

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO

Unidade de Intervenção Pelames _ Quarteirão 14002



Janeiro 2007

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
1_ CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO DO EDIFICADO	
1.1_ Enquadramento	4
1.2_ Caracterização Física	5
1.3_ Síntese de diagnóstico	7
2_ OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO	
2.1_ Objectivos e vectores estratégicos	16
2.2_ Estratégia de reabilitação Funcional	17
2.3_ Estratégia de reabilitação Física	20
2.4_ Níveis de intervenção	25
2.5_ Definição dos edifícios a reabilitar	28
2.6_ Extensão das intervenções	29
3_ PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	33
4_ ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DAS OPERAÇÕES A REALIZAR	34
5_ IDENTIFICAÇÃO DOS RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS DEMAIS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS	35
6_ INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS	51
ANEXOS	52
Anexo I_ Critérios de Intervenção	
Anexo II_ Apoios à Reabilitação	
Anexo III_ Cálculo do Valor Patrimonial Tributário das Parcelas	

INTRODUÇÃO

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

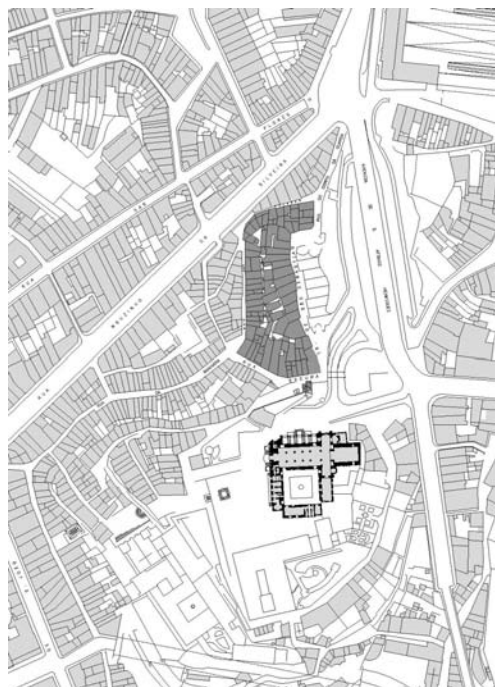
Em 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão dos Pelames, Q 14002, delimitado pelas Ruas dos Pelames, Rua Corpo da Guarda, Travessa de S. Sebastião e Rua Escura.

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_ CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO DO EDIFICADO

1.1_ Enquadramento

O quarteirão dos Pelames – Q 14002 é delimitado pela Rua dos Pelames, Rua Corpo do Guarda, Travessa de S. Sebastião e Rua Escura, está inserido no Morro da Sé, área nuclear do Centro Histórico da Cidade do Porto e pertence à área de intervenção prioritária Sé-Vitória.



Extracto da Planta da cidade _ 2006



Extracto da Planta da cidade _ 1839 de J. da Costa Lima

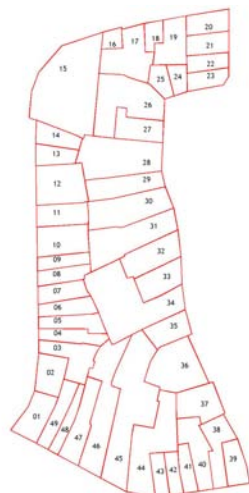
Toda esta área é constituída por um tecido urbano de características medievais, apesar da dificuldade de um conhecimento rigoroso sobre o seu desenvolvimento secular – a referência mais remota da configuração do quarteirão é dada na planta da cidade de 1839 de Joaquim Costa Lima – e independentemente das difíceis respostas que pretendemos, constata-se a influência herdada pela idade média na habitação urbana, quer a nível construtivo quer em termos de persistências tipo-morfológicas, como é o caso do edifício alto e estreito que está intrinsecamente relacionado com o desenvolvimento do “burgo” medieval, ou seja, com as actividades comerciais e mercantis.

Todas essas construções surgem numa clara articulação urbanística com os sistemas de loteamento da época, ordenado e planeado como um todo, se bem que adaptativo e “deformado” sobre o terreno disponível, escolhido este habitualmente sobre os relevos mais defensáveis. Deparamo-nos, portanto, com a “cidade-edifício”, com as típicas paredes-meãs comuns a cada dois lotes edificados, logo materialmente indissociáveis.

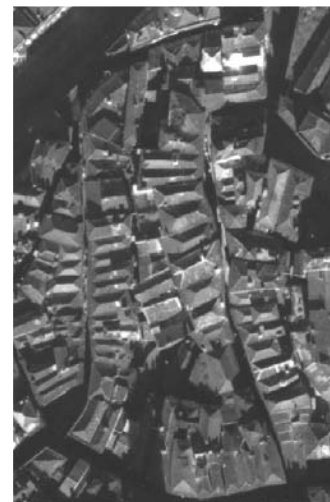
1.2_ Caracterização Física

Estrutura parcelar

De uma forma geral constata-se que as parcelas se desenvolvem em profundidade e apresentam uma dimensão variável e irregular, existindo uma heterogeneidade na relação de proporção entre o edifício e o lote em que se insere.



Planta da estrutura parcelar



Fotografia aérea de 1940

As parcelas são ocupadas essencialmente por construções de três a quatro pisos, frequentemente com recuados ou águas-furtadas, com a exceção da parcela P.036 de apenas dois pisos; das parcelas P.005, P.009, P.020, P.021, P.042 de cinco pisos, e da parcela P.043 que conta com um edifício de seis pisos.

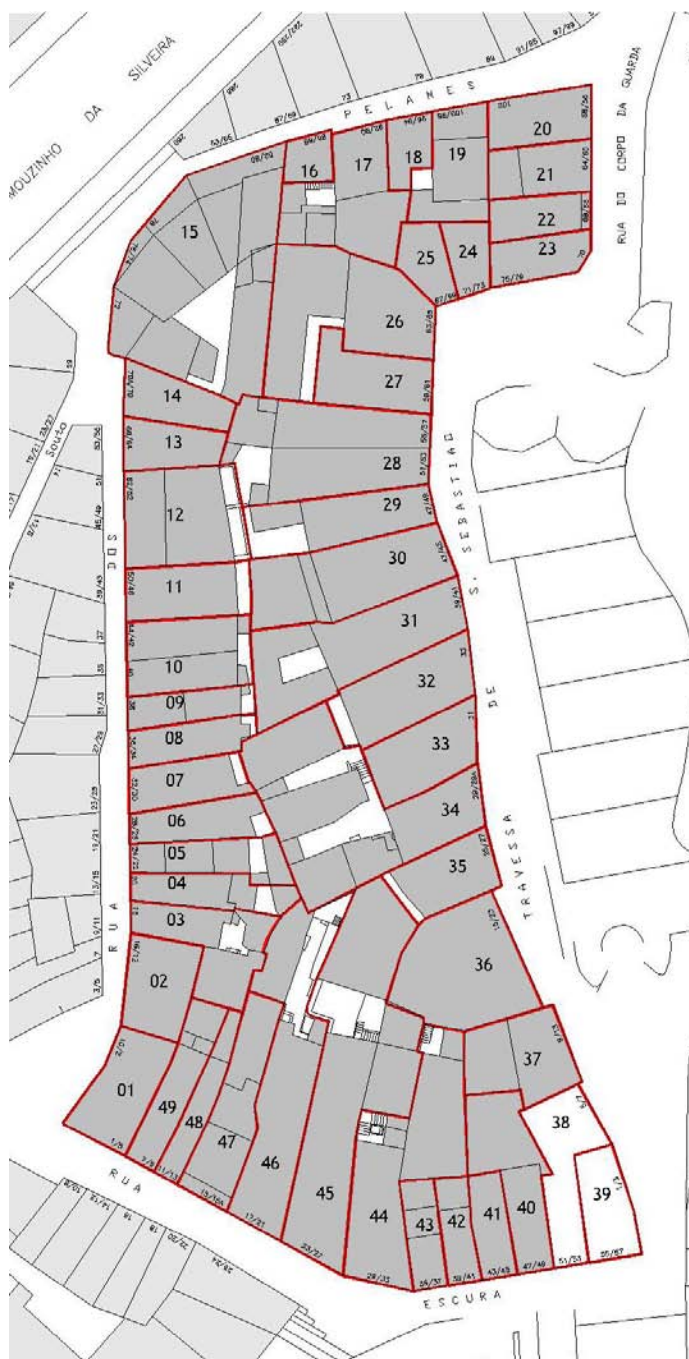
Há que referir que a quase totalidade das parcelas possui duas fachadas paralelas sendo uma para o arruamento e outra para o logradouro, com a exceção das parcelas P.002, P.013, P.014, P.016, P.018, P.021, P.022, P.040, P.041, P.042, P.043 que apresentam uma só fachada para o arruamento e não dispõem de área de logradouro.

Existem situações de exceção, nomeadamente, os edifícios de gaveto, que apresentam duas fachadas perpendiculares entre si tendo para tardoas empenas cegas.

A existência de logradouros é constante, apesar de na sua totalidade estes serem ocupados por ampliações das construções ou da instalação de construções de carácter distinto da habitação, como é o caso das parcelas P.045 – refinaria de açúcar (em ruína); P.026 – fábrica de sapatos (desactivada); P.034 – “ilha” (com dez habitações), sendo presentemente muito escassas as áreas livres nos logradouros existentes.

Nas parcelas da Rua dos Pelames os logradouros são de reduzidas dimensões e situam-se a uma cota consideravelmente inferior à dos logradouros das parcelas da Travessa de São Sebastião com que confrontam a nascente, com a exceção da parcela P.015, cujo logradouro de dimensões consideráveis e com configuração de ilha se encontra à cota dos logradouros adjacentes a nascente.

Cadastro



Planta de cadastro

A forma e a dimensão do lote determinam a falta de condições de salubridade e segurança, lotes profundos densamente construídos condicionam a capacidade de iluminação e ventilação.

Código de parcela	Área de parcela	Área de implantação	Área de logradouro	Área Bruta Construída
01	83,97	83,97		441,20
02	73,83	73,83		295,32
03	95,86	87,66	8,20	274,08
04	59,05	53,22	5,83	162,33
05	64,72	58,34	6,38	212,95
06	59,17	54,62	4,55	203,87
07	59,25	55,10	4,15	211,41
08	51,66	48,84	2,82	194,00
09	45,60	41,98	3,62	186,65
10	102,35	96,37	5,98	385,48
11	75,60	67,06	8,54	268,24
12	131,65	113,95	17,70	524,40
13	50,56	50,56		151,68
14	56,46	56,46		169,38
15	356,90	321,78	35,12	858,70
16	25,24	25,24		88,50
17	131,74	123,64	8,10	341,83
18	32,40	32,40		97,20
19	87,25	81,94	5,31	285,46
20	60,81	60,81		336,81
21	59,37	59,37		278,71
22	46,41	46,41		181,65
23	47,49	47,49		159,57
24	33,94	33,94		101,82
25	40,11	40,11		120,33
26	195,99	179,79	16,20	349,09
27	78,67	78,67		272,42
28	204,45	186,90	17,55	512,90
29	103,08	82,96	20,12	288,07
30	154,81	154,81		373,21
31	176,32	163,78	12,54	366,14
32	105,99	97,07	8,92	295,18
33	83,35	83,35		250,05
34	285,48	254,13	31,35	419,54
35	70,59	64,96	5,63	194,88
36	158,35	158,35		396,79
37	94,00	94,00		337,15
38	88,96	0,00		
39	60,49	0,00		
40	104,05	104,05		391,78
41	42,69	42,69		170,76
42	39,63	39,63		170,62
43	43,29	43,29		227,59
44	196,57	171,87	24,70	672,58
45	313,96	276,86	37,10	828,40
46	201,66	160,08	41,58	395,66
47	104,35	104,35		263,40
48	46,75	46,75		129,85
49	68,38	68,38		263,89
Total	4953,25	4471,81	331,99	14101,52

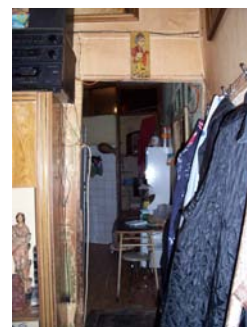
1.3_ Síntese de diagnóstico

PROBLEMAS DE CONJUNTO

A grande maioria dos edifícios da zona de estudo apresenta um quadro patológico característico das construções antigas situadas em meios urbanos densamente povoados, traduzindo-se na forte degradação do edificado associada a deficiências profundas de infra-estruturas, ao avançado estado de degradação das coberturas e a consequentes problemas de salubridade.

