

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 13009
SÃO JOÃO

FEVEREIRO 2008 - VERSÃO WEB

ÍNDICE

Introdução	3
1 - Considerações gerais	4
2- Levantamento e diagnóstico da situação existente	5
2.1 - Enquadramento urbanístico	5
2.5 - Ocupação	14
2.6 - Plantas e alçados da situação existente.....	18
2.7 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes	26
3 - Intervenção proposta.....	29
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta.....	33
3.2 - Síntese da intervenção proposta	42
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	49
4 - Planificação da intervenção proposta	68
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta.....	69
8 - Interessados em colaborar com os proprietários.....	70
Anexos.....	71
Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO	71
Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO	72
Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO	76
Anexo IV - CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS.....	79

Introdução

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

Em 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão São João, delimitado pela Rua de São João, Travessa da Bainharia, Rua dos Mercadores e Rua do Clube Fluvial Portuense.

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, a dispensa da elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do **Projecto Base de Documento Estratégico**, que está vertido no presente documento.

1 - Considerações gerais

A Unidade de Intervenção do Quarteirão de São João está inserida na área classificada como Património Mundial pela Unesco, o que implica a preservação do respectivo carácter e fisionomia. O quarteirão, composto por 27 parcelas, organiza-se segundo um eixo norte/sul e é delimitado a norte pela Travessa da Bainharia, a sul pela Rua do Clube Fluvial Portuense, a nascente pela Rua dos Mercadores e a poente pela Rua de São João.



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

A unidade de intervenção de São João integra-se no eixo de ligação do sector comercial da Baixa e o sector turístico da Ribeira, não esquecendo que é uma das charneiras entre a cidade medieval e a cidade oitocentista. Demarca-se pela sua proximidade com a frente ribeirinha e acessibilidades para o exterior da cidade.

O quarteirão em estudo distingue-se dos demais pela sua estrutura compositiva de alçado coordenado com o quarteirão que se lhe contrapõe, o quarteirão da Feitoria Inglesa.

O alçado da Rua de São João, o elemento de maior valorização urbana do quarteirão, caracteriza-se pelas construções posteriores ao desenho original dos alçados, acrescentos após o remate da cornija nos edifícios de acompanhamento e recuados em relação ao frontão nos edifícios de excepção. Este alçado é caracterizado também pela alternância entre pisos de varandas e pisos de janelas.

O alçado da Rua dos Mercadores caracteriza-se pela quase ausência de pisos com varandas, devido à largura reduzida da rua, embora existam alguns recuados.

Também pudemos encontrar valores significantes particulares, como a existência de capelas no interior das parcelas 18 e 20, assim como, azulejos datados nos finais do século XVIII, escadas da parcela 18, e tectos decorativos em gesso e pintados parcelas 8, 12 e 18. A fachada da Rua dos Mercadores da parcela 16 sofreu claramente uma justaposição em 1868 (data da alteração de fachada, Arquivo Histórico), sendo mesmo visível no R/C, 1º e 2º pisos a fachada antiga e as molduras das janelas trabalhadas em baixo relevo no granito. Esta fachada tem algum interesse pela sua singularidade.

Os factores dissonantes encontrados localizam-se sobretudo da Rua dos Mercadores, e advêm de esta ser hoje em dia as “traseiras” da Rua de S. João.

Globalmente o quarteirão assume um elevado interesse arquitectónico e urbanístico, pelas características já enunciadas, podendo apontar parcelas com valor patrimonial (conjunto das parcelas 6, 5, 4 e 3, parcela 16, parcela 18 e parcela 22).

Para além das características comuns enunciadas em cima, e afectando a imagem e estrutura significativa do referido conjunto, os factores dissonantes constituídos por elementos de equipamento (cabos eléctricos) e marquises apostas às fachadas de algumas construções impõem-se ao conjunto urbanístico, sendo irrefutável a necessidade e urgência de intervir neste quarteirão para salvaguardar as suas características mais peculiares.

