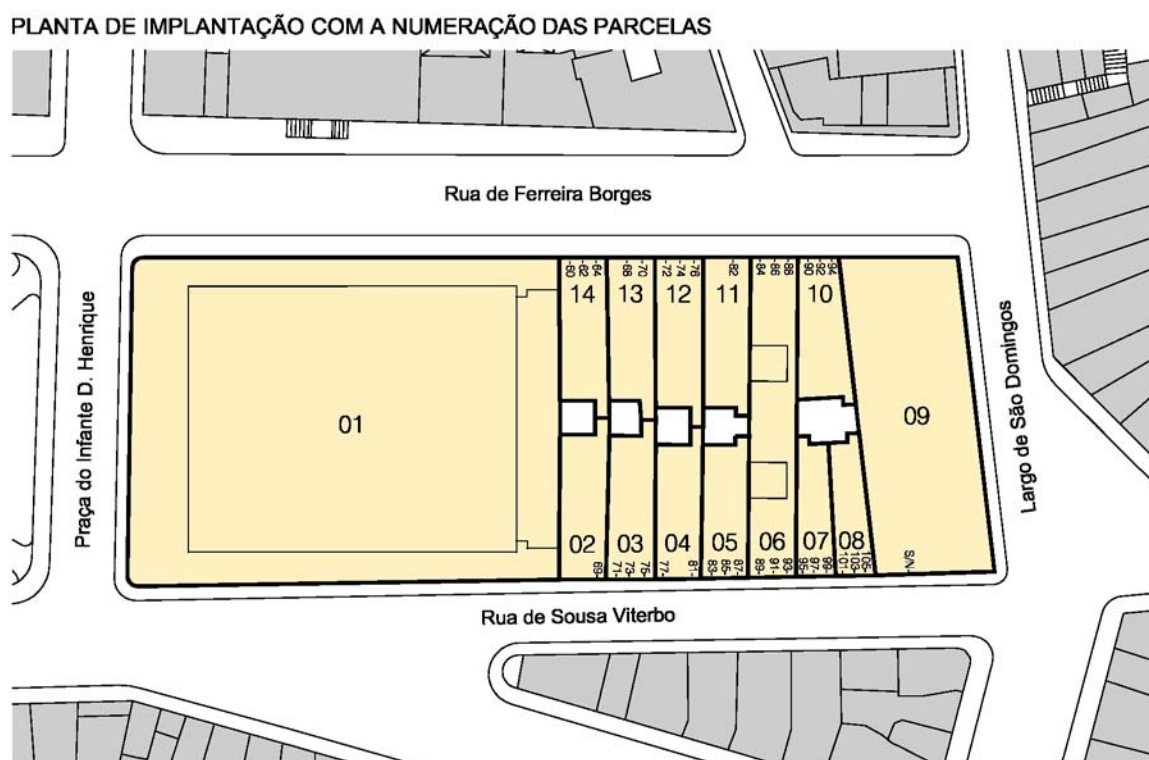
Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 26 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do **Projecto Base de Documento Estratégico**, que está vertido no presente documento.

1 – Considerações Gerais

A Unidade de Intervenção do Quarteirão Ferreira Borges é definida pelo Largo de São Domingos, a norte, pela Rua de Sousa Viterbo, a nascente, pela Praça do Infante D. Henrique, a sul e pela Rua Ferreira Borges, a poente.

O quarteirão em referência é de dimensão média (aproximadamente 5.300 m² de área de implantação) e possui uma forma rectangular alongada na direcção norte-sul.

Este quarteirão é constituído por 14 parcelas, das quais duas destas situadas nos topos sul e norte, são de significativa dimensão. As restantes 12 parcelas enquadram-se nas dimensões da construção corrente praticada no séc. XIX. Ainda de salientar que, neste conjunto de 12 parcelas, organizado para as Ruas de Ferreira Borges e de Sousa Viterbo, se localizam vários saguões centrais de reduzida dimensão.



2- Levantamento e Diagnóstico da Situação Existente

2.1 - Enquadramento Urbanístico

O quarteirão Ferreira Borges está localizado na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística da cidade do Porto e dentro desta, na área classificada como Património Mundial pela UNESCO.

O quarteirão Ferreira Borges, definindo uma das frentes urbanas da Praça do Infante, beneficia da proximidade à Ribeira, ao rio Douro e à sua marginal, a qual se apresenta como importante eixo de ligação entre as zonas urbanas nascente e poente da baixa portuense.

O quarteirão beneficia ainda, na sua proximidade da localização de importantes eixos de comunicação: a ponte Luís I, que articula a duas cotas o Porto e Gaia, além de ser uma importante atracção turística pela natureza do seu sistema construtivo; a Rua Mouzinho da Silveira, arruamento fronteiro ao quarteirão, que liga a cota alta da cidade (Aliados) à cota baixa (Ribeira), sendo, também, um eixo de “recepção/entrada” da cidade para quem chega de metropolitano ou combóio; e a Rua de Belmonte, localizada a nascente do quarteirão, embora de menor dimensão e perfil, liga, também, as cotas baixa e alta da cidade.

Igualmente, o quarteirão em apreço, por estar integrado em pleno Centro Histórico, tem ao seu dispor todas as vantagens da cidade consolidada, onde além de ruas, praças e jardins, surgem equipamentos de acesso público, tais como teatros, museus e monumentos. Na área onde se localiza o quarteirão Ferreira Borges, e para citar apenas alguns equipamentos próximos, referimos a Escola Artística do Porto e Cooperativa Árvore, o Mercado Ferreira Borges, o Tribunal de S. João Novo.

O quarteirão está ainda guarnecido de um sistema abrangente de transportes públicos. Neste contexto beneficia da rede de Metro, da rede de Comboios (regionais e inter-regionais), da rede de Autocarros (STCP e ZH) e de Praças de Taxis. Relativamente ao estacionamento automóvel, verificamos no quarteirão contíguo a existência de um Parque Público (Infante).

Finalmente, o quarteirão encontra-se dotado das principais infra-estruturas, nomeadamente de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de distribuição eléctrica, de telecomunicações e de gás, embora esta última só parcialmente e sem qualquer instalação interna nos prédios.

O armazenamento e recolha de resíduos sólidos urbanos processa-se através dos contentores selectivos existentes na proximidade.

Os arruamento e espaços colectivos fronteiros ao quarteirão apresentam-se rampeados, com inclinações de aproximadamente 11% nas Ruas de Ferreira Borges e de Sousa Viterbo e de cerca de 8% na Praça do Infante D. Henrique e no Largo de São Domingos.

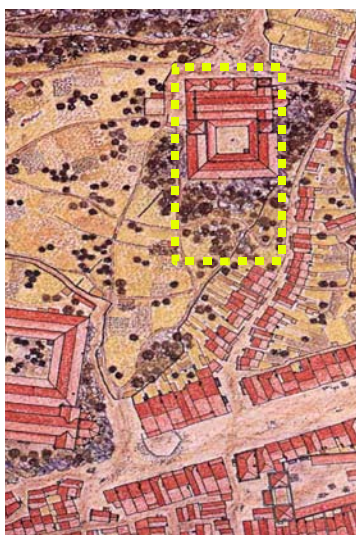
Destes espaços mencionados, só a Praça do Infante foi recentemente requalificada.



Fotografia Aérea de Localização do Quarteirão

2.2 – Breve Nota Histórica

Apesar da recente definição do quarteirão no final do séc. XIX, época a que corresponde a quase maioria do cadastro, é possível reconhecer nele, ainda, alguns vestígios de acontecimentos territoriais e urbanos, que remontam à cidade medieval.



Extracto de Planta representativa do Porto Medieval (Dr. José Afonso)

No actual limite norte do quarteirão foi edificado outrora o antigo Convento de S. Domingos (1239 a 1245). A área ocupada por este edifício conventual abrangia uma vasta área. Esse edifício sofreu vários incêndios, o último dos quais o destruiu quase na totalidade (restando praticamente a fachada), tendo sido posteriormente cedido, em 1834, ao Banco de Portugal. Um século depois, já em 1934, com a transferência do Banco para a Praça da Liberdade, instalou-se nele a Companhia de Seguros D'ouro, que procedeu a várias alterações interiores. Actualmente, este edifício, encontra-se desocupado e é propriedade da Fundação da Juventude.

No topo oposto ao antigo convento, a sul do quarteirão, encontra-se o Mercado Ferreira Borges, construído entre 1885 e 1888, inicialmente com o objectivo de substituir o antigo mercado da Ribeira. Confronta com a Rua de Ferreira Borges (onde existia a igreja gótica do convento), Praça do Infante D. Henrique e Rua de Sousa Viterbo. Segue o desenho do arquitecto João Carlos Machado e foi executado pela Fundação de Massarelos, com uma estrutura de pilares e vigas metálicas. Apesar do seu carácter *efémero*, a sua tipologia permitiu diversas alterações ao seu uso original, tendo já servido como garagem, cozinha dos pobres, estufa, mercado de frutas. Após a extinção do Mercado Abastecedor de Frutas, em 1978, o edifício entrou em degradação, tendo sido recuperado no início dos anos 80 pela Câmara Municipal do Porto.

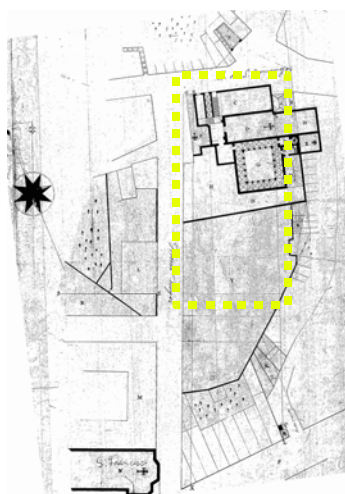
Entre os dois topos do quarteirão, onde se implantam o Edifício D'ouro e o Mercado, existem construções de carácter residencial, datadas do século XIX e XX, cumprindo eventualmente cadastros anteriores, alguns dos quais relativos a antigas dependências do antigo Convento.

Porém, num extracto da planta topográfica do Porto, datada de 1893 (Telles Ferreira), as construções, em lotes estreitos e profundos, possuem alinhamentos e cadastros diferentes dos actuais.

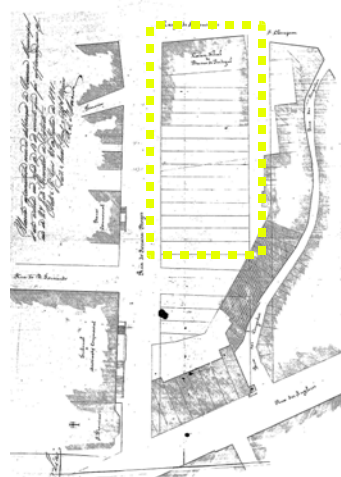


Extracto de Planta Topográfica do Porto - 1833 (Telles Ferreira)

Como curiosidade existem, contudo, plantas do início do século XIX, que atestam diferentes propostas de desenvolvimento urbanístico para o quarteirão, onde não figurava o Mercado Ferreira Borges, nem a actual praça do Infante. Previam-se lotes estreitos e profundos, provavelmente com carácter residencial, desde o Edifício D'ouro (ainda como Banco de Portugal) até à Rua dos Ingleses, actual Rua do Infante D. Henrique.



Extracto de Planta Topográfica do Porto – 1.ª Metade do Séc. XIX
Convento de São Domingos



Extracto de Planta Topográfica do Porto – 1.ª Metade do Séc. XIX
Planeamento do Quarteirão

2.3 – Condicionantes

Imóveis Classificados

A unidade de intervenção do Quarteirão Ferreira Borges integra a Zona Especial de Protecção (ZEP) definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP 51 – Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997).

Neste quarteirão, o edifício do Mercado Ferreira Borges, está classificado em Decreto nº 28/82 de 26.02.82 (IIP 34 – Designado em PDM por SN6), considerado como Imóvel de “Interesse Público”.

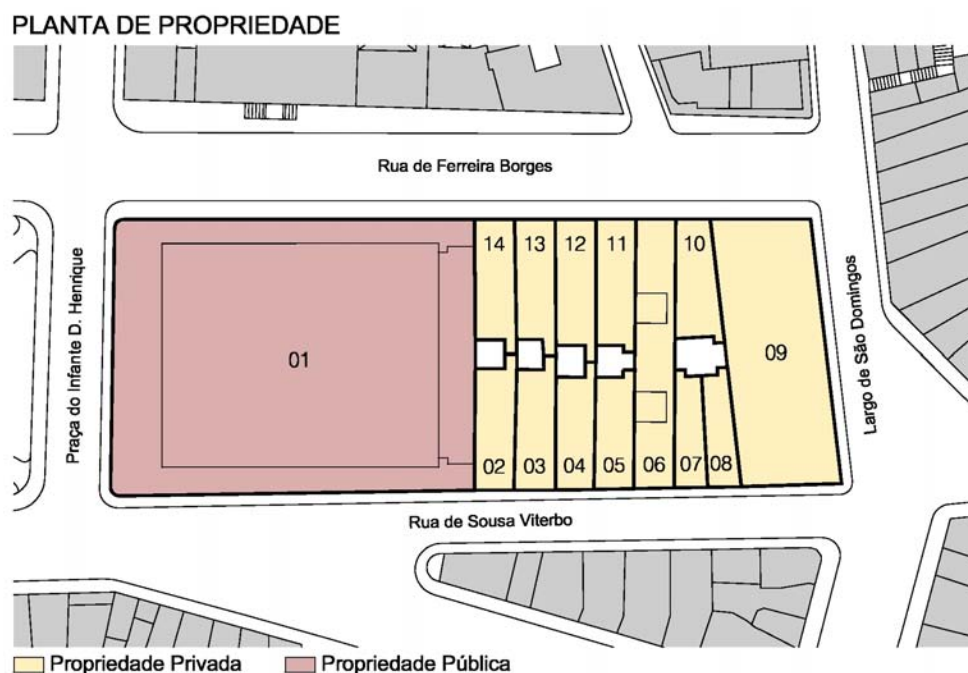
Também de referir que o quarteirão, na sua totalidade, está inserido na área classificada como Património Mundial pela Unesco.



Extracto da Planta de Património-PDM Porto
(publicado na 1.ª Série do Diário da República de 03.02.2006)

2.4 – Características do Edificado

Das 14 parcelas que formam o quarteirão, apenas uma delas é propriedade da Câmara Municipal do Porto (7%), sendo as restantes 13 parcelas pertença de privados (93%).



Deste conjunto de 14 parcelas, apenas os prédios das parcelas 13 e 14 estão constituídos em Propriedade Horizontal.

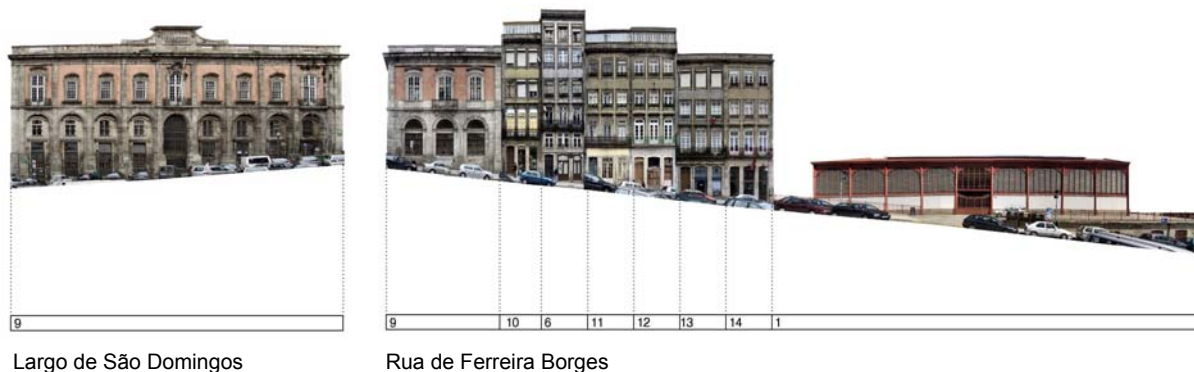
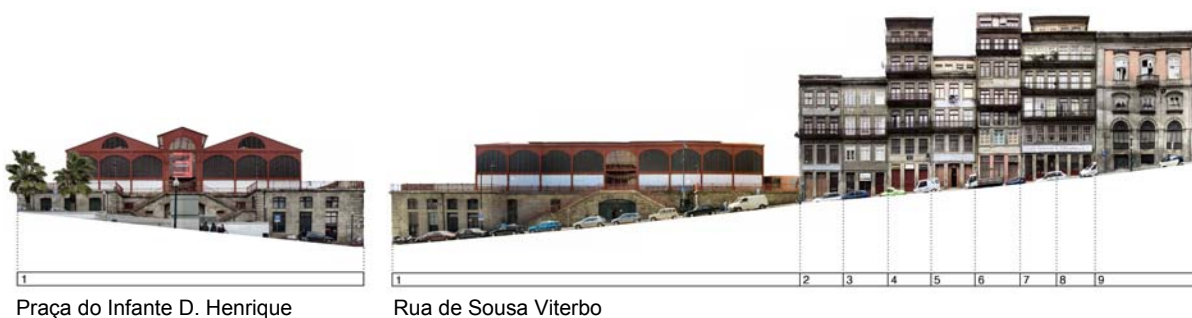
A maior parte das parcelas tem duas frentes: uma para as ruas que as servem e a outra para pequenos pátios/saguões interiores comuns. No entanto, há 3 parcelas que se ordenam de modo diverso: as parcelas 01 e 09 que, por se tratarem dos topos do quarteirão, possuem implantações organizadas simultaneamente para 3 arruamentos; e a parcela 06, com uma implantação profunda, faz frente urbana quer para a Rua Ferreira Borges quer para a Rua Sousa Viterbo, desenvolvendo-se em torno de 2 pátios/saguões privados.