As principais anomalias registadas são de natureza muito variada podendo distinguir-se em:

Anomalias que resultam da própria concepção do edifício, da tipologia original assim como da progressiva adulteração das tipologias edificadas.

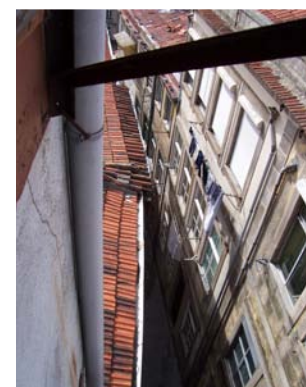


Anomalias resultantes do envelhecimento natural e acelerado dos materiais, sobretudo pela falta de uma manutenção adequada, ou devido às alterações volumétricas e construtivas que foram introduzidas ao longo dos tempos.



No primeiro grupo incluem-se as anomalias que se referem à exiguidade dos espaços comuns e dos espaços interiores dos fogos face às necessidades actuais. Esta escassez de área nos interiores dos fogos associada à reduzida dimensão dos lotes e à progressiva edificação de construções secundárias que levam à ocupação de quase todos os espaços disponíveis nos logradouros, espaços estes indispensáveis à manutenção de índices adequados de iluminação e ventilação natural, condiciona a boa salubridade dos espaços.

Outro problema resultante da estrutura urbana é a exiguidade das ruas, criando constrangimentos quanto à segurança e meios de evacuação em caso de incêndio, circunstância que se agrava pela inexistência de barreiras contra a propagação do fogo de edifício para edifício e pela ausência de meios, no local, capazes de oferecer resposta eficaz em caso de calamidade.



A organização interna dos edifícios apresenta algumas variações, mas, no essencial, segue um número reduzido de esquemas, cuja origem está na adaptação ao modelo de lote urbano, lote estreito e profundo.

Conforme a dimensão da frente urbana do lote existem para a frente um ou dois compartimentos, sendo sala e quarto, frequentemente em alcova, e para as traseiras cozinha e quarto com instalações sanitárias exteriores ao prédio.

A este modelo sobrepõe-se a adaptação efectuada em meados do séc. XIX no processo de sobre-ocupação intrínseco à explosão demográfica e à atracção das populações do interior para a cidade, que se reflecte numa subdivisão do espaço, dedicando a cada família, por vezes, não mais do que um único compartimento com alcova onde toda a vida familiar se desenvolve.

Estes modelos persistem, enquanto alguns edifícios estão sobrelotados, outros encontram-se devolutos e ao total abandono.

A este contexto aparece associado um outro tipo de alojamento que ainda hoje persiste, as ilhas, pequenos alojamentos geralmente de um compartimento construídos nos logradouros dos edificios principais, utilizando instalações sanitárias comuns e sem espaços de cozinha.



Índices de Ocupação

	totalmente ocupado	superior a 50 %	inferior a 50 %	totalmente devoluto	edifícios demolidos
número de parcelas	15	12	12	8	2
percentagem	30,61%	24,49%	24,49%	16,33%	4,08%
área bruta construída [m2]	4354,06	3543,16	4146,34	2057,96	0

edifícios devolutos no piso térreo _ 18 **37%**
 edifícios ocupados apenas no piso térreo _ 5 **10%**

Perfil Funcional actual

	fracções	percentagem	área bruta construída [m2]
habitação	92	50,55%	5754,81
comércio	4	2,20%	187,54
serviços	8	4,40%	305,95
hotelaria	1	0,55%	178,10
restauração	7	3,85%	795,75
armazém	8	4,40%	549,65
devolutos	62	34,05%	6329,72
TOTAL	182		14101,52

O número de fogos por edifício é muito variável, dependendo fundamentalmente do tipo de ocupação dos mesmos, assim encontramos os valores de ocupação mais elevados nos edifícios de menor área e não como seria natural nos edifícios com maior área.

É explícita a forte tendência ao abandono, encontrando-se 34% das fracções em estado devoluto, o que não se reflecte numa melhoria de condições relativamente à área disponível a cada fogo. Visto que quando um fogo é desocupado raramente é utilizado para compensar a exiguidade de espaço dos adjacentes, e quando a ampliação de espaços destinados aos fogos acontece, faz-se normalmente de modo desorganizado não prevendo uma racionalização do espaço mas sim sendo fruto da disponibilidade encontrada.

Tal facto gera uma situação recorrente na distribuição e organização interna dos edifícios que é a tipologia repartida, consistindo na distribuição das áreas de habitação com interligação através de áreas comuns ou mesmo em vários pisos, sem que exista um mínimo de privacidade ou conforto para quem nelas habita.

Este tipo de organização chega ao extremo de implicar a saída para a rua na transição entre os vários compartimentos de um mesmo fogo, como é exemplo, a parcela 19 em que um dos fogos se encontra repartido entre o rés-do-chão e as águas-furtadas.



P026 Habitação em quarto



P026 Fracção devoluta



P019 cozinha no rés-do-chão



P019 quartos em águas-furtadas

Tipologia Habitacional existente	fracções	percentagem
T0	8	8,70%
T1	26	28,26%
T1+1	6	6,52%
T2	7	7,61%
T3 e +	5	5,43%
tipologia repartida	23	25,00%
quarto	10	10,87%
habitação em ilha	7	7,61%
TOTAL	92	

Como tal na aferição realizada constata-se que 43% das fracções apresenta patologias graves ao nível da organização tipológica.

Os espaços comerciais na sua maioria de pequenas dimensões, situam-se ao nível do rés-do-chão, encontrando prolongamento nos poucos espaços em cave que geralmente servem de arrumos.



P001 Café



P048 Talho

É de salientar que alguns dos espaços outrora destinados a comércio foram transformados em alojamentos, como tal ainda hoje se encontram habitações em espaços de rés-do-chão e mesmo em espaços de cave, com condições precárias de espaço, de segurança e de salubridade.



P046 Sapateiro



P023 Barbeiro

A morfologia de implantação no lote determina vincadamente a condição de salubridade dos seus espaços interiores sendo comum a existência de compartimentos interiores de permanência, nomeadamente quartos sem iluminação nem ventilação natural, assim como a existência de cozinhas em compartimentos interiores sem qualquer tipo de ventilação.



Os espaços comuns são frequentemente iluminados através de clarabóias ou de telhas de vidro, contudo a iluminação dos pisos inferiores é insuficiente e as condições de iluminação artificial é na grande maioria dos casos má.

As escadas são frequentemente estreitas e íngremes, por vezes com patamares de reduzidas dimensões, estes factores são agravados pelo deficiente estado de conservação do capeamento das escadas que frequentemente se encontram com deformações visíveis, com elementos destacados e recobertas a películas plásticas.

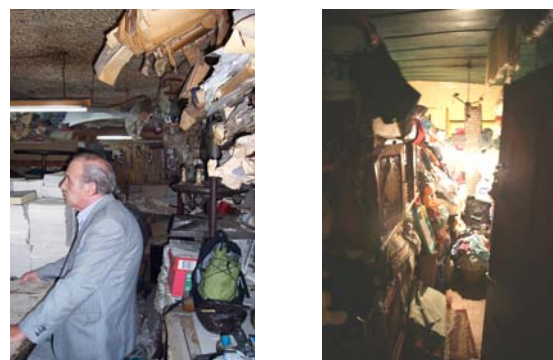
A generalizada falta de manutenção dos edificios associada ao envelhecimento natural dos materiais cria as condições propícias à degradação pela acção da água, registando-se um grande numero de patologias associadas à propagação de água nas construções, através das coberturas e respectivas redes de drenagem de águas pluviais, assim como provenientes das caixilharias que se encontram frequentemente muito degradadas.



A estas associam-se frequentemente as roturas das redes de abastecimento de águas, das redes de drenagem de águas residuais e as más condições das instalações sanitárias, muitas vezes, providas de chuveiro sem qualquer tipo de base, apenas com um ralo instalado no pavimento.



Estas infiltrações criam todo um campo de acção propício ao surgimento de fungos, desgastes, eflorescências e ataques químicos, comprometendo gravemente as condições construtivas e de salubridade do edifício.



Tal facto associado às precárias instalações eléctricas transporta as edificações para um patamar de risco elevado. Quando se tem em conta a conjugação destes factores com o risco associado ao conteúdo, como é frequente acontecer, compartimentos preenchidos quase na totalidade com roupa, papel ou materiais de construção a situação é sem dúvida preocupante.

É também de destacar que os pavimentos paredes e tectos, frequentemente se encontram em mau estado e revestidos por aglomerados de madeira e películas de plástico, encobrindo a degradação dos materiais e criando todas as condições para a propagação de incêndio.



Muitos dos pavimentos de madeira diagnosticados, assim como as caixas de escadas, apresentam sinais evidentes de deformações excessivas, comprometendo o seu uso. Tal facto deve-se, não exclusivamente à deterioração própria dos elementos de madeira, ou por efeito da fluência do material, mas também a alterações mal concebidas, realizadas no interior dos edifícios, normalmente associadas à demolição de elementos ou paredes resistentes.

É de realçar o grau de degradação dos elementos, que constituem a estrutura das coberturas, nomeadamente asnas, madres, varas e ripas de madeira, que se encontram por vezes em risco de ruína.



Infra-estruturas

Relativamente às instalações eléctricas é de salientar que na sua maioria são muito antigas, instaladas de forma desorganizada e em mau estado de conservação criando situações de risco reais para os residentes.

As redes de esgotos domésticos encontram-se frequentemente muito degradadas assim como as instalações sanitárias geralmente de construção antiga e muitas vezes apenas providas de sanita e lavatório, sendo na sua maioria de utilização comum ao prédio e exteriores aos fogos.

Apesar da existência de infra-estruturas de gás no espaço público, a totalidade dos edifícios utiliza gás a partir de garrafa não existindo instalações de gás canalizado no interior dos fogos. Como tal e não existindo local próprio para a colocação de garrafas de gás, estas encontram-se instaladas em qualquer espaço, até mesmo em cozinhas improvisadas em vãos de escada, não oferecendo as mínimas condições de segurança.

_Estado de conservação

A Rua dos Pelames é o principal foco de degradação do bairro, aqui a ruína propaga-se de parcela em parcela, encontrando-se nestas condições as parcelas P.004, P.011, P.012, P.014.



P 011_estado de ruína



P 004_estado de ruína

Neste arruamento encontramos as parcelas P.002 e P.010, que foram objecto de requalificação recentemente, encontrando-se em bom estado de conservação, à excepção do rés-do-chão da parcela P.002. que necessita de intervenção.

Estes dois edifícios podem tomar-se como exemplo pois demonstram claramente a capacidade de qualidade de vida que este edificado permite potenciar.



P 010



P 010 habitação 2º andar



P 002

De acordo com o verificado na aferição física, o estado predominante dos edifícios é mau, quer a nível de estado de conservação quer a nível da qualidade dos alojamentos, respectiva segurança e salubridade.

Na sua maioria, os fogos, não respeitam a legislação actual quanto a exigências dimensionais e sobretudo no que diz respeito a exigências ambientais de iluminação, ventilação e ruído, assim como não respeitam questões básicas de segurança.

2_ OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO

2.1_ Objectivos e vectores estratégicos

Seguindo as opções estratégicas determinadas pelo programa estabelecido no estudo urbanístico de Reabilitação da Sé, de Junho de 2006, e adicionando linhas de acção inerentes à especificidade da unidade de intervenção Q 14002, estabelecem-se os Objectivos e respectivos Vectores de intervenção.

OBJECTIVOS

- _ Integração no contexto urbano da cidade
- _ Reconversão e desmistificação da imagem urbana e consequentemente social
- _ Reabilitação, valorização e preservação do património edificado
- _ Criação de áreas de permanência temporária de carácter turístico
- _ Modernização e diversificação do comércio

VECTORES

- _ Revitalização e restituição dos valores patrimoniais a nível de paisagem urbana, das condições de habitabilidade, ou seja das condições estéticas, de salubridade e de segurança.
- _ Criação e disseminação de oferta de unidades de alojamento turístico.
- _ Reestruturação do modelo comercial existente tendo em vista instalar unidades de conjunto funcional, prevendo um comércio integrado e de esforço conjunto
- _ Implementação de uma unidade de restauração prevendo a utilização conjunta do interior do quarteirão, proporcionando espaços de estar, convívio e contemplação potenciando a fruição do património edificado
- _ Reformulação do modelo habitacional existente cruzando as valias da preexistência com os modelos habitacionais mais contemporâneos.