As construções existentes não têm estacionamento no interior das parcelas, pelo que esta função está limitada à Rua de São João e restantes arruamentos da malha urbana envolvente. No entanto, todo o sector urbano está abrangido pelos parques de estacionamento do Infante e Alfândega. Na envolvente próxima do quarteirão encontram-se estações STCP, ZH e Metro bem como 2 praças de táxi.

O quarteirão de São João está dotado de infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de distribuição eléctrica, de telecomunicações e de gás, embora esta última ainda sem instalação interna nas parcelas. Nenhum edifício tem local próprio para armazenamento de lixo doméstico.

Os arruamentos e espaços colectivos envolventes ao quarteirão apresentam pendentes entre os 6 graus na Rua de São João, 8 graus na Travessa da Bainharia, 8 graus na Rua dos Mercadores e 3 graus da Rua do Clube Fluvial Portuense. A Rua dos Mercadores e a Travessa da Bainharia foram abrangidas pelo Plano Piloto do Sé, tendo os seus arruamentos sido redesenhados, apresentando-se em bom estado. Agora são em cubo de granito com lajetas ao centro da via, com sumidouros para a recolha das águas pluviais, a Rua da Bainharia e a Travessa da Bainharia apresentam larguras de vias bastante reduzidas, o perfil da Rua dos Mercadores varia entre os 3 e 4,4m de largura enquanto o perfil da Travessa da Bainharia tem aproximadamente 4,5m de largura. Por outro lado, os passeios e arruamentos da Rua do Clube Fluvial Portuense e Rua de São João estão bastante degradados, necessitando de uma intervenção. Neste troço a Rua do Clube Fluvial Portuense comporta tráfego de veículos pesados, embora sem o perfil adequado. O passeio mede aproximadamente 0,8m de largura e apresenta dois tipos de revestimentos, parte dele está revestido com lajetas de granito e a outra parte está revestida com betonilha esquartelada. O passeio da Rua de São João é revestido com betonilha esquartelada e com guias de granito e tem aproximadamente 2,5m de largura, garantido a fluidez de circulação entre a Baixa e a Ribeira.



