

Projecto Base de Documento Estratégico do Quarteirão da Bainharia

Unidade de Intervenção do Quarteirão da Bainharia | Morro da Sé | Q14046 | Janeiro 2008



ÍNDICE

Introdução	4
1 Considerações gerais	5
2 Levantamento e diagnóstico da situação existente	6
2.1. Enquadramento urbanístico.....	6
2.1.1. Estacionamento	8
2.1.2. Mobilidade pedonal	8
2.2. Breve nota histórica.....	10
2.2.1. Muralha Românica	11
2.2.2. Aljube Eclesiástico.....	13
2.3. Condicionantes	14
2.4. Características do edificado	15
2.4.1. As Parcelas.....	15
2.4.2. Edificação	16
2.4.3. Propriedade das parcelas	19
2.4.4. Caracterização construtiva	20
2.4.5. Estado de conservação	22
2.5. Ocupação	27
2.6. Alçados da situação existente	30
3 Intervenção proposta	31
3.1. Enquadramento	31
3.2. Estratégia de Reabilitação Funcional.....	31
3.2.1. Pólo 1	33
3.2.2. Pólo 2	35

3.2.3.	Outras Intervenções	36
3.3.	Alçados da situação proposta	38
3.4.	Intervenção proposta por parcela.....	40
3.4.1.	Pólo de Intervenção 1	40
3.4.2.	Pólo de Intervenção 2	40
3.4.3.	OUTRAS INTERVENÇÕES (ISOLADAS)	41
3.5.	Quadro Síntese da Intervenção	63
4	Estimativa orçamental da intervenção proposta.....	71
5	Planificação da Intervenção Proposta.....	74
6	Interessados em colaborar com os proprietários	76
7	Avisos e Incentivos à Reabilitação Urbana	77
8	Anexos	78
8.1.	Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO	78
	Equipa Técnica.....	80

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 da Habitação e Reabilitação Urbana e a Câmara Municipal do Porto, 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 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão da Bainharia, delimitado pela Rua da Bainharia, Rua Escura, Rua de São Sebastião, Rua de Pena Ventosa, Largo da Pena Ventosa, Travessa de Sant'Ana e Rua de Sant'Ana.

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

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O quarteirão da Bainharia, homónimo da Rua que o delimita a nor-noroeste, localiza-se no Morro da Sé, sendo um dos onze quarteirões que integram este espaço territorial. Para além da Rua da Bainharia, o quarteirão apresenta um perímetro, de 421m, definido na totalidade pelas Rua Escura, a nordeste; as Ruas de São Sebastião e de Pena Ventosa e, também, o Largo com o mesmo nome desta, a sul; está ligada por sua vez à pequena Travessa de Santana, também a sul, e à rua com o topónimo da mesma invocação, a poente. A sua área é de quase meio hectare (em rigor, 4932 m²).

Totaliza 58 parcelas, numa unidade territorial única, que se desenvolve segundo um eixo de orientação aproximada Nascente-Poente, dobrando em cotovelo para sudeste, na intersecção da Rua da Bainharia com a Rua de Sant’Ana.



2 LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1. Enquadramento urbanístico

O quarteirão ocupa um espaço intermédio entre a Sé e as artérias de Mouzinho da Silveira e as Avenidas de D. Afonso Henriques e de Vímara Peres. Os acessos mais directos entre estes eixos e a Bainharia são em número de quatro. A Rua do Souto e dos Pelames, que convergem na Cruz do Souto, estabelecem a conexão a norte, ao início da Rua da Bainharia e Rua Escura. A noroeste e a poente, respectivamente, as ligações estabelecem-se à Rua Mouzinho da Silveira - como aliás, no caso da anterior conexão - pela Rua da Ponte Nova e pela Travessa da Bainharia.

O Morro da Sé, onde se insere a fracção de território âmbito deste Documento Estratégico, tem uma localização estratégica face a diversos outros espaços cuja atractividade é inegável - nomeadamente a Ribeira e a Baixa - e, graças à proximidade das estações de Metro e de Caminho de Ferro de São Bento, tem também uma acessibilidade excepcional aos centros dos municípios da coroa metropolitana do Porto.

Mais importante ainda, no contexto do quarteirão em estudo, é a proximidade, medida pela distância-tempo, ao Pólo Universitário da Asprela.

A estação de Metro de São Bento dista menos de 500m do Quarteirão da Bainharia, medidos a partir do seu ponto mais afastado à primeira, o que corresponde a um percurso, a pé, de cerca de 7 a 8 minutos. No ponto mais próximo, o trajecto demorará apenas cinco. Atendendo a que a viagem de metro tardará menos de 14 minutos, entre as estações de São Bento e Hospital São João, e dada a frequência de passagem de 6 minutos da Linha Amarela, o trajecto entre o Quarteirão da Bainharia e o Pólo Universitário da Asprela, deverá ser sempre inferior a 30 minutos e, geralmente, não atingirá os 25.

Como se verá adiante, isto assume uma importância considerável para o tipo de funções que se pretendem instalar no quarteirão, e promove uma mobilidade sustentável e independente do veículo privado, particularmente adequada a jovens, estudantes e turistas. Dada a existência do interface da Trindade, a apenas 4 a 10 minutos, mais ainda se estende a área acessível, em tempo útil, ao Quarteirão.

Análise análoga poder-se-á fazer no que concerne à Estação de São Bento, que pouco dista da sua homónima do modo ferroviário ligeiro.

As linhas de autocarros da STCP cujas paragens se localizam na proximidade do Quarteirão da Bainharia são em número elevado, a que não serão alheios dois factores - a localização da Bainharia



em pleno coração do Centro Histórico e, simultaneamente, da Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Mouzinho da Silveira, onde confluem, especialmente no caso dos dois primeiros espaços, um elevado número de linhas. Releva-se também a passagem da Linha ZH (Zona Histórica), em minibus, pela própria Rua da Banharia, com paragem na Rua Escura.

As linhas da STCP com paragem a menos de 240 e 400m do Quarteirão da Banharia estão indicadas na tabela seguinte, sendo representadas, na figura acima, as primeiras.

2.1.1. Estacionamento

Nem as características topográficas, nem, arriscamos, as geológicas, permitiram a criação de estacionamento formal no Quarteirão da Bainharia. Apesar disso, o estacionamento informal está presente nalguns pontos - no Largo da Cruz do Souto, na Rua Escura e na Rua da Bainharia, próximo à Rua da Ponte Nova.

Fora do Quarteirão, é o Parque de São Bento, com capacidade para cerca de uma centena de veículos, o mais próximo e de mais cómodo acesso, nomeadamente quando comparativamente ao Parque do Infante.

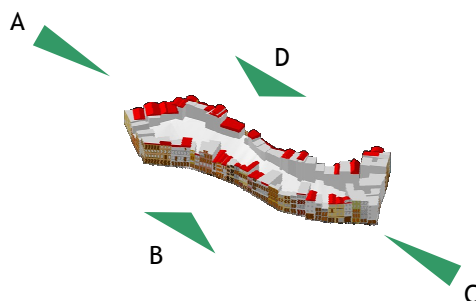
2.1.2. Mobilidade pedonal

A mobilidade pedonal, necessariamente pela periferia do Quarteirão, é condicionada pelas condições topográficas que fizeram do morro de Pena Ventosa um marco estratégico do ponto de vista militar.

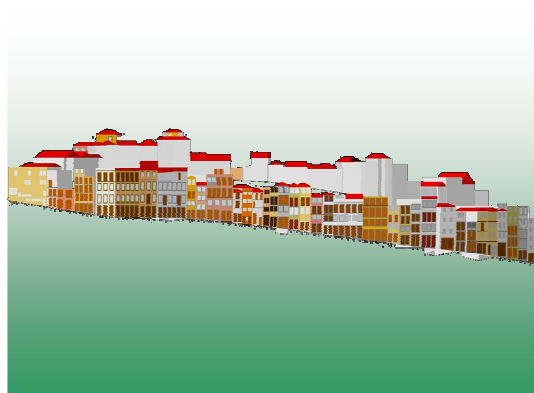
A diferença de cotas entre os pontos de menor e maior cota do Quarteirão da Bainharia é de monta: o ponto mais baixo, no cruzamento da Rua da Bainharia com a Rua de Sant'Ana, está, aproximadamente, à cota dos 41m; o mais alto, entre as Ruas de Pena Ventosa e a de São Sebastião, chega aos 72m. A pendente média no quarteirão é de 7,4%, sendo, contudo, substancialmente mais elevada nalguns troços do perímetro do mesmo.

Podem-se distinguir duas realidades no que concerne às pendentes observadas, consoante as ruas que delimitam o quarteirão, dependendo do seu traçado relativo à Cerca Românica - de envolvimento, mais suaves, ou atravessamento, mais directas e declivosas. No primeiro caso, encontram-se as Ruas da Bainharia, São Sebastião e Pena Ventosa; no segundo, a Rua de Sant'Ana e a Rua Escura.

Os desníveis e pendentes estão claramente ilustrados na representação tridimensional, em perspectiva ortográfica, do Quarteirão, onde se deverá atentar, especialmente, nas vistas desde o Largo de Pena Ventosa à Rua Escura (A) e na da Travessa de Sant'Ana à Rua de São Sebastião (D), que sublinham e justificam o que foi afirmado.



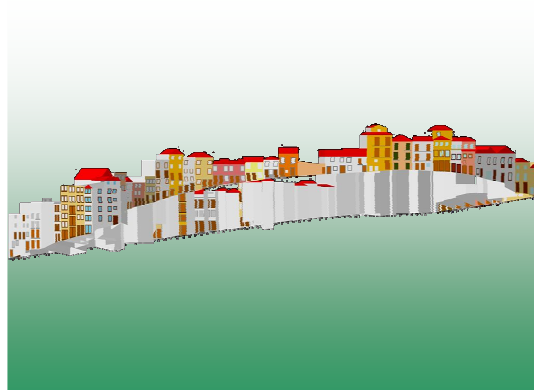
A - Pena Ventosa, São Sebastião e Rua Escura



B - Rua Escura e Rua da Bainharia



C - Ruas da Bainharia e de Sant'Ana



D - Ruas de Pena Ventosa e de São Sebastião

2.2. Breve nota histórica

A ocupação humana do Porto começa no Morro de Pena Ventosa, por excelência um verdadeiro forte natural, ladeado por escarpas, e com provisão abundante de água - o Douro, o Rio da Vila, encanado sob Mouzinho da Silveira, e um pequeno ribeiro a nascente.

O difícil acesso, ao esporão que é o Morro de Pena Ventosa, ditou grandemente o desenvolvimento dos arruamentos e edificação nesta área, que só nos seus terraços naturais a cotas mais elevadas o permite sem limitações de maior devidas à sua orografia. Do mesmo modo, as ruas que gizam os quarteirões do Morro da Sé são consequência desta orografia difícil e naturalmente defensiva, seguindo ou cortando as curvas de nível, em acessos de envolvência, como é o caso, respectivamente, da Rua de Sant'Ana, e as Ruas da Bainharia e São Sebastião.

O Morro de Pena Ventosa é habitado desde há, pelo menos, três milénios, tendo sido encontrados vestígios arqueológicos que documentam esta ocupação, podendo-se distinguir três períodos após este povoamento inicial - com populações do Final da Idade do Bronze, a primeira; uma segunda, onde os contactos com o Mediterrâneo se desenvolveram; e uma terceira, com a romanização, antecedendo em pouco mais de um século a era actual.

A primeira estrutura urbana corresponde precisamente à ocupação romana. Cale seria um ponto intermédio entre Olisipone e Bracara Augusto. A via de ligação poderá identificar-se, numa análise de cariz topográfico, com o canal de pendentes mais suaves do vale do Rio da Vila, a Rua dos Mercadores e, também, num prolongamento desta pela Rua da Bainharia. Na Cruz do Souto, intersecção desta última com a Rua Escura e as Ruas dos Pelames e do Souto, existiria a bifurcação das vias com destino a Braga e Penafiel.

Será durante a ocupação romana, nos finais do séc. III e inícios do IV, que foi construída uma muralha primitiva, que se pode presumir com um perímetro similar ao da Cerca Românica.

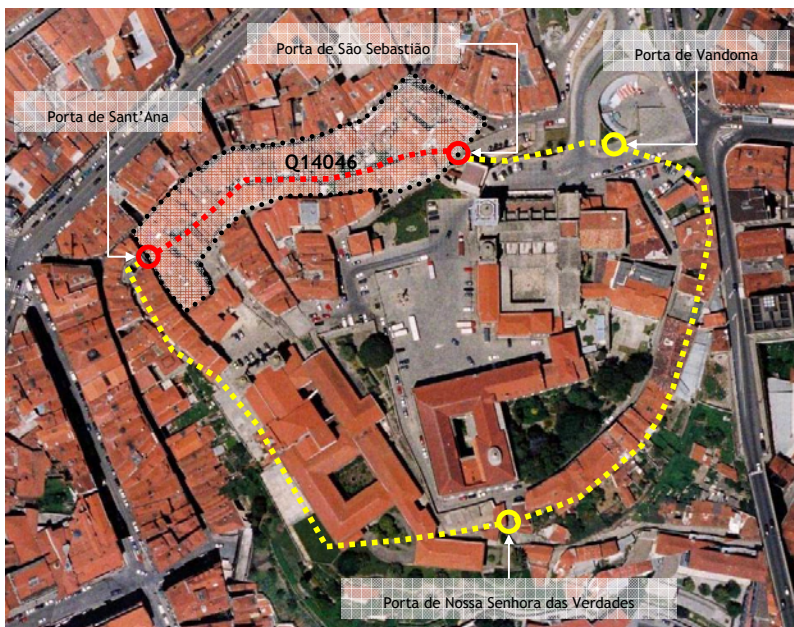
A Muralha Românica é de considerável importância no contexto deste documento estratégico, pois o seu traçado ainda é definidor da estrutura urbana que se observa no Quarteirão da Bainharia.

2.2.1. Muralha Românica

(...) una Muralla Antiquissima, se vê en partes con las colonos de muralla muy perfectas, (...) de donde se prosiguia la muralla antigua por de tràs de la Calle de nuestra Señora del Hierro, hasta la Puerta de San Sebastian, (...), y la Cassa de la Camara es la Cantaria muy perfecta, supliò el lugar de la Muralla vieja, hasta la puerta de San Sebastian. Y desta Puerta se ven algunos trechos de Muro sobre la Calle de la Bayñaria y Puente nuebla, hasta dar en la Puerta de Santa Ano al Piè de la Calle de las Aldas. (...)

A Muralha Românica, como se esquematiza na figura seguinte, corre pelos tardoze das edificações das Ruas da Bainharia e Pena Ventosa, sobre uma penedia com desníveis consideráveis. Este pano de muralha estende-se pelo Quarteirão entre as Portas de São Sebastião e de Sant’Ana - conhecido como Portal em épocas medievais. Ainda são visíveis vestígios do Portal no que resta do Arco de Sant’Ana, junto da alminha da mesma invocação, e rua homónima.

A Muralha Românica sofreu sucessivas reconstruções e alterações, depois do que terá sido o seu levantamento primordial em finais do Séc. III, havendo testemunhos escritos das obras de



reconstrução e beneficiação de que foi alvo ao longo do tempo. Entre eles, encontram-se as remodelações posteriores à Reconquista, a construção de vários cubelos na Idade Média (no Séc. XII) e, após a sua perda de importância como edificação militar, a destruição das Portas de S. Sebastião, Sant’Ana e Vandoma, em inícios (as primeiras) e meados do Séc. XIX (a última).

A datação exacta da Muralha será sempre alvo de dificuldades, pois o seu traçado em épocas mais recuadas é desconhecido - os sucessivos restauros, reconstruções e alterações não permitem precisar que partes do circuito muralhado, tal como originalmente se erguia, subsistiram nas épocas seguintes. Certa, porém, é a reconstrução da mesma no Séc. XII.