2.2_ Estratégia de reabilitação Funcional

A estratégia de reabilitação funcional do bairro tem como objectivo conseguir fixar o turismo, fundamental no processo de afirmação e revitalização social e económica do Morro da Sé.

Como tal propõe-se a instalação uma unidade hoteleira com oferta de alojamento turístico, nas parcelas 12, 13, 14, 15, 26 e 27, gerando-se um local de estadia temporária no coração do centro histórico do Porto, aos visitantes que aqui se deslocam, bem como permitir o despoletar de outras ofertas similares de alojamentos no bairro, como por exemplo nas parcelas 36, 44 e 45, prevendo que se garantam padrões médios de qualidade de modo a tornar esta área da cidade um espaço atractivo e com capacidade de fixar um público turístico, com as mais valias inerentes a este fenómeno.

Na referida unidade hoteleira prevê-se, também a existência de um restaurante panorâmico que se localizaria no conjunto voltado para a Rua dos Pelames, ao nível do segundo piso, permitindo a usufruição de todo um espaço de contemplação do Morro da Vitória.

A criação de um espaço público de gestão privada, enquanto espaço de esplanada dos estabelecimentos de restauração, tipo praça de alimentação, pretende oferecer um ponto de paragem e de contemplação no interior do bairro para os turistas, e um local de descompressão para o cidadão em geral.



P015



P026

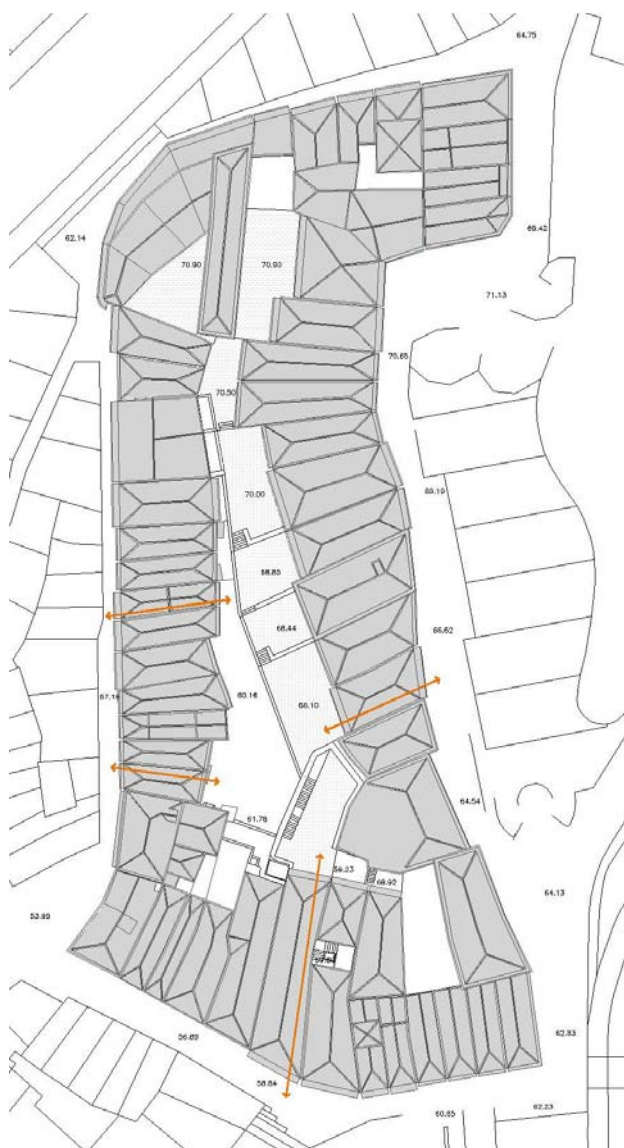


P012



Vista actual do interior do bairro

_Planta diagramática da proposta



Este novo espaço surge do acerto dos logradouros das parcelas 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 da Travessa de São Sebastião e 45 da Rua Escura, sendo um dos acessos o actualmente utilizado pela ilha existente na parcela 34 e o outro pelo rés-do-chão da parcela 45, assim como através dos rés-do-chãos das parcelas que integram esta unidade, onde se prevê a instalação de estabelecimentos de restauração.

Este é um espaço a integrar no domínio público, com gestão privada.

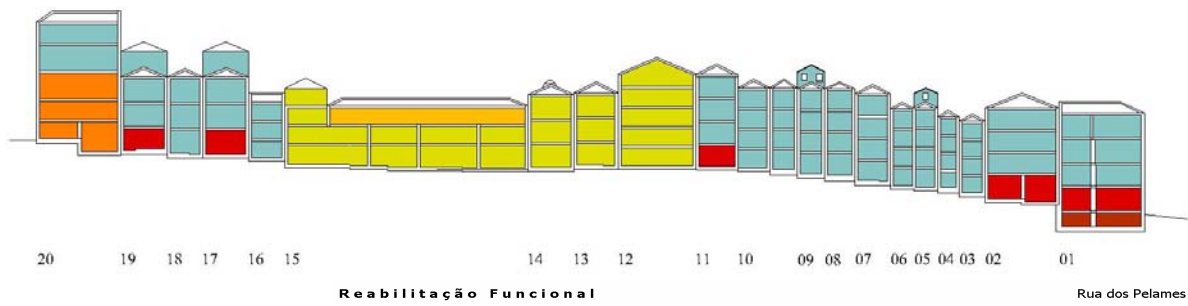
Nas parcelas 38 e 39 actualmente demolidas e propriedade da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica prevê-se a possibilidade de emparcelamento com as parcelas 37 e 40, de modo a instalar uma unidade residencial.

Perfil Funcional proposta

	fracções	percentagem
habitação	107	55,44%
comércio	17	8,81%
serviços	15	7,77%
hotelaria	34	17,62%
restauração	9	4,66%
unidade residencial	11	5,70%

TOTAL **193**

Diagramas de distribuição Funcional



Reabilitação Funcional

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Correcção de uso	•	•									•	•	•	•						•	•
Habituação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•						•	•	•	•	•	•
Comércio	•	•								•											
Serviços																					•
Hotelaria										•	•	•	•								
Restauração																•					

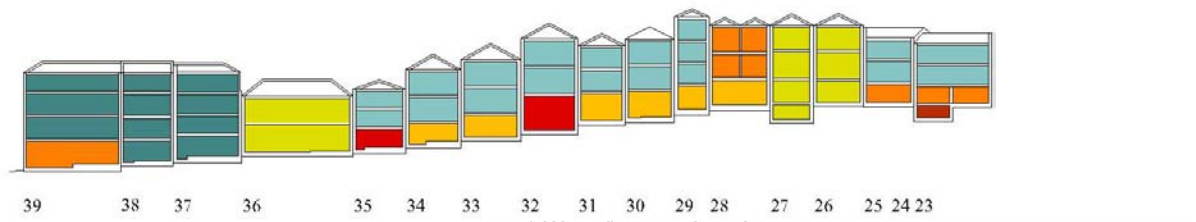
Habituação 16
Comércio 5
Serviços 1
Hotelaria 4
Restauração 1



Reabilitação Funcional

	20	21	22	23
Correcção de uso	•	•	•	•
Habituação	•	•	•	•
Comércio		•		
Serviços	•	•	•	•
Hotelaria				
Restauração				

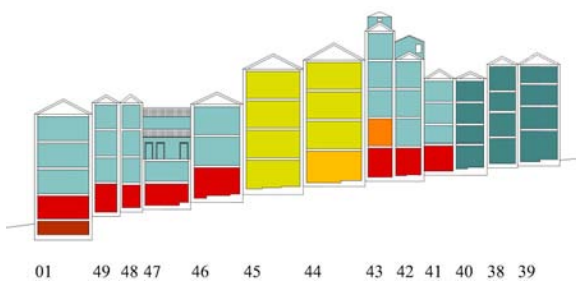
Habituação 4
Comércio 1
Serviços 4
Hotelaria 0
Restauração 0



Reabilitação Funcional

	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Correcção de uso					•	•				•			•	•	•	•	•
Habituação	•	•	•					•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Comércio												•			•		
Serviços	•	•	•			•											
Unidade Residencial																•	•
Hotelaria						•	•								•		
Restauração							•	•	•	•	•	•					

Habituação 10
Comércio 2
Serviços 4
Unidade Residencial 3
Hotelaria 3
Restauração 6



Reabilitação Funcional

	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Correcção de uso	•	•					•				
Habituação			•	•	•			•	•	•	•
Comércio			•	•	•					•	•
Serviços						•					
Unidade Residencial	•	•									
Hotelaria							•	•			
Restauração											

Habituação 7
Comércio 7
Serviços 1
Unidade Residencial 2
Hotelaria 2
Restauração 0

LEGENDA: HABITAÇÃO COMÉRCIO SERVIÇOS ARMAZÉM HOTELARIA RESTAURAÇÃO RESIDENCIAL

2.3_ Estratégia de reabilitação Física

Ao longo dos últimos anos o Morro da Sé, assim como o quarteirão em estudo, tem alicerçado uma galopante imagem de degradação, decadência e marginalidade em relação a cidade, assumindo-se cada vez mais como um espaço fechado em si mesmo, tornando-se incapaz de conseguir atrair investimentos que combatam todo esse cenário.

No entanto, todos temos consciência do grande valor histórico e arquitectónico de todo o tecido urbano onde se insere, bem como, da proximidade que estabelece tanto com a Sé Catedral a sul e a Estação de S. Bento a norte, a sua localização central será sempre uma referência.



Vista actual do interior do quarteirão

Estas e muitas outras potencialidades permitem idealizar cenários de uma reconversão profunda do quarteirão que auspiciam sedimentar uma nova imagem do Morro da Sé, assumindo-se assim como área do centro histórico, Património Mundial.

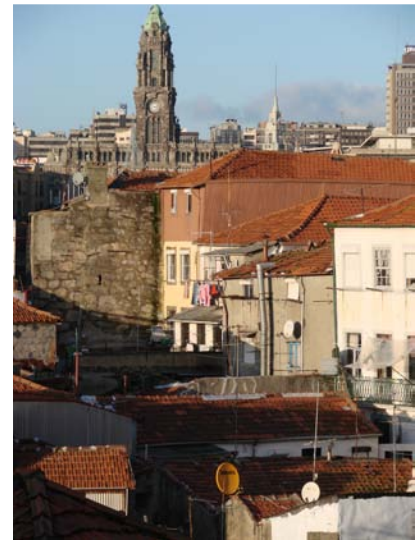
A estratégia de reabilitação física tem como principal premissa conseguir a criação de condições adequadas à habitabilidade nos edifícios e como tal afigura-se essencial a reestruturação da estrutura cadastral do quarteirão. A desdensificação dos espaços interiores do quarteirão, tendo inerente a salubridade do edificado, assim como a inserção de elementos de segurança e meios de evacuação são os objectivos imediatos que esta intervenção pretende estabelecer.

Como tal propõe-se a expropriação de algumas áreas de logradouro, foco de insalubridade e de insegurança, prevendo-se em sua substituição a criação de um espaço a integrar no domínio público, propondo a aplicação de um modelo de gestão privada, enquanto espaços de esplanada dos estabelecimentos de restauração propostos para a Travessa de São Sebastião.

Com estas medidas pretende-se que seja possível salvaguardar o espaço interior do quarteirão enquanto espaço livre, desafogado, acessível, com forma de perpetuar um índice de salubridade dos espaços.

Prevê-se neste espaço a colocação de bocas de incêndio, capazes de dar suporte às necessidades em caso de calamidade, principalmente no que respeita aos edifícios da Rua dos Pelames, que devido ao perfil condicionado do arruamento são a principal preocupação quanto a capacidade de intervenção e capacidade de evacuação.