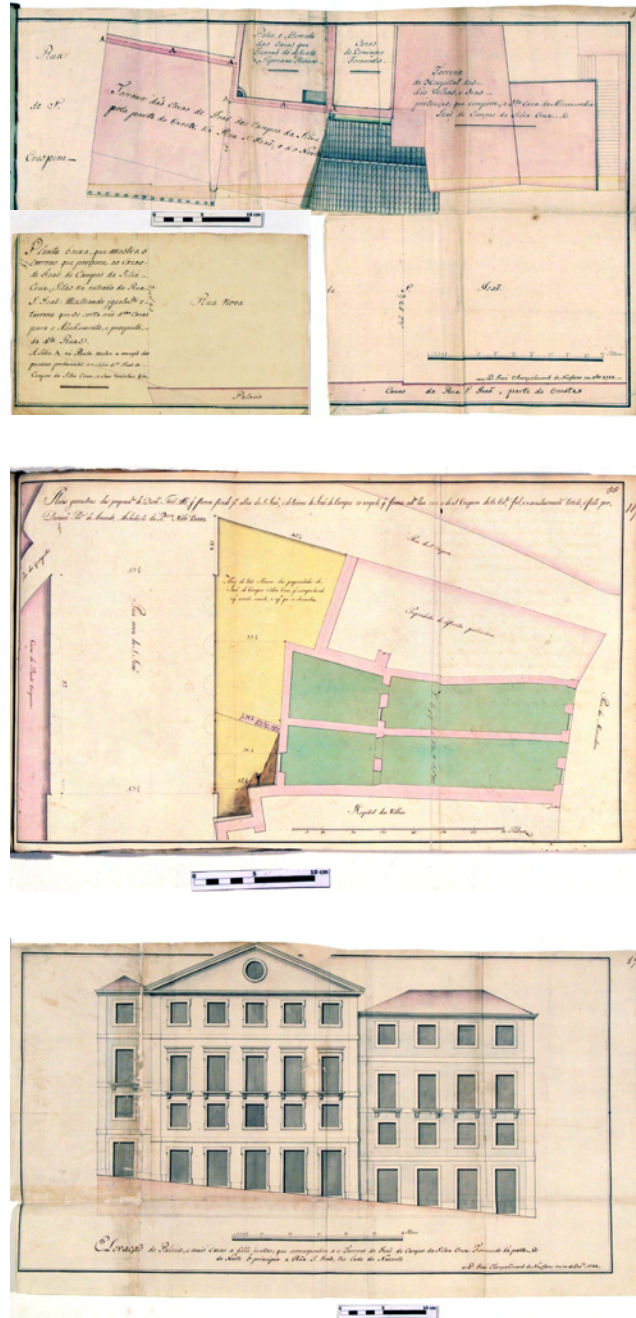
Fotografia aérea

2.2. - Breve nota histórica

A Rua dos Mercadores assenta sobre o antigo caminho romano que ligava Conímbriga a Bracara Augusta acompanhando o rio da Vila. Esta era das ruas mais importantes do burgo medieval (existem documentos datados de 1393) devido ao comércio intenso que a caracterizava, acentuado pela ligação directa entre a Porta da Ribeira e a parte alta do burgo. Uma das particularidades desta rua é a existência de “alminhas” entre alguns prédios dos dois lados da rua. Um dos edifícios mais importantes desta rua era o Hospital de Santa Clara, mais conhecido por hospital das velhas, administrado pela Misericórdia. Este edifício foi demolido no processo de abertura da Rua de São João, tal como documenta o “Livro de Compras” da Junta de Obras Públicas do Arquivo Histórico - Casa do Infante.



Cidade medieval



Desenhos da construção do novo edifício (actuais parcelas 22; 23; 24; 25; 26 e 27) Fonte: “Livro de Compras” - Arquivo Histórico

Em meados do séc. XVIII observou-se uma mudança de mentalidades da alta burguesia portuense em parte devido ao progresso social (comércio vinícola e indústria nascente) e desenvolvimento económico (aumento de produção e comercial dos vinhos do Porto) que por sua vez atraiu nobres de outras nacionalidades, especialmente ingleses relacionados com o vinho do porto, introduzindo novos pensamentos e resultando em novas directrizes políticas de governação (política global de Marquês de Pombal).

Foi neste contexto que surgiu João de Almada e Melo, primo do Marquês de Pombal, estabelecendo-se no Porto como 1º Governador das Armas em 1757. Encontra o Porto com um traçado ainda muito medieval e fechado, embora com claras zonas de expansão: Rua do Bonjardim - estrada para Guimarães (norte); Rua de Santo Ildefonso - estrada de Valongo (nascente) e Rua de Cedofeita - estrada de Viana (poente). Pretende acima de tudo regularizar o velho burgo e disciplinar a construção extra-muros acompanhando as grandes alterações urbanísticas que se davam em Lisboa (consequência do terramoto) e no resto das cidades europeias.

Para isso criou e instalou a Junta das Obras Públicas que se assumia como um organismo autónomo e em contacto directo com o governo central. A Junta das Obras Públicas centrava-se no processo de transformação urbana através da criação de condições urbanísticas, procura de financiamentos, expropriações e modos de execução.

A Rua de São João constituía uma das principais obras, por unir a nova Praça da Ribeira (demolição parcial da muralha) ao largo de São Domingos, articulando a cota baixa da cidade com as novas zonas de expansão à cota alta.



Planta de George Black, 1813

O projecto de abertura da Rua de S. João iniciou-se com um traçado linear e bem definido sobre o rio da Vila entre a Rua de São Crispim e a Praça da Ribeira, cujo desenho é atribuído a Francisco Pinheiro da Cunha. Os terrenos expropriados pertenciam às casas da Rua dos Mercadores e a maioria tinha escadas em pedra, permitindo o acesso ao rio da Vila. Os novos edifícios deviam ser construídos com base nos desenhos e alinhamentos fornecidos pela Junta das Obras Públicas havendo, para esse efeito fiscais que controlavam se as construções seguiam o plano, inclusive as cotas de soleiras.