Vestígios da Cerca Românica foram por diversas vezes encontrados, em trabalhos na área do Morro da Sé. Particularmente interessante é o testemunho da existência de troços da muralha na face sul da Rua da Bainharia, até São Sebastião, visíveis ainda em 1928.

É esta presença dos resquícios da primitiva estrutura urbana medieval e, porventura, romana, com génese na configuração da Muralha, a que nos referimos quando afirmamos ser a actual ainda marcada pela de antanho.

O vazio que existia entre os tardozeiros das casas das Ruas de Pena Ventosa e Bainharia foi muitas vezes preenchido com novas edificações, sendo testemunha deste facto as demolições de que foram sucessivamente alvo durante tempo de guerra (no século XIV, por D. Dinis e D. Afonso IV).

Pelo exposto, verifica-se que não há muito pouco tempo ainda eram visíveis troços da muralha, cuja reconstituição em planta se pode fazer quase integralmente e que, por isso, serve de instrumento importante na hora de futuras sondagens arqueológicas sempre que se queira intervir em zonas por onde ela passe. As casas, quer do lado exterior (por exemplo na R. da Bainharia), quer do lado interior (R. da Pena Ventosa) traçam claramente o contorno da cerca.

2.2.2. Aljube Eclesiástico

É no cimo da Rua de São Sebastião que se localiza o “moderno” Aljube Eclesiástico, datado de meados do séc. XVIII. Foi construído em substituição do Aljube medieval, já em estado de avançada degradação, e que se situava extra-muros, perto do Arco de Vandoma.

O aljube setecentista foi construído em duas casas do, na altura, Deão do Cabido da Sé do Porto, D. Jerónimo de Távora. Ainda hoje, é possível identificar os dois lotes urbanos em que funcionou.

O edifício foi, na altura da sua construção, considerado como admirável e, curiosamente, só o piso superior seria de utilização como aljube propriamente dito, sendo o rés-do-chão para aluguer.

Ao longo da sua relativamente curta história, o Aljube foi alvo de sucessivas adaptações, servindo como cadeia pública terminado o foro eclesiástico. Uma secção para as “mulheres vagabundas” foi criada em 1865 e, uma década mais tarde, funcionou como “asilo dos rapazes”, em substituição do da Rua das Carvalheiras.

Após a sua desactivação, na década de 20 do século passado, o prédio foi alterado pelo proprietário, Januário de Sousa Barbosa.

Sob o perímetro do antigo Aljube Eclesiástico, correspondente à parcela 36 do quarteirão, verificou-se da existência de arcos de volta perfeita, com um pé direito considerável, superior a quatro metros, que aparentam sustentar todo o conjunto edificado que sobre eles se encontra - no tardoz da parcela 36.



2.3. Condicionantes

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

Todo o Quarteirão da Bainharia está inserido na área classificada do centro histórico do Porto, Zona Especial de Protecção (ZEP), como definida na Carta de Condicionantes, da qual ao lado se representa um excerto, do Plano Director Municipal do Porto (PDMP), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2006, de 26 de Janeiro.

A área de protecção da Sé Catedral e da Igreja e Colégio de S. Lourenço ("Grilos") toca os dois extremos do quarteirão, englobando parte das parcelas da Rua Escura e do início da Rua de São Sebastião, e também a ponte, junto à Travessa de Sant'Ana, respectivamente.



A porção da área de intervenção mais profunda, nomeadamente entre as parcelas 44 e 13, no que é adiante designado por Pólo 1, não está inserida em nenhum dos perímetros de protecção destes Monumentos.

Do PDMP, foram tomados, como de particular interesse para a elaboração deste Documento Estratégico:

- a alínea e), do número 2 do Artigo 1º;
- os Artigos 10º a 13º;
- os Artigos 44º a 45º e as alíneas a) e e) do número 1, bem como o número 4 do Artigo 46º, e;
- o Artigo 66º.

Acresce referir que o quarteirão em causa está inserido na área classificada pela UNESCO como património da humanidade.

2.4. Características do edificado

2.4.1. As Parcelas

No quarteirão em estudo, as parcelas, à excepção da parcela da Hospedaria do Terreiro da Sé, são de dimensões reduzidas com um desenvolvimento de frente de rua exíguo. A sua forma é variável atendendo às condicionantes morfológicas do local.

As parcelas volvidas à rua da Banharia apresentam quase sempre uma profundidade muito superior à dimensão da frente de Rua, sendo genericamente edificadas na sua totalidade, maioritariamente pelo edifício principal ou por sucessivos anexos que se lhe foram adossando. Desta situação, e pela diferença de cotas altimétricas entre as ruas de Pena Ventosa e S. Sebastião e da Rua da Banharia, resultam condições de habitabilidade e salubridade deficientemente resolvidas, uma vez que as fachadas a tardoz das edificações são, quase sempre, constituídas pelo muro de suporte de terras que faz a transição de cotas, ou para ele “abrem” pequenos saguões.



Saguões em edifícios em mau estado de conservação



Saguões em edifícios reabilitados

As Parcelas volvidas à rua de Pena Ventosa e de S. Sebastião, geralmente de dimensões mais reduzidas que as anteriores, apresentam cotas de soleira muito próximas das cotas de cumeeira das edificações com frente para a rua da Banharia, pelo que usufruem de melhores condições de insolação e ventilação. Desta diferença de cotas resulta uma grande visibilidade das fachadas de tardoz dos edifícios com frentes volvidas à rua de Pena Ventosa.

As parcelas com frentes para a rua de Sant'Ana e para a rua Escura, ruas que estabelecem a transição entre as anteriormente referidas não são excepção e as edificações, à excepção do emparcelamento de edifícios de que resultou a actual parcela 24, ocupam a totalidade da parcela.



Telhados dos edifícios com frente para a Rua da Bainharia e vista das fachadas tardo das frentes urbanas voltadas às ruas de S. Sebastião e de Pena Ventosa



Vista da fachada tardo de um edifício da rua de Pena Ventosa, sobre os telhados dos edifícios voltados à rua da Bainharia

2.4.2. Edificação

Em geral, a área de implantação das edificações coincide com as áreas das parcelas sendo raros os espaços de logradouros não edificados. Estes, normalmente, correspondem somente a pequenos saguões e a construções de anexos em adiantado estado de ruína, constituindo espaços quase sempre mal tratados e insalubres. Como excepção ressalvam-se os espaços descobertos a tardo das edificações nas parcelas 16, 21 e 24, as primeiras com frente de rua volvida à rua da Bainharia, e a ultima contorna a esquina daquela rua com a rua de Sant'Ana.

A cêrcea do edificado é variável apresentando as edificações com frente para a rua da Bainharia uma cêrcea média de quatro pisos sendo em todos os casos superior a três pisos, enquanto que as cêrceas na rua de Pena Ventosa, variam entre quarto e dois pisos.

Somente se detectou um edifício com piso em cave. Situa-se na parcela 24 e corresponde ao edifício com os números de polícia 22 a 24 da rua da Bainharia.

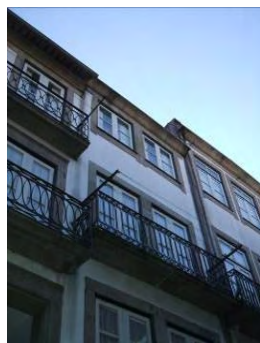
As parcelas 25,26,27,28 e 29, apresentam pisos semienterrados. A cota de soleira dos pisos com frente volvida ao Largo de Pena Ventosa desenvolve-se ao nível do 1º piso das frentes voltadas à rua de Sant'Ana.

A linguagem arquitectónica das edificações apesar de diversificada, desde as fachadas seiscentistas da rua de S. Sebastião ao conjunto de edifícios do século XVIII/XIX da rua da Bainharia, constitui no seu conjunto, uma unidade com interesse arquitectónico e histórico. A excepção será os edifícios

das parcelas 11 e 35 que apresentam uma linguagem arquitectónica totalmente distinta e pouco enquadrável.



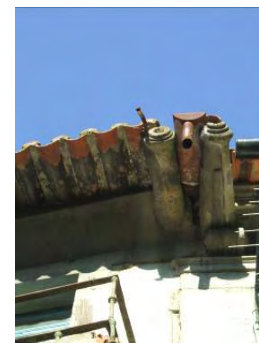
Azulejos



Guardas de varandas



Cachorros



Gárgulas

(Rua da Bainharia - 1ª e 2ª foto ; Rua de Sant'Ana e Rua de S. Sebastião)

São de realçar alguns elementos decorativos das fachadas como os azulejos, as cornijas, as sacadas das varandas e suas guardas de ferro, em muitas edificações da rua da Bainharia e da rua Escura, bem como os cachorros, frisos cornijas e gárgulas de granito de algumas edificações das ruas de S. Sebastião e de Sant'Ana.

Neste capítulo, referem-se pela sua singularidade, as fachadas volvidas à rua de Sant'Ana da parcela 24 e a nicho de Sant'Ana nelas embutida, a fachada da parcela 41, a fachada a tardoz dos edifícios das parcelas 58 e 57 e estrutura com arcos de volta inteira e contra arcos, existente no local do antigo Aljube.



Fachada da Parcela 41 ("Costureirinha")



Fachada da Parcela 24



Nicho de Sant'Ana (parcela 24)



Fachada tardoz das parcelas 57 e 58

Interior do Aljube

São também de salientar alguns elementos existentes no interior de vários edifícios como caixas de escadas, lanternins e tectos de estuques trabalhados, bem como, os arcos de granito do piso mais baixo da actual Hospedaria do Terreiro da Sé, parcela 36, e o do edifício da “Costureirinha da Sé”, parcela 41.



Caixa de escada

Lanternim

Tecto de estuque

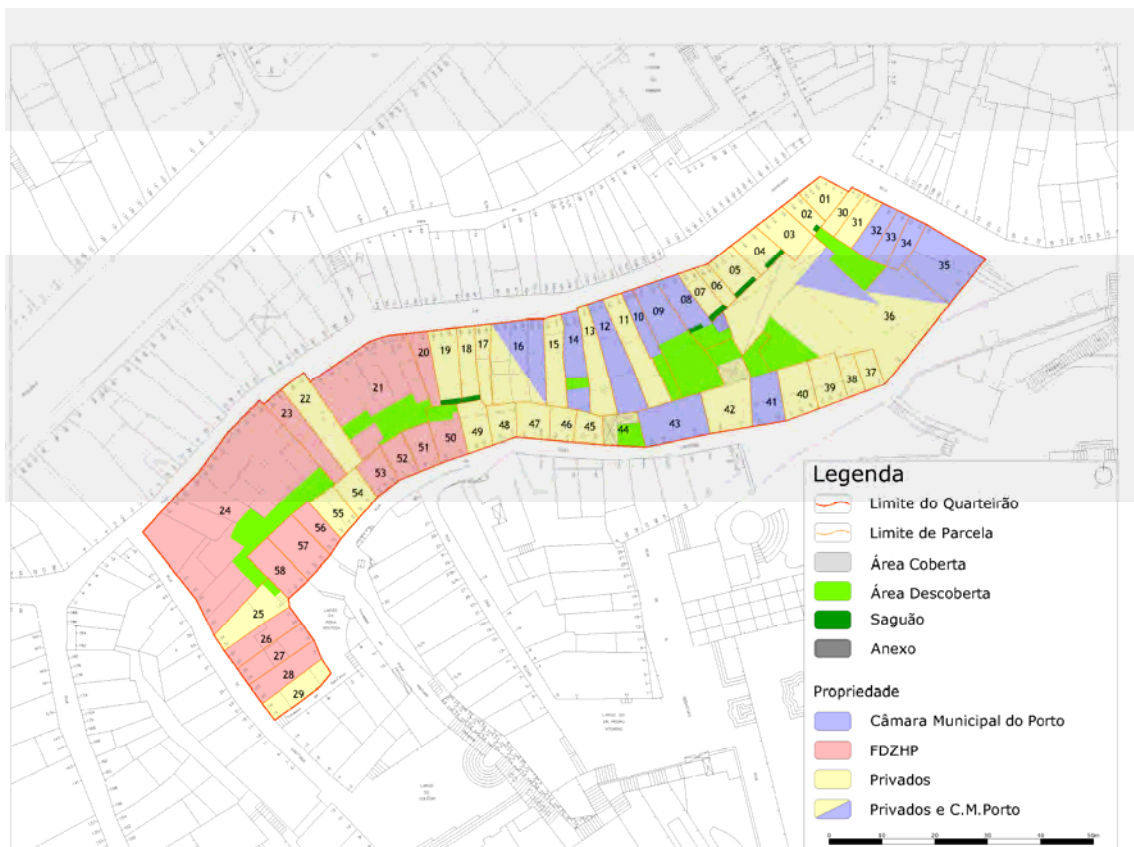
Arco de granito

Dada a particularidade do território do quarteirão, que foi atravessado pela antiga “cerca” do Burgo do Porto, poderão existir outros elementos de interesse histórico e arqueológico não visíveis mas que implicam cuidado adicional nas intervenções a realizar na estrutura edificada existente.

2.4.3. Propriedade das parcelas

No que respeita à propriedade das parcelas, verifica-se que a partir de sensivelmente o meio da rua da Bainharia contornando a rua Sant'Ana até ao meio da rua de Pena Ventosa ou seja desde a parcela 21 à 29 e da parcela 58 à 50, o maior proprietário é a Fundação de Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP). Neste espaço, somente cinco parcelas não são pertença da Fundação, sendo de propriedade de privados.

Na área remanescente, a propriedade das parcelas é maioritariamente de privados existindo, contudo, parcelas de propriedade total ou parcial da Câmara Municipal do Porto.



O regime de propriedade é normalmente total existindo também situações ainda não completamente definidas, como no caso dos emparcelamentos das parcelas 21 ou 24, em que as fracções habitacionais, apesar de terem sido já sujeitas a acordo de compra e venda ainda não foi realizada a respectiva escritura, pelo que a propriedade continua e ser na totalidade da FDZHP. A CM do Porto detém, em propriedade horizontal, pisos da parcela 16.

Ainda de propriedade da Câmara Municipal do Porto refere-se também a existência, sob áreas também edificadas da parcela 36, um conjunto arquitectónico notável e espaço livre adjacente - o antigo Aljube.

2.4.4. Caracterização construtiva

Os prédios de uma forma geral caracterizam-se por uma construção tradicional, com paredes-mestras de alvenaria de granito, pavimentos em estrutura de madeira, paredes interiores em tabique e coberturas em estrutura de madeira revestida a telha cerâmica. Contudo, as mais recentes intervenções, quer resultantes de emparcelamento de parcelas - parcela 16, parcela 21 e parcela 24 -, quer não emparceladas - parcelas 35, 53, 54 e 55 -, optaram por intervenções de reabilitação interior com técnicas e materiais actualizados, sendo comum o recurso a lajes de betão e paredes interiores em tijolo. Estas situações tiveram, no entanto, o mérito de fixar neste quarteirão em boas condições de salubridade e segurança uma parte considerável da sua actual população residente.

Estrutura vertical (meação)

A estrutura vertical das paredes de meação é predominantemente em alvenaria de pedra.

Estrutura vertical (fachadas)

As paredes das fachadas são genericamente em alvenaria de granito. Os vãos são quase sempre emoldurados por cantaria de granito. As fachadas são ou revestidas a elementos cerâmicos ou por reboco pintado a cores variadas.

Estrutura horizontal

A estrutura horizontal, à excepção das situações referidas na caracterização geral, é composta por vigas de madeira encastradas nas paredes laterais cobertas por soalho. Por vezes esta estrutura é revestida por argamassa de betão para assentamento de outros materiais de revestimento, normalmente cerâmicos.

Acessos verticais (principais e secundários)

No quarteirão não existe qualquer edifício equipado com ascensor. Nos edifícios de utilização mista de comércio e habitação (rua da Bainharia), o acesso à caixa de escadas que servem os pisos habitacionais é já separado do espaço comercial. Somente na rua Escura - parcela 31- se detectou uma situação em que o acesso às áreas habitacionais atravessa o espaço comercial.