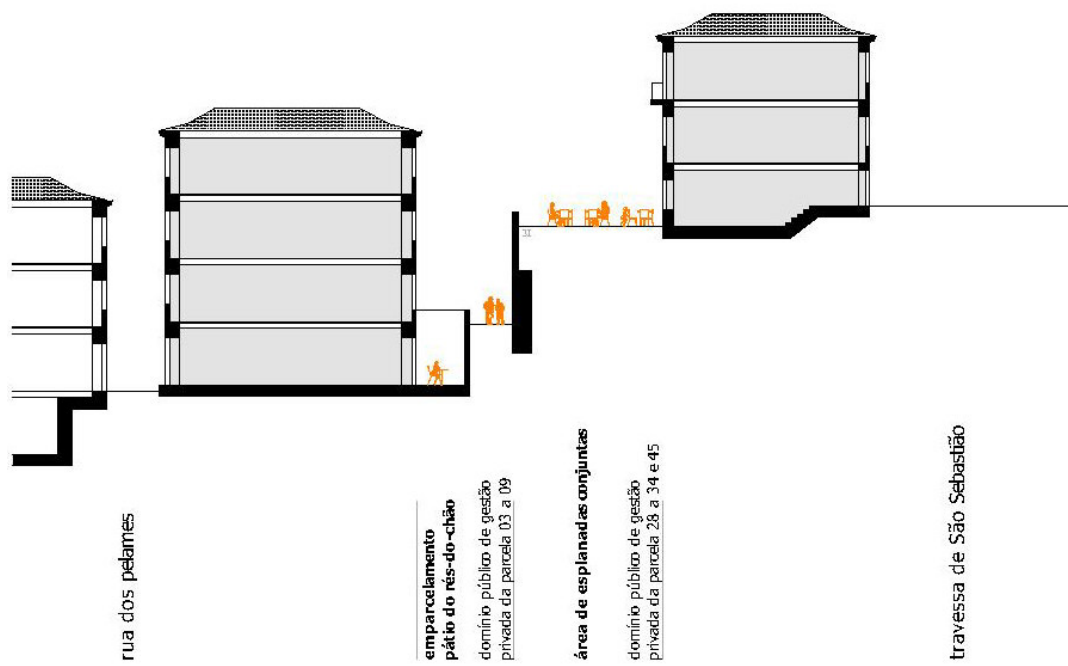
Associado a este processo prevê-se a reconversão de uma área, valorizando deste modo o processo de emparcelamento das parcelas 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 de modo a obter uma oferta de novos fogos com condições de habitabilidade, principalmente no que respeita a níveis de iluminação natural, ventilação transversal assim como meios de segurança e evacuação.



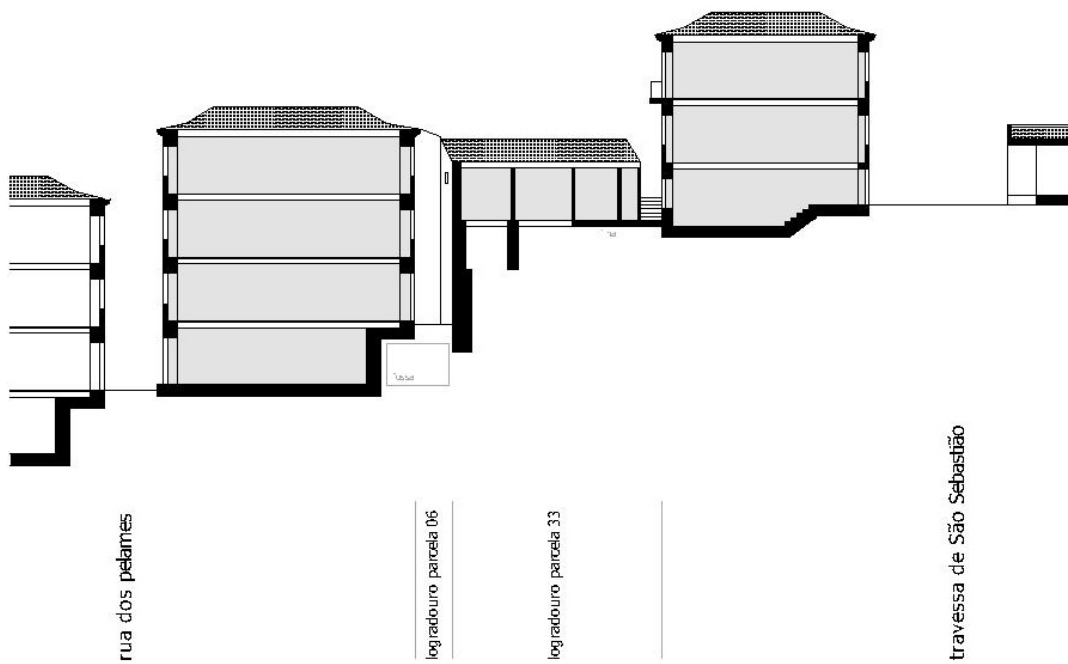
Este emparcelamento prevê-se como uma unidade conjunta confrontando a nascente com um espaço de domínio público que deverá ter dois acessos respectivamente nas parcelas 03 e 09, prevendo-se a instalação de um modelo de gestão privada.

Sempre que as condições geomorfológicas o permitam é de potenciar nesta unidade o prolongamento das áreas de rés-do-chão até ao alinhamento dos pisos superiores de modo a que se torne viável a sua utilização como habitação.

_Corte diagramático do proposto



_Corte diagramático do existente



No contexto geral identificam-se situações em que é necessário, e em outras possível, uma alteração volumétrica. Identificando-se portanto três tipos de alteração volumétrica:

_redução volumétrica, a nível de implantação, cuja necessidade se verifica na parcela 30, devido a ampliação dissonante da fachada de tardoz; bem como da parcela 34, devido a ampliação excessiva, desregulada e dissonante que se verifica na construção principal, na fachada de tardoz

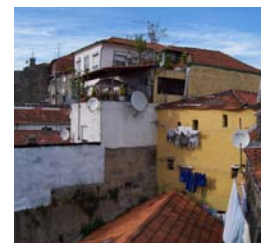
_ampliação volumétrica, na parcela 04, devido ao estado de ruína da fachada tardoz, admite-se a possibilidade de esta alinhar a nível de implantação com as edificações adjacentes; na parcela 47 cuja alterações volumétricas ao traçado original transformaram o edifício num elemento dissonante no conjunto onde se insere, nomeadamente no que diz respeito aos dois pisos existentes em águas-furtadas, impõe-se uma correcção volumétrica, admitindo-se a possibilidade de sofrer um acerto volumétrico de acordo com as parcelas adjacentes; prevê-se a possibilidade de emparcelamento da parcela 47 com a parcela 48, e como tal, admite-se que estas possam assumir a volumetria das parcelas adjacentes; propõe-se a edificação nas parcelas 38 e 39, optando por estabelecer uma área de implantação e volumetria inferiores às da preexistência, por se considerar que a sua reconstrução segundo a implantação original iria repor constrangimentos no espaço público, e a sua volumetria se tornaria excessiva, acentuando uma série de problemas que se tentam resolver no quarteirão. Estas parcelas deverão ser emparceladas com as parcelas 37 e 40.

_remoção de volumetrias nos logradouros, em todos os logradouros que se verifica construção de volumetrias de carácter excessivo, precário ou inestético prevê-se a sua total demolição, mantendo-se apenas as construções que pelo seu carácter arquitectónico ou histórico se consideram já integradas na morfologia do quarteirão.

As volumetrias correspondentes a instalações sanitárias adossadas à fachada de tardoz, ao nível de todos os pisos do edifício principal, são consideradas como parte integrante do edifício por representarem a expressão de uma época histórica, e como tal a manter, à excepção das parcelas 06, 07, 08, 09 e 28 nas quais se prevê a demolição destas volumetrias por se considerar essencial a sua remoção para que o edifício consiga atingir níveis de iluminação e ventilação adequados, prevalecendo deste modo a salubridade dos espaços interiores.



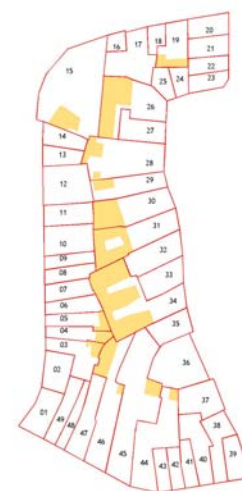
P030



P034



P047 e P048



2.4_ Níveis de intervenção

Os edifícios do quarteirão encontram-se em diferentes estados de degradação, sendo conveniente estabelecer uma gradação da profundidade das intervenções necessárias. Deste modo, adquire-se uma ideia global quanto ao tipo e forma de actuação a desenvolver, que possibilitará uma noção clara dos esforços a direccionar para a reabilitação de cada edifício e dos respectivos custos inerentes a este processo.

Face ao exposto definiram-se cinco diferentes e progressivos níveis de intervenção.

Reabilitação pontual

O nível de reabilitação pontual incide sobre edifícios em que o estado geral de conservação é considerado como bom, sendo no entanto necessária intervenção localizada, a nível de reabilitação de acabamentos, ou mesmo correcção localizada de infra-estruturas.



P002

Reabilitação ligeira

O nível de reabilitação ligeira incide sobre edifícios em que o estado geral de conservação é considerado como razoável, não sendo portanto necessária intervenção a nível de elementos estruturais, soluções construtivas e espaciais existentes, com excepção de situações muito pontuais.

As acções a realizar compreendem pequenas reparações e beneficiações, não implicando o realojamento temporário, podendo estas realizar-se sem grandes inconvenientes para a vida quotidiana dos residentes.



P033

Reabilitação média

O nível de reabilitação média actua num grau mais elevado, sendo necessária uma intervenção mais extensa, incidindo essencialmente sobre a reparação ou substituição parcial de elementos de carpintaria (das caixilharias, dos elementos das escadas ou soalhos e tectos); a reparação e eventual reforço de alguns elementos estruturais; a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos exteriores e interiores, do capeamento da cobertura; a substituição das instalações eléctricas, de abastecimento de águas e do sistema drenagem de águas residuais; a



P020

beneficiação das partes comuns do edifício; bem como a ligeira alteração na organização do espaço, melhorando as condições funcionais, ambientais do fogo; e a beneficiação de instalações sanitárias e cozinhas.

Na realização da generalidade dos trabalhos é possível a presença dos moradores nas habitações, no entanto para algumas acções que impliquem um maior grau de incomodidade ou risco é previsível a necessidade de garantir o realojamento temporário dos residentes.

Reabilitação profunda

O nível de reabilitação profunda, para além das acções descritas anteriormente, incide na necessidade de desenvolver profundas alterações na distribuição e organização interior dos edifícios, sendo necessária a reorganização do espaço interior afecto a cada fogo, assim como a criação de novas áreas de cozinhas e instalações sanitárias. Estas alterações implicam demolições e reconstruções significativas, nomeadamente a substituição parcial ou total de pavimentos e paredes divisórias; a resolução de diferentes patologias estruturais, a beneficiação e reestruturação das partes comuns e dos sistemas de circulação verticais e horizontais, bem como a execução de novos revestimentos.

As acções a desenvolver deverão promover tanto quanto possível a manutenção dos elementos construtivos originais, assegurando a preservação da identidade e autenticidade das construções, bem como assegurar a compatibilidade entre os métodos construtivos introduzidos e os preexistentes.

Neste tipo de intervenção é necessária a desocupação dos edifícios para realização dos trabalhos, obrigando ao realojamento dos moradores por períodos de tempo significativos.



P046

Reabilitação especial

A reabilitação especial incide em operações de natureza excepcional, com um grau de desenvolvimento muito profundo que ultrapassa, em tipo de obras de reparação e beneficiação, os anteriores níveis de reabilitação.

As acções a realizar compreendem o recurso pontual a técnicas de restauro de partes interiores do edifício, quando o valor patrimonial do imóvel justifique.

Ou mesmo, quando a profundidade da intervenção o justifica, a reconstrução total do edifício, prevendo a possibilidade de aplicação comedida de novos materiais e soluções construtivas, assim com a aplicação dos standards regulamentares actuais.