As parcelas 07, 08 e 10, ao nível do piso térreo, estão interligadas internamente por meio de sucessivas passagens e são ocupadas por um armazenista; e ao nível do 1.º andar, as parcelas 07 e 08 também estão interligadas através de passagens asseguradas pelas varandas exteriores do tardo, e são ocupadas pelo mesmo armazenista.

O conjunto edificado possui como c3ercea dominante r/c + 3 andares, salientando-se a coexist3ncia com edif3cios mais altos (r/c e 5 ou 6 andares), provocando um perfil acentuadamente recortado. Na generalidade, as parcelas s3o, ainda, encimadas por pisos recuados ou aproveitamentos dos v3os de telhado.

H3 a referir somente duas parcelas (12 e 14) com pisos totalmente enterrados e duas parcelas (01 e 09) com pisos semi-enterrados, mas, com acessos directos ao exterior.

Dado o desnivelamento de cotas existente entre a Rua de Sousa V3terbo e a Rua de Ferreira Borges, os pisos correspondentes ao R3s-do-ch3o das parcelas 06, 07, 08 e 10 relativamente 3 primeira rua, funcionam caves relativamente 3 segunda.



A quase totalidade dos edif3cios possui uma caixa de escadas central (iluminada zenitalmente por clarab3ia) que, desenvolvendo-se transversalmente 3 parcela, a divide em 2 espaços, constituindo um fogo por piso. Por vezes a ligaç3o entre as duas partes do fogo faz-se por um corredor atr3s da caixa de escadas. Contudo, quando a largura do edif3cio n3o o permite, a ligaç3o entre elas 3 feita pelo pr3prio patamar da escada, parte comum do edif3cio.

Caracterização Construtiva

Os prédios de uma forma geral caracterizam-se por uma construção tradicional, com paredes-mestras de alvenaria de pedra, pavimentos em vigado de madeira revestido a soalho, paredes interiores em tabique e cobertura em estrutura de madeira revestida a telha. Nos prédios intervencionados recentemente, os pavimentos são em laje de betão e as paredes interiores em alvenaria de tijolo.

A estrutura vertical das meações caracteriza-se, predominantemente, por paredes em alvenaria de granito.

Genericamente, a estrutura vertical das fachadas é constituída por paredes de alvenaria de granito, com revestimento a elementos cerâmicos ou reboco pintado, com os vãos guarnecidos por moldura de cantaria. Ainda a referir, numa das parcelas, a existência de uma estrutura definida por pórticos de pilares e vigas metálicas (parcela 01).

A estrutura horizontal é composta, maioritariamente, por vigamentos de madeira (vigas de madeira encastradas nas paredes laterais, devidamente tarugadas). Parcialmente nas parcelas 06 e 09 e na totalidade nas parcelas 12 e 14 a estrutura horizontal é em lajes em betão.

Na generalidade, nos edifícios pouco intervencionados os acessos verticais principais caracterizam-se por escadas de madeira, salientando-se contudo uma escada em pedra na parcela 09 e escadas em betão nos edifícios re-estruturados. Os acessos verticais secundários, quando existem, são em betão (parcela 09) ou madeira (parcela 01).

Relativamente ao transporte mecânico de pessoas e bens regista-se, somente nas parcelas 09, 12 e 14, a existência de ascensor. No entanto, de relevar, que o acesso ao primeiro patamar do elevador é precedido por lanço extenso de escadas.

Genericamente, as várias parcelas encontram-se infra-estruturadas, com redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e de telefones, com energia eléctrica e ventilação de compartimentos interiores e cozinhas.

O sistema de drenagem de águas pluviais caracteriza-se pela recolha das águas provenientes das chuvas em caleiras, localizadas perimetralmente nos telhados, as quais se articulam com tubos de queda situados nas fachadas.

Todas as coberturas são inclinadas e possuem, genericamente estruturas de madeira e revestimento

a telhas cerâmicas, exceptuando-se as parcelas 01 e 06 que têm o revestimento com chapas metálicas. Predominam as coberturas com 4 águas.

Praticamente todos os edifícios estão equipados com lanternins e clarabóias de significativa dimensão, sobre as caixas de escadas e pontualmente sobre outros compartimentos. Grande parte dos lanternins resulta da transformação de antigas clarabóias danificadas.

A caixilharia exterior predominante nos pisos superiores é em madeira e está equipada com vidraças, enquanto que nos pisos térreos é de materiais diversos (madeira, ferro) e quando equipada com vidros, estes são de grandes dimensões.

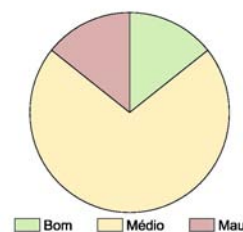
Vulgarmente, os pavimentos interiores dos espaços habitacionais são em soalho de madeira nas zonas secas e em mosaico cerâmico/pedra nas zonas húmidas, enquanto nos espaços comerciais e de serviços são em placagem de pedra ou mosaico cerâmico.

As paredes interiores das edificações que não foram significativamente intervencionadas, são em “tabiques de madeira” ou alvenaria de pedra. As das restantes parcelas caracterizam-se por paredes de alvenaria de tijolo ou gesso cartonado. De um modo geral, nas zonas húmidas, estas divisórias estão revestidas com elementos impermeáveis (habitualmente azulejo), enquanto nas zonas secas predomina o reboco estucado com pintura posterior.

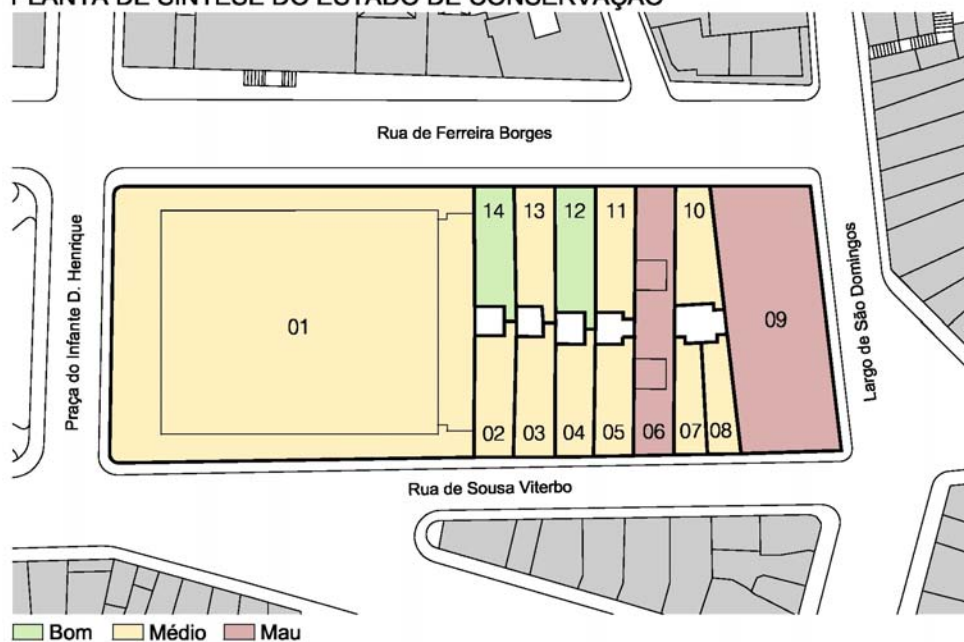
Os tectos dos espaços habitacionais são genericamente em gesso/estruque, alguns deles “trabalhados” (com molduras e centros), e os dos espaços comerciais são caracterizados por placas de gesso cartonado suspensas, uns e outros pintados com cores claras.

Estado Conservação

Sinteticamente, constata-se que as edificações do quarteirão se encontram em médio estado de conservação. Dez dos edifícios (72%), representando 7.833 m², estão em médio estado de conservação, com necessidade de intervenções médias. Duas construções (14%), representando 5.870 m², encontram-se em mau estado de conservação, com necessidade de intervenções profundas. E outras 2 construções (14%), representando 1.746 m², estão em bom estado de conservação, precisando somente de ligeiras intervenções.



PLANTA DE SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO



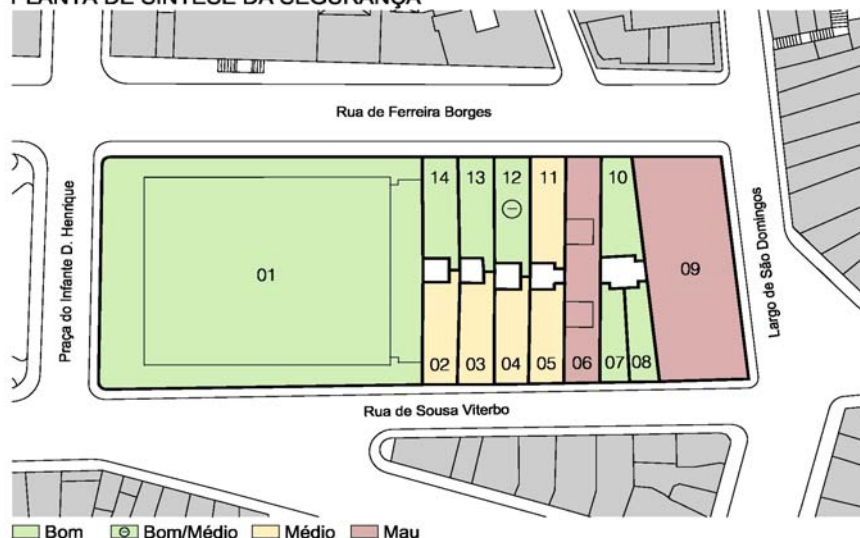
Pese embora o estado de conservação médio das parcelas do quarteirão há a referir o generalizado mau estado de conservação dos pátios/saguões, decorrente, sobretudo, das insuficientes ventilação e iluminação directas, que resulta em falta de salubridade e de qualidade estética e ambiental das próprias parcelas.

De acordo com a legislação em vigor (Decreto-Lei 104/2004, de 07 de Maio de 2004) foram efectuadas vistorias a todas as parcelas do quarteirão, obtendo-se a síntese que a seguir se apresenta, relativamente aos aspectos de segurança, de salubridade e de estética de cada edificação.

Genericamente, os edifícios apresentam-se com um nível bom de segurança (50%), destacando-se, somente duas parcelas que se encontram com mau estado de segurança (14%) e cinco com médio estado de segurança (36%).

Nestas últimas cinco parcelas, embora a segurança estrutural dos edifícios seja boa, identificámos falta de segurança para os seus habitantes, face mau estado de conservação dos pavimentos (buracos nos soalhos), das paredes (desprendimento de rebocos) e dos tectos (queda de estuques fasquiados).

PLANTA DE SÍNTESE DA SEGURANÇA

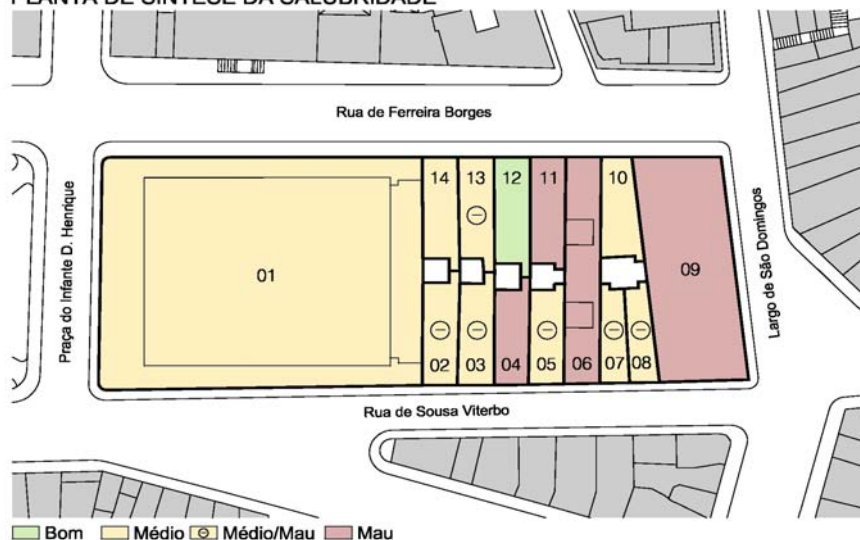


A maior parte dos edifícios apresenta-se num nível médio/mau de salubridade (44%) ou mau (28%), não cumprindo as exigências aceitáveis, quer ao nível das instalações sanitárias e cozinhas, quer ao nível da ventilação transversal dos edifícios. Este último aspecto é ainda agravado com as dimensões exíguas dos pátios/saguões e sua insalubridade, resultante da má ventilação, da falta de drenagem das águas pluviais e do depósito de lixo verificado nos seus pavimentos.

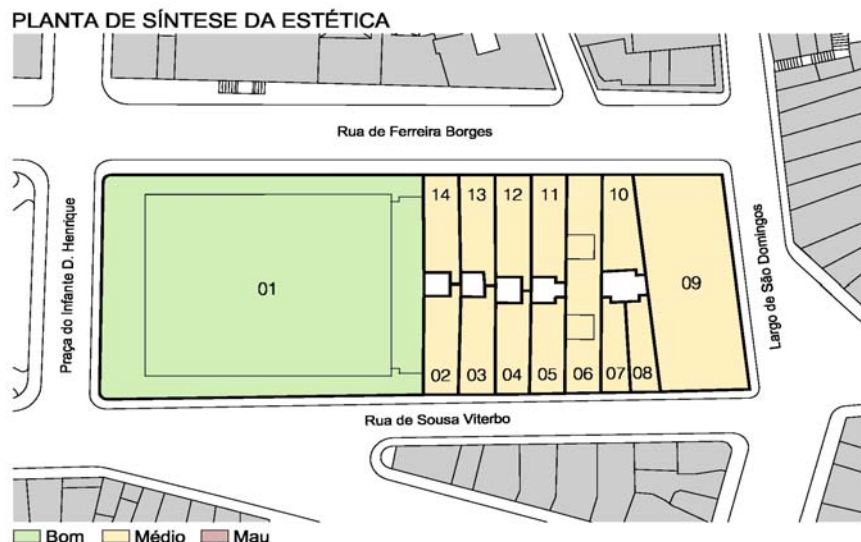
No entanto, destacam-se no quarteirão três parcelas em médio estado de salubridade (21%) e, apenas, uma com bom estado de salubridade (7%).

Ainda de salientar que a localização das instalações sanitárias não é a mais adequada na maioria das fracções, face aos actuais padrões de conforto e funcionalidade, uma vez que a sua utilização obriga ao atravessamento da cozinha/varanda exterior e/ou da escada comum do prédio.