A localização normalmente central das caixas de escadas nas edificações e a dimensão reduzidas da parcelas origina, por vezes, situações em que esta divide a fracção habitacional em duas partes sendo o patamar das escadas comuns o elemento de ligação entre essas duas partes da habitação, com evidente perda de intimidade da fracção habitacional.

As caixas de escadas são geralmente de estrutura de madeira, sendo muitas vezes revestidas por argamassa de betão. Nas intervenções mais recentes são de betão. Nos edifícios em ruínas geralmente já não é perceptível o desenvolvimento da caixa de escadas.

Infra-estruturas

Genericamente as várias parcelas possuem redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de electricidade e também em muitos casos de telefone. Não existe rede de gás canalizado em qualquer das parcelas, apesar de já existir a rede pública do concessionário de gás.

Sistema de drenagem de águas pluviais

O sistema de recolha de águas pluviais é constituído pela articulação das caleiras e dos tubos de queda situados nas fachadas.

Coberturas

As coberturas são inclinadas, constituídas principalmente por duas ou três águas e construídas em estrutura de madeira revestida a telha cerâmica. Em várias situações de ruína já não existe telhado, nomeadamente nas parcelas 10, 13, 14, 58, 57, 56, 32 e 33.

Lanternins e clarabóias

Neste quarteirão não foi detectada nenhuma situação de Clarabóia. Existem vários edifícios com lanternins, principalmente em edifícios com frente para a rua da Bainharia.

Caixilharias

As caixilharias exteriores são normalmente do tipo batente com bandeira, em madeira pintada, existindo nos pisos superiores também caixilharias do mesmo material do tipo de guilhotina. Algumas destas caixilharias foram substituídas principalmente, nas fachadas a tardoz por caixilharias em alumínio normalmente com vidro único, sem vidraças.

Nos pisos térreos as portas de acesso, são também geralmente de madeira, notando-se o emprego de outros materiais, nomeadamente o alumínio e o ferro ou foram substituídas por grades.

Pavimentos interiores

Os pavimentos interiores das áreas habitáveis são normalmente de soalho de madeira ou com revestimento cerâmico principalmente nas zonas húmidas. Nos pisos térreos dos espaços comerciais os pavimentos são quase sempre revestidos com mosaico cerâmico existindo pontualmente, edifícios com pisos térreos em lajeado de pedra.

Paredes interiores

As paredes interiores dos edifícios que não foram intervencionados recentemente são geralmente em tabique de madeira, ou alvenaria de pedra, nos restantes casos são em alvenaria de tijolo. O seu revestimento é predominantemente o reboco, pintado, ou o azulejo nas zonas húmidas.

Tectos

Alguns edifícios ainda apresentam tectos de estuque trabalhados. A generalidade, no entanto, é de tectos rebocados e pintados com cor dominante branca.

2.4.5. Estado de conservação

No que se refere à caracterização do estado actual de conservação do edificado do quarteirão há a referir que este se apresenta muito variável, sendo predominante classificado de Bom no troço de cotas mais baixas da rua da Bainharia e início da rua de Sant'Ana, desde a parcela 21 até à 25 e na rua de Pena Ventosa da parcela 55 à 50.



Frente (R/c) da parcela 24, emparcelamento de vários edifícios

Parcela 21, edifício reabilitado

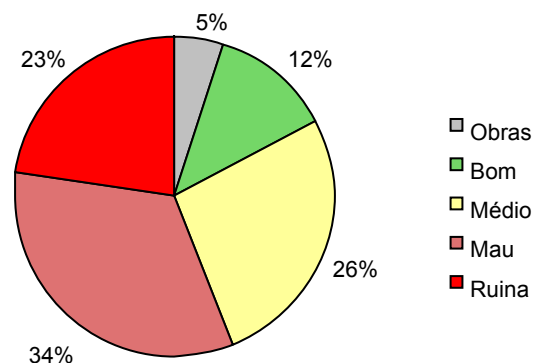
O sector norte do quarteirão - início da rua da Bainharia, rua Escura e Rua de S. Sebastião - apesar de se assinalarem edifícios em estado médio de conservação, a predominância é de edificado em mau ou estado de total ruína.



Parcelas 32 e 33, em ruína (Rua Escura)

É no sector central do quarteirão e na envolvente do Largo de Pena Ventosa e com frente edificada para este, que se assinalam as áreas mais contínuas de edificado com estado de conservação que se classifica entre Ruína e Mau, verificando-se nestas últimas, um processo de aceleração da degradação do edificado.

Das parcelas 10, 13, 14, 32 e 33, só se mantém, nalguns casos só em parte, a fachada de rua e eventualmente a de tardoz. Estas situações deverão ser

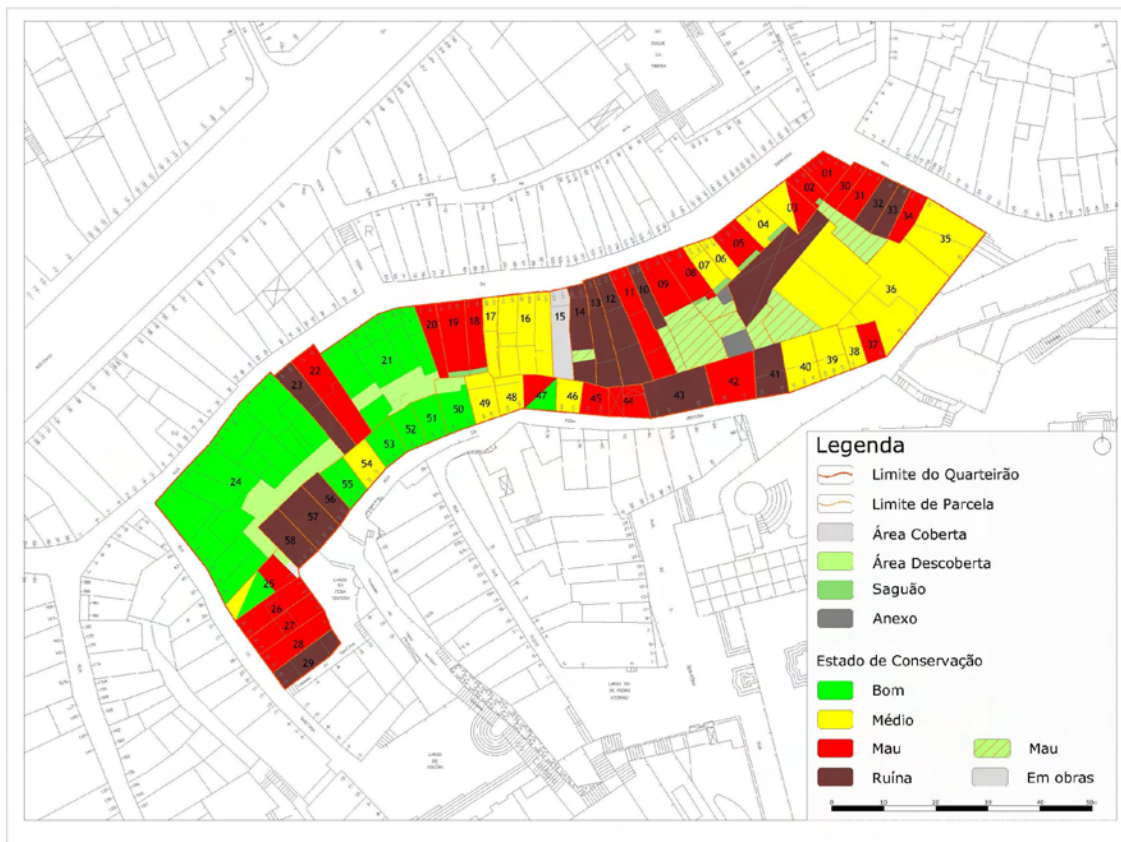


acauteladas uma vez que podem constituir perigo para os transeuntes.



Vista panorâmica do sector central do quarteirão, prédios em ruína volvidos à Rua da Bainharia (parcelas 10,13 e 14)

O gráfico acima apresentado e a planta seguinte, correspondem à análise ponderada e abrangente de toda a parcela da classificação por fracção vistoriada nessa parcela. Convém realçar que não poucas vezes no mesmo edifício se detectaram situações de conservação quase contraditórias, caso por exemplo das parcelas 3 e 5, variando de piso para piso, de fracção para fracção.



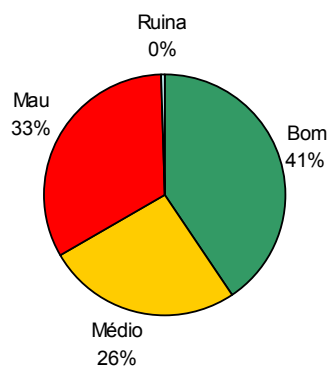
Assim, apesar de a generalidade das edificações consideradas em bom estado de conservação corresponderem a parcelas de propriedade da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP), foi notório pelas vistorias feitas, algum esforço de proprietários privados na reabilitação dos seus edifício. As três situações que se assinalam como em obras de reabilitação são de propriedade privada. Existem outras, por exemplo a parcela 4 com obras de reabilitação no 2º piso, que não constituindo intervenções globais a nível do edifício, não foram assinaladas na planta.



Parcelas reabilitadas na rua de Pena Ventosa

A maioria dos residentes vive em parcelas classificadas em bom (41%) ou razoável (26%) estado de conservação. Há contudo, uma percentagem significativa (33%) de residentes que habitam em edifícios classificados em mau estado e mesmo, um residente a viver em edifício considerado em ruína.

Residentes segundo o Estado de Conservação

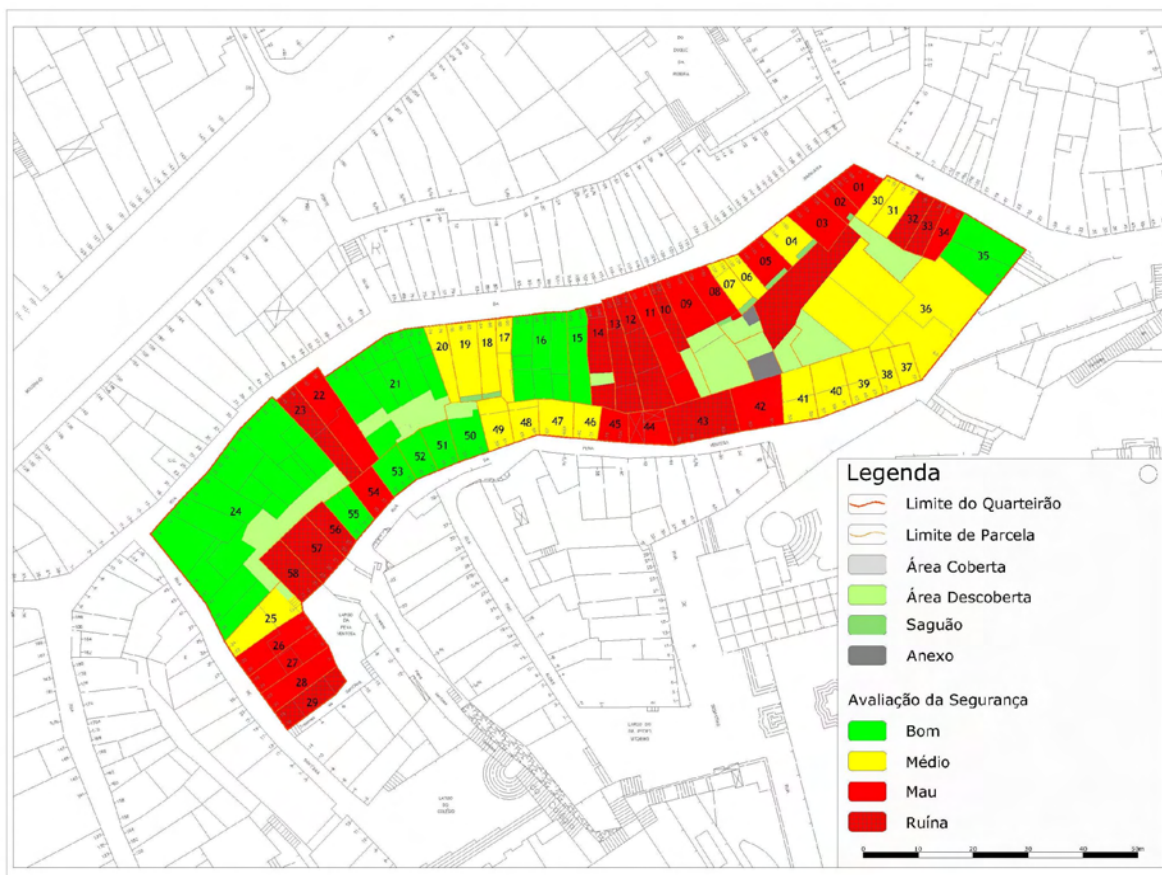


Refere-se que a análise da segurança, salubridade e estética feita no âmbito das vistorias aos edifícios e respectivas fracções corresponde, mais uma vez, à avaliação ponderada da classificação dada a cada fracção vistoriada e transposta para a totalidade da parcela edificada. Dos treze edifícios classificados em estado de ruína, não se apresenta qualquer avaliação do seu estado de segurança ou salubridade visto que, nestes

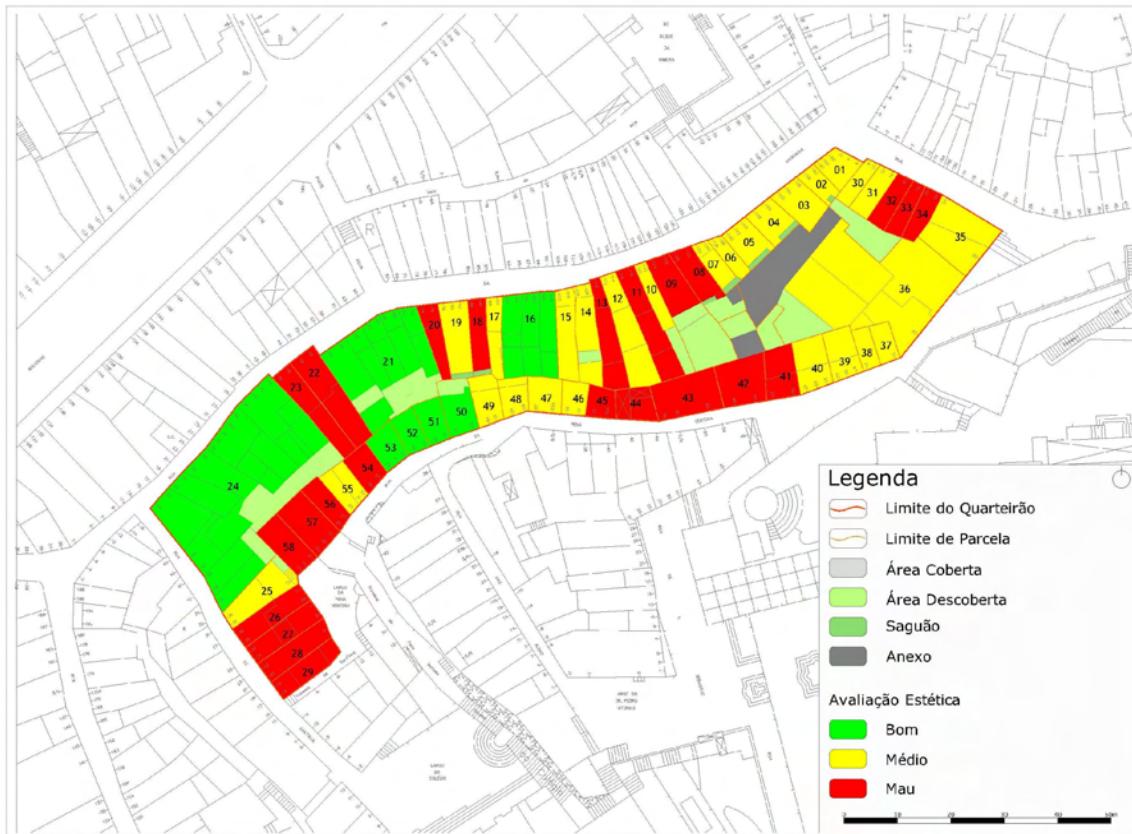
casos, ambas são inexistentes no que se refere estritamente às condições de habitabilidade.