Em 1765 inicia-se a compra das propriedades para a construção da Rua de São João, principiando-se o seu rompimento em 1766 e consequentemente o encanamento do rio da Vila. A primeira fase do encanamento do rio da Vila iniciou-se entre a Rua de São Crispim e a Rua Nova (Rua do Infante D. Henrique) e é constituído por um túnel em abóbada de granito cuja construção terminou em Setembro de 1767, iniciando-se no mesmo mês a segunda fase, até à Praça da Ribeira. A conclusão da abertura da nova rua deu-se em 1772.



Planta do General Telles Ferreira, 1892

O valor urbanístico e arquitectónico desta rua advém: da unidade de fachadas através dos alinhamentos das varandas e cornijas definindo claramente os ressaltos de cêrceas; da métrica das fachadas, tendo sempre métricas de 7, 6, 5, 4 ou 2 vãos, assim como pela simetria compositiva (7 vãos ao centro da rua, e 5 vãos perto de cada cunhal) dos grandes conjuntos

habitaçãois rematados com frontões ignorando cadastros e alinhamentos de fachadas em planta. Estes “jogos” compositivos são preponderantes para a valorização do ponto de vista urbanístico desta rua e só com um plano geral como o dos “Almadás” é que seria possível.

A unidade de Intervenção São João é constituída por um quarteirão que, pelo seu carácter e fisionomia, bem como pela vizinhança a monumentos classificados, deve ser preservado.

2.3 - Condicionantes

A unidade de intervenção do quarteirão São João integra a Zona Especial de Protecção (ZEP) definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51 - Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997).

Domínio hídrico

Presumível antigo leito de ribeira, em aqueduto de águas pluviais.



Extracto da carta de Condicionantes do PDM do Porto (publicado na 1ª série do Diário da República de 03.02.2006)

2.4 - Características do edificado

A unidade de intervenção é composta por 27 parcelas, todas elas de propriedade privada. No entanto a parcela 01 pertence à Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, a parcela 24 pertence ao Instituto Politécnico do Porto e a parcela 27 pertence à Universidade do Porto.

A maioria das parcelas estão constituídas em propriedade total, no entanto há 5 parcelas em propriedade horizontal (parcelas 10, 12, 15, 17 e 21) representando 18,5% do total do quarteirão. Quase todas as parcelas estão inteiramente ocupadas pelas respectivas construções, sem apresentarem qualquer espaço de logradouro. Existem, no entanto, três saguões no interior do quarteirão. Um destes saguões só tem aberturas da própria parcela (saguão da parcela 16), enquanto os outros dois têm aberturas ou fenestraçãoes de duas ou quatro parcelas diferentes.

A maior parte das parcelas (74%) tem duas frentes urbanas opostas, uma para a Rua de São João e outra para a Rua dos Mercadores. Existem quatro parcelas (14,8%) de gaveto com duas frentes urbanas justapostas, duas parcelas (7,4%) têm uma frente urbana e fenestrações para um saguão e uma parcela (3,8%) tem uma frente urbana e aberturas para um saguão.

Devido ao desnível entre a Rua de São João e a Rua dos Mercadores os rés-do-chãos da Rua de São João são enterrados na Rua dos Mercadores, sendo em regra o 1º andar de São João o rés-do-chão da Rua dos Mercadores. Encontram-se alguns casos de comunicações internas entre parcelas distintas, de que são exemplo as parcelas 3, 4 e 5.

As cérceas dominantes são R/C+4 pisos ou R/C+5 pisos com recuado ou águas-furtadas, representando 44,4% do quarteirão. Cerca de 66,6% dos edifícios que constituem esta unidade de intervenção têm caves, sendo na sua maioria inferiores à área de implantação do edificado.