PLANTA DE SÍNTESE DA SALUBRIDADE

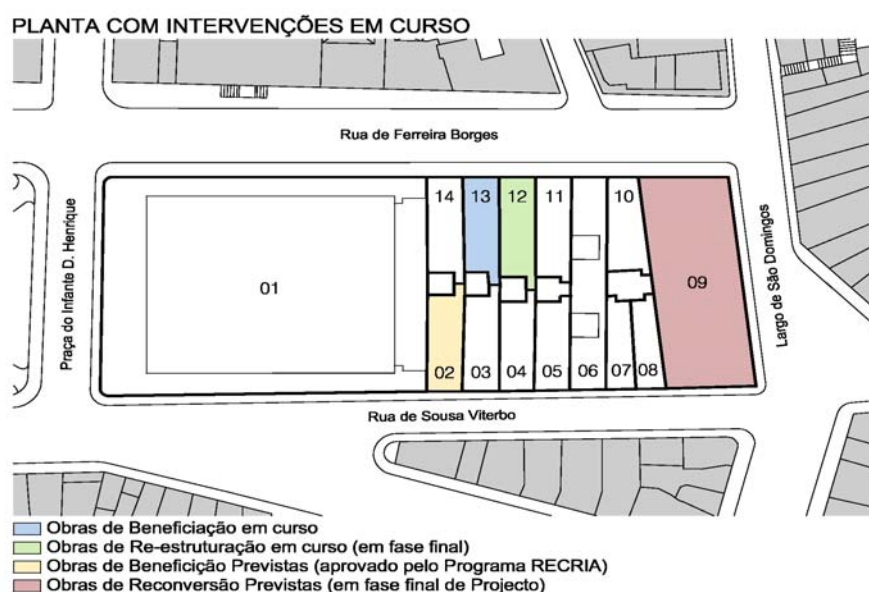


A quase totalidade do quarteirão, treze parcelas, possui um nível médio de estética (93%), e, somente para uma parcela, Mercado Ferreira Borges, o nível bom (7%).



Ainda relativamente ao estado de conservação, apresenta-se em forma de resumo, na planta anexa, as intervenções de reabilitação em curso no quarteirão.

Apenas duas parcelas, 12 e 13, têm, actualmente, intervenções em curso no quarteirão. Na parcela 12, com obras profundas, ultimam-se os acabamentos finais. Na parcela 13, procedem-se a obras pontuais, de beneficiação interior, em algumas das fracções. A parcela 02 possui obras de beneficiação previstas ao abrigo do Programa RECRUA, que já se encontra aprovado. A parcela 09 possui obras de reconversão profunda previstas, encontrando-se os projectos de especialidades em fase final de aprovação junto das entidades competentes.

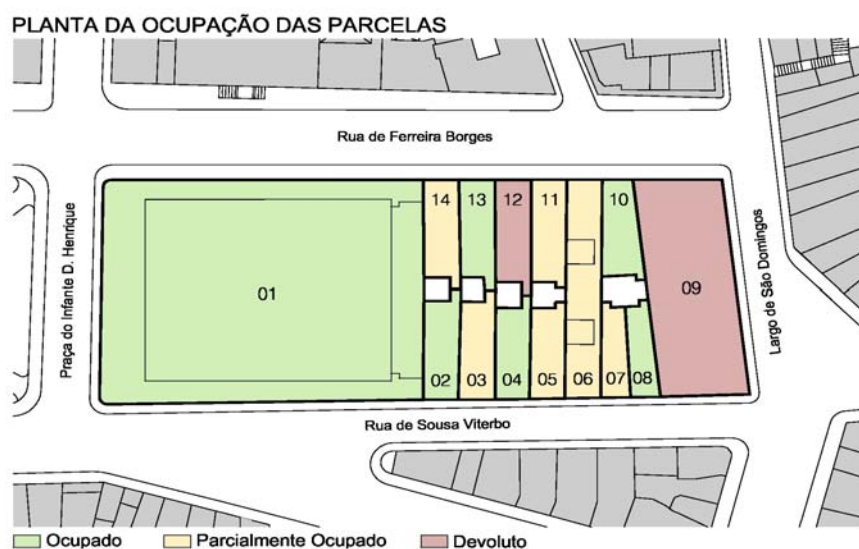


2.5 – Ocupação

O quarteirão encontra-se com uma taxa significativa de ocupação: 2 edifícios devolutos (14%); 6 edifícios parcialmente ocupados (43%); e 6 edifícios totalmente ocupados (43%). A diversidade de ocupação estará justificada pelos estados de conservação diferenciados dos fogos.



Dos edifícios completamente devolutos (2), um deles encontra-se em fase final de recuperação (parcela 12) e o outro, já deu início a um processo de reconversão (parcela 09).



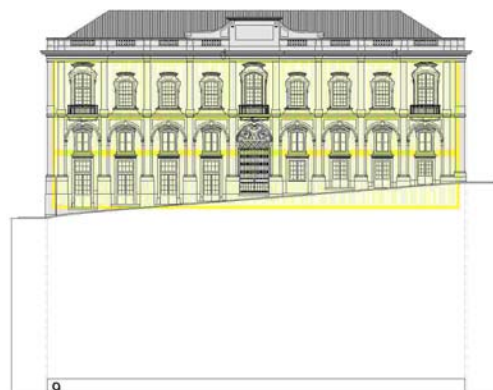
Ao nível funcional, os pisos de r/c e 1º andar da Rua Sousa Viterbo são genericamente ocupados por armazéns, e os pisos superiores são geralmente ocupados por habitação e serviços. Dessa forma, constata-se que apesar dos pisos térreos estarem maioritariamente ocupados, não têm um carácter comercial qualificado dado que um armazenista ocupa uma grande parte destas fracções.

Na Rua Ferreira Borges, os pisos térreos são genericamente ocupados por estabelecimentos comerciais. Existem algumas fracções que se encontram devolutas e/ou em estado de aparente abandono (parcela 06 e 11).

Nos edifícios total ou parcialmente ocupados predomina a função habitacional e de serviços. Sobre esta última ocupação, constata-se um interesse por parte de uma geração jovem, com profissões liberais, em desenvolver aqui as suas actividades.



Alçado da Praça do Infante D. Henrique



Alçado do Largo de São Domingos



Alçado da Rua de Ferreira Borges



Alçado da Rua de Sousa Viterbo

Legenda:

 Equipamento	 Armazém	 Serviços	 Comércio	 Habitação
 Equip. (Devoluto)	 Armazém (Devoluto)	 Serviços (Devoluto)	 Comércio (Devoluto)	 Habitação (Devoluto)

A média de ocupação dos fogos habitacionais é de 2 habitantes/fogo. Aparentemente não existem casos de sobre-ocupação de fogos.

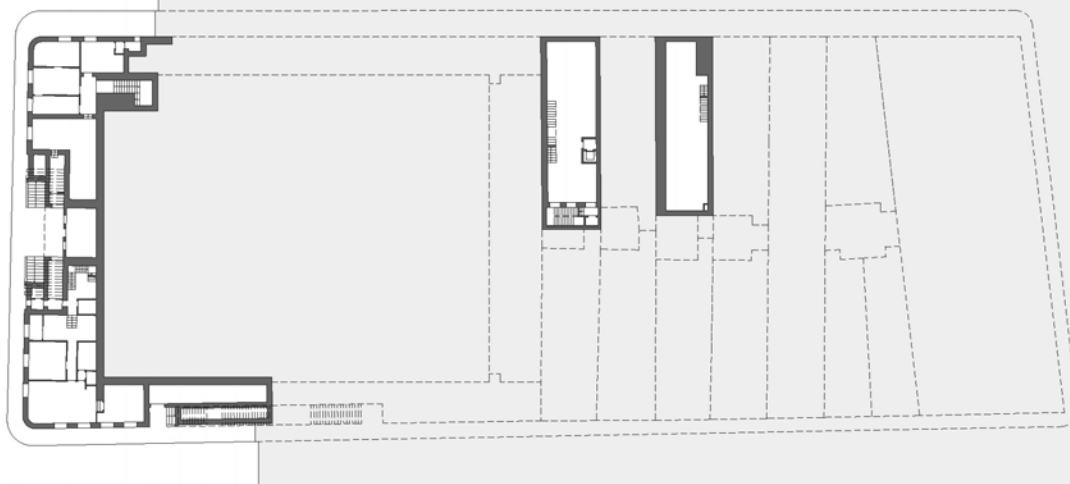
NÚMERO DE FOGOS/ OCUPAÇÃO POR TIPOLOGIA

Fogo/ Ocupação		com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com + 7 Pess	não vist.	Total Ocupado	Devoluto	Total
Habitacionais	Quarto									0		0
	T0		1							1	4	5
	>T0 e <T1									0	6	6
	T1									0		0
	>T1 e <T2	1	4		1					6		6
	T2	1		1						2		2
	>T2 e <T3	1	3	4			1	1		10	1	11
	T3									0	2	2
	>T3 e <T4									0		0
	T4	2	1		2					5	3	8
sem tipologia definida / não vist.									2	2	1	3
Subtotal Habitacional		5	9	5	3	0	1	1	2	26	17	43
Outros	Serviços									15	5	20
	Serviços / Armazém									8		8
	Comércio									2	3	5
	Equipamento									2	1	3
	Armazém									2		2
	Subtotal Não Habitacional										29	9
Total										55	26	81
Edifícios totalmente devolutos												2

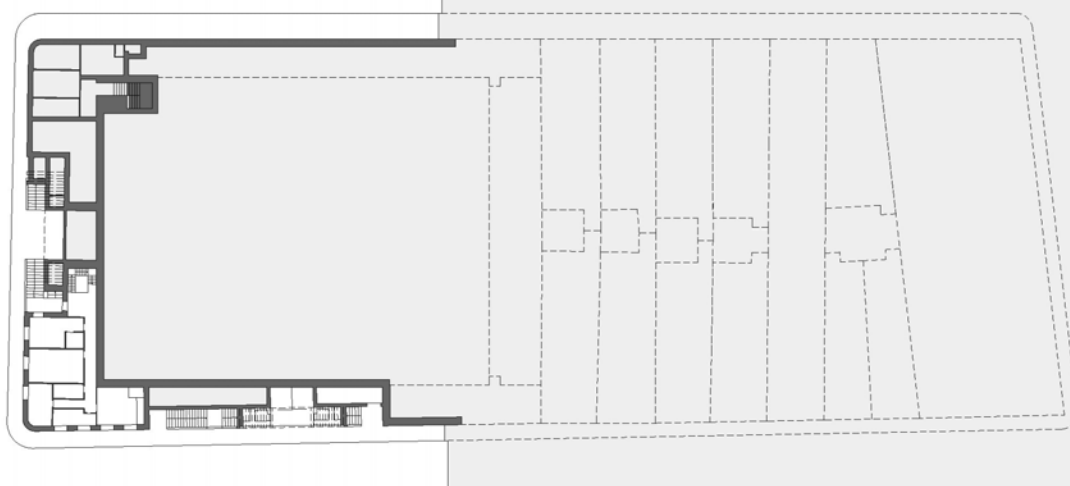
2.6 – Plantas e Alçados da Situação Existente