Atente-se contudo, no que se refere à segurança que estas parcelas constituem perigo, não para os residentes uma vez que a generalidade das edificações se encontram devolutas, mas para o público em geral por apresentarem panos de fachadas ou empenas soltas e nalguns casos, em adiantado estado de degradação.

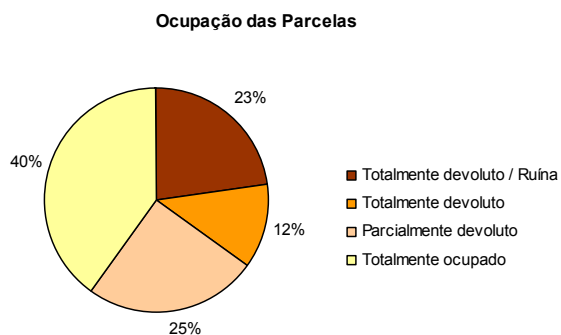
É patente que no que respeita à segurança, também as intervenções mais recentes decorrentes de emparcelamento - parcelas 16, 21 e 24 - e as parcelas isoladas 15, 50, 51, 52, 53 e 55, são aquelas que se apresentam em melhores condições, correspondendo a 19 % do total das parcelas do quarteirão.



A avaliação da estética é feita para a totalidade da parcela nos mesmos moldes que as anteriores, incluindo também as parcelas em ruína uma vez que, apesar deste facto, alguns dos elementos ainda existentes, pela sua maior ou menor qualidade estética, permitiram ainda a sua classificação.



2.5. Ocupação



Das 58 parcelas referenciadas no quarteirão, uma corresponde a um logradouro de edifício adjacente (parcelas, 45 e 44) e das 13 que estão em estado de ruína, verificou-se que uma destas está ainda parcialmente ocupada.

Existe no quarteirão um número assinalável de edifício parcialmente ou

totalmente devolutos. As parcelas parcialmente devolutas correspondem em muitos casos, a Rés-do-chão comerciais.

A percentagem dos edifícios totalmente devolutos, quer se encontrem ou não em Ruína (35%), é ainda inferior à obtida pelos edifícios totalmente ocupados (40%).

O quarteirão da Bainharia está bem apetrechado no que respeita a equipamentos de apoio social, existindo uma Residência Comunitária para idosos, uma Creche (actualmente encerrada), o Centro de Animação para a Infância (CAI) “Ser Criança” e também do Centro Social da Sé Catedral do Porto, os serviços de “Cozinha Comunitária” e o de “Lavandaria Social”.

Estes equipamentos localizam-se na parcela 24, correspondendo respectivamente aos seguintes números de polícia das ruas da Bainharia e de Sant’Ana:

- Residência Comunitária para idosos - entrada pelo nº 44 da rua de Sant’Ana (1º piso frente e 2º piso);
- Creche - entrada pelo nº 44 da rua de Sant’Ana (1º piso);
- Centro de apoio à Infância - corresponde à fracção do rés-do-chão e 1º piso trás, dos números de polícia 40, 38, 36, 34A, 34, 32 e 30, com entrada pelo nº 36 da rua da Bainharia;
- Serviço de Cozinha - Cozinha comunitária - ocupa o rés-do-chão da fracção com os números de polícia 26 e 28, com entrada pelo nº 28 da rua da Bainharia;
- Serviço de Lavandaria - Lavandaria comunitária - ocupa o rés-do-chão e cave da fracção com os números de policia 22 e 24, com entrada pelo nº 24.

Na parcela 35, edifício de esquina entre a rua S. Sebastião e a rua Escura, existe com entrada pelo número de polícia 24 da rua Escura, um Balneário Público.

A actividade comercial é exercida a nível de rés-do-chão nas frentes edificadas da rua da Bainharia, rua Escura, pontualmente na rua de Sant’Ana e na Rua de S. Sebastião. É nesta última rua que se localiza a Hospedaria Terreiro da Sé - parcela 36 -, que enquadrando a totalidade do edifício constitui a única do quarteirão onde se exerce a actividade comercial sem estar associada à função residencial. Somente na rua de Pena Ventosa e no Largo do mesmo nome, não existe qualquer espaço afecto a comércio.

A actividade comercial que se exerce no quarteirão é quase sempre, à excepção da loja de fabrico e reparação de instrumentos musicais e do atelier de cerâmica e da casa de molduras, de âmbito e apoio local, havendo muitos espaços de aptidão comercial devolutos, mesmo quando estes foram recentemente intervencionados e apresentam boas condições de utilização.

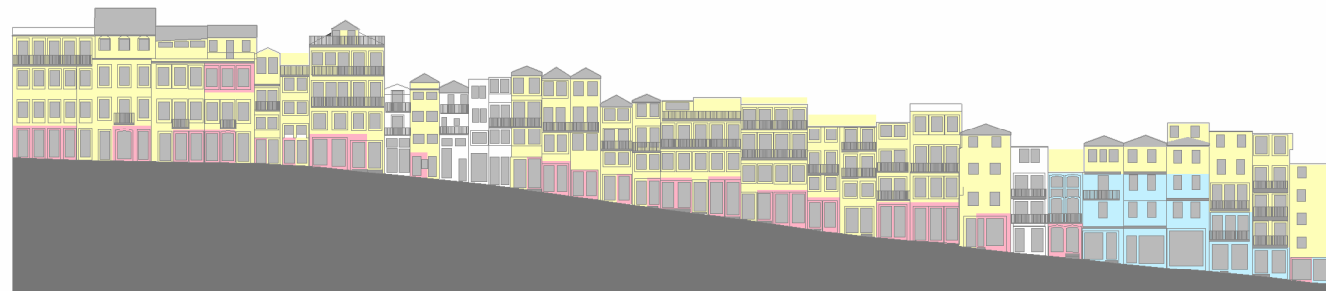
Assim, a função dominante em todo o quarteirão é a habitacional, mesmo quando esta se desenvolve em edifícios de ocupação mista - Habitação e Comércio ou Habitação e Serviços.

Da análise do número de pessoas por fracção habitacional, verificou-se que o número de habitantes por fracção é sempre relativamente baixo, os números máximos detectados é de 7 residentes na parcela 7, sita na rua da Bainharia, 6 residentes na parcela 31 da rua Escura que no entanto, em ambos os casos, se distribuem pelos 4 pisos de habitação dessas parcelas. Com 5 pessoas detectaram-se mais três casos, em situação que também não se considera gravosa visto que residem em fracções da parcela 24, em tipologias T3. A situação mais gravosa no que respeita à adequação do número de residente à dimensão e tipologia da respectiva fracção corresponde à da parcela 30, sita na rua Escura, onde se detectou a convivência de 4 residentes, numa fracção de tipologia T1.

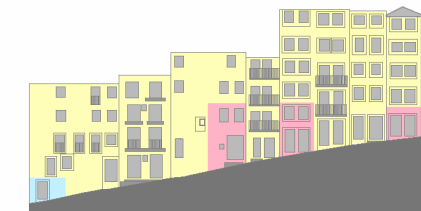
2.6. Alçados da situação existente



Rua Escura						
35	34	33	32	31	30	1



Rua da Bainharia																							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



Rua de Sant'Ana					
24	25	26	27	28	29



Tv. Sant'Ana
29



Largo de Pena Ventosa										Rua de Pena Ventosa										
29	28	27	26	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42

Rua de São Sebastião							
42	41	40	39	38	37	36	35

Legenda

Alçados da Situação Existente

- Habitação
- Comércio e Serviços
- Equipamento

0 5 10 15 20 25

3 INTERVENÇÃO PROPOSTA

3.1. Enquadramento

Pretendeu-se neste Documento Estratégico exprimir em acções concretas os objectivos e vectores estratégicos do Programa de Reabilitação da Sé, nomeadamente:

“Integração espacial da Sé no contexto da Baixa”

“Reabilitação física do edificado”

“Valorização dos padrões de cidadania”

“Atracção de novos residentes visando o equilíbrio social”

“Dinamização do eixo estruturante Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores”

“Dinamização de uma oferta de tipologias flexíveis adequadas ao reincentivo à residência dos mais diversos sectores da comunidade, principalmente daqueles que contam com raízes na zona, de famílias jovens e de estudantes”

“Melhoria das condições de apoio social, nomeadamente à 3ª idade, faixa etária predominante na zona”

“Apoio ao incremento da oferta de alojamento turístico”

“Criação de pólos e eixos de concentração de actividades”

“Reforço das condições de segurança e imagem do edificado Património da Humanidade”

“Melhoria das condições de utilização do espaço público”

Estas linhas estratégicas foram sempre tidas como linhas de força a que o Documento Estratégico do Quarteirão da Bainharia deveria, dadas as suas características intrínsecas, responder.

3.2. Estratégia de Reabilitação Funcional

Ao analisar a zona de intervenção, percebemos que não podemos tratar o Quarteirão da Bainharia de forma isolada, devido à sua inserção e centralidade no Morro da Sé. Esta característica

representa o elo de ligação entre a comunicação com a cidade do Porto e a forte conexão entre percursos existentes na sua envolvente, conduzindo-nos a uma visão de conjunto.

Assim, a dimensão e correlação com a envolvente do quarteirão em estudo fazem com que esta intervenção seja essencial para a dinamização e valorização da imagem interna que permita fomentar e impulsionar o desenvolvimento das restantes intervenções previstas. O estímulo da auto-estima e do orgulho local traduzir-se-á, estamos certos, numa vontade de transformação, atingindo a atitude local e individual, o que a curto prazo dará lugar à possibilidade de um novo futuro no Morro da Sé.

Com base nos princípios aqui referidos, partimos para uma proposta de intervenção onde se pretende tornar o Quarteirão da Bainharia num ponto de charneira para uma intervenção que proponha não só a recuperação dos imóveis existentes, como a construção de novas infra estruturas que permitam dinamizar e fixar novos residentes e novos visitantes a esta zona da cidade, valorizando esta malha antiga da cidade orientando-a também para o turismo, apelando à segurança, higiene, e iluminação do lugar, e também às actividades, incluindo as de lazer, que proporcionem uma nova vivência à zona da Sé, revertendo a situação actual de abandono e desconforto, geradas por problemas sociais e económicos no qual se encontra inserido.

O processo da mudança deverá também incluir a consolidação de percursos, que valorizarão o quarteirão, fomentando a sua revitalização e ligações territoriais ou, privilegiando um potencial turístico actualmente pouco explorado.

Trazer novos residentes e novas gentes para o Morro da Sé é um dos principais desígnios de um programa coerente e sustentado de mudança. São os jovens que dinamizam a animação urbana através dos seus ritmos de vida, que contribuirão para o aumento do negócio das actividades comerciais locais e para o aparecimento de novas e alternativas actividades económicas, que, com toda a dinamização que imperam e amplitude de horários que utilizam, que contribuem para a segurança urbana no local. São também os jovens que estão mais dispostos a serem os primeiros a aderir a habitar e a utilizar uma área em início de transformação.

No que se refere à área de intervenção, alicerçados na leitura do território existente, apontam-se duas áreas que se designam de pólos de intervenção 1 e 2, cuja valorização se julga fundamental à dinamização do processo de reabilitação do Quarteirão da Bainharia.

Estes dois pólos apresentam características diversas, sendo os factores territoriais, patrimoniais e de “ambiência” de cada um deles, determinantes para a proposta de intervenção funcional que se apresenta e que apoiada no esforço de reabilitação e vivificação do edificado, na continuidade ao trabalho já efectuado pela CMP e FDZHP, irão unificar a imagem do quarteirão.

Um dos pólos, pela sua localização central, proximidade ao exterior deste tecido urbano e capacidade de distribuição de fluxos de pessoas, tem a correcta apetência para atrair a instalação de um equipamento / actividade que seja veículo da mudança.

Neste contexto e cruzando com outras premissas, será decisivo para tal a criação de uma residência que albergue estudantes, com possibilidade de ter até 200 camas a cerca de 10 minutos por Metro, dos pólos universitários da Asprela e do Campo Alegre.

Outro dos pólos, pelo recato da sua localização e pela proximidade a outros projectos de índole semelhante, é, claramente, uma zona para habitar, pelo que se integra no programa de realojamento global, que visa a melhoria das condições da população local.

Assim, a proposta divide-se em três momentos: dois referentes aos pólos de intervenção definidos e o terceiro, correspondente ao conjunto de parcelas remanescentes, que se designou de Outras Intervenções.

Neste terceiro momento, designado por outras intervenções, prevê-se uma intervenção nos espaços sociais instalados na Parcela 24, de forma a ajustá-los às actuais necessidades da freguesia, e dotá-los de melhores condições de funcionalidade, conforto e segurança

3.2.1. Pólo 1

O Pólo 1 situa-se entre a Rua da Bainharia, Rua Escura, Rua de S. Sebastião e início norte da Rua de Pena Ventosa.

A relação de proximidade deste Pólo com o Terreiro da Sé e a existência de relevante património edificado, nomeadamente o Aljube Eclesiástico antes não devidamente explorado, bem como a maior aproximação a meios de transporte públicos, induzem a sua proposta de uso apostando-se numa ocupação funcional de cariz público.

Dentro deste espírito, e tendo em conta a necessidade e a vantagem de trazer sangue novo ao Morro da Sé, a aposta é aqui implantar a residência de estudantes. Para o efeito serão reabilitados, numa acção conjunta todos os edifícios considerados necessários à residência, o que engloba todos os prédios públicos e privados, devolutos e/ou em mau estado de conservação ou ruína.

Esta solução traz consigo a oportunidade de tornar mais pública uma área que é, naturalmente, privada, permitindo divulgar e utilizar as qualidades patrimoniais do antigo Aljube eclesiástico, e ainda abrir um espaço de logradouro (dos poucos que a Sé tem e único do quarteirão) que existe no tardoz das parcelas previstas para este novo uso.

Neste pólo pretende-se assim aproveitar o edificado existente, mas consolidar um novo projecto residencial dinamizador de um pólo de cultura e de animação urbana, que vai promover e dinamizar a zona e a sua envolvente.

A nova estrutura será orientada para uma oferta de alojamento destinado a estudantes, designadamente estrangeiros integrados no programa Erasmus, e será complementada, no interior do quarteirão, por um conjunto de espaços livres.

As parcelas que não são necessárias para a residência de estudantes - 3, 4, 5, 6, 7, 35, 39 e 40 - encontram-se numa maneira geral em estado médio de conservação, devendo no entanto ser objecto duma intervenção de acordo com as orientações explanadas no ponto 3.5., de forma a requalificar as habitações e os comércios existentes e a unificar a imagem e qualidade que se pretende dar ao quarteirão.

Linhas estratégicas funcionais para o Pólo 1

- a) O uso predominante neste espaço permanecerá misto, ou seja, mantendo-se o uso comercial e de serviços a nível do Rés-do-chão e integrando ao nível dos pisos superiores a residência de estudantes, num espaço contínuo originado pelo emparcelamento das diversas parcelas.
- b) Valorização e aproveitamento do Aljube eclesiástico existente sob a parcela 36, possibilitando-lhe um acesso franco e mais público, tornando-o facilmente visitável, e apostando-se num uso de carácter de convívio, cultural, pedagógico, eventualmente museológico e turístico, integrado na residência de estudantes.
- c) Requalificação das habitações das parcelas não inseridas na área da residência de estudantes

Vantagens da intervenção:

- Instalar um equipamento público capaz de gerar procuras e animações.
- Contribuir para o reforço do pólo de grande atractividade turística da Sé.
- Valorizar bens patrimoniais e torná-los visitáveis - o Aljube Eclesiástico, eventuais vestígios da Cerca Velha do Porto bem como, edifícios de qualidade.
- Criar zonas de estar e de espaços verdes que tragam um novo enquadramento sem interferir com a matriz histórica do lugar, requalificando os actuais logradouros e demolindo construções precárias.