Em regra, os edifícios possuem uma caixa de escadas central desenvolvendo-se transversalmente à parcela, encimada por uma clarabóia ou iluminada zenitalmente por um lanternim. Nas outras cinco das 27 parcelas do quarteirão, existem duas caixas de escadas com acessos independentes. O número de fogos (habitacionais ou serviços) por piso é variável, no entanto, em 37% do total das parcelas da Unidade de Intervenção existem dois fogos por piso, em 29,6% existe um fogo por piso, em 7,4% existe um fogo por cada dois pisos e 26%, estão totalmente ocupadas num único fogo ou estão devolutas.

Caracterização construtiva

Após as vistorias a todas as parcelas da Unidade de Intervenção, inferiu-se que maioritariamente os edifícios mantêm o sistema construtivo tradicional: estruturas de alvenaria e de madeira, coberturas revestidas a telha cerâmica, e revestimentos à base de madeiras, rebocos de gesso e cal. Nos edifícios que foram alvo de intervenções profundas recentes, algumas estruturas foram substituídas por elementos de betão armado, cerâmicos ou pontualmente em ferro.

As estruturas verticais são predominantemente as paredes de meação em alvenaria de pedra, nas quais se apoiam os vigaamentos de madeira ou betão armado dos pavimentos. O edifício da parcela 18 destaca-se pelo facto de ser o único a possuir paredes de alvenaria de granito no seu interior. Pontualmente, alguns edifícios possuem pilares metálicos de modo a permitir espaços amplos (parcelas 6,7,8, 16). Em intervenções recentes, foram integradas algumas estruturas, caixas de escadas, elevadores, ou reforços pontuais em betão armado (parcelas 3, 4, 5, 8, 10, 15, 17, 21 e 22).

Nas fachadas preponderam aparelhos em cantaria/alvenaria com reboco pintado ou ladrilhos cerâmicos. Os vãos são emoldurados a cantaria de granito. Alguns imóveis possuem empenas,



Vista geral da Rua de São João

recuados e aproveitamentos de cobertura em taipa de madeira revestidos a rebocos, chapas metálicas ou soletos de ardósia.

As estruturas horizontais são maioritariamente constituídas por vigeamento de madeira encastradas nas paredes de meação, onde assenta o soalho. Nos edifícios remodelados recentemente, as lajes foram substituídas por lajes de betão (parcelas 4, 5, 6, 10, 17, 21 e 24).

Os acessos verticais são de diversos tipos e materiais, devido à recorrente existência de acessos pela Rua de São João e Rua dos Mercadores. Em regra, nos pisos inferiores as escadas são de tiro e estão adossadas a uma parede de meação, para libertar as frentes de rua. Nos pisos altos, as caixas de escadas estão ao centro dos lotes, numa posição perpendicular às paredes de meação, desenvolvendo-se em dois lanços por piso. São geralmente constituídas e revestidas a madeira. Os prédios com caixas de escadas em betão armado (parcelas 10, 17 e 21), geralmente possuem ascensores mecânicos.

Todas as parcelas estão providas de infra-estruturas de abastecimento e recolha de águas, assim como de abastecimento de electricidade. Apenas alguns imóveis possuem rede de telecomunicações. Em nenhum edifício existe rede de gás canalizado. As coberturas são todas inclinadas, revestidas a telha cerâmica do tipo “Marselha” à cor natural, geralmente de quatro águas, assentes em estrutura de madeira. Em alguns edifícios, alvos de intervenções recentes, as estruturas foram substituídas por lajes maciças ou de vigas prefabricadas. As clarabóias subsistentes encimam as caixas de escadas, embora nem sempre as iluminem até aos pisos baixos. Devido à dificuldade de as impermeabilizar e à sua degradação, as clarabóias foram substituídas por elementos dissonantes como telhas de vidro ou de policarbonato.