Plantas do Quarteirão

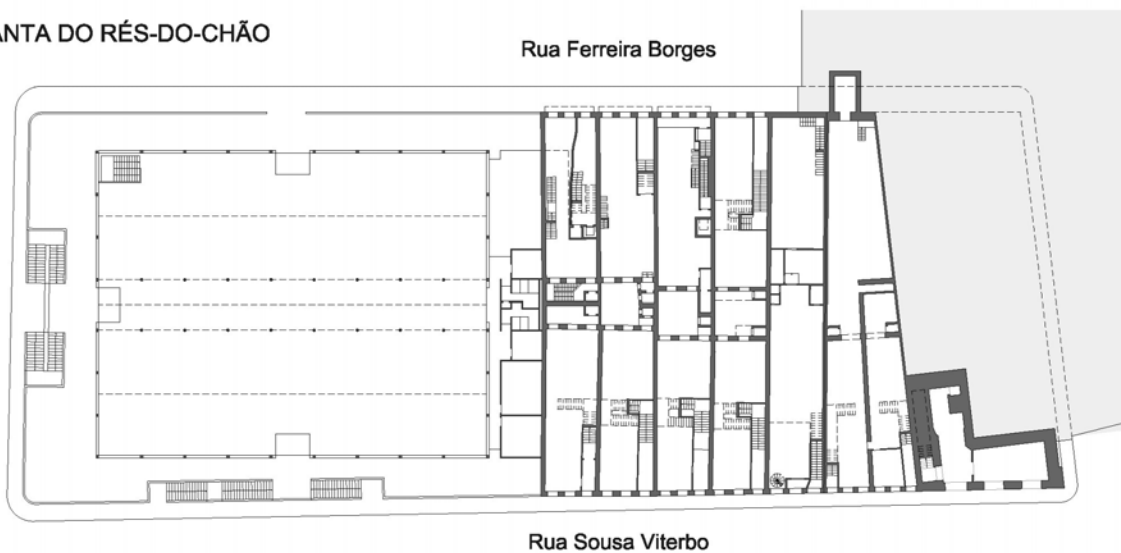
PLANTA DA CAVE



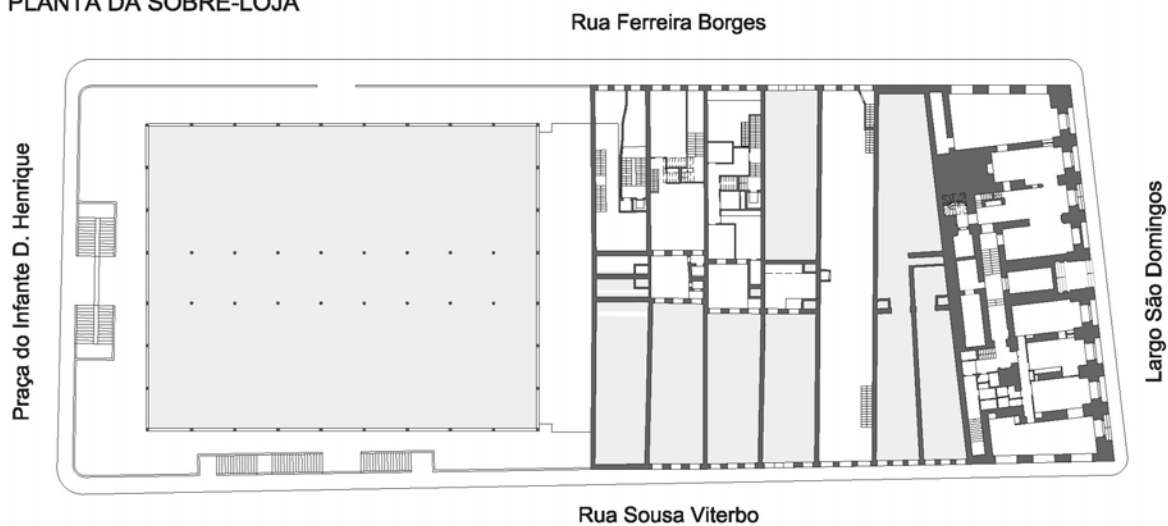
PLANTA DE ENTRE-PISOS



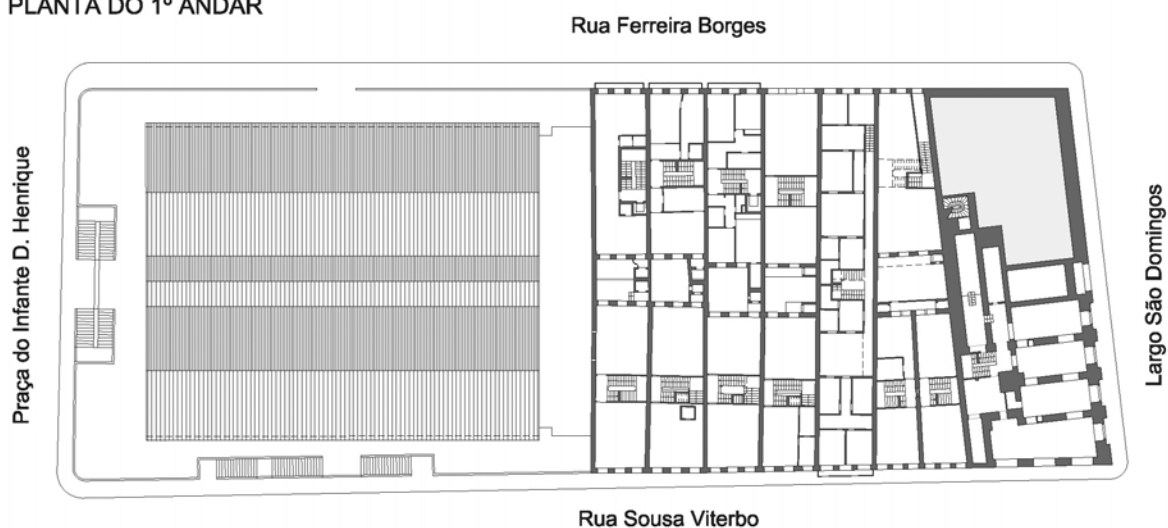
PLANTA DO RÉS-DO-CHÃO



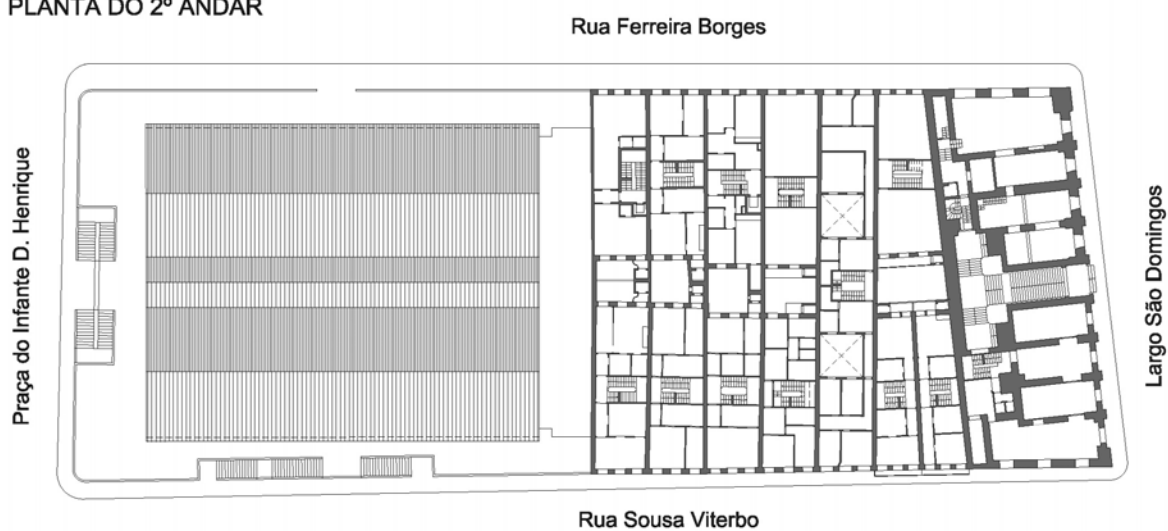
PLANTA DA SOBRE-LOJA



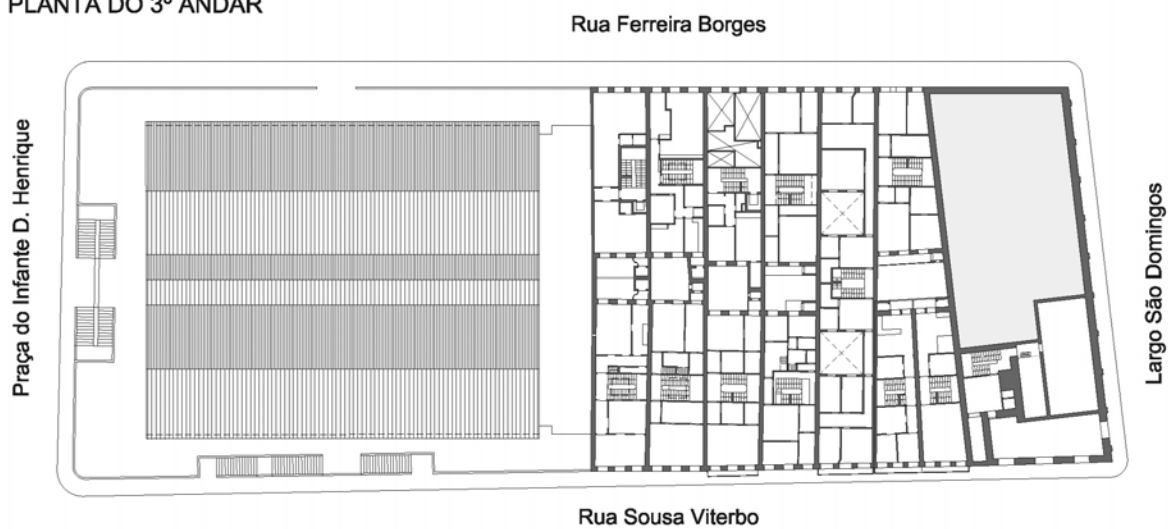
PLANTA DO 1º ANDAR



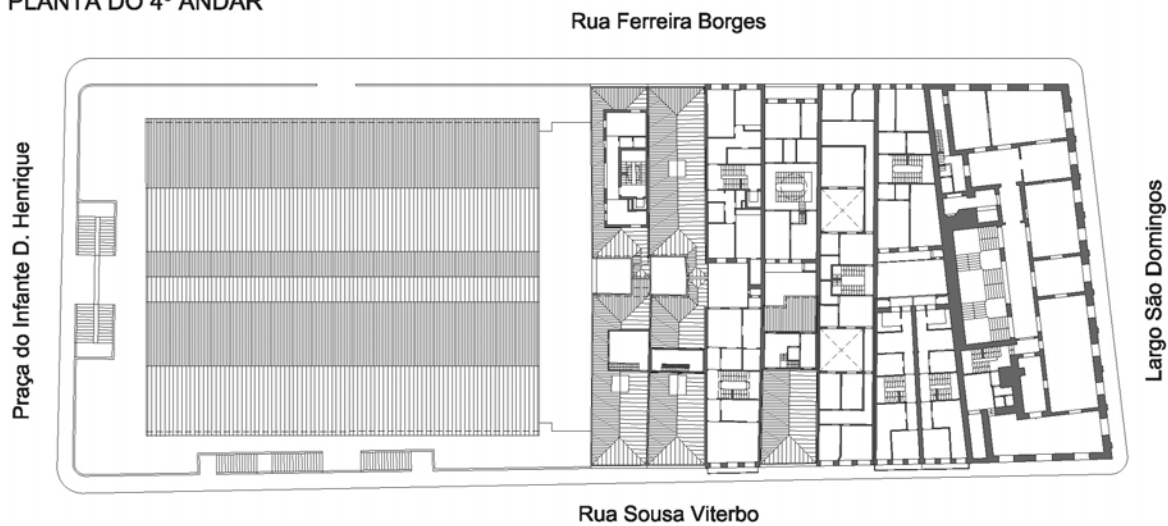
PLANTA DO 2º ANDAR



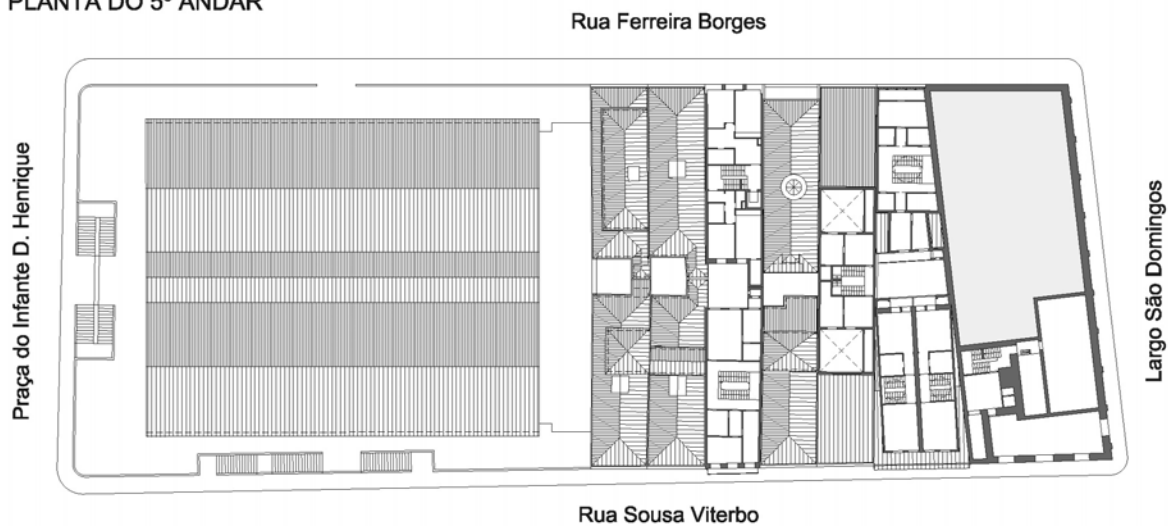
PLANTA DO 3º ANDAR



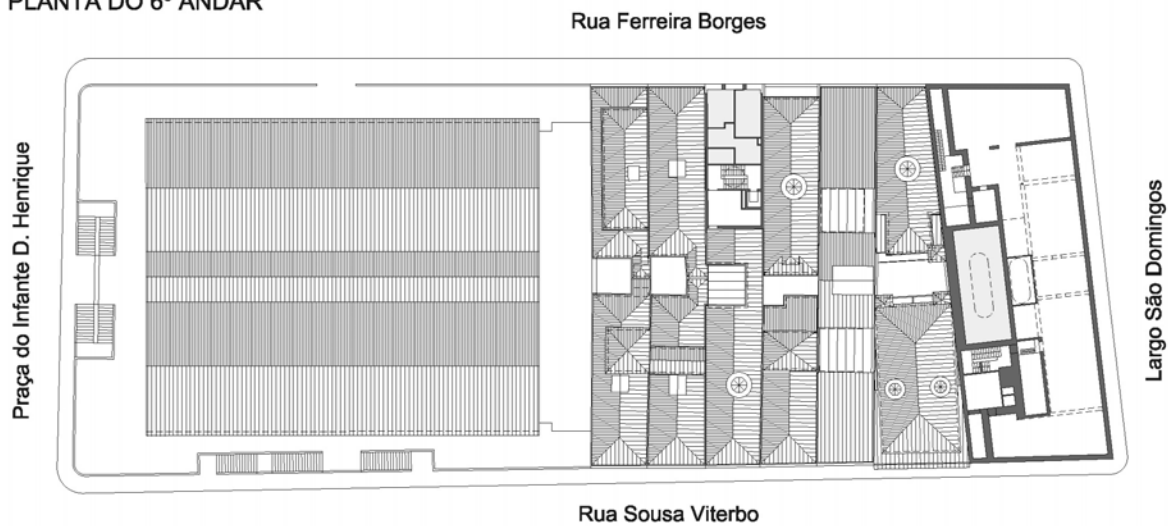
PLANTA DO 4º ANDAR



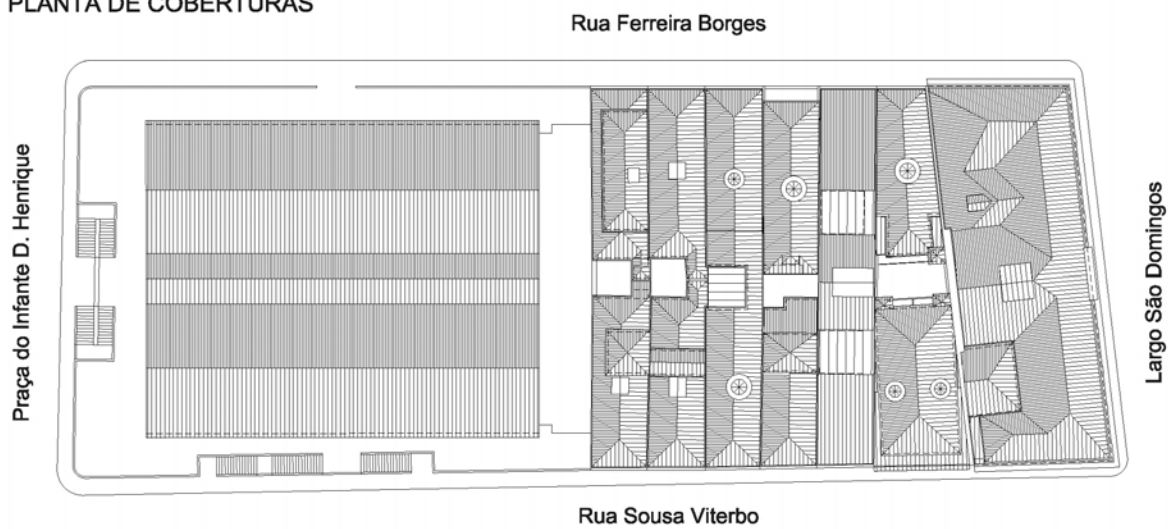
PLANTA DO 5º ANDAR



PLANTA DO 6º ANDAR



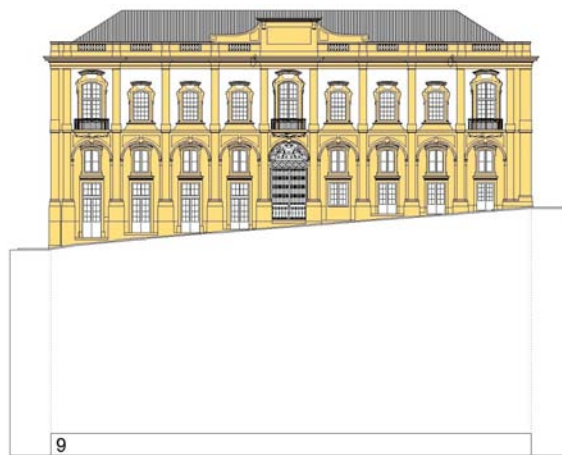
PLANTA DE COBERTURAS



Alçados do Quarteirão



Alçado da Praça do Infante D. Henrique



Alçado do Largo de São Domingos



Alçado da Rua de Sousa Viterbo



Alçado da Rua de Ferreira Borges

2.7 – Direitos Adquiridos através de Licenças ou Autorizações Eficazes

Parcela 06: Lic. 789/37, Obras Interiores;
Lic. 485/74, Modificar Prédio;

Parcela 09: Lic. 200/65, Modificar Prédio;

Parcela 14: Lic. 129/94. Modificar Prédio;

3 – Intervenção Proposta

Enquadramento

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

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

Estratégia de Reabilitação Funcional

Prevê-se que o quarteirão mantenha um modelo de ocupação similar ao existente pela manutenção e potenciação qualitativa das actividades comerciais e de serviços existentes que ocupam pisos inferiores de várias parcelas, e do programa misto de habitação e serviços, patente em pisos superiores. De igual modo, considera-se que os equipamentos presentes e previstos no quarteirão devam assumir continuidade, com os procedimentos necessários a uma maior vitalização e mais valia para a cidade, quer no contexto da utilização autóctone e diária, quer turística. Salvaguarda-se a necessidade de reconversão funcional de fracções em pisos superiores ocupadas como armazém de actividades comerciais, sobretudo no caso de espaços com janelas em fachadas principais, onde assim se revela o subaproveitamento em termos qualitativos destes imóveis, dada a localização em plena Baixa da cidade do Porto.

As fracções devolutas do quarteirão e as que não possuem as propriedades de conforto, salubridade e até de segurança, mínimas exigíveis, deverão constituir-se como “matéria prima” privilegiada de reabilitação funcional, para a qual se pretende a oferta de condições para a instalação de famílias residentes, comércio, serviços e equipamentos capazes de conferir dinâmica integrante da área Mouzinho / Flores. Salienta-se que as parcelas do Mercado Ferreira Borges e do Edifício D'ouro, constituem-se como fortes referências históricas e arquitectónicas no enquadramento quer desta área, quer da cidade no seu todo, cuja presença importa valorizar e potenciar em termos físicos e programáticos.

Recomenda-se a reconversão programática do Mercado Ferreira Borges, actualmente subaproveitado, segundo um modelo de exploração a definir, que potencie e dignifique o espaço existente e que constitua uma âncora para a animação da Baixa Portuense.

Dadas as insuficientes largura e área de implantação das construções, e a preferência dada à ocupação comercial nos pisos térreos, não é viável a criação de estacionamento no interior das parcelas, em complemento ao existente nas ruas envolventes e ao estacionamento subterrâneo localizado na Praça do Infante que, dada a proximidade, se considera servir o quarteirão.