- Reabilitar e reocupar edifícios em muito mau estado de conservação, ou mesmo em ruína que permitem intervenções profundas, emparcelamentos ou criação de acessibilidades ao interior do quarteirão.
- Revitalizar as áreas comerciais a nível do piso térreo dos edifícios actualmente existentes, de âmbito local, e pouco orientado para um usufruto alargado da população da cidade ou do turista.
- Requalificar a habitações
- Interligar a Sé com os pólos universitários a partir da Estação de Metro que garante boa acessibilidade.

Condicionantes:

- Diferenças altimétricas assinaláveis entre as frentes construídas das Ruas de São Sebastião e Pena Ventosa e a Rua Escura e da Bainharia;
- Diferenças de cotas do espaço verde interior do quarteirão, desenvolvendo-se uma parte a cotas semelhantes às da rua de S. Sebastião, e outras a cotas muito inferiores.
- Grande visibilidade das fachadas de tardoz das Ruas de São Sebastião e de Pena Ventosa;
- Frentes de construção preexistentes contínuas com fachadas de rua estreitas e grande profundidade para o interior do quarteirão, particularmente no troço médio da Rua da Bainharia).
- Edificação existente muito degradada.

3.2.2. Pólo 2

O pólo 2, que se situa no extremo sudoeste do Quarteirão da Bainharia, entre a Rua de Sant'Ana e a Travessa e o Largo de Pena Ventosa, será alvo de uma intervenção profunda, intervenção esta que vai de encontro à qualidade de alguns conjuntos edificados já reabilitados.

A proposta para este espaço visa a requalificação do existente, recriando o Largo de Pena Ventosa de forma a torná-lo mais acolhedor e apto a receber o habitante e o visitante, impondo-se como um núcleo predominantemente residencial mas de visita agradável. Admite-se ao nível do rés-do-chão a existência pontual de um pequeno comércio de apoio local, de modo a motivar a permanência e vivência do espaço do Largo que eventualmente, também, poderá funcionar como apoio a percursos de visita.

Linhas estratégicas funcionais para o Pólo 2

- a) Uso predominante residencial.
- b) A intervenção visará requalificar o espaço construído, apostando na reconstrução do edificado admitindo-se o emparcelamento de edifícios para otimizar soluções de projecto e de comunicações verticais.
- c) Fomentar a requalificação do espaço do Largo de Pena Ventosa e a sua vivificação.

Vantagens da Intervenção:

- Fixar famílias da zona em boas condições de habitabilidade.
- Requalificar e valorizar um local intimista e (re)criar uma polaridade residencial animada onde o espaço privado e o espaço público estejam em articulação.
- Possibilitar a vitalização de um espaço público aprazível e nesta data subaproveitado.

Condicionantes:

- Edificado em acelerado estado de degradação.
- Desníveis entre edifícios que não facilitam o emparcelamento que contribui para a racionalização da utilização do espaço.

3.2.3. Outras Intervensões

Para além da intervenção conjunta dos pólos, deverá existir um trabalho de reabilitação de carácter individual por parte de cada proprietário dos restantes imóveis existentes no quarteirão da Bainharia, apostando-se na fixação e, naturalmente, de actividades comerciais no rés-do-chão das parcelas das ruas da Bainharia e Escura.

A Parcela 24, em bom estado de conservação e que resultou dum emparcelamento de 9 parcelas, foi nos anos 90 projectada para acolher diversos equipamentos de apoio social, nomeadamente um “Residência Comunitária”, um “Centro de Animação para a Infância”, uma “Creche”, uma “Cozinha Comunitária” e uma “Lavandaria”.

No entanto, verifica-se actualmente, que destas valências, as destinadas à infância se encontram subaproveitadas ou mesmo encerradas (caso da creche), ou contrário das necessidades quantificadas para o Morro da Sé para alojamento de idosos, havendo uma grande carência de apoio. Assim prevê-se a possibilidade de ampliar a designada “Residência Comunitária”, que

presentemente funciona como de “Lar de Idosos”, aumentando a sua capacidade de quartos, melhorando os acessos e a circulação interna, e requalificando os serviços de apoio.

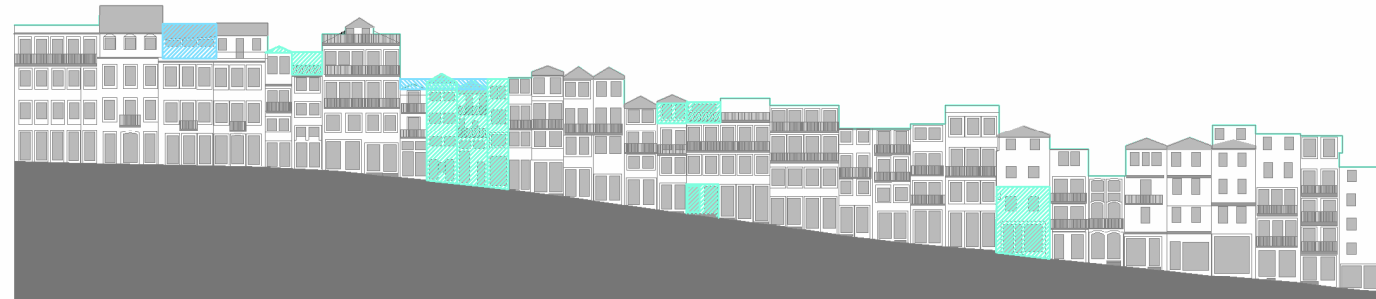
Vantagens da Intervenção:

- Requalificar e valorizar o desenvolvimento do quarteirão e de cada imóvel em articulação com o novo equipamento proposto e com a intervenção no conjunto destinado a realojamentos.
- Revitalizar a actividade comercial numa zona, outrora, de grande actividade, mas actualmente decrépita e desapojada.
- Requalificar e ajustar os equipamentos sociais existentes às necessidades da população residente no Morro da Sé.

3.3. Alçados da situação proposta



Rua Escura						
35	34	33	32	31	30	1



Rua da Bainharia																							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



Rua de Sant'Ana					
24	25	26	27	28	29



Tv. Sant'Ana
29



Largo de Pena Ventosa										Rua de Pena Ventosa										
29	28	27	26	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42

Rua de São Sebastião							
42	41	40	39	38	37	36	35

Legenda

Alçados da Situação Existente

- Correcção de Dissonância
- Alteração de Cércea



3.4. Intervenção proposta por parcela

Na sequência das vistorias realizadas apresenta-se uma descrição das obras necessárias, parcela a parcela, com vista a criar as condições mínimas de salubridade, segurança e estética.

No entanto, o presente documento propõe diversos emparcelamentos, sendo que a reabilitação das parcelas envolvidas resultará dos projectos a executar.

3.4.1. Pólo de Intervenção 1

PARCELAS 1,2, 8 a 14, 30 a 34, 36 a 38 e 41 a 45

Intervenção de Nível Profundo, em sistema de emparcelamento, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações.

Impõe-se a manutenção das fachadas corrigidas das dissonâncias que existam e aproveitando das possibilidades de aumento de cércea propostos, bem como a manutenção do desenho das coberturas.

Interiormente serão salvaguardados todos os elementos de valor patrimonial.

3.4.2. Pólo de Intervenção 2

PARCELAS 26 a 28 e 56 a 58

Intervenção de Nível Profundo, em sistema de emparcelamento, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações.

Impõe-se a manutenção das fachadas corrigidas das dissonâncias que existam e aproveitando das possibilidades de aumento de cércea propostos, bem como a manutenção do desenho das coberturas.

Interiormente serão salvaguardados todos os elementos de valor patrimonial.

3.4.3. OUTRAS INTERVENÇÕES (ISOLADAS)

PARCELA 3

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

Fachadas

- Limpeza dos azulejos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Reparação das empenas e da fachada tardoz.

Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira.
- Reparação de rebocos e pintura em paredes interiores, tectos nos pisos de maior deterioração, devem ser mantidos os estuques existentes. Vedação de fendas e faltas.
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.
- O lanternim e as escadas devem ser reforçados e reparados sendo um elemento de destaque dada a sua riqueza arquitectónica.
- Recuperação integral do rés-do-chão.
- O 3º piso e sótão deverá ser totalmente intervencionado: tectos, pavimentos e paredes.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.

Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho.
- Substituição das vedações, rufos, tubos de queda.

PARCELA 4

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

Fachadas

- Limpeza dos azulejos e nova pintura.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.
- Verificação e manutenção das empenas e reparação da fachada tardoz.
- Eliminar marquise do andar recuado.

Interior

- Restauração de algumas manchas de humidade nas paredes e tectos incluindo pinturas gerais. Reparação de portas interiores em madeira, janelas e portas.
- Revisão na caixa de escadas corrigindo algumas eventuais falha no pavimento.
- Revisão de instalações de água saneamento e electricidade.

PARCELA 5

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

Fachadas

- Limpeza dos azulejos e revisão de peças em falta.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Substituição de vidros.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.

- Retirar elementos dissonantes anexados à fachada tais como: o alarme e fios eléctricos.
- As empenas e a fachada tardoz devem ser alvo de uma intervenção que reforce a sua estrutura visto que está em risco de ruir.

Interior

- Reconstrução de todo o interior dado a mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.
- Limpeza interior do Saguão.

Cobertura

- Reconstrução da cobertura
- Substituição das vedações, rufos, tubos de queda.

PARCELA 6

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.
- Reparação das empenas e da fachada tardoz tendo em conta uma nova intervenção no interior deste quarteirão.

Interior

- Restauração das patologias existentes nas paredes e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais.
- Reparação de portas interiores em madeira, janelas e portas.

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.

Cobertura

- Correção de dissonância do piso superior, o telhado deverá ter uma água para a fachada principal.

PARCELA 7

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.
- Eliminar elementos dissonantes no recuado, correção do beiral bem como recuo e substituição da guarda do pátio do andar recuado.

Interior

- Restauração das patologias existentes nas paredes e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais.
- Reparação de portas interiores em madeira, janelas e portas.
- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.

Cobertura

- Revisão da cobertura.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

PARCELA 15

Sem intervenção.

Actualmente encontra-se em obras de recuperação.

PARCELA 16

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura na fachada tardoz.
- Retirar elementos dissonantes (porta e janela em alumínio) nas traseiras/ logradouro

Interior

- Restauração de pequenas patologias existentes nas paredes e tectos incluindo pinturas gerais.
- Substituição de rodapé em locais pontuais dos fogos, por falta de eficácia do rodapé actual.
- Substituir a telha de vidro da entrada de luz existente.

Cobertura

- Colocação de isolamento térmico.
- No número 94 verificou-se uma infiltração de água sendo necessária a sua respectiva reparação.

PARCELA 17

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

Fachadas

- Retirar elementos dissonantes (toldo do espaço comercial no rés-do-chão e portadas exteriores do piso superior) da fachada principal.

Interior

- Restauração das pequenas patologias existentes nas paredes, empenas e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais.
- Colocação de revestimentos cerâmicos nas cozinhas.
- Pintura de portas interiores.
- Limpeza e manutenção do saguão.
- Revisão de instalações de água saneamento e electricidade.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.

Cobertura

- Verificação, reparação e substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

PARCELA 18

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

Fachadas

- Limpeza da cantaria exterior.
- Corrigir elementos dissonantes : substituir portas do espaço comercial no rés-do-chão que são de alumínio à cor natural; no corpo avançado do piso superior, corrigir a dimensão do vão da janela que deverá ser interrompido por elemento vertical, bem como as características da própria janela.

- Reparação das empenas e da fachada tardoz.

Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.
- Reparação de estuques, rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Vedação de fendas e faltas.
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem)
- Equipamento e infra-estruturas para cozinha (tubagem+armários).
- Substituição dos azulejos nas casas de banho e cozinhas.
- O lanternim deve ser reparado e restaurado sendo um elemento de destaque dada a sua riqueza arquitectónica.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.
- Limpeza e manutenção do saguão.

Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho. Restauração de coberturas de telha cerâmica canudo, assente cada 5 fileiras com argamassa bastarda de cimento portland pozolânico tipo II/32,5R e cal 1/1/6, utilizando telha nova em canais e reutilizando a velha em cobertores, incluindo parte proporcional de remates.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

PARCELA 19

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

Fachadas

- Limpeza da cantaria exterior.
- Retirar elementos dissonantes (toldo e ventilação à vista do espaço comercial no rés-do-chão) da fachada principal
- Pintura das caixilharias.
- Reparação da fachada tardoz.

Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.
- Reparação de estuques, rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Vedação de fendas e faltas.
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem)
- Equipamento e infra-estruturas para cozinha (tubagem+armários).
- Colocação dos azulejos nas casas de banho e cozinhas.
- O lanternim deve ser reparado e restaurado sendo um elemento de destaque dada a sua riqueza arquitectónica.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.
- Limpeza e manutenção do saguão.

Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho. Restauração de coberturas de telha cerâmica canudo, assente cada 5 fileiras com argamassa bastarda de cimento portland pozolânico tipo II/32,5R e cal 1/1/6, utilizando telha nova em canais e reutilizando a velha em cobertores, incluindo parte proporcional de remates.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

Recomendações

A Intervenção poderá resultar de um projecto de emparcelamento das parcelas 18 e 19. Neste caso, as comunicações verticais poderão ser optimizadas. Sugere-se a reserva de espaço para a futura instalação de um ascensor.

PARCELA 20

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

Fachadas

- Limpeza da cantaria exterior.
- Retirar elementos dissonantes (ventilação à vista do espaço comercial no rés-do-chão) da fachada principal
- Reparação das empenas e fachada tardoz.

Interior

- Reparação dos pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas.
- Substituição de portas interiores em madeira e suas molduras.
- Substituição de janelas em madeira.
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem)
- Equipamento e infra-estruturas para cozinha (tubagem+armários).

- Colocação dos azulejos nas casas de banho e cozinhas.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.

Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho. Restauração de coberturas de telha cerâmica canudo, assente cada 5 fileiras com argamassa bastarda de cimento portland pozolânico tipo II/32,5R e cal 1/1/6, utilizando telha nova em canais e reutilizando a velha em cobertores, incluindo parte proporcional de remates.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

PARCELA 21

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

A Parcela 21 foi sujeita a emparcelamento encontrando-se renovada, e genericamente sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

Fachadas

- Pintura das empenas (chapa ondulada).
- Reparação no remate das empenas e fachada tardoz
- Limpeza da pedra correspondente ao saguão na fachada tardoz.

Interior

- Reparação pontual dos pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores.
- Reparação pontual e pintura nas caixilharias de madeira.

Cobertura

- Reparação de anomalias existentes na cobertura.
- Revisão das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.
- Reforçar isolamento térmico.

PARCELA 22

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Substituição de caixilharias e portas de entrada.
- Retirar persianas exteriores classificando-as como elementos dissonantes da fachada e colocar portadas interiores.
- Retirar o toldo (2º piso) de chapa policarbonato ondulado verde classificando-o como elemento dissonante.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz.

Interior

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

PARCELA 23

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Substituição de caixilharias e portas de entrada.
- Reparação e pintura de grades de varandas.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz.

Interior

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

PARCELA 24

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

A Parcela 24 foi sujeita a emparcelamento encontrando-se renovada, e genericamente sem necessidade de intervenção.

As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

Fachadas

- Limpeza da cantaria exterior.
- Pintura das caixilharias e portas de entrada, ao nível do rés-do-chão.

Interior

- Reparação pontual dos pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Tratamento da patologia existente (humidades) resultante de infiltração de água.
- Limpeza e manutenção do saguão.

- Obras pontuais de manutenção - rebocos, pinturas e verificação das coberturas para correcção de patologias pontuais de infiltração de água.

Para além destas obras prevê-se a remodelação interior das áreas destinadas aos equipamentos sociais, com vista à ampliação do “lar de Idosos”, para as instalações da “Creche” e do “Centro de Animação para a Infância” e requalificação dos serviços de “Cozinha e Lavandarias Comunitária”. Impõe-se a manutenção das fachadas e interiormente deverão ser salvaguardados todos os elementos de valor patrimonial.