Nos pisos altos predominam as caixilharias de madeira do tipo batente e guilhotina, com formas e desenhos variados, pintadas com tonalidades entre o branco, verdes e castanhos. Contudo, encontram-se vários vãos com caixilharia de alumínio ou ferro em detrimento dos originais em madeira. Verifica-se com alguma frequência a introdução de estores exteriores em PVC. No piso térreo as soluções de encerramento dos vãos são várias, desde portas cegas de madeira até portas de vidro e alumínio.

Os pavimentos são geralmente em madeira. Contudo, devido à sua degradação, são frequentemente recobertos por cerâmicos, linóleos, alcatifas ou tapeçarias. Os revestimentos das lajes de betão são geralmente cerâmicos ou inertes polidos.



Estrutura horizontal



Caixa de escadas

As divisórias interiores são originalmente em tabique de madeira engessadas e pintadas de diversas cores, contudo existem divisórias interiores em alvenarias de tijolo nas construções onde foram empregues lajes de betão.

Os tectos são, regra geral, de gesso/estruque de cor branca. Em alguns edifícios que conservam os traços originais, as sancas e tectos são decoradas por ornamentos com formas geométricas ou figurativos. Destacam-se os tectos das cúpulas das capelas existentes nas parcelas 18 e 20.



Cúpula da capela da parcela 20

ESTADO CONSERVAÇÃO

O estado geral de conservação do edificado da unidade de intervenção é médio/mau. A falta de manutenção e a ausência de obras de reparação atiram as construções para uma galopante degradação dos seus revestimentos, estruturas e infra-estruturas.

Constatou-se, em muitas situações, a existência de infra-estruturas de abastecimento de electricidade e água, assim como a drenagem de águas residuais à superfície, oriundas de intervenções posteriores à construção dos imóveis. Muitas destas encontram-se em débil funcionamento, apresentando e originando várias patologias. A recolha das águas pluviais nem sempre é canalizada, pelo que cai directamente na via pública. As existentes, são geralmente compostas por caleiras e tubos de PVC. As ventilações e exaustões são quase inexistentes ou em mau funcionamento. Quando estão operacionais, as saídas das ventilações forçadas localizam-se, geralmente, nas fachadas.

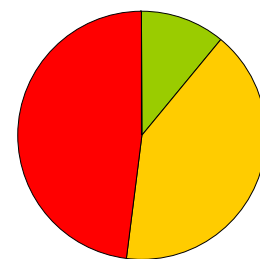
Na globalidade, verifica-se que cerca de metade dos edifícios está em mau estado de conservação, ou nalguns casos em ruína parcial, necessitando urgentemente de intervenção profunda.

Destaca-se o facto dos edifícios em ruína estarem parcialmente ocupados por habitações (parcelas 2, 4 e 16) e por armazéns (parcelas 19 e 27). A parcela 16 está em perigo iminente de derrocada, pelo que deve ser totalmente desocupada de imediato.

Dos edifícios em médio estado de conservação, a maioria padece de patologias generalizadas tais com humidades, infiltrações, destacamento de revestimentos e infra-estruturas deficientes. As intervenções serão médias/profundas, contudo a sua ausência poderá a curto prazo afectar significativamente as construções.

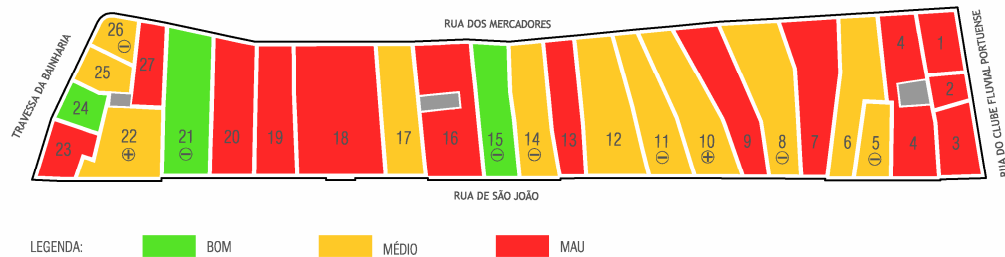
As parcelas que se encontram em bom estado de conservação foram alvo de intervenções recentes, pelo que necessitam de pequenas obras de manutenção.