Estratégia de Reabilitação Física

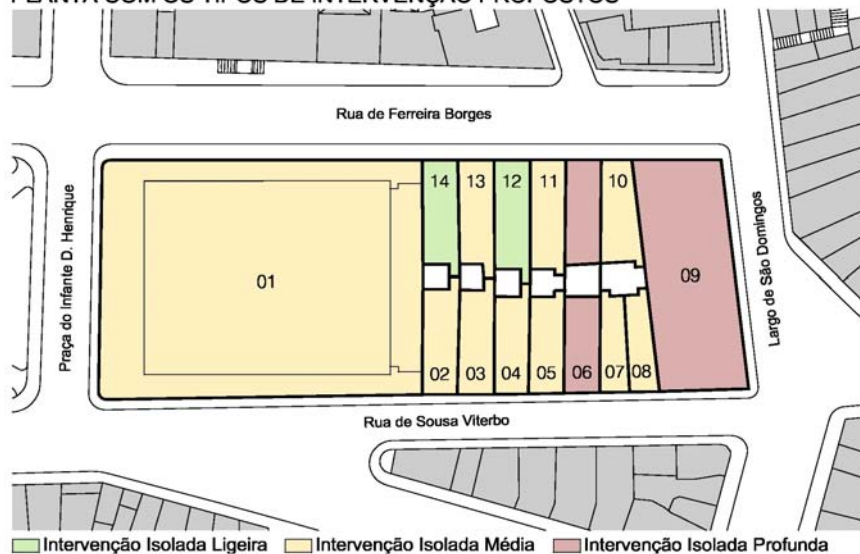
Tal como explanado anteriormente, neste quarteirão predomina o estado de conservação médio (72%) das parcelas, para os quais se identificam necessidades de intervenção com diferentes graus de profundidade.

Duas parcelas (06 e 09) encontram-se em estado muito avançado de degradação, para as quais se preveem obras de reabilitação profunda. Duas parcelas (12 e 14) encontram-se em bom estado de conservação, mas necessitam de obras de reabilitação ligeira. Para as restantes parcelas preconizam-se obras de reabilitação média, com diferentes graus de intervenção.

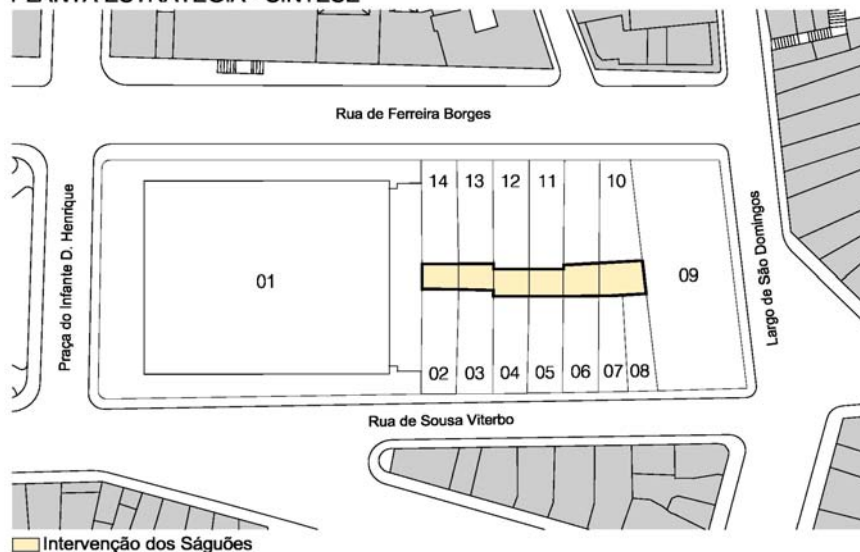
Intervenções isoladas

Face ao diagnóstico da situação existente, todas as parcelas possuem dimensões que permitam a reabilitação isolada, admitindo-se, contudo, que por iniciativa dos proprietários, se proceda a intervenções de reabilitação conjugada, pelo emparcelamento de várias parcelas. A reabilitação do quarteirão através de intervenções isoladas advém também de a maioria das parcelas terem um nível de ocupação acima de 50%, facto que dificulta as intervenções de remodelação profunda. Considera-se que em todas as parcelas é possível atingir-se os pressupostos mínimos exigíveis em termos de segurança, salubridade e estética, muito embora, dada a antiguidade das construções, se admita não ser possível dar pleno cumprimento, em alguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis aos edifícios recentes.

PLANTA COM OS TIPOS DE INTERVENÇÃO PROPOSTOS



PLANTA ESTRATÉGIA - SÍNTESE



- A implantação das diversas parcelas deverá ser mantida, salvo a da parcela 06, onde se propõe a introdução de um pátio central, e a eliminação dos dois saguões existentes, de acordo com a morfologia dominante no quarteirão, de forma a contribuir para a melhoria das condições de ventilação transversal dos edifícios. Na verdade a actual configuração é dissonante dentro do conjunto.
- Pretende-se a demolição das construções instaladas nos pátios/saguões de forma a libertar o nível correspondente ao Rés-do-chão da Rua de Ferreira Borges.

- Para melhorar as condições de salubridade dos saguões no interior do quarteirão, pretende-se que estes sejam dotados de redes de drenagem de águas pluviais adequadas e convenientemente ventilados.
- Para melhorar significativamente a salubridade interior do quarteirão, recomenda-se a demolição das instalações sanitárias localizadas nos saguões, de acordo com o seguinte desenho.



- As fachadas dos imóveis devem ser preservadas, procedendo-se às obras de reabilitação consignadas caso a caso.
- Poderão admitir-se em casos pontuais e justificados, aumentos das áreas dos pisos recuados e aproveitamentos de coberturas, modificações estas sujeitas a processos de licenciamento. Todas estas alterações deverão ser feitas orientando-se segundo desenho e métodos construtivos que as integrem no conjunto do prédio e do quarteirão (alçado e coberturas).
- Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme as situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção dos mesmos. Dever-se-á usar telha cerâmica, preferencialmente do tipo “Marselha” à cor natural no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado. Salvuaguarda-se a reconfiguração da cobertura da parcela 06, por se considerar descaracterizante no conjunto. A reformulação deverá ser feita seguindo as mudanças

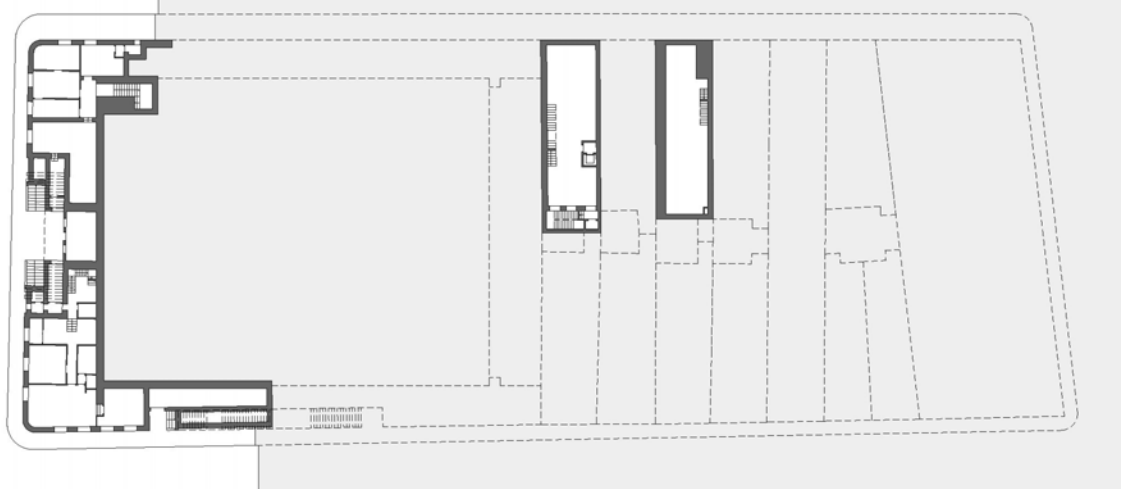
propostas ao nível da implantação e da volumetria e de forma integrada no conjunto das parcelas.

- As empenas deverão ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas por materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.
- As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais deverão ser preservados. No caso de ser necessária a sua reposição, deve optar-se por revestimentos e elementos de acordo com os originais ou, no caso de não ser possível, outros esteticamente integrados. Deverão ser corrigidas as dissonâncias existentes, nomeadamente marquises, caixas de estores e gradeamentos exteriores, expositores salientes, antenas e aparelhos de ar condicionado.
- A colocação dos elementos publicitários, toldos nas fachadas ou empenas do quarteirão deverá obedecer à regulamentação em vigor.
- Seria desejável a beneficiação geral do espaço público, ao nível dos revestimentos dos pavimentos e do equipamento urbano, que abranja a natural afinação do traçado das vias, dos passeios e das zonas de estacionamento à superfície, incluindo-se nesta recomendação o redesenho e a revitalização do secular Largo de S. Domingos. De referir ainda a necessidade de remoção dos actuais contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos, existentes no Largo de S. Domingos, propondo-se em sua substituição um sistema “enterrado” para o acondicionamento de tais resíduos, recicláveis e não recicláveis (tipo MOLOC). Seria igualmente desejável a deslocalização do depósito de viaturas apreendidas pelas Autoridades, junto às instalações da PSP, para local apropriado.

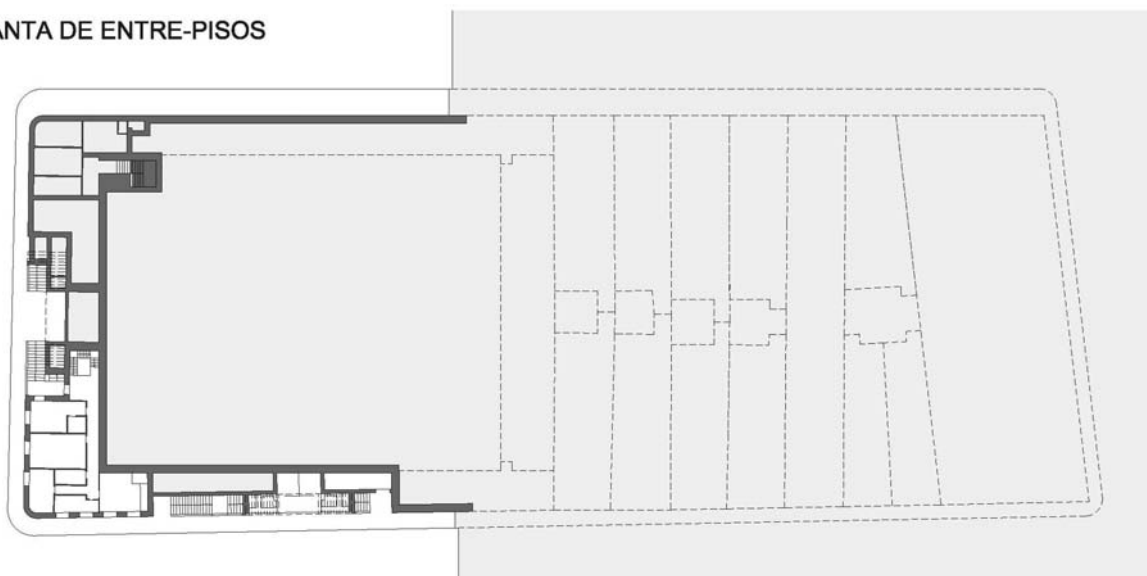
3.1 – Plantas e Alçados da Intervenção Proposta