PARCELA 25

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

Fachadas

- Fachada volvida à rua de Sant’Ana, actualmente encontra-se em obras de recuperação, sem intervenção.
- Fachada para o largo de Pena ventosa:
- Retirar elementos dissonantes (persiana exterior)
- Nova pintura no seu revestimento exterior (chapa ondulada).
- Reparação e pintura de caixilharias e portas.
- Colocação de portadas interiores.
- Verificação e reparação das empenas.

Interior

- Recuperação ou reconstrução do interior dado a o mau estado da estrutura do edifício das fracções com entrada pelo largo de Pena Ventosa.

Cobertura

- Reparação de anomalias existentes na cobertura.
- Revisão das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.
- Reforçar isolamento térmico.

PARCELA 29

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Nova pintura no revestimento exterior do último andar (chapa ondulada).
- Substituição de caixilharias e portas (exteriores).
- Retirar persianas classificando-as como um aspecto dissonante da fachada e colocar portadas interiores.
- Substituição de vidros.
- Recuperação do candeeiro existente na fachada.
- Reparação ou reconstrução da empena e das fachadas voltadas ao espaço público.

Interior

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

PARCELA 35

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e pintura.
- Retirar elementos dissonantes: ventilação exterior na caixa de escadas e toldo no rés-do-chão.

- Pintura nas caixilharias e portas (estrutura metálica)

Interior

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores.
- Limpeza e tratamento do antigo Aljube no logradouro

Cobertura

- Verificação das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

PARCELA 39

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Restruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias e portas.
- Retirar elementos dissonantes, persianas exteriores e toldo.
- Colocar portadas interiores.
- Reparação das empenas e da fachada tardez, devendo esta dada a sua visibilidade ser tratada com fachada principal.

Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.
- Tratamento de pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.

Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

PARCELA 40

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias e portas.
- Retirar elementos dissonantes tais como os plásticos nas grades de varandas, persianas exteriores e antenas.
- Colocar portadas interiores.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz, devendo esta última ser tratada como fachada principal.

Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.
- Tratamento de pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.

Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

PARCELA 46

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura nas caixilharias e portas de entrada.
- Retirar persianas classificando-as como elemento dissonante da fachada e colocar portadas interiores.

Interior

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas
- Tratamento nas madeiras (rodapé, peitoris, portas interiores, soalho nas escadas, etc.)
- Tratamento de pavimentos cerâmicos.
- WC (sanita+lavatório+ chuveiro+tubagem)
- Revisão, reparação e manutenção da estrutura eléctrica, águas e de telecomunicações.

Cobertura

- Revisão da cobertura

PARCELA 47

Sem intervenção.

Actualmente encontra-se em obras de recuperação.

PARCELA 48

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

Interior

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas.

Cobertura

- Revisão da cobertura, admitindo-se a rectificação da cota de cumeeada do telhado, alinhando pela cota de cumeeada mais elevada e desde que tal não resulte alteração da altura da fachada de rua ou em construções que ultrapassem o plano da água de telhado volvida à rua de Pena Ventosa.

PARCELA 49

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

Fachadas

- Reparação das empenas devido a humidades provenientes da parcela 50.

Interior

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas.
- Reparação de pavimentos. (fogo do rés-do-chão)
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem) no fogo do rés-do-chão.
- Revisão, reparação e manutenção da estrutura eléctrica, águas e de telecomunicações.

Cobertura

- Revisão da cobertura, admitindo-se a rectificação da cota de cumeeada do telhado, alinhando pela cota de cumeeada mais elevada e desde que tal não resulte alteração da altura da fachada de rua ou em construções que ultrapassem o plano da água de telhado volvida à rua de Pena Ventosa.

PARCELA 50

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

A Parcela 50 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

Interior

- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.
- Pontuais obras de manutenção (rebocos/pintura) nas paredes e tectos.

Cobertura

- Reparação nos remates das empenas e da fachada tardoz relativamente a cobertura.

PARCELA 51

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

A Parcela 51 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Pintura nas respectivas caixilharias.
- Revisão e reparação das estruturas das águas pluviais (cano partido).

Interior

- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.
- Pontuais obras de manutenção (rebocos/pintura) nas paredes e tectos.

Cobertura

- Reparação nos remates das empenas e da fachada tardoza relativamente a cobertura.

PARCELA 52

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

A Parcela 52 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

Interior

- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.
- Pontuais obras de manutenção (pintura)

PARCELA 53

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

A Parcela 53 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

Fachadas

- Pintura na fachada principal.
- Manutenção das águas pluviais.
- Interior
- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.

PARCELA 54

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

Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Substituição de caixilharias e portas de entrada.
- Retirar persianas classificando-as como um aspecto dissonante da fachada e colocar portadas interiores.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.
- Revisão e manutenção do saneamento.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz.

Interior

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

PARCELA 55

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

A Parcela 55 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

Fachadas

- Retirar persianas classificando-as como elemento dissonante da fachada e colocar portadas interiores.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Revisão e manutenção do saneamento.
- Reparação e revisão das empenas (humidades) e da fachada tardoz.

3.5. Quadro Síntese da Intervenção

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES	
1	Rua Escura, 2/4;Rua da Bainharia, 162/166	R/c	39,6	158,5	96,2	Rosa Mª Matos Lemos de Veiga Gil Carneiro Lamy	Devoluto		Estabelecimento						Mau	Conjugada	Profunda			
1	Rua Escura, 6	1º Andar	39,6				Devoluto		Habitação											Mau
1	Rua Escura, 6	2º Andar	39,6				Devoluto		Habitação											Mau
1	Rua Escura, 6	3º Andar	39,6				Devoluto		Habitação											Mau
2	Rua da Bainharia, 160	R/c	27,6	110,3	58,0	Rosa Mª Matos Lemos de Veiga Gil Carneiro Lamy	Devoluto		Entrada para habitação						Mau					
2	Rua da Bainharia, 158	1º Andar	27,6				Devoluto		Habitação											Mau
2	Rua da Bainharia, 158	2º Andar	27,6				Devoluto		Habitação											Mau
2	Rua da Bainharia, 158	3º Andar	27,6				Devoluto		Habitação											Mau
3	Rua da Bainharia, 152 e 154	R/c + Sobreloja	82,0	265,7	176,7	Maria Manuela Rocha Duarte Silva	Devoluto		Armazém/ Devoluto		1s+wc(R/c) + 2s (na Sobreloja)				Mau	Isolada	Média	79.807		
3	Rua da Bainharia, 156	1º Andar	55,9				Arrendatário	Maria das Dores Martins dos Santos	Habitação	T2	2	2004	175,00 €	Médio						
3	Rua da Bainharia, 156	2º Andar	55,9				Arrendatário	Infância Carvalho de Sousa	Habitação	T2	2	1955	20,78 €	Médio						
3	Rua da Bainharia, 156	3º Andar + Sotão	72,0				Devoluto		Habitação/ Devoluto	T3				Ruína						
4	Rua da Bainharia, 148	R/c	47,1	188,4		Adelino de Oliveira Alves ; Benjamim de Oliveira Alves	Arrendatário	Edite Maria Martim Vieira de Almeida	Estabelecimento	Café	1s+wc+ar	1	1993	184,48 €	Médio	Isolada	Média	58.879		
4	Rua da Bainharia, 150	1º Andar	47,1				Arrendatário	Rui Manuel Pereira Almeida	Habitação	T1	1	2005	190,00 €	Médio						
4	Rua da Bainharia, 150	2º Andar	47,1				Devoluto / Obras		Habitação	T2				Em obras						
4	Rua da Bainharia, 150	3º Andar	47,1				Arrendatário	António Manuel Fernandes Pereira	Habitação	T2				Bom						
5	Rua da Bainharia, 142 - 144	R/c	46,6	186,5	98,2	Maria Dulce Monteiro da Silva	Arrendatário	Augusto Barbosa da Silva	Estabelecimento	Talho	1s+wc+ar			187,50 €	Médio	Isolada	Profunda	139.875		
5	Rua da Bainharia, 140	1º Andar	46,6				Arrendatário	Maria Alice da Silva Carvalho	Habitação	T2	3	1991	124,70 €	Ruína						
5	Rua da Bainharia, 140	2º Andar	46,6				Arrendatário	Faustino António Pereira	Oficina / Devoluto		2 salas			Ruína						
5	Rua da Bainharia, 140	3º Andar recuado	46,6				Arrendatário	Faustino António Pereira	Habitação	T2	3	1961	1,80 €	Mau						
6	Rua da Bainharia, 138	R/c	25,0	100,1	52,9	Ângelo Ricardo Almeida Silva; Fábio Gustavo da Silva Cavadez; Vania Maria Mendes da Silva	Arrendatário	Rosa Maria da Silva Gaspar	Estabelecimento	Loja de Vestuário	1s+wc+ar	1	-		Médio	Isolada	Média	29.251		
6	Rua da Bainharia, 136	1º Andar	25,0				Arrendatário	Bruno Miguel da Silva Araújo	Habitação	T1	3	2005	150,00 €	Médio						
6	Rua da Bainharia, 136	2º Andar	25,0				Arrendatário	Armando Maria da Silva Coelho	Habitação	T0	2	1982	37,00 €	Médio						
6	Rua da Bainharia, 136	3º Andar	25,0				Arrendatário	Manuel António Fernandes Pereira	Habitação	T2	1	2004	175,00 €	Médio						
7	Rua da Bainharia, 132	R/c	32,0	152,4	93,8	Carlos António Dias Bessa	Proprietário		Estabelecimento	Barbearia Bessa	1s+wc+ar		Não pagam renda - Familiares do	Médio	Isolada	Média	35.495			

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR / TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES
7	Rua da Bainharia, 134	1º Andar	32,0				Proprietário	Fernanda Rosa Gonçalves	Habitação		T1	1	proprietário		Médio				
7	Rua da Bainharia, 134	2º Andar	32,0				Proprietário	Sandra Manuela Gonçalves Dias	Habitação		T2	3		Médio					
7	Rua da Bainharia, 134	3º Andar	32,0				Proprietário	Carlos Manuel Gonçalves Dias	Habitação		T2	3		Médio					
7	Rua da Bainharia, 134	4º Andar recuado	24,3				Proprietário		Habitação/ espaço comum		1s+coz+ar			Médio					
8	Rua da Bainharia, 128 a 130	R/c+1º+2º+3º+Sot.		560,0		Câmara Municipal do Porto	Devoluto		Devoluto/Ruína					Mau	Conjugada	Profunda			
9	Rua da Bainharia, 124 a 126	R/c+1º+2º+3º+Sot.		360		Câmara Municipal do Porto	Devoluto		Devoluto/Ruína					Mau	Conjugada	Profunda			
10	Rua da Bainharia, 120-122	R/c+ 1º + 2º Andar		136,0		Câmara Municipal do Porto	Devoluto		Devoluto/Ruína					Ruína	Conjugada	Profunda			
11	Rua da Bainharia, 116 - 118	R/c	64,6	339,6	255,5	Firmino Perreira Barrote	Devoluto	Não foi vistoriado	Estabelecimento						Mau	Conjugada	Profunda		
11	Rua da Bainharia, 116 - 118	1º Andar	64,6				Devoluto	Não foi vistoriado	Habitação				Mau						
11	Rua da Bainharia, 116 - 118	2º Andar	64,6				Arrendatário	Maria de Lurdes Martins Almeida Pacheco	Habitação		T2	3	125,00 €	Mau					
11	Rua da Bainharia, 116 - 118	3º Andar	64,6				Arrendatário	Maria da Glória Sousa Marques	Habitação		T2	1	100,00 €	Mau					
11	Rua da Bainharia, 116 - 118	4º Andar recuado	56,3				Arrendatário	Alexandre Jesus Mouco Guimarães	Habitação					Mau					
11	Rua da Bainharia, 116 - 118	5º Andar recuado	25,0				Arrendatário	Alexandre Jesus Mouco Guimarães	Habitação		T2	3	125,00 €	Mau					
12	Rua da Bainharia, 112 - 114	R/c+ 1º+ 2º+ 3º		315,0		Câmara Municipal do Porto	Devoluto		Devoluto/Ruína					Ruína	Conjugada	Profunda			
13	Rua da Bainharia, 110	R/c+ 1º+ 2º+ 3º		220,0		Valentina Marques Pinto Guedes; Francisco de Matos Roseiro Maia; Ilda Grácio Paisana; João Francisco Guedes Saldanha; Maria Salomé Tropa Salgueiro Alves Guedes Saldanha	Devoluto		Devoluto/Ruína					Ruína	Conjugada	Profunda			
14	Rua da Bainharia, 106 - 108	R/c+ 1º+ 2º+ 3º		230,0		Câmara Municipal do Porto	Devoluto		Devoluto/Ruína					Ruína	Conjugada	Profunda			
15	Rua da Bainharia, 102 - 104	R/c	43,1	223,3	155,4	Alfredo Magalhães Sá Azevedo; Julieta da Conceição Magalhães	Arrendatário	Faustino António Pereira	Estabelecimento	Casa de Molduras	1s+wc	1	1988	136,00 €	Em obras	Sem Intervenção			
15	Rua da Bainharia, 102 - 104	1º Andar	43,1				Em Obra		Devoluto		T2			Em obras					
15	Rua da Bainharia, 102 - 104	2º Andar	43,1				Em Obra		Devoluto		T2			Em obras					
15	Rua da Bainharia, 102 - 104	3º Andar	43,1				Em Obra		Devoluto		T2			Em obras					
15	Rua da Bainharia, 102 - 104	4º Andar recuado	51,1				Em Obra		Devoluto		T2			Em obras					
16	Rua da Bainharia, 92,96,96ª e 98	R/c - Fracção A	57,0	464,0	399,0	Firma José Campos e Mulher	Devoluto	Não foi possível a vistoria	Devoluto						Isolada	Ligeira (obras de manutenção)	46.400	Parcelas que foram já alvo de intervenção conjugada	
16	Rua da Bainharia, 100	1º Andar - Fracção B	65,0			Câmara Municipal do Porto	Arrendatário	Rosa Anjos Magalhães	Habitação				Bom						
16	Rua da Bainharia, 100	2º Andar - Fracção D	65,0			Henrique Carneiro e Mulher	Arrendatário	Isolina Dantas Romeu	Habitação				Bom						
16	Rua da Bainharia, 100	3º Andar - Fracção E	68,0			Câmara Municipal do Porto.	Arrendatário	José Paulo Amaral Pereira	Habitação				Bom						
16	Rua da Bainharia, 94	1º+2º+3º Andar - Fracção C	144,0			Câmara Municipal do Porto.	Arrendatário	Aurora Amélia	Habitação				Bom						
17	Rua da Bainharia, 88 - 90	R/c	37,1	464,0	117,0	José Ferreira Gomes; Domingos Ferreira Gomes;	Arrendatário	José Campos / Não foi possível a vistoria	Estabelecimento	Armazém do			30,70 €		Isolada	Ligeira (obras)	36.240		