P044

Planta de níveis de intervenção



Níveis de intervenção

Pontual 4 Ligeira 4 Média 6 Profunda 13 Especial 22

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	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	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49						
Pontual		•									•							•																																					
Ligeira																			•																																				
Média	•																																																						
Profunda																																																							
Especial																																																							

Prioridades de intervenção

Muito urgente 28 Urgente 13 Sem urgência 6

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	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	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49								
Muito urgente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			
Urgente																																																									
Sem urgência																																																									

2.5_ Definição dos edificios a reabilitar_ unidades de intervenção



LEGENDA: ■ unidade A_ habitação ■ unidade B_hotelaria ■ unidade C_restauração ■ unidade D_ unidade residencial

	Necessidade de realojamento																																																		
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	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	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49		
Sem necessidade de real.			•		•	•	•					•		•														•											•	•	•	•									
Com necessidade de real.			•		•	•							•		•													•											•	•	•	•									
Realojamento Temporário / famílias	2	2	1																								4	4																			2	2			
Realojamento Temporário / pessoas	8	4	1																								7	7																			8	6			
Realojamento Permanente famílias													1	4														4																				5			
Realojamento Permanente pessoas													4	8														10																				10			
Postos de trabalho														1																																		2			
Nº de idosos em habitação						1								2													4																						3		

2.6_ Extensão das intervenções



Reabilitação de Fachadas

Rua dos Pelames

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Recuperação segundo traçado original				•	•						•			•					
Reconstrução segundo traçado original											•								
Aferição e correcção estrutural	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação e limpeza de cantarias	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação dos revestimentos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação/Reposição de caixilharias	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação/Reposição de serralharias											•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ajuste cromático	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Tratamento de empenas impermeabilização				•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remoção de elementos dissonantes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Reabilitação de Coberturas

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Reposição integral da cobertura				•							•	•	•						
Aferição e correcção estrutural	•	•		•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação e limpeza de capeamento	•	•		•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação de elementos salientes	•	•		•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação de condutores, caleiras e rufos																		•	•
Substituição de condutores, caleiras e rufos	•	•		•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•
Colocação de isolamento térmico	•	•		•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•
Remoção de elementos dissonantes		•	•	•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•

Reabilitação de Interiores

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Reconstrução do interior				•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•					
Aferição e correcção estrutural	•	•														•	•	•	•
Revisão da organização e compartimentação	•	•														•	•	•	•
Criação de cozinhas ou Kitchenettes		•														•		•	•
Criação de instalações sanitárias completas		•														•		•	•
Correcção dimensional de escada		•														•	•	•	•
Possibilitar iluminação natural na caixa de escadas																•	•	•	•
Correcção de iluminação artificial na caixa de escadas		•														•	•	•	•
Substituição/Reparação de pavimentos		•	•													•	•	•	•
Remoção de recobrimentos sobre pavimentos																•	•	•	•
Reparação de paredes		•	•							•						•	•	•	•
Remoção de recobrimentos sobre paredes			•													•	•	•	•
Substituição/Reparação de tectos		•	•													•	•	•	•
Remoção de recobrimentos sobre tectos			•													•	•	•	•
Reparação de caixilharias e portas interiores		•	•													•	•	•	•

Reabilitação de Infra-estruturas

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Substituição de instalações eléctricas	•	•														•	•	•	•
Substituição de instalações de abastecimento de água	•	•														•		•	•
Substituição de inst. de drenagem de águas residuais	•	•														•		•	•
Instalação de sistemas de ventilação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Instalação de sistemas de gás	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

2.6_ Extensão das intervenções



Reabilitação de Fachadas

R. Corpo da Guarda

20 21 22 23

Recuperação segundo traçado original				
Reconstrução segundo traçado original				
Aferição e correcção estrutural		•		•
Reparação e limpeza de cantarias	•	•	•	•
Reparação dos revestimentos	•	•	•	•
Reparação/Reposição de caixilharias	•	•	•	•
Reparação/Reposição de serralharias	•	•	•	•
Ajuste cromático	•	•	•	•
Tratamento de empenas impermeabilização	•	•	•	
Remoção de elementos dissonantes	•	•	•	•

Reabilitação de Coberturas

20 21 22 23

Reposição integral da cobertura				
Aferição e correcção estrutural	•	•		•
Reparação e limpeza de capeamento	•	•		•
Reparação de elementos salientes	•	•		•
Reparação de condutores, caleiras e rufos			•	
Substituição de condutores, caleiras e rufos	•	•		•
Colocação de isolamento térmico	•	•		•
Remoção de elementos dissonantes				

Reabilitação de Interiores

20 21 22 23

Reconstrução do interior		•		
Aferição e correcção estrutural	•			•
Revisão da organização e compartimentação	•			•
Criação de cozinhas ou Kitchenettes	•			•
Criação de instalações sanitárias completas	•			•
Correcção dimensional de escada				•
Possibilitar iluminação natural na caixa de escadas	•			•
Correcção de iluminação artificial na caixa de escadas	•			•
Substituição/Reparação de pavimentos	•			•
Remoção de recobrimentos sobre pavimentos	•			•
Reparação de paredes	•		•	•
Remoção de recobrimentos sobre paredes	•			•
Substituição/Reparação de tectos	•			•
Remoção de recobrimentos sobre tectos	•			•
Reparação de caixilharias e portas interiores	•			•

Reabilitação de Infra-estruturas

20 21 22 23

Substituição de instalações eléctricas	•	•		•
Substituição de instalações de abastecimento de água	•	•		•
Substituição de inst. de drenagem de águas residuais	•	•		•
Instalação de sistemas de ventilação	•	•	•	•
Instalação de sistemas de gás	•	•	•	•

2.6_ Extensão das intervenções



Reabilitação de Fachadas

Rua Escura

39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

Recuperação segundo traçado original																				
Reconstrução segundo traçado original	•																			
Aferição e correcção estrutural		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação e limpeza de cantarias		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação dos revestimentos		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação/Reposição de caixilharias		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação/Reposição de serralharias		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ajuste cromático		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Tratamento de empenas impermeabilização		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remoção de elementos dissonantes		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Reabilitação de Coberturas

39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

Reposição integral da cobertura																				
Aferição e correcção estrutural		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação e limpeza de capeamento		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação de elementos salientes		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação de condutores, caleiras e rufos																				
Substituição de condutores, caleiras e rufos		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Colocação de isolamento térmico		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remoção de elementos dissonantes																				

Reabilitação de Interiores

39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

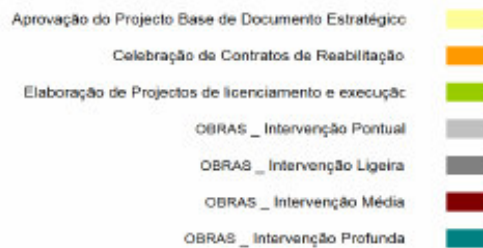
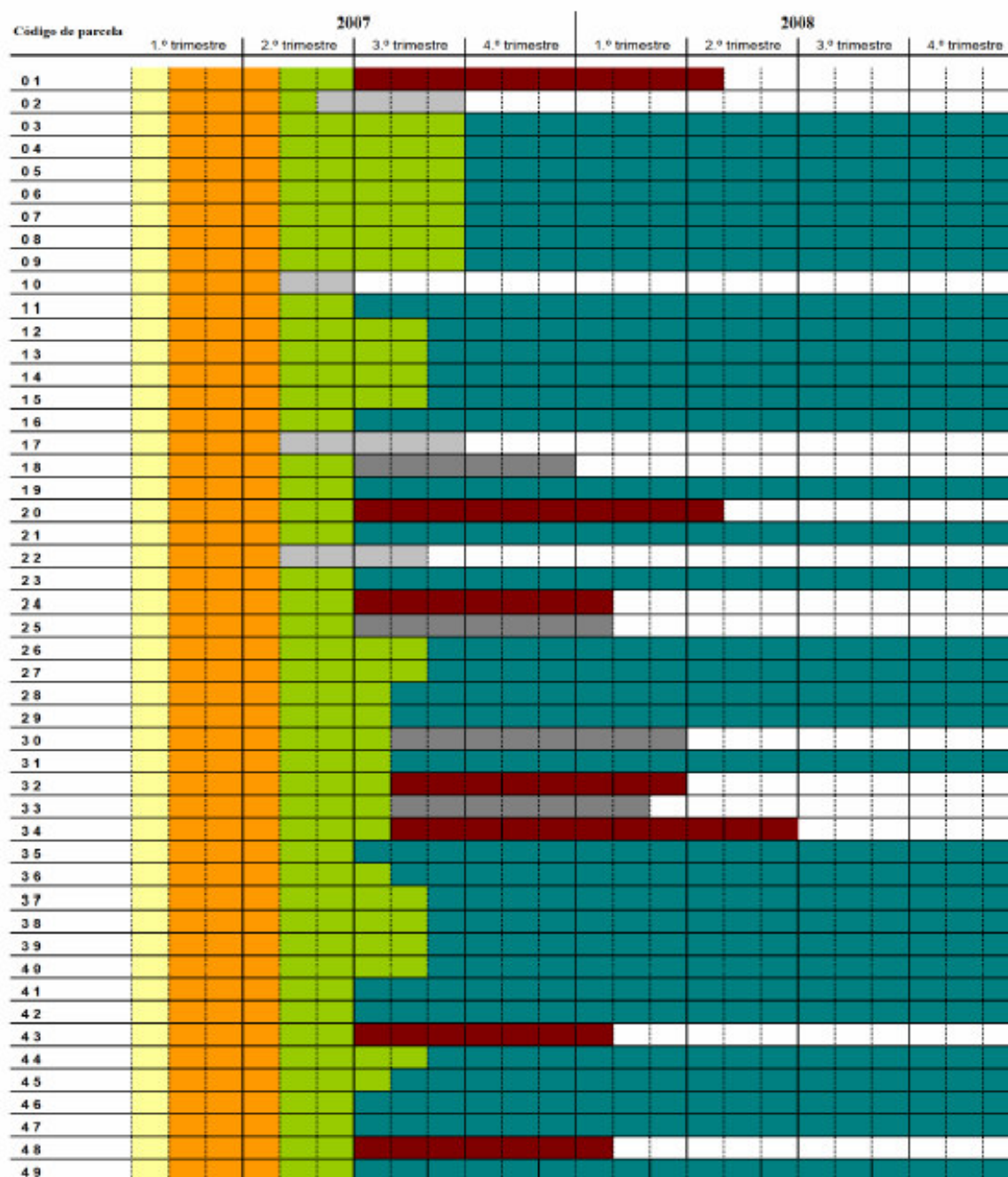
Reconstrução do interior	•																			•
Aferição e correcção estrutural		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Revisão da organização e compartimentação		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Criação de cozinhas ou Kitchenettes		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Criação de instalações sanitárias completas		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Correcção dimensional de escada			•	•																
Possibilitar iluminação natural na caixa de escadas			•	•																
Correcção de iluminação artificial na caixa de escadas			•	•																
Substituição/Reparação de pavimentos		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remoção de recobrimentos sobre pavimentos		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação de paredes		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remoção de recobrimentos sobre paredes		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Substituição/Reparação de tectos		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remoção de recobrimentos sobre tectos		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reparação de caixilharias e portas interiores		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Reabilitação de Infra-estruturas

39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

Substituição de instalações eléctricas		•	•	•		•	•	•	•		•	•	•		•	•	•		•	•
Substituição de instalações de abastecimento de água		•	•	•	•	•		•			•									•
Substituição de inst. de drenagem de águas residuais		•	•	•	•	•		•			•									•
Instalação de sistemas de ventilação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Instalação de sistemas de gás	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

3_PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA



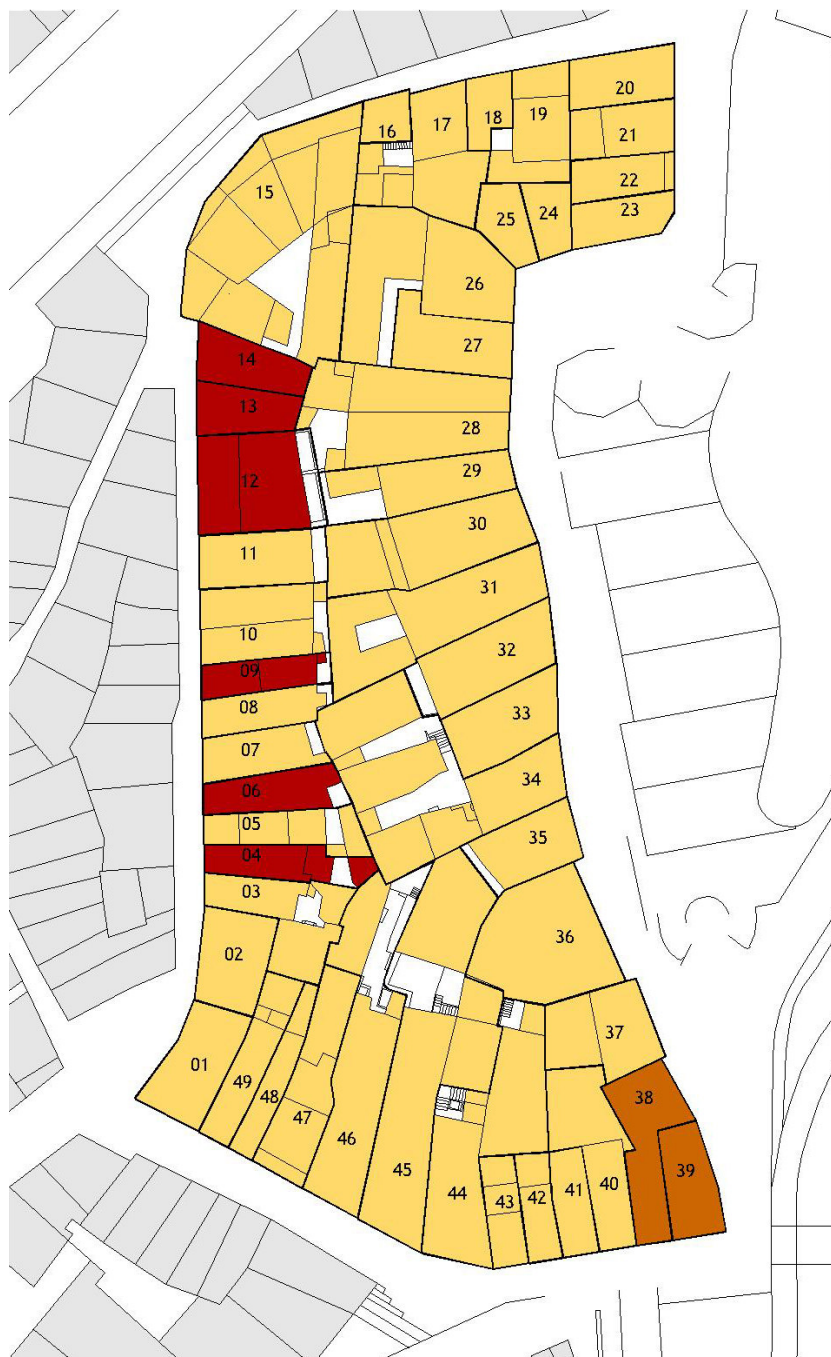
4_ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DAS OPERAÇÕES A REALIZAR

[Excluindo IVA, Impostos, Taxas, Custos de projecto e gestão e Outros custos administrativos].