Plantas da Intervenção Proposta

PLANTA DA CAVE



PLANTA DE ENTRE-PISOS

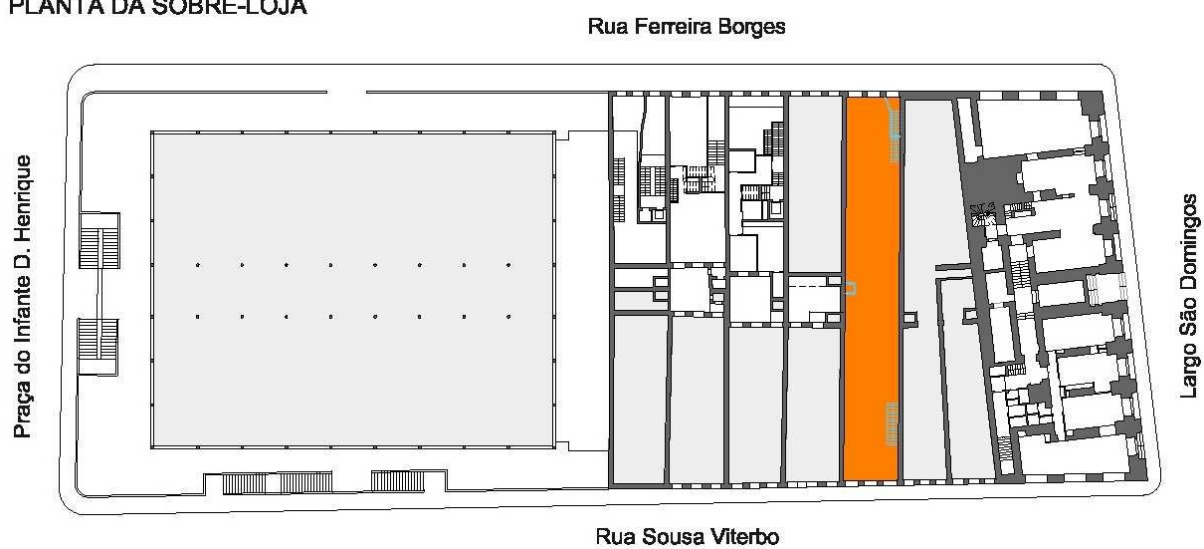


■ Manter ■ Demolir ■ Demolir (recomendação) ■ Construir

PLANTA DO RÉS-DO-CHÃO

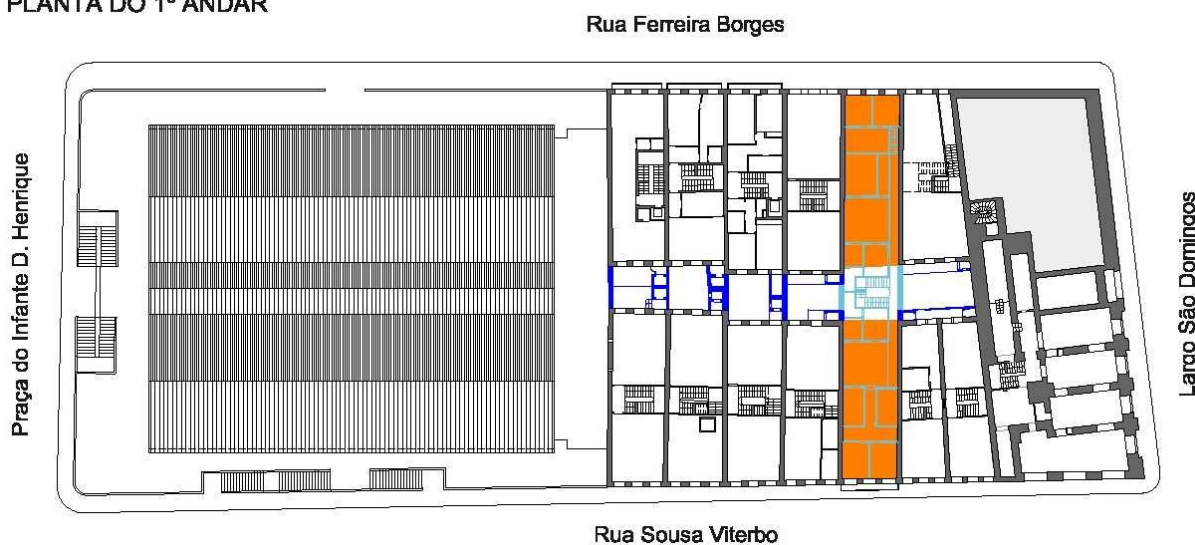


PLANTA DA SOBRE-LOJA



Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DO 1º ANDAR

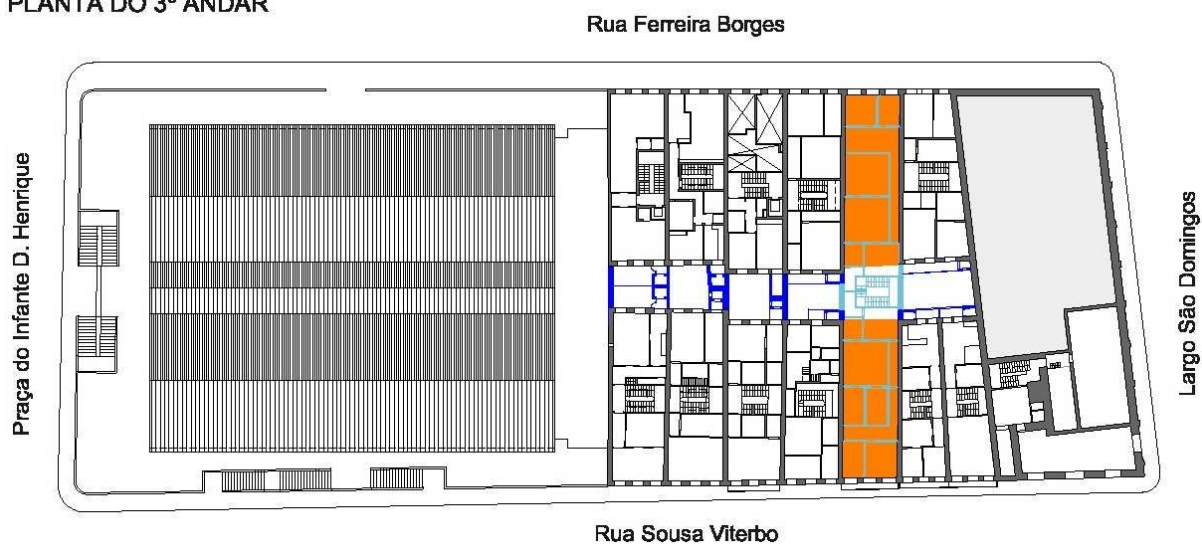


PLANTA DO 2º ANDAR



Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DO 3º ANDAR

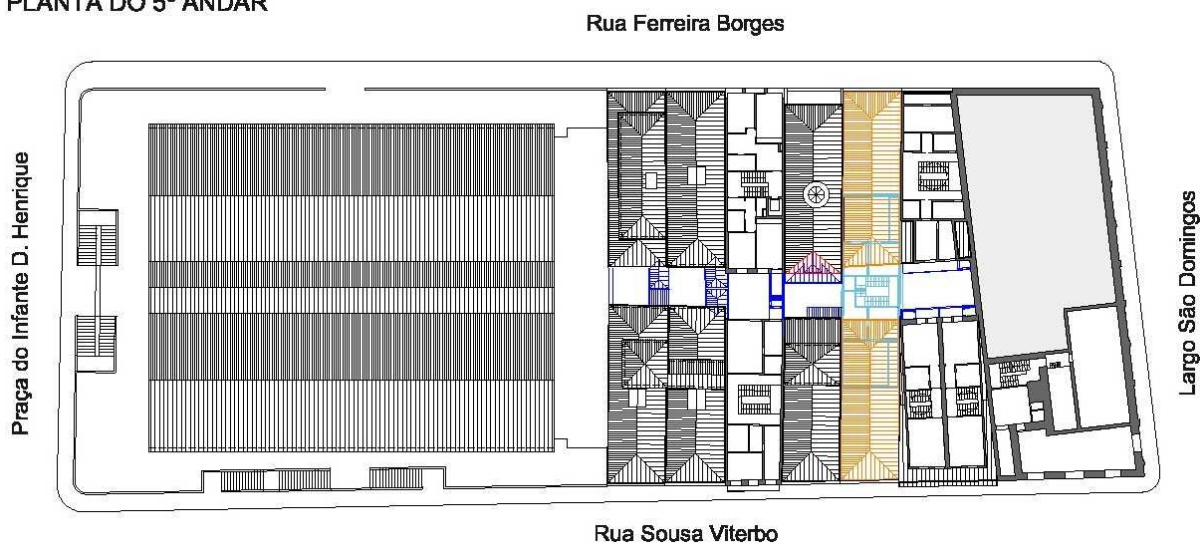


PLANTA DO 4º ANDAR



Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DO 5º ANDAR

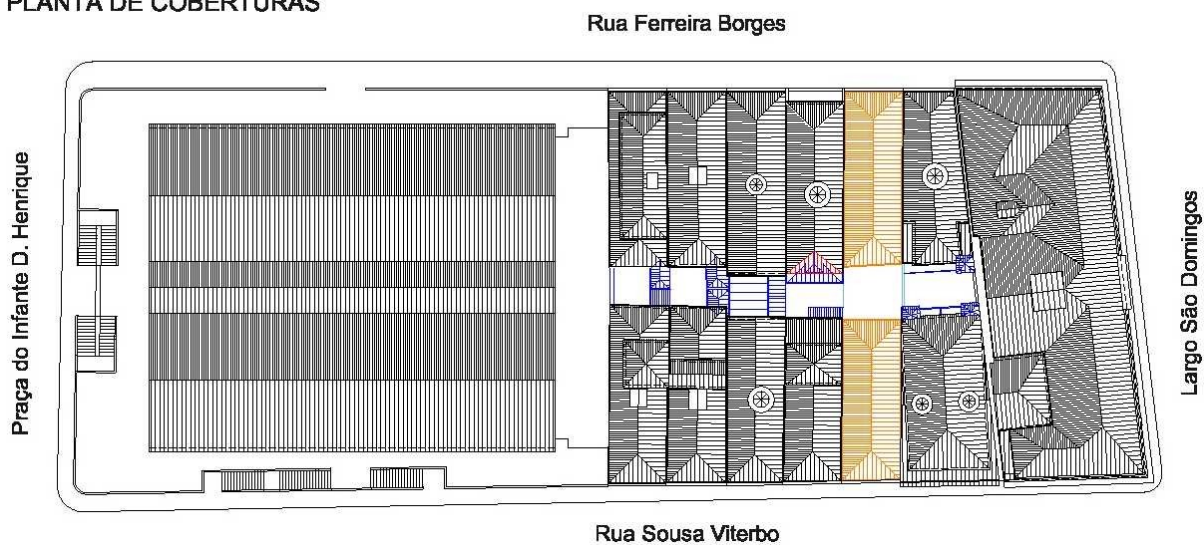


PLANTA DO 6º ANDAR



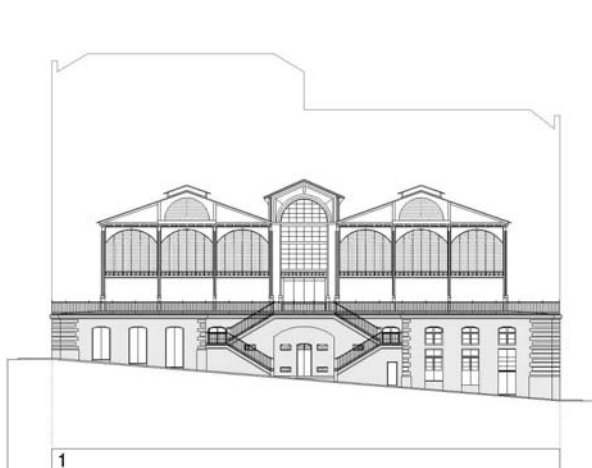
Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

PLANTA DE COBERTURAS

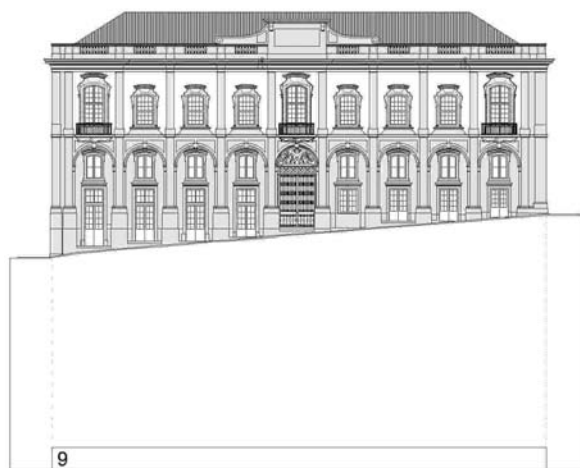


■ Manter ■ Demolir ■ Demolir (recomendação) ■ Construir

Alçados do Quarteirão



Alçado da Praça do Infante D. Henrique



Alçado do Largo de São Domingos



Alçado da Rua de Sousa Viterbo



Alçado da Rua de Ferreira Borges

Manter
 Demolir
 Demolir (recomendação)
 Construir

3.2 – Síntese da Intervenção Proposta

(áreas estimadas)

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ÁBC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ÁBC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ÁREA ÚTIL m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TPOLOGIA FOGO	N.º PESSOAS AGRÉDADO FAMILIAR / TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESISTANTES INTERVENÇÃO (ÁBC m2)	ÁREAS RESISTANTES INTERVENÇÃO (ÁREA ÚTIL m2)
13006 001	RC + CV	1815.00	2216.00	1883.60	público	Arrendatário	equipamento	com WC	98	médio	isolado	médio	2216.00	1883.60	
13006 001	CV + EP	401.00				Proprietário	equipamento	espaço polivalente com WC	3						
13006 002	RC	128.00				Arrendatário	armazém	com WC			médio			455.60	
13006 002	1ª	128.00		455.60	privado	Arrendatário	serviços	duas salas com WC	1						
13006 002	2ª	128.00				Arrendatário	habitação	T1+2	2						
13006 002	3ª + REC	152.00				Arrendatário	habitação	T2+2	2						
13006 003	RC	132.00				Arrendatário	serviços / armazém	com WC	20						
13006 003	1ª Ft	66.00				Arrendatário	serviços	sala com WC	2						
13006 003	1ª Tras	66.00				Proprietário	serviços	sala sem WC	2						
13006 003	2ª Ft	66.00	546.00	464.10	privado	Arrendatário	serviços	2 salas e arrumo com WC	2		médio	médio	546.00	464.10	
13006 003	2ª Tras	66.00				Devoluto	devoluto-serviços	2 salas e arrumo com WC	2						
13006 003	3ª Ft	66.00				Arrendatário	serviços	1 sala e 1 arrumo com WC	2						
13006 003	3ª Tras	84.00				Arrendatário	serviços	2 salas e 2 arrumos com WC	1						
13006 004	RC	128.00				Arrendatário	serviços / armazém	com WC	20						
13006 004	1ª	128.00				Arrendatário	serviços / armazém	2 salas com WC	4						
13006 004	2ª	128.00		652.80	privado	Arrendatário	habitação	T2+1	3		médio	médio	768.00	652.80	
13006 004	3ª	128.00				Arrendatário	habitação	T1+3	2						
13006 004	4ª	128.00				Arrendatário	habitação	T1+2	2						
13006 004	5ª	128.00				Arrendatário	habitação	T2+2	3						
13006 005	RC	126.00				Arrendatário	armazém	com WC	0						
13006 005	1ª	126.00				Devoluto	devoluto-serviços	2 salas e arrumos com WC							
13006 005	2ª	126.00		559.30	privado	Devoluto	devoluto-habitação	T2+3			médio	médio	658.00	559.30	
13006 005	3ª	126.00				Arrendatário	habitação	T2+3	8						
13006 005	4ª	176.00				Arrendatário	habitação	T2+1	3						
13006 005	5ª	28.00				Arrendatário	habitação	T0	2						
13006 006	RC (SV)	143.00				Arrendatário	Serviços	com WC	7						
13006 006	RC (FB) + CV	429.00				Devoluto	devoluto-comércio	com WC							
13006 006	1ª Esq	122.00				Arrendatário	habitação	T4	2						
13006 006	1ª Dir	122.00				Devoluto	devoluto-habitação	T3							
13006 006	2ª Dir	122.00				Arrendatário	habitação	T4	4						
13006 006	2ª Esq	122.00				Arrendatário	habitação	T3							
13006 006	3ª Dir	122.00	1867.00	1586.95	privado	Devoluto	devoluto-habitação	T4			mau	profundo	1827.00	1552.95	
13006 006	3ª Esq	122.00				Arrendatário	habitação	T4	1						
13006 006	4ª Dir	122.00				Arrendatário	habitação	T4	1						
13006 006	4ª Esq	122.00				Arrendatário	habitação	T4	4						
13006 006	5ª Dir	122.00				Devoluto	devoluto-habitação	T4							
13006 006	5ª Esq	122.00				Devoluto	devoluto-habitação	T4							
13006 006	6ª	75.00				Arrendatário	habitação	T2	1						
13006 007	RC	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	1 espaço, arrumo e WC	20						
13006 007	1ª	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	2 espaços, arrumo e WC	20						
13006 007	2ª	104.00	597.00	507.45	privado	Arrendatário	serviços / armazém	2 espaços, 2 arrumos	20		médio	médio	597.00	507.45	
13006 007	3ª	104.00				Arrendatário	habitação	T2+1	2						
13006 007	4ª	104.00				Arrendatário	habitação	T2	3						
13006 007	5ª	77.00				Devoluto	devoluto-habitação	não visitado							

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (ÁREA ÚTIL m ²)	PROPRIETÁRIO	OCCUPAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	N.º PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m ²)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ÁREA ÚTIL m ²)
13006 008		RC	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	1 espaço, escritório e WC	20					
13006 008		1.º	104.00				Arrendatário	serviços / armazém	2 espaços, armário e WC	20				597.00	507.45
13006 008		2.º	104.00	597.00	507.45	privado	Arrendatário	habitação	não visitado		médio	isolado	médio		
13006 008		3.º	104.00				Arrendatário	habitação	T1+2	1					
13006 008		4.º	181.00				Arrendatário	habitação	não visitado						
13006 008		5.º													
13006 009		TOTAL	4003.00	4003.00	3402.55	privado	Proprietário	devoluto-equipamento			mau	isolado	profundo	4003.00	3402.55
13006 010		RC	110.00				Arrendatário	comércio	com WC	1					
13006 010		1.º	110.00				Arrendatário	serviços	2 salas com WC	2					
13006 010		2.º	110.00	535.00	454.75	privado	Arrendatário	habitação	T1+2	4	médio	isolado	médio	535.00	454.75
13006 010		3.º	110.00				Arrendatário	habitação	T2+1	6					
13006 010		4.º	95.00				Arrendatário	habitação	T1+3	2					
13006 011		R/C	140.00				Arrendatário	comércio	com WC	1					
13006 011		1.º Tras	140.00				Devoluto	devoluto-serviços	2 salas com WC						
13006 011		2.º Tras	140.00	688.00	584.80	privado	Devoluto	devoluto-serviços	2 salas com WC		médio	isolado	médio	688.00	584.80
13006 011		3.º	140.00				Arrendatário	habitação	T2+1	3					
13006 011		4.º	128.00				Arrendatário	habitação	T1+3	2					
13006 012		RC + 1.º Ftt + CV	345.00				Devoluto	comércio - devoluto	3 espaços com WC no R/C						
13006 012		1.º Tras	69.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0+2						
13006 012		2.º Tras	69.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0+1						
13006 012		2.º Ftt	69.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0						
13006 012		3.º Tras	69.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0+1						
13006 012		3.º Ftt	69.00	1016.00	863.60	privado	Devoluto	habitação - devoluto	T0		bom	isolado	ligeiro	1016.00	863.60
13006 012		4.º Ftt	69.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0						
13006 012		5.º Tras	69.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0+1						
13006 012		5.º Ftt	69.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0						
13006 012		6.º Tras	50.00				Devoluto	habitação - devoluto	T0+1						
13006 013		RC + SL	264.00				Arrendatário	serviços	3 espaços com WC e copa	9					
13006 013		1.º	132.00				Proprietário	serviços	4 salas com WC	4				660.00	561.00
13006 013		2.º	132.00	660.00	561.00	privado	Proprietário	habitação	T2+2	2	médio	isolado	médio	660.00	561.00
13006 013		3.º	132.00				Proprietário	habitação	T2+1	1					
13006 014		RC + SL + CV	396.00				Devoluto	comércio - devoluto	3 espaços com WC e copa						
13006 014		1.º	132.00				Proprietário	serviços	2 espaços com WC	4					
13006 014		2.º Tras	66.00				Proprietário	serviços	não visitado						
13006 014		2.º Ftt	66.00	862.00	732.70	privado	Arrendatário	serviços	2 salas com WC	4	bom	isolado	ligeiro	862.00	732.70
13006 014		3.º Tras	66.00				Arrendatário	serviços	1 sala com WC	6					
13006 014		3.º Ftt	66.00				Arrendatário	serviços	1 sala com WC	6					
13006 014		4.º	70.00				Devoluto	serviços - devoluto	2 salas com WC	6					

3.3 – Intervenção Proposta por Parcela

Parcela 01

Existindo em curso um processo de reformulação da fracção com entrada pela Rua da Bolsa nº 1, (9ª Esquadra da Polícia de Segurança Pública), salvaguarda-se que nessa reabilitação, bem como na de toda a parcela sejam cumpridos os parâmetros abaixo descritos.