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR /TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES								
17	Rua da Bainharia, 88 - 90	1º Andar	37,1			Alfredo Costa Gomes; Maria Fernanda Ferreira Gomes Alves; Domingos Camilo Ferreira Gomes	Arrendatário	José Campos / Não foi possível a vistoria	Estabelecimento/ Arrumos	Sr. Campos da 5 Avenida							de manutenção)										
17	Rua da Bainharia, 88 - 90	2º Andar	37,1																	Arrendatário	Rosa Torre Correia	Habitação	T1	1	2005	200,00 €	Médio
17	Rua da Bainharia, 88 - 90	3º Andar	37,1																	Arrendatário	Maria de Fátima Rodrigues Viana.	Habitação		4			Médio
17	Rua da Bainharia, 88 - 90	Recuado	32,8																			Habitação	T2		2006	200,00 €	Médio
18	Rua da Bainharia, 84 - 86	R/c	47,7	190,8	181,9	Ilda Alice Pereira Ferreira Valente e José Artur Pereira Valente;		Não foi possível vistoria.	Devoluto							Conjugada	Média	97.810									
18	Rua da Bainharia, 84 - 86	1º Andar	47,7																	Arrendatário	David Tavares Caetano	Habitação	T2	4		5,00 €	Mau
18	Rua da Bainharia, 84 - 86	2º andar	47,7																	Devoluto	Não foi possível a vistoria	Devoluto					
18	Rua da Bainharia, 84 - 86	3º Andar + Sótão	47,7																	Arrendatário	Jorge Manuel Ramos Teixeira	Habitação	T1	1		4,99 €	Mau
19	Rua da Bainharia, 78 - 80	R/C+ Sobreloja	90,9	300,6	221,7	Maria Helena Azevedo (António Pereira Guimarães; Maria de Assunção Cardoso)	Arrendatário	Alfredo Amendoeira dos Santos	Estabelecimento	Castiç o da Sé	1s+COZ.+wc (R/c) + 1s (sobreloja)	2		159,00 €	Médio	Conjugada	Média	118.086									
19	Rua da Bainharia, 82	1º Andar frente	69,9																	Arrendatário	Fernando Jorge Santos	Habitação	T0	1	2003	88,96 €	Mau
19	Rua da Bainharia, 82	1º Andar traseiras	69,9																	Arrendatário	Fernando Dias Pinto	Habitação	T1	2		40,80 €	Mau
19	Rua da Bainharia, 82	2º Andar	69,9																	Devoluto	Não foi possível a vistoria	Habitação / Devoluto	T1				
19	Rua da Bainharia, 82	3º Andar + Sótão	69,9																	Arrendatário	Luis Miguel Oliveira Soares	Habitação	T2	4		130,00 €	Mau
20	Rua da Bainharia, 74 - 76	R/c	42,0	167,9	111,4	Jorge Manuel Rafael Gomes; Maria Paula Teixeira dos Santos Gomes	Proprietário	Jorge Manuel Rafael Gomes	Estabelecimento	Bufete Rafaela	1s+coz+wc					Isolada	Média	118.050	Ónus: hipoteca a favor da União de Bancos Portugueses, S.A. Houve um incêndio no 2º Andar								
20	Rua da Bainharia, 74 - 76	1º Andar	42,0																	Arrendatário	Horácio Ribeiro de Oliveira	Habitação	T1	2	1993	150,00 €	Mau
20	Rua da Bainharia, 74 - 76	2º Andar	42,0																	Proprietário	Jorge Manuel Rafael Gomes	Habitação	T1	2			Mau
20	Rua da Bainharia, 74 - 76	3º Andar + Sótão	42,0																	Proprietário	Jorge Manuel Rafael Gomes	Habitação	T1	1			Mau
21	Rua da Bainharia, 66 - 68 - 70 - 72	R/c	70,0	1090,0	856,0	Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Arrendatário	José Manuel Soares da Mor Azevedo	Estabelecimento	Oficina de Restau ro	2s+wc	2		373,33 €	Bom	Isolada	Ligeira (obras de manutenção)	21.400	Parcelas que já foram alvo de intervenção conjugada.								
21	Rua da Bainharia, 62	1º Andar (Hab. 1)	155,0																	Arrendatário	Teresa de Jesus Alves Ferreira	Habitação	T2	3	2001	181,03 €	Bom
21	Rua da Bainharia, 62	1º Andar (Hab. 2)	155,0																	Arrendatário	Luzia Ludovina Carmo Almeida	Habitação	T2	1		130,00 €	Bom
21	Rua da Bainharia, 62	2º Andar (Hab. 3)	185,0																	Proprietário	Flávio Jorge dos Santos Teixeira Almeida	Habitação	T2	4		150,00 €	Bom
21	Rua da Bainharia, 62	2º Andar (Hab. 4)	185,0																	Proprietário	João Francisco Cardoso Ferreira	Habitação	T2	4		274,83 €	Bom
21	Rua da Bainharia, 62	3º Andar (Hab. 5)	185,0																	Arrendatário	Alice da Silva Pereira	Habitação	T1	1		25,00 €	Bom
21	Rua da Bainharia, 62	3º Andar (Hab. 6)	185,0																	Proprietário	Arminda Rosa Matos Sabino Rodrigues	Habitação	T3	2		281,67 €	Bom
21	Rua da Bainharia, 62	4º Andar (Hab. 7)	143,0																	Arrendatário	Maria de Fátima dos Santos Pereira	Habitação	T2	3	2000	161,00 €	Bom
21	Rua da Bainharia, 62	4º Andar (Hab. 8)	143,0																	Proprietário	Lúisa Alexandra Magalhães Sousa Carneiro	Habitação	T1	3		132,53 €	Bom

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	Designação da Actividade	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES
21	Rua da Bainharia, 58 - 60	R/c	118,0				Arrendatário	António Fernando Couto Luciano	Estabelecimento	Fabrico e reparação de instrumentos musicais	1s+wc	1	2002	230,00 €	Bom				
21	Rua da Bainharia, 56 - 54 - 52A	R/c					Arrendatário	Adozinda Pereira	Estabelecimento	Loja de artesanato	1s+wc	1	2002	300,00 €	Bom				
22	Rua da Bainharia, 50 - 52	R/c	76,5	305,8	260,9	António Pinto da Costa	Proprietário	Rosa Maria Moreira da Silva/não foi vistoriado	Estabelecimento	Armazém						Isolada	Profunda	197.430	Prédio habitado em mau estado / ruína. Caso a necessitar de resolução urgente. Antónia Pratas reside num quarto do T2
22	Rua da Bainharia, 52	1º Andar	76,5				Arrendatário	Antónia Maria Pratas	Habitação			1	1966	10,00 €	Mau				
22	Rua da Bainharia, 52	1º Andar					Proprietário	Rosa Maria Moreira da Silva (filha do prop.)	Habitação	T2		2		Não paga renda (filha)	Mau				
22	Rua da Bainharia, 52	2º Andar	76,5				Devoluto		Habitação / Devoluto						Mau				
22	Rua da Bainharia, 52	3º-4º Andar	76,5				Devoluto		Habitação / Devoluto						Mau				
23	Rua da Bainharia, 48-46	R/c+1º+2º+3º					336,0		Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Devoluto	Não foi possível a vistoria	Devoluto/Ruína							
24	Rua da Bainharia, 18-20	R/c	21,5	2343,7		EDP			Equipamento	Posto de Transformação						Isolada	Ligeira (obras de manutenção) + Ampliação do Lar de Idosos	27.500	
24	Rua da Bainharia, 42 - 44	R/c	54,0		38,2	Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Arrendatário	Adriano Almeida Martins, Lda.	Estabelecimento	Venda de material eléctrico	1s+wc+ar	2				Bom			
24	Rua da Bainharia, 40-38-36-34-32-30	R/c+ 1º Traseiras	308,0		211,5		Arrendatário	Centro Social da Sé Catedral Porto	Serviço	Centro Animação para a Criança	5s+2w/c	2 + 4 tempo parcial				Bom			
24	Rua da Bainharia, 26 - 28	R/c	65,0		44,0		Arrendatário	Centro Social da Sé Catedral Porto	Serviço	Cozinha Comunitária	Coz+dispen sa+Wc	3				Bom			
24	Rua da Bainharia, 22 - 24	Cave + R/c	98,2		54,5		Arrendatário	Centro Social da Sé Catedral Porto	Serviço	Lavandaria Social	2S+wc+ar	2				Bom			
24	Rua da Bainharia, 18-20	R/c			37,0		Arrendatário	Adriano Almeida Martins, Lda.	Estabelecimento /Armazém	Armazém de loja de venda de material eléctrico (parce la 27)	1s+wc					Bom			Parcelas que já foram alvo de intervenção conjugada.

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES		
24	Rua de Sant'Ana, 40	1º Andar	185,0		132,6		Devoluto	Centro Social da Sé Catedral Porto	Serviço / Devoluto	Creche					Bom						
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 1	51,0		51,0		Arrendatário	Maria de Lurdes pinto Vieira Não foi possível a vistoria	Habitação			T2									
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 2	40,0		38,0		Arrendatário	Maria Ascensão Pereira Monteiro	Habitação			T1	2	Contracto Promessa de Compra e Venda	100,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 3	55,2		53,0		Arrendatário	Diamantino Maria Almeida Campos	Habitação			T2	4		122,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 4	68,0		60,5		Arrendatário	Domingos Passos Ribeiro	Habitação			T2	4		174,68 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 5	61,2		55,2		Arrendatário	Rosa Maria Correia Pimentel Esteves	Habitação			T2	2		164,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 6	93,2		90,5		Arrendatário	António Duarte Soares dos Santos	Habitação			T3	5		130,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 7	75,5		67,0		Arrendatário	Carlos António da Silva Costa Não foi possível a vistoria	Habitação			T3									
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 8	55,2		53,0		Arrendatário	José Lourenço	Habitação			T2	5	Contracto Promessa de Compra e Venda	250,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 9	86,5		73,0		Arrendatário	Jerónimo Vieira de Castro	Habitação			T3	5		180,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 10	114,5		103,0		Arrendatário	Não foi possível a vistoria	Habitação			T4									
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 11	67,5		67,5		Arrendatário	Carlos Alberto Alves Martins	Habitação			T2	3	Contracto Promessa de Compra e Venda	164,60 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 12	81,5		78,0		Arrendatário	Estrela Jesus Correia Pimentel	Habitação			T3	3		279,33 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 13	79,5		70,5		Arrendatário	António Fernando Santa Cruz Silva	Habitação			T3	3		150,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 14	105,0		98,5		Arrendatário	António dos Santos Cambeiro	Habitação			T3	4		200,00 €					Bom	
24	Rua de Sant'Ana, 38 - 40	habitação 15	319,0	260,2	Arrendatário	Centro Social da Sé Catedral do Porto	Serviço	Residência Comunitária				12		Bom							
24	Rua de Santana, nº 36	R/c + Sobreloja	77,0	51,0	Devoluto		Estabelecimento/ Devoluto			1s (R/c)+ 1s+wc				Bom							
25	Rua de Sant'Ana, 34	R/c	41,3	124,0	100,3	Aurélio Campos Couto Peixoto	Arrendatário	António Lemos Alvardia	Habitação		T1	2		22,00 €	Em obras	Isolada	Sem intervenção (em obras)				
25	Rua de Sant'Ana, 32	1º Andar	41,3				Arrendatário	Pedro Manuel Pinto Ventura	Habitação		T1	2			147,00 €					Em obras	
25	Rua de Sant'Ana, 32	2º Andar	41,3				Arrendatário	Carla Alexandra Sousa Azevedo	Habitação		T1	1			152,00 €					Em obras	
25	Largo de Pena Ventosa, 13	R/c	69,3	97,4	73,1		Arrendatário	Daciano Correia Azevedo	Habitação		T3	2		25,00 €	Mau	Isolada	Profunda	42.033			
25	Largo de Pena Ventosa, 13	1º Andar + Sótão	28,0				Arrendatário	Maria Conceição Pinto Fernandes Costa Maia	Habitação		T2	2	1988		25,90 €					Mau	
26	Rua de Santana, nº 28 a 30	R/c	62,0	434,0		Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Arrendatário	Manuel Carvalho	Estabelecimento	Merceria					Mau	Conjugada	Profunda				
26	Rua de Santana, nº 28 a 30	1º Andar	62,0				Arrendatário	Manuel Carvalho	Estabelecimento	Armazém da mercearia				2	Não paga renda					Mau	
26	Largo de Pena Ventosa, 9/11	R/c	62,0				Devoluto		Devoluto											Mau	
26	Largo de Pena Ventosa, 9/11	1º Andar	62,0				Devoluto		Devoluto											Mau	

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR / TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES
26	Largo de Pena Ventosa, 9/11	2º Andar	62,0				Devoluto		Devoluto						Mau				
26	Largo de Pena Ventosa, 9/11	3º Andar	62,0				Devoluto		Devoluto						Mau				
27	Rua de Santana, nº 24 a 26	R/c	62,0	434,0		Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Devoluto		Devoluto						Mau	Conjugada	Profunda		
27	Rua de Santana, nº 24 a 26	1º	62,0				Devoluto		Devoluto		Mau								
27	Largo de Pena Ventosa, 5/7	R/c	62,0				Devoluto		Devoluto		Mau								
27	Largo de Pena Ventosa, 5/7	1º Andar	62,0				Devoluto		Devoluto		Mau								
27	Largo de Pena Ventosa, 5/7	2º Andar	62,0				Devoluto		Devoluto		Mau								
27	Largo de Pena Ventosa, 5/7	3º Andar	62,0				Devoluto		Devoluto		Mau								
27	Largo de Pena Ventosa, 5/7	3º Andar	62,0				Devoluto		Devoluto		Mau								
28	Rua de Sant'Ana, 22 - 20	R/c	58,7	293,6		Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Devoluto		Devoluto						Mau	Conjugada	Profunda		
28	Largo de Pena Ventosa,3	1º Andar	58,7				Devoluto		Devoluto		Mau								
28	Largo de Pena Ventosa,3	2º Andar	58,7				Devoluto		Devoluto		Mau								
28	Largo de Pena Ventosa,3	3º Andar	58,7				Devoluto		Devoluto		Mau								
28	Largo de Pena Ventosa,3	4º Andar	58,7				Devoluto		Devoluto		Mau								
29	Travessa de Sant'Ana, 1	R/c	24,2	192,9	138,0	Rosa Torre Correia	Devoluto		Devoluto						Ruína	Isolada	Profunda	144.675	Prédio Habitado (1 quarto no 3º andar) em muito mau estado/ ruína. Caso a necessitar de resolução urgente
29	Travessa de Sant'Ana, 1	3º Andar	47,1				Arrendatário	Adriano José Nunes	Habitação	1	1967	Ruína							
29	Travessa de Sant'Ana, 1	1º Andar	47,1				Devoluto		Devoluto		Ruína								
29	Travessa de Sant'Ana, 1	2º Andar	47,1				Devoluto		Devoluto		Ruína								
29	Travessa de Sant'Ana, 1	4º Andar	27,4				Devoluto		Devoluto		Ruína								
30	Rua Escura, 8	R/C	28,3	138,4	104,3	Maria Manuela Rocha Duarte Silva	Arrendatário	António Armando da Silva Teixeira / Não foi vistoriado	Estabelecimento	armazém de construção civil	1s+wc+ar	1	2005	100,00 €	Mau	Conjugada	Profunda		
30	Rua Escura, 10	1º Andar	28,3				Arrendatário	Emília Rosa Teixeira	Habitação	T1	2	75,00 €	Mau						
30	Rua Escura, 10	2º Andar	28,3				Arrendatário	Manuel Fernando Ribeiro da Fonseca	Habitação	T2	3	1973	84,00 €	Mau					
30	Rua Escura, 10	3º Andar	28,3				Arrendatário	Vânia Cecília Rocha Silva	Habitação	T1	3	2006	200,00 €	Mau					
30	Rua Escura, 10	4º Andar	25,0				Arrendatário	Anabela Lemos Afonso	Habitação	T1	4	2006	175,00 €	Mau					
31	Rua Escura, 14	R/c	39,4	196,9	118,9	José Moreira; Maria da Conceição Moreira Carvalho Silva	Proprietário	Maria da Conceição Moreira Carvalho Silva	Comércio	Mercearia Vinhos		1			Mau	Conjugada	Profunda		
31	Rua Escura, 12	1º Andar	39,4				Proprietário	Maria da Conceição Moreira Carvalho Silva	Habitação			Mau							
31	Rua Escura, 12	2º Andar	39,4				Proprietário	Maria da Conceição Moreira Carvalho Silva	Habitação			Mau							
31	Rua Escura, 12	3º Andar	39,4				Proprietário	Maria da Conceição Moreira Carvalho Silva	Habitação			Mau							
31	Rua Escura, 12	4º Andar	39,4				Proprietário	Maria da Conceição Moreira Carvalho Silva	Habitação	T3	6		Mau						
32	Rua Escura, 16	R/c+1º+2º +3º	38,0	152,0		Câmara Municipal do Porto.	Devoluto		Devoluto/Ruína					Ruína	Conjugada	Profunda			
33	Rua Escura, 18	R/c+1º+2º+3º+4º	25,0	125,0		Câmara Municipal do Porto.	Devoluto		Devoluto/Ruína					Ruína	Conjugada	Profunda			
34	Rua Escura, 20-22	R/c+1º+2º +3º	30,0	120,00		Câmara Municipal do Porto.	Devoluto		Devoluto/Ruína					Mau	Conjugada	Profunda			
35	Rua Escura, 24 - 28	R/c	363,2	363,2		Câmara Municipal do Porto.	Arrendatário		Serviço	Balneario				Médio	Isolada	ligeira	26.102		