Codigo parcela	Área de implantação m2	Área Bruta existente	Área Bruta a reabilitar m2	Área Bruta a demolir m2	classificação da intervenção	Custo total
01	83,97	441,20	441,20		Média	220.600,00 €
02	73,83	295,32	295,32		Pontual	11.074,50 €
03	87,66	274,08				
04	53,22	162,33				
05	58,34	212,95				
06	54,62	203,87			Especial unidade A	
07	55,10	211,41				
08	48,84	194,00				
09	41,98	186,65	1282,79	56,24		1.286.668,50 €
10	96,37	385,48	385,48		Pontual	5.782,20 €
11	67,06	268,25	268,25		Profunda	268.378,10 €
12	113,95	524,40				
13	50,56	151,68			Especial unidade B	
14	56,46	169,38				
15	321,78	858,70	1669,30	34,86		1.672.627,60 €
16	25,24	88,50	88,50		Profunda	88.500,00 €
17	123,64	341,83	276,30	65,53	Pontual	8.994,90 €
18	32,40	97,20	97,20		Ligeira	29.160,00 €
19	81,94	285,46	285,46	22,02	Profunda	214.254,30 €
20	60,81	336,81	336,81		Média	168.405,00 €
21	59,37	278,71	278,71		Profunda	209.032,50 €
22	46,41	181,65	181,65		Pontual	4.541,25 €
23	47,49	159,57	159,57		Profunda	119.677,50 €
24	33,94	101,82	101,82		Média	50.910,00 €
25	40,11	120,33	120,33		Ligeira	36.099,00 €
26	179,79	349,09			Especial unidade B	
27	78,67	272,42	526,37	95,14 €		531.613,00 €
28	186,90	512,90	489,00	23,90	Profunda	367.467,00 €
29	82,96	288,07	273,48	14,59	Profunda	205.547,70 €
30	154,81	373,21	327,60	45,60	Ligeira	99.648,00 €
31	163,78	366,14	303,54	62,60	Profunda	229.533,00 €
32	97,07	291,21	291,21		Média	145.605,00 €
33	83,35	254,02	254,02		Ligeira	76.206,00 €
34	254,13	419,54	205,10	214,44	Ligeira	67.963,20 €
35	64,96	194,88	194,88		Profunda	146.244,45 €
36	158,35	396,79	396,79		Especial Unid. C	396.790,00 €
37	94,00	337,15				
38	0,00	0,00			Especial unidade D	
39	0,00	0,00				
40	104,05	391,78	969,48	289,83		983.971,50 €
41	42,69	170,76	170,76		Profunda	128.070,00 €
42	39,63	170,62	170,62		Profunda	127.965,00 €
43	43,29	227,59	227,59		Média	113.795,00 €
44	171,87	672,58	657,68	14,90	Especial	657.680,00 €
45	276,86	828,40	712,40	116,00	Profunda	537.780,00 €
46	60,08	195,66	153,37	42,29	Profunda	116.296,20 €
47	104,35	263,40	225,76	37,64	Profunda	170.449,20 €
48	46,75	129,85	129,85		Média	64.925,00 €
49	68,38	263,89	263,89		Profunda	197.917,50 €
total	4371,81	13901,53	13212,08	1135,58		9.760.172,10 €

As parcelas 19, 20, 33 e 34 de acordo com o levantamento social encontram-se em condições que possibilitam obter apoio ao abrigo do programa RECRUA.

5_Planta de Identificação de Propriedade



LEGENDA ■ CMPorto ■ FDZHP ■ PRIVADO

Propriedade Cadastral

	parcelas	área [m2]	percentagem	área bruta construída [m2]
CMP	6	402,49	8%	1398,31
FDZHP	2	149,45	3%	0,00
PRIVADO	41	4401,31	89%	12703,21
TOTAL	49	4953,25		14101,52

5_IDENTIFICAÇÃO DOS RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS DE MAIS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS

Parcela 01 - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.1/5 e Rua dos Pelames, nº.2/10 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 19.200, a fls55v do livro B63 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1061º.

Proprietário: Heitor José de Lima Gonçalves, NIF nº. 134548230, residente na rua das Cordoiras, nº.1, 5450-265 Soutelo de Aguiar, Vila Pouca de Aguiar.

Arrendatários: Maria do Céu Rocha Antunes – Rua Escura, nº 3 – r/chão e Rua dos Pelames, nº 8

Parcela 02 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 12/16, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 604 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1042º.

Proprietário: José Vieira da Rocha, NIF 144362104, casado com Maria Luísa Rocha Barbosa no regime de comunhão geral, residente no Lugar de Escamarão, 4690-632 Souselo.

Arrendatários: Amílcar de Almeida – Rua dos Pelames, nº 12 –r/chão;

 Maria de Fátima Rodrigues Pereira – Rua dos Pelames, nº 16 – 1º andar;

 Maria da Luz Fernandes – Rua dos Pelames, nº 16 – 2º andar

 Armandina da Glória Santos Pereira Baião – Rua dos Pelames, nº 16 -3º andar.

Parcela 03 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 18, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 370 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1043º.

Proprietário: Luís Duarte Sotto Mayor de Sousa, NIF. 180723650, casado com Elisabete Fernanda dos Santos Monteiro da Costa no regime de comunhão de adquiridos, residente na rua dos Pelames, nº.18, 3ºandar, 4050-469.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor da Caixa Geral de Depósitos, S.A, com sede na Av. João XXI, nº 63, em Lisboa

Arrendatários: Rosa dos Prazeres Gonçalves – Rua dos Pelames, nº 18 – 1ºandar.

Parcela 04 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos e com logradouro, sito na Rua dos Pelames, nº. 20, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 734 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1044º.

Proprietário: Município do Porto, NIF nº 501306099, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4000-000 Porto.

Parcela 05 - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 22/24, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 6.896, a fls. 46 do livro B31 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1045º.

Proprietário: Fernando da Silva Ferreira, NIF 174260156, divorciado, residente na rua dos Pelames, nº. 22, 4050-469 Porto.

Arrendatários: José António Pereira e Sousa – Rua dos Pelames, nº 24 – 1º andar

Manuel António Dias Ferreira – Rua dos Pelames, nº 24 – 2º andar

Fernando Silva Ferreira – Rua dos Pelames, nº 24 – 3º andar

Parcela 06 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 26/28, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 730 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1046º.

Proprietário: Município do Porto, NIF 501306099, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4000-000 Porto.

Parcela 07 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 30/34, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 105 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1047º.

Proprietário: Joaquim Roberto Guimarães, NIF 115053174, viúvo, residente na rua Salvador Correia de Sá nº 137, 4435-425 Rio Tinto e Maria Lucinda Brazão Guimarães e Silva casada com José Otilio Paula da Silva no regime de comunhão geral, residente na Rua Salvador Correia de Sá nº 131, 4435-425 Rio Tinto.

Arrendatários: Alzira Dias Baleiras Soares – Rua dos Pelames, nº 34 – r/chão.

Parcela 08 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 36, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13.359, a fls. 23 do livro B48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1048º.

Proprietário: Bento José Oliveira Barbosa, NIF 154575259, residente na Rua dos Pelames, nº. 36, 3ºandar, Porto.

Parcela 09 - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 38, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13.260, a fls. 23 V do livro B48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1049º.

Proprietário: Município do Porto, NIF 501306099, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4000-000 Porto.

Parcela 10 - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 40/44, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob os números 319 e 287 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob os artigos 1050º e 1051º.

Proprietário: José Maria Mota da Rocha, NIF 156535637, casado com Amália Vieira Moreira no regime de comunhão geral, residentes na Travessa dos Campos, nº.256, 4000-153 Porto.

Arrendatários – José Rodrigues de Almeida – Rua dos Pelames, nº 40 – r/chão;

Muhammad Azam – Rua dos Pelames, nº 44 – r/chão;

Teresa de Jesus de Miranda Maciel – Rua dos Pelames, nº 42 – 1º Esqdº;

Zeferino António Pereira do Nascimento – Rua dos Pelames, nº 42 – 1º Dtº;

Barbara Francke – Rua dos Pelames, nº 42 – 2º esqdº;

Nuno Miguel Morais de Carvalho Guedes – Rua dos Pelames, nº 42 – 2º Dtº

João Paulo Carvalhosa Martins – Rua dos Pelames, nº 42 – 3º Esqdº

Miguel Ângelo Lambelho Carvalho – Rua dos Pelames, nº 42 – 3º Dtº

Parcela 11 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 46/50, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 784 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1052º.

Proprietário: Santa Casa da Misericórdia da Vila de Felgueiras, NIF 501123652, com sede na Avenida Magalhães Lemos, 4610-106 Felgueiras.

Parcela 12 - Prédio urbano composto de três casas com 3 pavimentos e duas casas com dois pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 52/62, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 494 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1053º.

Proprietário: Município do Porto, NIF 501306099, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4000-000 Porto.

Parcela 13 - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 64/68, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 292 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1054º.

Proprietário: Município do Porto, NIF 501306099, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4000-000 Porto, com o

Arrendatários: António Domingos Nogueira Martins – Rua dos Pelames, nº 66 – r/chão

Parcela 14 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 70/70A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13367, a fls. 27 do livro B 48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1055º.

Proprietário: Município do Porto, NIF 501306099, com sede na Praça General Humberto Delgado, 4000-000 Porto.

Parcela 15 - Prédios urbano composto de três casas com 3 pavimentos e três casas com 2 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 72/84, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 723 da Sé e inscritos na respectiva matriz sob o artigo 1056º, 1774º,1775º,1776º,1777º e 1778º.

Proprietário: António Emílio Ramada, NIF 155782894, casado com Maria de Lurdes Costa Real Pereira Ramada no regime de comunhão geral, residente na rua Visconde de Setúbal nº 102, 4200-497 Porto.

Arrendatários: Rosa Maria Teixeira Guedes – Rua dos Pelames, nº 72;

Rui António Pereira Cardoso – Rua dos Pelames, nº 80 – 1º Dtº

Margarida do Carmo Martins Santos – Rua dos Pelames, nº 80-2º Esqdº;

Olga Conceição Monteiro da Silva Martins – Rua dos Pelames, nº 80 – 3º Esqdº;

Ana Maria Sequeira Oliveira – Rua dos Pelames, 82 – r/c

Parcela 16 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 86/88, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 562 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1057º.

Proprietário: Etelvina Monteiro Lima Vanzeler, viúva, residente na rua S. Luís nº 32, 2º esquerdo, 4000-509 Porto, José António Lima Monteiro casado com Paula Maria Soares Dias no regime de comunhão de adquiridos, residente na rua S. Luís nº 32, 2º esquerdo, 4000-509 Porto e Maria Filomena Lima Monteiro Leite casada com José Paulino Neto da Costa Leite no regime de comunhão de adquiridos, residente na rua S. Luís nº 32, 2º esquerdo, 4000-509 Porto.