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

- Conservação da configuração das fachadas e coberturas originais e requalificação das mesmas, que inclui a consolidação, tratamento e pintura dos elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza e reparação das cantarias e a substituição de vidros partidos;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, em madeira, segundo o desenho e cores originais;
- Conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas;
- Repavimentação do terraço exterior ao nível do rés-do-chão com lajes de granito;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;

- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Admite-se a reconversão do Mercado Ferreira Borges e a qualificação das suas instalações, de forma a adaptá-lo ao novo uso a definir.
- Recomenda-se a infra-estruturação do Mercado Ferreira Borges com redes de iluminação, abastecimento eléctrico, dados e telecomunicações, que permitam a sua utilização para funções específicas e mais qualificadas.

Parcela 02

Existindo em curso um processo de candidatura ao programa Recria destinado à reabilitação deste edifício, é necessário, mesmo assim, assegurar, os parâmetros de intervenção abaixo descritos.

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo, com substituição dos azulejos dissonantes por outros iguais aos existentes;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Impermeabilização da empena Sul. É recomendável o seu revestimento com ardósia negra segundo os formatos tradicionais na zona.
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia, recomendando-se a reconstrução segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;

- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.
- Recomenda-se a demolição parcial da empena Sul, na zona do pátio/saguão, de modo a que se proporcione uma melhor ventilação e salubridade ao mesmo.

Parcela 03

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Remoção dos tubos de saneamento patentados na fachada posterior pela revisão do esquema de rede;
- Remoção dos estores exteriores patentados em fachadas;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentadas na clarabóia, recomendando-se a reconstrução segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Substituição da cobertura precária instalada no Rés-do-chão (Rua de Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão, por uma laje devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior.
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Construção de instalações sanitárias nas fracções onde não existem, segundo os pressupostos do item anterior;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 04

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo, onde necessário;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Impermeabilização da parte sobreelevada das empenas laterais e posterior colocação de novo revestimento semelhante ao existente (telha de canudo) com sistema de fixação mais eficaz.
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia (caixa de escadas) segundo o desenho, materiais e cores integrados;
- Substituição da cobertura precária instalada no Rés-do-Chão (Rua Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão, por laje devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior.
- Pretende-se que o pátio/saguão seja convenientemente ventilado.

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Remoção das estruturas leves que subdividem espaços de fracções em dois pisos.
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água existentes nos patamares da caixa de escadas.
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a remoção da clarabóia do pátio/saguão, assim como a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 05

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção dos estores exteriores patentes em fachadas;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia, recomendando-se a reconstrução segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Intervenção na cobertura precária instalada no Rés-do-Chão (Rua Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão, de modo a que fique devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior.
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;

- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água existentes nos patamares da caixa de escadas;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se a realocização das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meiaçãõ nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 06

Para além de se encontrar num estado de degradação geral, esta parcela tem características dissonantes no conjunto que importa corrigir.

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

- Demolição parcial ou integral do interior do edifício, incluindo o acesso vertical e os dois saguões existentes;
- Reconstrução do interior do edifício segundo a mancha de implantação definida neste documento, dotando-o de um saguão central;
- A nova construção manterá a cércea existente;
- Construção de novos acessos verticais, com introdução de elevador, e circulações horizontais comuns;
- Recompartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas, em todos os pisos, das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo, com substituição dos azulejos dissonantes por outros iguais aos existentes, chapa zincada ou afim;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.
- Correção das anomalias das empenas laterais, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.
- Alteração da configuração e alinhamentos das coberturas. A reformulação deverá ser feita

seguindo as mudanças propostas ao nível da implantação e da volumetria e de forma integrada no conjunto das parcelas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues nas parcelas contíguas;

- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- O saguão a criar deverá ser dotado de infraestruturas de drenagem de águas pluviais e acessível.
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício em elementos a manter;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes a manter;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado a manter;

Parcela 07

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo, chapa zincada ou afim;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção da porta de entrada para os pisos superiores, em alumínio, e substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Demolição da cobertura precária instalada no 1º andar (Rua de Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão e intervenção na laje ao nível do Rés-do-chão de modo a que passe a funcionar como cobertura devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado,

e com meio de acesso à sua superfície superior.

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Remoção das estruturas leves que subdividem espaços de fracções em dois pisos.
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.
- Recomenda-se a reconversão funcional das fracções voltadas para a Rua de Sousa Viterbo;

Parcela 08

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo, chapa zincada ou afim;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção da porta de entrada para os pisos superiores, em alumínio, e substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Demolição da cobertura precária instalada no 1º andar (Rua de Sousa Viterbo) na zona do pátio/saguão e intervenção na laje ao nível do Rés-do-chão de modo a que passe a funcionar como cobertura devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado,

e com meio de acesso à sua superfície superior.

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Remoção das estruturas leves que subdividem espaços de fracções em dois pisos.
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Acondicionamento correcto dos contadores de água existentes nos patamares da caixa de escadas.
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a

reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

- Recomenda-se a reconversão funcional das fracções voltadas para a Rua de Sousa Viterbo;

Parcela 09

Existindo em curso um processo de reabilitação desta parcela, que a converterá funcionalmente num “ninho de empresas para jovens artistas” pertencente à Fundação da Juventude, salvaguarda-se que nessa reabilitação sejam respeitados os parâmetros abaixo descritos.

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza e reparação das cantarias;
- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Manutenção da configuração original das empenas e correcção das suas anomalias, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.
- Reparação dos beirais em mau estado e substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reconversão do seu interior por forma a que seja conservados e recuperados o maior número possível de elementos da construção original;
- Recomenda-se a interligação cuidadosa e integrada entre os elementos novos a construir e a construção existente, quer do ponto de vista técnico quer estético.

Parcela 10

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, onde necessário, e a limpeza das cantarias;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária, onde se incluem as marquises existentes;
- Impermeabilização da empena Norte e posterior recolocação do revestimento original.
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção dos estores exteriores patentes em fachadas;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;

- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 11

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária, onde se inclui a marquise existente no piso recuado;
- Reforço da laje de varanda escorada, por forma a que seja dispensável o seu escoramento;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;

- 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;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Acondicionamento correcto dos contadores existentes.
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a demolição dos azulejos existentes nas paredes da caixa de escadas, e sua substituição por reboco, por se considerarem dissonantes.
- Recomenda-se a realocização das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meiação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 12

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

- Conservação da fachada original onde se inclui a limpeza das cantarias em granito;
- Correção das anomalias das empenas laterais, onde se incluem conveniente impermeabilização e revestimento com materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Revisão e conservação dos tubos de queda de águas pluviais nas fachadas, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia (caixa de escadas) segundo o desenho, materiais e cores integrados;
- Pretende-se que o pátio/saguão seja convenientemente ventilado.
- Eliminação e correção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Recomenda-se a demolição de floreira de betão junto à porta de entrada (elemento dissonante).
- Recomenda-se a remoção da clarabóia existente no pátio/saguão, assim como a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

Parcela 13

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo, onde necessário;
- Reposição de alçados originais, pela remoção dos elementos dissonantes e precários colocados sobre a construção primária, onde se inclui a demolição do entaipamento de janela na fachada posterior com alvenaria de tijolo e conseqüente reposição da janela em madeira;
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes em madeira, degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção dos caixilhos de alumínio em pisos superiores ao rés-do-chão e sua substituição por caixilharia adequada, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- Remoção dos estores exteriores patentes em fachadas;
- Remoção de estendais aparentes nas fachadas.
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Substituição de telhas degradadas nas coberturas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- Reparação das patologias patentes na clarabóia segundo o desenho, materiais e cores originais;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- 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;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Embutimento das redes hidráulicas e eléctricas nos elementos construtivos de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que são aparentes;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações eléctricas em mau estado;
- Correcções, reparações e substituições necessárias das instalações gás em mau estado;
- Recomenda-se o isolamento térmico das coberturas sem que a intervenção interfira com a configuração das mesmas;
- Recomenda-se a realocação das instalações sanitárias pertencentes às habitações de modo a torná-las mais adequadas aos actuais padrões de conforto e funcionalidade exigíveis às habitações.
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meação nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.

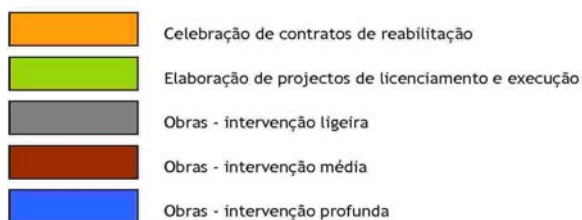
Parcela 14

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas e elementos em ferro fundido ou forjado, a limpeza e reparação das cantarias e a reparação/ reposição dos revestimentos em azulejo onde necessário;
- Impermeabilização da empena Sul. É recomendável o seu revestimento com ardósia negra segundo os formatos tradicionais na zona.
- Tratamento das empenas confinantes com o pátio saguão.
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Substituição da cobertura precária instalada no pátio/saguão por uma laje devidamente impermeabilizada, dotada de sistema de drenagem adequado, e com meio de acesso à sua superfície superior;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Reparação e/ou substituição dos pavimentos em mau estado;
- Adequação da copa existente no piso da cave à legislação em vigor;
- Recomenda-se a demolição dos espaços anteriormente destinados a instalações sanitárias localizadas no saguão, bem como parte dos muros de meiaçãõ nesta zona, o que implica a reconfiguração parcial das fachadas voltadas para o pátio/saguão.
- Recomenda-se a demolição parcial da empena Sul, na zona do pátio/saguão, de modo a que se proporcione uma melhor ventilação e salubridade ao mesmo.

4 – Planificação da Intervenção Proposta

parcelas	2007		2008				2009		
	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1	Orange	Brown	Brown	Brown					
2	Orange	Brown	Brown	Brown					
3	Orange	Brown	Brown	Brown					
4	Orange	Brown	Brown	Brown					
5	Orange	Brown	Brown	Brown					
6	Orange	Light Green	Light Green	Light Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
7	Orange	Brown	Brown	Brown					
8	Orange	Brown	Brown	Brown					
9	Orange	Light Green	Light Green	Light Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
10	Orange	Brown	Brown	Brown					
11	Orange	Light Green	Light Green	Brown	Brown				
12	Orange	Grey	Grey	Grey					
13	Orange	Brown	Brown	Brown					
14	Orange	Grey	Grey	Grey					



5 – Estimativa Orçamental da Intervenção Proposta

Estimativa Orçamental							
parcela	nível de intervenção	custo intervenção (€/ m2)	Área de implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)	Obras necessárias	Obras recomendadas	CUSTO TOTAL (€)
					custo da intervenção (€)	custo da intervenção recomendada (€)	
1	médio	250	1625.00	2 216.00	365 640	0	365 640
2	médio	250	128.00	536.00	95 140	16 000	111 140
3	médio	250	132.00	546.00	100 157	16 000	116 157
4	médio	250	128.00	768.00	116 880	20 000	136 880
5	médio	250	126.00	658.00	120 702	16 000	136 702
6	profundo	700	286.00	1 867.00	1 306 900	0	1 306 900
7	médio	250	104.00	597.00	109 512	20 000	129 512
8	médio	250	104.00	597.00	109 512	20 000	129 512
9	profundo	700	734.00	4 003.00	2 802 100	0	2 802 100
10	médio	250	110.00	535.00	98 139	16 000	114 139
11	médio	250	140.00	688.00	126 205	16 000	142 205
12	ligeiro	100	138.00	1 016.00	17 558	20 000	37 558
13	médio	250	132.00	660.00	38 981	12 000	50 981
14	ligeiro	100	132.00	862.00	28 877	20 000	48 877
total				15 549.00	5 436 303	192 000	5 628 303

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

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

PARCELA UM – Prédio urbano composto por Edifício denominado “Mercado das Frutas”, sito na Praça do Infante D. Henrique, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 195 da freguesia de S. Nicolau e lá inscrito a favor da Câmara Municipal do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4000, Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 189º.

Arrendatários:

Polícia de Segurança Pública – Praça do Infante D. Henrique s/n, RC

PARCELA DOIS – Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua de Sousa Viterbo n.º 65 a 69, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 150 da freguesia de S. Nicolau e lá inscrito a favor de Fernando Jorge Pereira, Viúvo, residente na Rua Particular de Santo Isidro nº 60, 4000-379, Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 190º.

Arrendatários:

Mário Rui da Costa Pires Moreira – Rua de Sousa Viterbo n.º 65, RC

Mário Rui da Costa Pires Moreira – Rua de Sousa Viterbo n.º 69, 1.º

Joaquina dos Anjos Braga – Rua de Sousa Viterbo n.º 69, 2.º

Maria Generosa Barbosa Campos, Rua de Sousa Viterbo n.º 69, 3.º

PARCELA TRÊS – Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua de Sousa Viterbo n.º 71 a 75, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 17182, fls. 66 v B -62 e lá inscrito a favor de Eunice Lopes de Campos Rangel, casada, residente na Rua Artur Rangel nº23, 1.º direito, 4400-027, Vila Nova de Gaia, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 191º.

Arrendatários:

Centro Comercial de São Domingos, Lda – Rua de Sousa Viterbo n.º 71, RC

José Ribeiro – Rua de Sousa Viterbo n.º 75, 1.º Frente

José Alberto Gomes da Rocha – Rua de Sousa Viterbo n.º 75, 2.º Frente

Carla Patrícia Leite Ferreira Fernandes Cabral – Rua de Sousa Viterbo n.º 75, 3.º Frente

PARCELA QUATRO – Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Sousa

Viterbo n.º 77 a 81, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 215 da freguesia de S. Nicolau e lá inscrito a favor de Maria Margarida Bramão Rodrigues de Carvalho Queiroz, casada, no regime de comunhão de adquiridos, com Manuel Maria da Costa Carregal Queiroz, residente na Rua Eng.º Carlos Amarante n.º136, Porto, Maria Paula Bramão Rodrigues de Carvalho, residente na Rua da Telheira n.º 438, 4.º esquerdo, Porto, António Manuel Bramão Rodrigues de Carvalho, casado, no regime de separação de bens, com Isabel Maria Vidigal Pinto da Silva Torres, residente na Rua de Serralves n.º 597, 2.º, Porto, e José Maria Bramão Rodrigues de Carvalho, casado, no regime de comunhão de adquiridos, com Maria Helena da Silva Bessa Ribeiro Rodrigues da Carvalho, residente na Rua Francisco Sá Carneiro n.º 637, 1.º direito, Leça da Palmeira, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 192º.

Arrendatários:

Centro Comercial de São Domingos, Lda – Rua de Sousa Viterbo n.º 77 a 79, RC

Centro Comercial de São Domingos, Lda – Rua de Sousa Viterbo n.º 81, 1.º

Eulices Martins – Rua de Sousa Viterbo n.º 81, 2.º

João Gonçalves Maia – Rua de Sousa Viterbo n.º 81, 3.º

Rodrigo Ferreira da Silva – Rua de Sousa Viterbo n.º 81, 4.º

Clarinda de Sousa – Rua de Sousa Viterbo n.º 81, 5.º

PARCELA CINCO – Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Sousa Viterbo n.º 83 a 87, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 193º, sendo reconhecido como proprietário Carlos Augusto Moreira da Silva Alves, residente na Rua 25 de Abril n.º 710, 4410-014 Serzedo, Vila Nova de Gaia.