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES
35	Rua Escura, 24 - 28	1º Andar					Arrendatário	Maria Manuela da Silva Soares Monteiro	Habitação			2	12 anos	111,46 €	Médio				
35	Rua Escura, 24 - 28	2º Andar					Arrendatário	Hernâni Fernando Romeu Ferreira	Habitação			4	5 anos	34,00 €	Médio				
36	Rua de São Sebastião, 81 - 83	R/C e 1º Andar		855,1		Maria Amélia da Silva Lima Fraga; Rui Fernando Cardoso Fraga; José Carlos Lima Fraga; Arminda Fernanda Silva Fraga; Susana Maria Lima Fraga	Proprietário	Maria Amélia da Silva Lima Fraga	Estabelecimento		22 quartos	1			Médio	Conjugada	Profunda		
37	Rua de São Sebastião, 75 - 77	R/c + Sobreloja	28,2	106,9	62,0	Diana Suzete Pereira de Almeida	Proprietário		Estabelecimento/ Devoluto		2s+wc				Mau	Conjugada	Profunda		
37	Rua de São Sebastião, 75 - 77	1º + 2º Andar (recuado) + Sótão	78,8				Proprietário		Devoluto		T3				Mau				
38	Rua de São Sebastião, 73	R/c	26,7	70,2	50,3	Leonor Teixeira Pinto	Devoluto		Estabelecimento		1sala				Médio	Conjugada	Profunda		
38	Rua de São Sebastião, 71	1º+2º Andar (recuado) + Sótão	43,5				Arrendatário	Dulce Maria Costa Gomes Silva	Habitação		T2	4		275,00 €	Médio				
39	Rua de São Sebastião, 63 - 67	R/c	52,3	188,3	109,0	Rosa da Silva Alves	Proprietário		Estabelecimento/ Devoluto	Casa de Pasto Américo	1s+coz.+wc+ar.				Médio	Isolada	Média	51.200	
39	Rua de São Sebastião, 63 - 67	1º Andar	52,3				Proprietário		Habitação		T3	1			Médio				
39	Rua de São Sebastião, 63 - 67	2º Andar	52,3				Proprietário		Habitação		T3	1			Médio				
39	Rua de São Sebastião, 63 - 67	3º Andar recuado	31,3				Proprietário		Habitação		T1	1			Médio				
40	Rua de São Sebastião, 59	R/c	60,1	213,7	144,8	José Jorge Pedreiro; Rosa Andrade Lopes Pedreiro	Arrendatário	Fernando da Silva Rodrigues	Habitação		T2	2		250,00 €	Médio	Isolada	Média	96.179	
40	Rua de São Sebastião, 57 - 61	1º Andar Frente					Arrendatário	Laurentino Silvério Remualdo Alves Valente	Habitação		T1	2	2003	150,00 €	Médio				
40	Rua de São Sebastião, 57 - 61	1º Andar Traseiras	60,1				Arrendatário	Manuel de Sousa	Habitação		T2	1		60,00 €	Médio				
40	Rua de São Sebastião, 57 - 61	2º Andar + recuado	93,5				Proprietário	José Jorge Pedreiro	Habitação		T3	2			Médio				
41	Rua de São Sebastião, 53	R/c+ sobreloja+ 1º+2º+3º		168,8		Câmara Municipal do Porto.	Devoluto		Devoluto						Ruína	Conjugada	Profunda		
42	Rua de Pena Ventosa, 85	R/c	76,1	256,6	186,0	Emília Sousa Vitorino	Proprietário	Emília Sousa Vitorino	Estabelecimento						Mau	Conjugada	Profunda		
42	Rua de São Sebastião, 51	1º Andar (Sobreloja)	76,1				Arrendatário	Serafim Pereira Azevedo	Habitação		T2	2	1976	18,50 €	Mau				
42	Rua de São Sebastião, 51	2º Andar					Proprietário	Emília Sousa Vitorino	Habitação		T2	1			Mau				
42	Rua de São Sebastião, 51	2º Andar Direito					Arrendatário	Maria da Graça Costa	Habitação		T2	1		181,50 €	Mau				
42	Rua de São Sebastião, 51	2º Andar Esquerdo	76,1				Arrendatário	Manuel Franco da Silva Abreu	Habitação		T1	2	1976	8,50 €	Mau				
42	Rua de São Sebastião, 51	3º Andar (rec)+ Sótão	28,3				Arrendatário	Manuel Jesus Ferreira	Habitação			1		181,50 €	Mau				
43	Rua de Pena Ventosa, 79/81/83	R/c + 1º Andar		184,6		Câmara Municipal do Porto.	Devoluto		Habitação						Ruína	Conjugada	Profunda		
44	Rua de Pena Ventosa, 73 - 77A	R/c	15,3	15,3		António Coelho Pereira da Mota	Arrendatário	Hermínia da Conceição Ferreira	Anexo /apoio à habitação		coz.+1sala		1976	25,00 €	Mau	Conjugada	Profunda		
45	Rua de Pena Ventosa, 73	R/c	30,4	91,2	54,0	António Coelho Pereira da Mota; Maria Balbina da Silva Mota Castro; Manuel Domingos da Silva Mota	Arrendatário	Elisabete Teixeira Martins Batista	Habitação		T1	4	2000	50,00 €	Mau				
45	Rua de Pena Ventosa, 73 A	1º Andar	30,4				Arrendatário	Irene Mª Ferreira Sousa Alves	Habitação		T2	3	1980	59,86 €	Mau				
45	Rua de Pena Ventosa, 73 A	2º Andar recuado	30,4				Arrendatário	Hermínia da Conceição Ferreira	Habitação		T2	2	1951	50,00 €	Mau				
46	Rua de Pena Ventosa, 69 - 71	R/c+1º Andar	30,2	60,4	41,1	José Carlos Teixeira Rodrigues (Joaquim Bessa)	Proprietário	José Carlos Teixeira Rodrigues	Habitação		T2	2	1951	50,00 €	Médio	Isolada	Média	26.563	Cave pertence ao edifício com frente para a rua da Banharia

COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	DESIGNAÇÃO DA ACTIVIDADE	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO OBRA (€)	OBSERVAÇÕES
						Rodrigues)													
47	Rua de Pena Ventosa, 67 - 69A	R/c	41,7	83,3		José Vieira da Rocha; Maria Luísa Rocha Barbosa	Arrendatário	Manuel Silva Aguiar	Habitação / Obras		T1	1		50,00 €	Em obras	Sem Intervenção			
47	Rua de Pena Ventosa, 67 - 69A	1º Andar	41,7				Devoluto		Habitação/Obras		T2					Em obras			
48	Rua de Pena Ventosa, 63 - 65	R/c+1º Andar	28,4	56,8	46,6	Marco António Gonçalves dos Santos; Márcia Daniela Almeida Ribeiro	Arrendatário	Marco António Gonçalves dos Santos	Habitação		T2	4		50,00 €	Médio	Isolada	Média	22.331	
49	Rua de Pena Ventosa, 61	R/c	32,0	64,1		Teresa Pinto Ferreira	Proprietário	Teresa Pinto Ferreira	Habitação		T2	1			Médio				
49	Rua de Pena Ventosa, 59	1º Andar	32,0				Arrendatário		Habitação								Médio		
50	Rua de Pena Ventosa, 53	R/c	44,5	133,4	90,7	Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Arrendatário	Ermelinda dos Remédios da Cunha	Habitação		T1	1		58,15 €	Bom	Isolada	Ligeira (obras de manutenção)	13.500	
50	Rua de Pena Ventosa, 55	1º e 2º Andar	89,0				Arrendatário	António Avelino Almeida	Habitação		T2	3	2000	144,28 €	Bom				
51	Rua de Pena Ventosa, 49	R/c	39,1	78,2	148,0	Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Arrendatário	Rosa Maria da Silva Gaspar	Habitação		T1	1	2000	26,83 €	Bom	Isolada	Ligeira (obras de manutenção)	15.800	
51	Rua de Pena Ventosa, 51	1º Andar	39,1				Proprietário	Francelina Freitas Ferreira de Carmo	Habitação		T1	1							Bom
52	Rua de Pena Ventosa, 45	R/c + 1º Andar	72,0	143,9	100,0	Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Arrendatário	Bernardo da Costa Ribeiro	Habitação		T1	2	2003	40,00 €	Bom	Isolada	Ligeira (obras de manutenção)	14.500	
52	Rua de Pena Ventosa, 47	2º+3º +Recuado	72,0				Arrendatário	Francisco Ferreira Oliveira	Habitação		T3	3	2000	150,00 €	Bom				
53	Rua de Pena Ventosa, 39	R/c+1º Andar	80,8	202,0	147,5	Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Arrendatário	Ramiro José da Silva Monteiro	Habitação		T2	3	2000	118,00 €	Bom	Isolada	Ligeira (obras de manutenção)	25.900	
53	Rua de Pena Ventosa, 41	2º+3º+4º Andares	121,2				Proprietário	Manuel António Pinto da Silva Sousa	Habitação		T3	4	1999	210,00 €	Bom				
54	Rua de Pena Ventosa, 35	R/c	40,2	120,5	83,4	Maria Alice da Fonseca Bessa	Arrendatário	Judite Ramos Marques Rocha Albano	Habitação		T1	3	1987	10,00 €	Médio	Isolada	Profunda	90.407	
54	Rua de Pena Ventosa, 35 - 37	1º Andar	40,2				Arrendatário	José Manuel Vaz Teixeira Lopes	Habitação		T1	2	1990	70,66 €	Médio				
54	Rua de Pena Ventosa, 35 - 37	2º Andar	40,2				Proprietário	Maria Alice da Fonseca Bessa	Habitação		T1	1							Médio
55	Rua de Pena Ventosa, 31	R/c+1º+2º	21,5	64,4	50,5	Mª Fernanda Alves da Silva Ribeiro	Arrendatário	Jorge Fernando Pinto Ventura	Habitação		T3	4	2000	212,00 €	Bom	Isolada	Ligeira (obras de manutenção)	6.500	
55	Rua de Pena Ventosa, 29	R/c	23,0	69,1	62,6		Arrendatário	Manuel Pedro Pinto Ventura	Habitação		T2	3	2004	200,00 €	Bom				
56	Rua de Pena Ventosa, 25 - 27	R/c+1º+2º	38,6	115,8		Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Proprietário		Devoluto/Ruína						Ruína	Conjugada	Profunda		
57	Largo de Pena Ventosa, 23 - 25 - 27	R/c+1º+2º +3º	69,2	276,6		Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Proprietário		Devoluto/Ruína						Ruína	Conjugada	Profunda		
58	Largo de Pena Ventosa, 17 - 19 - 21	R/c+1º+2º +3º	58,3	233,4		Fundação para o Desenvolvimento da zona Histórica do Porto	Proprietário		Devoluto/Ruína						Ruína	Conjugada	Profunda		

4 ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

QUARTEIRÃO	CÓDIGO PARCELA	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DO CUSTO DE OBRA	
14046	1	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	2	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	3	Pólo 1	Média	79.807	
14046	4	Pólo 1	Média	58.879	
14046	5	Pólo 1	Profunda	139.875	
14046	6	Pólo 1	Média	29.251	
14046	7	Pólo 1	Média	35.495	
14046	8	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	9	Pólo 1	Profunda		
14046	10	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	11	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	12	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	13	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	14	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	15	Sem Intervenção			
14046	16	Isolada	Ligeira	€ 46.400	
14046	17	Isolada	Ligeira	€ 36.240	
14046	18	Isolada	Média	€ 97.810	
14046	19	Isolada	Média	€ 118.086	
14046	20	Isolada	Média	€ 118.050	
14046	21	Isolada	Ligeira	€ 21.400	
14046	22	Isolada	Profunda	€ 197.430	
14046	23	Isolada	Profunda	€ 172.173	
14046	24	Isolada	Ligeira	€ 27.500	
14046	24	Isolada	Lar de Idosos	n.a	
14046	25	Isolada	Profunda	€ 42.033	

QUARTEIRÃO	CÓDIGO PARCELA	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DO CUSTO DE OBRA	
14046	26	Pólo 2	Profunda	n.a.	
14046	27	Pólo 2	Profunda	n.a.	
14046	28	Pólo 2	Profunda	n.a.	
14046	29	Pólo 2	Profunda	€ 144.675	
14046	30	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	31	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	32	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	33	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	34	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	35	Pólo 1	Média	26.102	
14046	36	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	37	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	38	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	39	Pólo 1	Média	51.200	
14046	40	Pólo 1	Média	96.179	
14046	41	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	42	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	43	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	44	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	45	Pólo 1	Profunda		
14046	46	Isolada	Média	€ 26.563	
14046	47	Sem Intervenção			
14046	48	Isolada	Média	€ 22.331	
14046	49	Isolada	Média		
14046	50	Isolada	Ligeira	€ 13.500	
14046	51	Isolada	Ligeira	€ 15.800	
14046	52	Isolada	Ligeira	€ 14.500	
14046	53	Isolada	Ligeira	€ 25.900	
14046	54	Isolada	Profunda	€ 90.407	

QUARTEIRÃO	CÓDIGO PARCELA	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DO CUSTO DE OBRA
14046	55	Isolada	Ligeira	€ 6.500
14046	56	Pólo 2	Profunda	n.a.
14046	57	Pólo 2	Profunda	n.a.
14046	58	Pólo 2	Profunda	n.a.

5 PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Parcelas	2008				2009				2010		
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
2	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
3	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
4	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
5	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
6	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
7	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
8	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
9	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
10	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
11	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
12	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
13	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
14	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
15	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
16	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
17	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
18	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
19	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
20	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
21	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
22	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
23	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
24	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
25	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
26	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
27	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
28	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
29	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
30	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
31	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
32	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
33	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
34	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
35	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
36	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█

Parcelas	2008				2009				2010		
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
37	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
38	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
39	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
40	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
41	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
42	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
43	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
44	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
45	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
46	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
47	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
48	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
49	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
50	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
51	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
52	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
53	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
54	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
55	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
56	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
57	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
58	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue

- Aprovação do Projecto Base Documento Estratégico
- Discussão Pública do Projecto Base Documento Estratégico
- Aprovação do Documento Estratégico
- Celebração de contratos de reabilitação
- Elaboração de projectos de licenciamento e execução
- Obras - intervenção ligeira
- Obras - intervenção média
- Obras - intervenção profunda

6 INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

O Documento Estratégico, nos termos da alínea e) do n.º2 do Artigo 15º do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, deverá conter a indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

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

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

7 AVISOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

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

www.portovivosru.pt

8 ANEXOS

8.1. 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.

Equipa Técnica

Projecto Base de Documento Estratégico e Vistorias

Maria Eugénia Baptista

Arnaldo Abrantes

Lilian Barros

Vistorias

João Dias Ferreira

Isilda Vasconcelos

Telmo Gomes

Xavier Almeida

Acompanhamento pela Porto Vivo, SRU

Paulo Valença

Fátima Cabral

Margarida Guimarães

Ana Leite Pereira

Adolfo Amaral

Agradecimentos

Ana Morais

André Domingues

César Silveira

Carina Amorim

Liliana Marina Costa