Arrendatários: José de Sousa Moreira Fidalgo – Rua dos Pelames, nº 86 – 2º andar.

Parcela 17 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 90/92, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 4.138, a fls. 7v do livro B 24 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1058º.

Proprietário: Carlos Quintas Ferreira, NIF 108607291, residente na Rua dos Pelames, nº. 90, 4050-469 Porto.

Parcela 18 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 94/96, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1059º.

Proprietário: Carlos Quintas Ferreira, NIF 108607291, residente na Rua dos Pelames, nº. 90, 4050-469 Porto.

Parcela 19 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 98/100, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2134º.

Proprietário: Ilda de Sousa Rodrigues Soares, NIF 154193739, residente na Rua do Corpo da Guarda nº 58 3º andar, 4050-217 Porto.

Arrendatários: Maria Emília Braz Almeida – Rua dos Pelames, nº 98 – r/c

Rogério Moreira Mesquita – Rua dos Pelames, nº 100-1º andar

Maria Liberta de Almeida Ferreira – Rua dos Pelames, nº 100 – 2º Esq.

Silvério Teixeira – Rua dos Pelames, nº 100 – 2º Dtº

Parcela 20 - Prédio urbano composto de casa com 6 pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº. 102/104 e Rua Corpo da Guarda, nº. 56/58, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 9791, a fls. 185 do livro B 38 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1295º.

Proprietário: Manuel Moreira da Costa, NIF 156051095, casado com Guilhermina Soares Teixeira no regime de comunhão geral residente na Avenida Dr. Moreira de Sousa nº1153, Carvalhos 4415-384 Pedroso.

Arrendatários: Maria Benília Oliveira Batista – Rua Corpo da Guarda, nº 58– r/chão

Jorge Manuel Fabião Vieira – Rua Corpo da Guarda, nº 58 – 1º andar

Ilda de Sousa Rodrigues Soares – Rua Corpo da Guarda, nº 58 – 3º andar

Aurora Oliveira Batista – Rua Corpo da Guarda, nº 58 – 4º andar

Parcela 21 - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda, nº.60/64, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 130 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1296º.

Proprietários: Teresa Maria Tamagnini Mendes de Carvalho, divorciada, NIF 101202989, residente na rua

Azedo Gneco, nº. 82, 3º andar esq, 1350-039 Lisboa, Gonçalo Maria Tamagnini Mendes de Carvalho, divorciado, NIF 110771524, residente na Rua J A Ferreira, nº.101, 2765-232 Estoril, João Tamagnini Mendes de Carvalho, NIF 119946610, casado com Eugénia Manuel de Lencastre Nunes de Matos Mendes de Carvalho no regime de separação de bens, residente na rua do Pinhal do Raposo, nº.35, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais, Raul Manuel Tamagnini Mendes de Carvalho, NIF 126320110, divorciado, residente na rua Júlio Brandão, nº.67, 4150-444 Porto e Margarida Maria Tamagnini Mendes de Carvalho Jakobi, solteira, maior, NIF 153862327, residente na rua D José de Avilez, nº.141, bloco E, 2º dto, Vila da Gandarinha, 2750-000 Cascais.

Outros titulares de direitos reais: penhora a favor da Fazenda Nacional.

Arrendatários: Alberto Soares Alão – Rua Corpo da Guarda, nº 64 – 3º andar

Parcela 22 - Prédio urbano constituído em propriedade horizontal, composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Corpo da Guarda, nº.66/68, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 181 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2211º.

Fracção autónoma A - estabelecimento no rés-do-chão com entrada pelo nº 66.

Proprietário: José Fernando de Caravana e Sousa, NIF 129555355, residente na Rua das Tulipas, Urbanização da Cal, nº. 155, 4510-679 Fanzeres.

Fracção autónoma B: Escritório no 1º andar. com entrada pelo nº 68.

Proprietário: Daniel Ferreira de Sousa, NIF 172124298, residente na Rua da Fontela, nº.111, 4420-149 Gondomar.

Fracção autónoma C: escritório no 2º andar, com entrada pelo nº 68.

Proprietário: Celeste dos Anjos Sieiro, NIF 147805511, residente na Rua Nove de Julho, nº.89, 1º traseiras, 4050-435 Porto.

Fracção autónoma D: escritório no 3º andar, com entrada pelo nº 68.

Proprietário: Fernando da Silva Nogueira Pinto, NIF 166968790, residente na Av. Padre Luís Pinto Carneiro, nº.728, 4580-000 Gandra PRD.

Arrendatários: Vasco Miguel Soares da Silva Pinto – Rua Corpo da Guarda, nº 68 – 3º andar.

Parcela 23 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 75/79 e Rua Corpo da Guarda, nº 70, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1248º.

Proprietário: João Batista Pereira dos Santos, NIF 174600640, residente na Av. Antero de Quental, nº. 24, 1º andar C, 4710-353 Braga.

Arrendatários: António Joaquim Reis Almeida – Rua Corpo da Guarda, nº 70 – r/chão;

António Rodrigues – Rua S. Sebastião, nº 77 – r/chão;

Maria de Lurdes Oliveira Fernandes – Rua S. Sebastião, nº 79 – 2º andar.

Parcela 24 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 71/73, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 9.629, a fls. 103 do livro B 38 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1247º.

Proprietário: Armando Augusto Fernandes dos Santos residente na rua Dr. Gaspar da Costa Leite, nº. 15, 3º dto, 4430-387 VN Gaia e com o NIF 150761503

Arrendatários: Oficina e escritórios de Pichelaria Alexis – Rua S. Sebastião, nº 73 – r/chão e nº 71 – 1º andar

Parcela 25 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 67/69, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13 371, a fls. 29v do livro B 48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1246º.

Proprietário: Agostinho da Costa Fernandes dos Santos, NIF 119608987, residente no Bairro da Pasteleira, nº.170 C/ 11, 4150-000 Porto.

Arrendatários: Argilo Fernandes Teixeira – Rua S. Sebastião, nº 69 – 1º andar

Augusta Fernanda Carvalho Ribeiro – Rua S. Sebastião, nº 69 – 2º andar

Parcela 26 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 63/65, freguesia da Sé, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1245º.

Proprietário: Maria Angélica Neves Coelho da Silva, NIF 106046/3352, residente na rua Nossa Senhora do Amparo, nº. 510, 4435-000 Rio Tinto.

Parcela 27 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 59/61, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 762 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1244º.

Proprietário: titular de propriedade plena, Maria Rita Neves Coelho da Silva, solteira, maior e Maria Luísa Neves Coelho da Silva, solteira, maior, residentes na rua Nossa Senhora do Amparo, nº. 510, 4435-000 Rio Tinto.

Arrendatários: Josefina Rosa Nogueira Fernandes – Tr. S. Sebastião, nº 59 – r/chão

Josué Ferreira Passos – Tr. De S. Sebastião, nº 61 – r/chão Traseiras

José Manuel Santos Sousa - Tr. De S. Sebastião, nº 61 – r/chão Traseiras e 2º andar

Damião Eurico Gomes da Silva -Tr. De S. Sebastião, nº 61 – 1º frente

Delfim Cunha Oliveira - Tr. De S. Sebastião, nº 61 – 2º frente

Parcela 28 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 51/57, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 11 533, a fls. 88 do livro B 43 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1243º.

Proprietário: Herdeiras de Zulmira Diamantina Pinto de Almeida - Maria de Fátima Almeida Rodrigues Cunho, residente na rua Sidónio Pais, nº. 405, 2º andar, 4430-550 Vila Nova de Gaia e Teresa Pinto de Almeida Rodrigues Brandão, residente na rua Quinta Paço de Rei, nº.239 B, 4º esquerdo _ 4430-183 Vila Nova de Gaia

Arrendatários: Alberto Soares Alão – Travessa de S- Sebastião, nº 51 – r/chão

Parcela 29 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 47/49, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13369, a fls. 28 do livro B 48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1242º.

Proprietário: José Abílio Lopes de Oliveira, NIF 108855848, casado com Maria Elisa Gomes Melo, no regime de comunhão geral, residente na travessa de S. Sebastião, nº.49, 2º esq., 4050-569 Porto.

Arrendatários: Maria de Fátima da Silva Reis Sousa – Tr. S. Sebastião, nº 47 –r/chão frente

Veríssimo Magalhães Oliveira – Tr. S. Sebastião, nº 49 – 1º andar

Maria José Melo de Oliveira Pinto dos Santos – Tr. S. Sebastião, nº 49 – 3º andar

Parcela 30 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 43/45, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 19 206, a fls. 88v do livro B 63 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1241º.

Proprietários: Maria Ferreira de Almeida Barrote da Silva, residente na Travessa de S. Sebastião, nº.43, 1º andar, 4050-569 Porto e com o NIF 148736483, João Paulo Barrote da Silva, NIF 188297480, residente na Rua Henrique Alves da Costa, nº.158, 4º dto frente, 4250-549 Porto, Sara Manuela Barrote da Silva, NIF 188630082, residente na travessa de S. Sebastião, nº.43, 1º andar, 4050-569 Porto;

Arrendatários: Alcina da Costa Martins e Sá – Tr. S. Sebastião, nº 43 – 2º Frente

Manuel António Faria Martins – Tr. De S. Sebastião, nº 43 – 2º Traseiras.

Parcela 31 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos e quatro casas com 1 pavimento, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 37/41, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob os números 9913, a fls. 51v do livro B 39 e 13.368 a fls 27v do Livro B48 e inscrito na respectiva matriz sob os artigos 1235º a 1240º.

Proprietário: Maria Dulce Oliveira Teixeira Goulart Bettencourt, casada com João Goulart Bettencourt no regime de separação de bens, residente na rua Padre Luís Cabral, nº.531, 2º dto, 4150-463 Porto e com o NIF 103587969;

Arrendatários: Glória Fernanda da Silva Marques – Tr. S. Sebastião, nº 39 – r/c;

Lídia Ferreira Leal – Tr. S. Sebastião, r/c.- tras. Casa 2

Custódio Araújo Alves – Tr. S. Sebastião, nº 41 – r/c, tras. Casa 1;

Natália Rosa Ribeiro – Tr. S. Sebastião, nº 41 – 1º Dtº;

Amélia Fernandes de Oliveira – Tr. S. Sebastião, 41 – 1º esqdº

Parcela 32 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 33/35, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 18.312, a fls. 194v do livro B 60 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1234º.

Proprietário: Senhorinha Gonçalves, NIF 118841238, residente na Travessa de São Sebastião, nº.33, 2º andar, 4050-569 Porto.

Arrendatários: Rodrigo Madureira – Tr. S. Sebastião, nº 33-1º andar;

João dos Prazeres Martins – Tr. De S. Sebastião, nº 33 – 1ºandar Dtº

Mª Deolinda da Silva Fernandes – Tr. De S. Sebastião, nº 33-2º Dtº

Parcela 33- Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 31, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 18.311, a fls. 194 do livro B 60 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1233º.

Proprietário: titular de propriedade plena, Carlos Alberto da Purificação Prazeres, residente na travessa de São Sebastião, nº. 29A, 2º andar, 4050-569 Porto e com o NIF 162396120

Arrendatários: Tr. S. Sebastião, nº 31- r/chão – restaurante;

Domingos Batista da Silva – Tr. S. Sebastião, nº 31-1º;

Mónica Cristina Amaral Batista – Tr. S. Sebastião, nº 31 – 2º

Parcela 34- Prédio urbano composto de onze casas com 1 pavimento, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 29/29A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 18.310, a fls. 193v do livro B 60 e inscrito na respectiva matriz sob os artigos 1222º a 1232º.

Proprietário: Carlos Alberto da Purificação Prazeres, NIF 162396120, residente na travessa de São Sebastião, nº. 29A, 2º andar, 4050-569 Porto.

Arrendatários: António de Almeida Rocha – Tr. de S. Sebastião, nº 29-r//c;

Carlos Alberto da Purificação Prazeres – Tr. De S. Sebastião, nº 29 A – 1º;

Arlindo Melo do Vale – Travessa de S. Sebastião, nº 29, casa 2;

António Rodrigues - Tr. De S. Sebastião, nº 29 – casa 1, 3 e 4;

Maria do Carmo Oliveira – Tr. De S. Sebastião, nº 29 – casa 6;

Mª Odete Gonçalves Viana – Tr. S. Sebastião, nº 29 – casa 5 e 7;

Jorge Oliveira Maia – Tr. S. Sebastião, nº 29 – casa 10

Parcela 35 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 25/27, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 15.736, a fls. 38 do livro B 54 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1221º.