Arrendatários:

Fausto Correia e Companhia, Lda. – Rua de Sousa Viterbo nº 83, RC

Carlota de Jesus Gomes Teixeira Ferreira – Rua de Sousa Viterbo n.º 85, 3.º

Manuel Rodrigues de Sousa – Rua de Sousa Viterbo n.º 85, 4.º

Alexandre Reis Duarte – Rua de Sousa Viterbo n.º 85, 5.º

PARCELA SEIS – Prédio urbano composto por casa de oito pavimentos, sito na Rua de Ferreira Borges n.º 84 a 88, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 4806, fls 248 B – 29 e lá inscrito a favor de Luísa Margarida Pereira Machado Campos, casada com Fernando Jaime Carvalho da Silva Campos, na comunhão de adquiridos, residente na Av. da Boavista n.º23, 4.º, hab. 14, Porto; António José Pereira Machado, casado com Maria Manuela de Moura Godinho Pereira Machado, na comunhão de adquiridos, residente na Rua Professor Reinaldo dos Santos n.º 12, 7.º – A, Lisboa; Maria Manuela Pereira de Almeida Machado, divorciada, residente na Rua Pedro de Alenquer n.º 123, 3.º Esquerdo – Frente, Porto; Ana Maria

Pereira Machado Ramos Morgado, casada com José António Morgado Ramos Morgado, na comunhão de adquiridos, residente na Rua do Campo Alegre n.º 732, 1.º B, Porto; e, José Camilo Pereira Machado, divorciado, residente na Av. Camilo n.º 253, Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 184.º.

Arrendatários:

Benjamim Cardoso de Almeida, Lda. – Rua de Sousa Viterbo n.º 91, RC

Zulmira Cândida Macedo oliveira rebelo – Rua de Ferreira Borges n.º 88, 1.º Traz.

Benjamim Cardoso de Almeida, Lda. – Rua de Ferreira Borges n.º 88, 2.º Traz.

Manuel Joaquim Marques de Carvalho – Rua de Ferreira Borges n.º 88, 3.º Frt

Angelina Rosa – Rua de Ferreira Borges n.º 88, 4.º Traz.

Armando Paiva da Silva e Esperança Freitas Gonçalves da Silva – Rua Ferreira Borges n.º 88, 4.º Frt

António da Silva Reis – Rua Ferreira Borges n.º 88, 6.º

PARCELA SETE – Prédio urbano composto por casa de sete pavimentos e pátio, sito na Rua de Sousa Viterbo n.º 95 a 99, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 152 da freguesia de S. Nicolau e lá inscrito a favor de Joaquim Alberto Pereira Duarte, divorciado e Manuel Pereira Duarte, casado, no regime de comunhão de adquiridos, com Maria Luísa Portugal da Silva, residentes na Rua Ramalho Ortigão n.º 34, 2.º, esquerdo, A, sala 1, 4000-407, Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 194.º.

Arrendatários:

Centro Comercial de São Domingos, Lda – Rua de Sousa Viterbo n.º 97 a 99, RC

Centro Comercial de São Domingos, Lda – Rua de Sousa Viterbo n.º 95, 1.º

António Maria Pires – Rua de Sousa Viterbo n.º 95, 3.º

Maria de Fátima dos Santos Caetano – Rua de Sousa Viterbo n.º 95, 4.º

PARCELA OITO – Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Sousa Viterbo n.º 101 a 105, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 151 da freguesia de S. Nicolau e lá inscrito a favor de Albino da Silva Aguiar, casado no regime de comunhão de adquiridos, com Isabel Moniz Aguiar, residente na Rua Ramalho Ortigão n.º 34, 2.º, esquerdo, A, sala 1, 4000-407, Porto inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 195.º.

Arrendatários:

Centro Comercial de São Domingos, Lda – Rua de Sousa Viterbo n.º 101 a 103, RC

Centro Comercial de São Domingos, Lda – Rua de Sousa Viterbo n.º 105, 1.º

José Ferreira Zeferino – Rua de Sousa Viterbo n.º 105, 2.º

Josefa da Conceição Gandra Pereira – Rua de Sousa Viterbo n.º 105, 3.º

Maria da Natividade Pereira Almeida – Rua de Sousa Viterbo n.º 105, 4.º e 5.º

PARCELA NOVE – Prédio urbano composto por casa de sete pavimentos, sito no Largo de S. Domingos 16 a 22 e frente para a Rua de Sousa Viterbo e Rua Ferreira Borges, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 56 da freguesia de S. Nicolau e lá inscrito a favor da Fundação da Juventude, com sede na Rua das Flores n.º 69, 4050, Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 874.º.

PARCELA DEZ – Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Ferreira Borges n.º 90 a 94, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 3710 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 183.º, sendo reconhecido como proprietário António Pereira Duarte, residente na Rua Ramalho Ortigão n.º 34, 2.º esquerdo, A, sala 1, 4000-407, Porto.

Arrendatários:

A2 + Arquitectos Associados – Rua de Ferreira Borges n.º 90 a 92, RC

Pedro António Loureiro Gonçalves – Rua de Ferreira Borges n.º 94, 1.º

Vitorino Fernandes Sá Carneiro Medeiros – Rua de Ferreira Borges n.º 94, 2.º

João Miguel da Silva Barros – Rua de Ferreira Borges, n.º 94, 3.º

Manuel da Conceição Antunes – Rua de Ferreira Borges, n.º 94, 4.º

PARCELA ONZE – Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Ferreira Borges n.º 82, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1208, fls. 103V do B – 12, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 185.º, sendo reconhecido como proprietário Carlos Alberto Gonçalves, residente na Rua Ivens n.º 57, 3.º direito, 1200-226, Lisboa.

Arrendatários:

Fernando Oliveira – Rua Ferreira Borges n.º 78 a 80, RC

Fernando Pastoríça Parada – Rua Ferreira Borges n.º 82, 3.º

Branca Rosa de Barros Fernandes – Rua Ferreira Borges n.º 82, 4.º

PARCELA DOZE – Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Ferreira Borges n.º 72 a 76, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 17184, fls. 67 v B – 62, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 186.º, sendo reconhecido como proprietário Manuel Lopes da Silva, residente no Lugar de Várzea, Agilde, 4615-820, Agilde,.

PARCELA TREZE – Prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, composto por Edifício de rés-do-chão, sobreloja e 3 andares, sito na Rua de Ferreira Borges n.º 68 a 70, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 41 da freguesia da S. Nicolau.

Fracção **A** – Estabelecimento no rés-do-chão e sobreloja, com entrada pelo n.º 68 e 70 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 41 A, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de SJPM compra e venda de imóveis Lda, residente na Praça General Humberto Delgado, 287, 4.º direito, 4000-288, Porto e inscrita na matriz predial sob o artigo 925.

Fracção **B** – Habitação T2 no 1.º andar com varanda, com entrada pelo n.º 70 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 41 B, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Maria Gabriela Barbeitos Castro Nunes Barbosa, residente na Rua João Batista da Silva n.º 628, 3.º direito, Moledo – Caminha, 4910-000 Moledo Caminha, e inscrita na matriz predial sob o artigo 925.

Fracção **C** – Habitação T2 no 2.º andar com varanda, com entrada pelo n.º 70 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 41 C, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Iracema da Silva e Sousa, residente na Rua Ferreira Borges n.º 70, 2.º, 4050-252, Porto, e inscrita na matriz predial sob o artigo 925.

Fracção **D** – Habitação T2 no 3.º andar com varanda, com entrada pelo n.º 70 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 41 D, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Maria Gabriela Barbeitos Castro Nunes Barbosa, residente na Rua João Batista da Silva n.º 628, 3.º direito, Moledo – Caminha, 4910-000 Moledo Caminha, e inscrita na matriz predial sob o artigo 925.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor de Banco BPI, SA.

PARCELA CATORZE – Prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, composto por Edifício de sete pavimentos, sito na Rua de Ferreira Borges n.º 60 a 64, freguesia de S. Nicolau, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 da freguesia da S. Nicolau.

Fracção **A** – Estabelecimento comercial na cave, rés-do-chão e 1.º andar, com logradouro na cave, com entrada pelo n.º 60 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 A, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Autur Xavier de Aguirre Mendes, residente na Avenida Beira Mar n.º 1601-E 4 Pav dir, Canidelo, 4400-382 Vila Nova de Gaia, e inscrita na matriz predial sob o artigo 937º.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor Caixa Económica Montepio Geral

Fracção **B** – Escritório no 1.º andar, com arrumos e varanda, com entrada pelo n.º 64 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 B, da freguesia de S.

Nicolau, inscrita a favor de Ismael da Conceição Cardoso, casado, no regime de comunhão de adquiridos, com Luísa Maria Sucia Fernandes Cardoso, residente em Cete, Paredes, e inscrita na matriz predial sob o artigo 937º.

Fracção **C** – Escritório no 2.º andar traseiras, com arrumos, com entrada pelo n.º 64 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 C, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Abílio Loureiro de Almeida, casado no regime de comunhão de adquiridos, com Maria Albertina Sucia Fernandes Loureiro de Almeida, residente no Lugar de S. Sebastião – Cete, Paredes, e inscrita na matriz predial sob o artigo 937º.

Fracção **D** – Escritório no 2.º andar frente, com entrada pelo n.º 64 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 D, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Imaginato – Marketing e Design Lda., com sede na Rua Ferreira Borges n.º 64, 3.º, Porto, e inscrita na matriz predial sob o artigo 937º.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor Caixa Económica Montepio Geral.

Fracção **E** – Escritório no 3.º andar traseiras, com entrada pelo n.º 64 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 E, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Imaginato – Marketing e Design Lda., residente na Rua Ferreira Borges n.º 64, 3.º, Porto, e inscrita na matriz predial sob o artigo 937º.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor Caixa Económica Montepio Geral.

Fracção **F** – Escritório no 3.º andar frente com entrada pelo n.º 64 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 F, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Imaginato – Marketing e Design Lda., residente na Rua Ferreira Borges n.º 64, 3.º, Porto, e inscrita na matriz predial sob o artigo 937º.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor Caixa Económica Montepio Geral.

Fracção **G** – Escritório no 4.º andar, com entrada pelo n.º 64 da Rua de Ferreira Borges, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44 G, da freguesia de S. Nicolau, inscrita a favor de Imaginato – Marketing e Design Lda., residente na Rua Ferreira Borges n.º 64, 3.º, Porto, e inscrita na matriz predial sob o artigo 937º.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor Caixa Económica Montepio Geral.

7 – Interessados em Colaborar com os Proprietários

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

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

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

ANEXOS

Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

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

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

A.I.1 - INTERVENÇÃO LIGEIRA

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

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

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

A.I.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA

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

- A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;
- A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;

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

A.1.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

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

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

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

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

Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

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

A.II.1 - ASPECTOS TECNOLÓGICOS DA INTERVENÇÃO

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

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

A.II.2 - FACHADAS URBANAS

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

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

A.II.3 - RESOLUÇÃO TIPOLÓGICA GERAL

As intervenções profundas preconizadas, para além da manutenção das fachadas e das principais paredes-mestras de meação (empenas), sempre que possível, terão as soleiras dos pisos renovadas,

mas à mesma cota das actualmente existentes, mantendo-se assim as relações entre os vãos exteriores e os espaços interiores das construções.

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

A.II.4 - CRITÉRIOS GERAIS DAS INTERVENÇÕES TÉCNICAS

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

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

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

A.II.5 - PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS A ASSEGURAR

a) Segurança estrutural

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

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

mesmos.

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

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

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

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

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

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

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

b) Segurança contra risco de incêndio

Em todas as intervenções é necessário prever um conjunto de medidas, quer para reduzir o risco de deflagração e de propagação do incêndio, quer para facilitar a evacuação em condições de

segurança e ainda facilitar o ataque ao fogo, nos termos já fixados ou a fixar pelo Batalhão de Sapadores Bombeiros, dotando os edifícios dos necessários meios passivos e activos de segurança.

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

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

c) Conforto termo higrométrico

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

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

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

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

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

encontrem degradadas e constituam expressivas pontes térmicas.

Estas medidas, complementadas pela eventual instalação de sistemas de aquecimento, permitirão assegurar níveis de desempenho térmico claramente superiores aos apresentados na actualidade por essas construções.

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

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

d) Conforto acústico

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

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

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

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

e) Salubridade de Instalações Sanitárias e Cozinhas

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

f) Instalações e Infra-estruturas

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

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

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

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

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

g) Durabilidade e economia

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

aceitáveis e com durabilidade adequada.

Com efeito, estas exigências nem sempre são satisfeitas plenamente na prática construtiva actual, quer por deficiências de projecto, designadamente de coordenação, quer pela secundarização das preocupações funcionais, em detrimento de outras preocupações, nomeadamente estéticas e também pela não consideração das características da mão-de-obra actual e da necessidade de industrializar a construção.

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

Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO

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

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

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

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

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

¹ - Instituto Nacional Habitação

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

Beneficiários	- Proprietários, Municípios, Instituições particulares de solidariedade social, Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, Cooperativas de habitação e construção
Obras elegíveis	- Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação cujo custo não seja superior a 11.971,15 € por fogo.
Requisitos	<p>- Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites:</p> <p>a) Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;</p> <p>b) Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;</p> <p>c) Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.</p> <p>- Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios e outras entidades identificadas e que se destinem a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada</p> <p>- Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares e que se destinem a arrendamento em regime de renda condicionada por um período mínimo de 5 anos</p>
Apoios	- Empréstimo não remunerado a reembolsar até ao limite de 30 (habitações devolutas) ou 8 anos (habitação própria permanente)

A.III.2 - PROGRAMA VIV'A BAIXA (Programa dinamizado pela Porto Vivo, SRU)

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

A.III.3 - PROTOCOLO BANCÁRIO (CGD; MILLENIUM BCP; BBVA)

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

A.III.4 - INCENTIVOS FISCAIS

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

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

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

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

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

A.III.4.3 - IVA

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

A.III.4.4 - TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS

Taxas de Compensação

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

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

Taxa Municipal de Infraestruturas

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

Anexo IV – CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS

(Estimativa)

Parcela	Fracção (PH)	Área Bruta de Construção Considerada	Área de Implantação	Afectação (uso característico dominante)	VPT (€)
1	-	2216.00	1625.00	serviços	1 218 050
2	-	536.00	128.00	habitação	262 490
3	-	546.00	132.00	habitação	267 380
4	-	768.00	128.00	habitação	376 090
5	-	658.00	126.00	habitação	322 230
6	-	1867.00	286.00	habitação	492 300
7	-	597.00	104.00	habitação	292 360
8	-	597.00	104.00	habitação	292 360
9	-	4003.00	734.00	serviços	1 184 770
10	-	535.00	110.00	habitação	262 000
11	-	688.00	140.00	habitação	336 920
12	-	1016.00	138.00	habitação	742 010
13	A	202.70	-	comércio	119 120
	B	100.20	-	habitação	49 080
	C	100.20	-	habitação	49 080
	D	104.20	-	habitação	51 040
14	A	249.00	-	comércio	218 230
	B	95.00	-	comércio	83 270
	C	45.50	-	comércio	39 890
	D	46.00	-	comércio	40 320
	E	47.50	-	comércio	41 640
	F	46.00	-	comércio	40 320
	G	46.00	-	comércio	40 320

Critérios adoptados para o cálculo do valor patrimonial das parcelas:

- Os cálculos foram efectuados tendo como base os princípios do “Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI)”, conforme Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro;
- Tendo em vista a determinação do Valor Patrimonial das Parcelas utilizou-se o simulador do sítio do Ministério das Finanças
(<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>);
- A afectação de uso foi determinada de acordo com o seguinte critério: nos edifícios em regime de propriedade total considerou-se o uso dominante mais característico do local; nos edifícios em regime de propriedade horizontal consideraram-se os usos descritos nas cadernetas prediais de cada uma das fracções;
- Foram utilizados os seguintes coeficientes para todos os imóveis:
 - Coeficiente de Afectação = 1 (Habitação); = 1,1 (Serviços); = 1,2 (Comércio);
 - Coeficiente de Localização = 1,25;
 - Valor de Construção fixado pela Lei = 615 €/m² *
 - Os coeficientes de Vetustez foram determinados com base numa estimativa do estado de conservação de cada parcela, decorrente das vistorias realizadas, pelo que, as parcelas terão os seguintes coeficientes:

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

* Portaria 90/2006, de 27 de Janeiro

EQUIPA TÉCNICA

Atelier B - António Campelo, Luís Barbosa, Pedro Monteiro, Rui Lamas