Proprietário: Manuel Lopes de Oliveira Duarte, NIF 108687880, residente na rua da Chavinha, nº. 412 _Vilar do Paraíso, 4405-851 Vila Nova de Gaia .

Arrendatários: Mª Natália Rodrigues da Silva – Tr. S. Sebastião, nº 27 – r/c;

Maria Aurora Ferreira Nunes Mendes – Tr. S. Sebastião, nº 27 – 1º Dtº;

Leonilde Marques – Tr. S. Sebastião, nº 25-1º Esqdº;

Ricardo Jorge dos Santos Oliveira – Tr. S. Sebastião, nº 25 – 2º andar

Parcela 36 - Prédio urbano composto de casa com 2 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 15/23, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 2417, a fls. 154v do livro B 17 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1220º.

Proprietário: Domingos Ferreira Gomes, NIF 119606518, residente na Travessa de São Sebastião, nº.19, 4050-569 Porto.

Parcela 37 - Prédio urbano composto de casa com 5 pavimentos, sito na Travessa de São Sebastião, nº. 9/13, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 316 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1219º.

Proprietário: Maria Gracinda Pinto, NIF107208547, residente na Rua Mouzinho da Silveira, nº.300, 5º andar, 4050-418 Porto.

Parcela 38 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.51/53 e Travessa de São Sebastião, nº. 5/7, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 663 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1073º.

Proprietário: Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, NIF 502645458, com sede na rua da Reboleira, nº.47, 4050-492 Porto.

Parcela 39 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.55/57 e Travessa de São Sebastião, nº. 1/3, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 7.562 a fls. 196vº do Livro B-32 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1074º.

Proprietário: Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, NIF 502645458, com sede na Rua da Reboleira, nº.47, 4050-492 Porto.

Parcela 40 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.47/49 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 4522 a fls. 126v do Livro B-25 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1072º.

Proprietário: Maria Gracinda Pinto, NIF 107208547, residente na rua Mouzinho da Silveira, nº.300, 5º andar, 4050-418 Porto.

Parcela 41 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.43/45, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 25339 do Livro B-25 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1071º.

Proprietário: Pedro Jorge da Gloria Landolt de Sousa, NIF 196051800, residente na praça João Glama, nº.42, 4300-528 Porto.

Arrendatários: Anacleto Simões de Oliveira – Rua Escura, nº 43 – 1º andar;

Maria Alice da Costa Madureira da Silva – Rua Escura, nº 43 – 3º andar

Parcela 42 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.39/41, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 10.162, a fls 179 do Livro B 39 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1070º.

Proprietário: Ana Rosa de Oliveira Pinheiro, NIF 163572925, residente no Largo Souto, 4730-000 Geme.

Arrendatários: Maria João Ribeiro Mendes – Rua Escura, nº 39 –r/c;

Soraya Isabel Prates Macário – Rua Escura, 41-2º andar;

Severino José Pinto Macário – Rua Escura, nº 41 -3º

Parcela 43 - Prédio urbano composto de casa com 6 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.35/37, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 552 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1069º.

Proprietário: Maria Rosa Ferreira e Barros, divorciada, residente na rua Canelas de Baixo, nº. 271 Canelas, Vila Nova de Gaia.

Outros titulares de direitos reais: Usufruto a favor de Augusta Beatriz de Almeida Torres, NIF 108615480, casada com Manuel Tavares Torres no regime de separação de bens, residente na rua de Santo António, nº. 32 Canelas, 4410-242 Vila Nova de Gaia.

Arrendatários: Ana Paula Oliveira Saiago dos Santos – Rua Escura, nº 37 – r/c;

Aurora Eduarda Reis Sousa Maia – Rua Escura, nº 35 – 1º;

Lindolfo Melo Morais Lourenço – Rua Escura, nº 35 – 2º;

Maria Luísa Araújo da Conceição Menezes – Rua Escura, nº 35 – 3º;

Domingos Manuel Ferreira de Sousa – Rua Escura, nº 35 – 4º

Parcela 44 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos e dependência, sito na Rua Escura, nº.29/33, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 486 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1068º.

Proprietário: Manuel Gomes & Gomes Lda., NIF 501761306, com sede na rua Padre Abílio Sampaio, nº. 40 Barca, Maia.

Arrendatários: Manuel Armando Couto Queiroz da Silva – Rua Escura, nº 29 – r/chão e 1º;

Carlos Manuel Fernandes Almeida – Rua Escura, nº 33 – 1º;

José de Amorim Barbosa – Rua Escura, nº 33 – 2º Esqdº;

António Magalhães Oliveira – Rua Escura, nº 33 – 2º Dtº

Parcela 45 - Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos e dependência, sito na Rua Escura, nº.23/27, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 405 da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1067º.

Proprietário: Angelino Manuel Cardoso Fraga, NIF 134091531, casado com Maria Madalena Falcão de Jesus no regime de comunhão geral, residente na rua escura, nº. 23, 1ºandar, 4050-242 Porto.

Parcela 46 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.17/21, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 25.631 a fls128 do livro B19 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1066º.

Proprietários: José Augusto Martins Vieira, residente na rua Almirante Leote Rego, 202, 1º andar, 4250-259 Porto e Nelson Martins, residente na rua Caçadores, nº.232, 4410-472 Arcozelo, Vila Nova de Gaia

Arrendatários: António Joel Pereira da Fonseca – Rua Escura, nº 17 – r/chão esqdº;

António do Rosário Candeias – Rua Escura, nº 17 – 1º esqdº e Dtº;

Margarida Rosa da Silva Lopes Macedo – Rua Escura, nº 17- 2º Esqdº e Dtº;

Maria Odete Ferreira Borges – Rua Escura, nº 21 – r/c

Parcela 47 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.15, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 13.378 a fls 32 do livro B 48 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2210º.

Proprietário: Fernando Pinto Rodrigues, NIF 143714988, residente na rua Afonso de Albuquerque, nº.152, 4150-019 Porto.

Arrendatários: Paulo Fernando Pereira Ferreira – Rua Escura, nº 15 – 1º Dtº Duplex

Parcela 48 - Prédio urbano composto de casa com 3 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.11/13, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 19.288 a fls 99v do livro B 63 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1063º.

Proprietário: António Martins Ferreira, NIF 147622204, residente na avenida de São Pedro, nº.486, 4585-680 Sobreira.

Parcela 49- Prédio urbano composto de casa com 4 pavimentos, sito na Rua Escura, nº.7/9, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o número 16417 do livro B 55 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1062º.

Proprietários: José Ferreira Gomes casado com Maria Adélia Coutinho Santos Gomes no regime de comunhão geral, residente na rua Chã, nº. 132, 5º esq. Porto, Domingos Ferreira Gomes, viúvo, residente na travessa de S. Sebastião, nº.19, 4050-569 Porto, Alfredo Costa Gomes casado com Anabela Kinguell Ventura Gomes no regime de comunhão de adquiridos, residente na rua de Contumil, bloco 1, ent.724, casa 27, 4350-130 Porto, Maria Fernanda Ferreira Gomes Alves, casada Jorge Ferreira Alves no regime de comunhão de adquiridos, residente na travessa da Rua Nova de Salgueiros, nº. 162, Vila Nova de Gaia e Domingos Camilo Ferreira Gomes, casado com Luísa Maria da Costa Gomes no regime de comunhão de adquiridos, residente na rua escura, nº.9, 4050-242 Porto.

Arrendatários: Domingos Camilo – Rua Escura, nº 7 – r/chão;

Rita Pinto Ramalho – Rua Escura, nº 9 – 1º Dtº

Maria Manuela – Rua Escura, nº 9 – 1º Esqdº;

António Joel Pereira Fonseca – Rua Escura, nº 9 – 2º Dtº e Esqdº;

Maria Camila Teixeira da Silva Oliveira – Rua Escura, nº 9 – 3º andar

6_INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

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

Convidam-se, assim todas as entidades interessadas em colaborar com os proprietários na recuperação dos seus imóveis a manifestar-se junto da Porto Vivo, SRU, de forma a serem identificadas no âmbito do Documento Estratégico desta Unidade de Intervenção.

Anexos

Anexo I - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

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

A.I.1 - ASPECTOS TECNOLÓGICOS DA INTERVENÇÃO

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

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

A.I.2 - FACHADAS URBANAS

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

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

A.I.3 - RESOLUÇÃO TIPOLOGICA GERAL

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

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

A.I.4 - CRITÉRIOS GERAIS DAS INTERVENÇÕES TÉCNICAS

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

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

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

A.II.5 - PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS A ASSEGURAR

a) Segurança estrutural

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

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

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

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

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

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

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

Nas intervenções mais ligeiras os aspectos de segurança estrutural perderão pertinência e traduzir-se-ão na necessidade de reabilitar localmente elementos que se apresentem degradados, como alguns troços de pavimentos ou coberturas, ou incluir comunicações verticais que terão que ser cerzidas com a

construção existente, minimizando os efeitos negativos e procurando que esses elementos se constituam como elementos importantes para o contraventamento geral da construção.

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

b) Segurança contra risco de incêndio

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

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

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

c) Conforto termo higrométrico

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Conforto acústico

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

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

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

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

e) Salubridade de Instalações Sanitárias e Cozinhas

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

f) Instalações e Infra-estruturas

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

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

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

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

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

g) Durabilidade e economia

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

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

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

Anexo II - APOIOS À REABILITAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

A.II.2 - PROGRAMA VIV'A BAIXA

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

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

A.II.3 – PROTOCOLO BANCÁRIO

(CGD; MILLENIUM BCP; BBVA)

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

A.II.4 – INCENTIVOS FISCAIS

A.II.4.1 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

A.II.4.2 – Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

O D.L. nº. 67/97 de 31 de Dezembro, classifica como imóvel de interesse público ao abrigo da Lei nº. 107/2001, de 8 de Setembro, a Zona Histórica do Porto. Como tal, todos os prédios aí implantados são classificados.

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

A.II.4.3 – IVA

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

A.II.4.3 – TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS

Taxas de Compensação

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

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

Taxa Municipal de Infra-estruturas

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

Anexo III – CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS

(Estimativa)

Código de parcela	VPT (€)
01	114.470,00
02	163.760,00
03	30.320,00
04	26.690,00
05	44.180,00
06	43.100,00
07	43.100,00
08	32.760,00
09	40.950,00
10	237.460,00
11	51.720,00
12	62.120,00
13	37.000,00
14	35.530,00
15	386.390,00
16	14.230,00
17	176.360,00
18	28.234,00
19	62.250,00
20	109.900,00
21	64.650,00
22	249.040,00
23	23.280,00
24	21.470,00
25	43.870,00
26	36.850,00
27	40.730,00
28	79.090,00
29	44.830,00
30	97.520,00
31	56.890,00
32	48.150,00
33	75.990,00
34	edifício 36.730,00
	ilha 28.760,00
35	43.030,00
36	60.340,00
37	101.280,00
38	40.260,00
39	29.840,00
40	93.090,00
41	41.380,00
42	34.480,00
43	65.250,00
44	151.780,00
45	93.650,00
46	86.630,00
47	50.790,00
48	31.680,00
49	47.410,00
Total	3.659.264,00

Crítérios adoptados para o cálculo do valor patrimonial das parcelas:

- Os cálculos foram efectuados tendo como base os princípios do “Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI)”, conforme Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro;
- Tendo em vista a determinação do Valor Patrimonial das Parcelas utilizou-se o simulador do sítio do Ministério das Finanças (<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>);
- Foram utilizados os seguintes coeficientes para todos os imóveis:
 - Coeficiente de Afectação = 1 (Habitação);
 - Coeficiente de Localização = 1,10;
 - Valor de Construção fixado pela Lei = 615 €/m² *
 - Os coeficientes de Vetustez foram determinados com base numa estimativa do estado de conservação de cada parcela, decorrente das vistorias realizadas, pelo que, as parcelas terão os seguintes coeficientes:

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

* Portaria 90/2006, de 27 de Janeiro

ELABORAÇÃO

Projecto base de documento estratégico

Mário Rui Peixoto Dias Pinto, arq.º

Liliana Patrícia S. Ribeiro, arq.ª estagiária

EQUIPA TÉCNICA PORTO VIVO, SRU

Paulo de Queiroz Valença, arq.º

Margarida Mesquita Guimarães, eng.ª civil

Fátima Cabral, jurista

Adolfo Faria, arq.º

Ana Leite Pereira, arq.ª