Constata-se que 5 edifícios (19%) estão em ruína parcial, representando 1524m² de área bruta construída; 7 edifícios (26%) encontram-se em mau estado de conservação, totalizando 2080m² de área bruta construída; 12 edifícios (44%) em médio estado de conservação perfazendo 3227m² de área bruta construída e 3 (11%) estão em bom estado de conservação, com 1180m² de área bruta construída.



■ bom ■ médio ■ mau

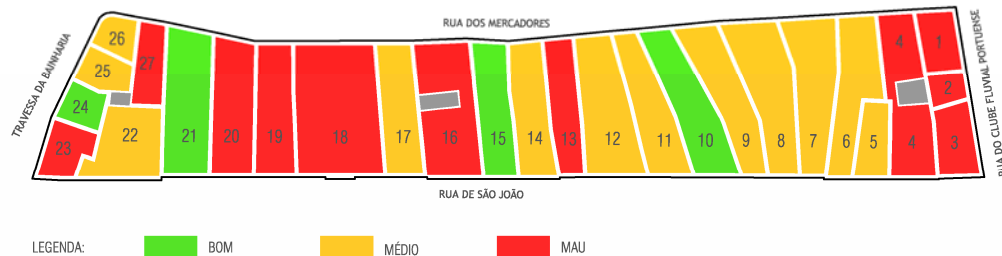
Apesar da extensão da deterioração deste conjunto edificado, da perda dos valores construtivos devido à degradação de elementos e às intervenções descuidadas, o quarteirão ainda conserva um imponente valor construtivo e arquitectónico. Estas qualidades revertem da qualidade construtiva e da nobreza dos materiais empregues, assim como da qualidade técnica dos projectos.



Cartograma do estado de conservação

SEGURANÇA

Das vistorias realizadas aos imóveis, salienta-se o facto de 41% dos edifícios não oferece condições de utilização, devido à falta de segurança e ao risco de colapso de elementos. As restantes construções apresentam um nível de segurança razoável (44%) ou bom (15%).

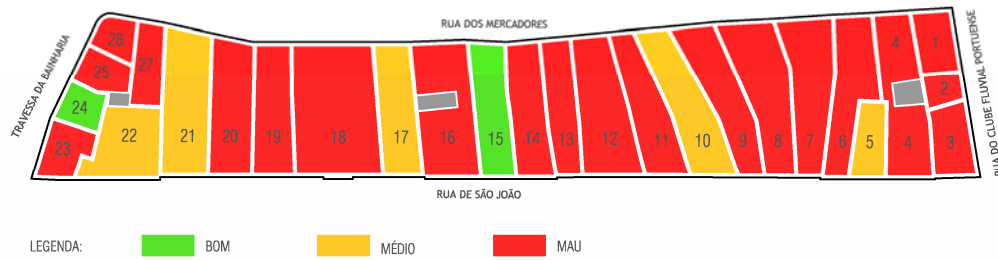


Cartograma da segurança

SALUBRIDADE

Os índices de insalubridade deste quarteirão são extremamente elevados. Na verdade, 20 das 27 parcelas vistoriadas (74%) não possuía condições de salubridade. Tal facto deve-se não só à deterioração dos elementos construtivos e das suas instalações, mas também da deficiente ventilação e isolamento das parcelas, no que se refere à compartimentação e qualificação das mesmas. Na realidade, verificaram-se fogos habitacionais com diversos compartimentos interiores, sub dimensionados, sub compartimentados, sem instalações sanitárias privativas, dentro ou fora das fracções. Acrescendo a estas condições, em casos pontuais, há sobrelotação das tipologias.

Das restantes parcelas, 5 possuem salubridade média (19%) e 2 demonstram boas condições de salubridade (7%).

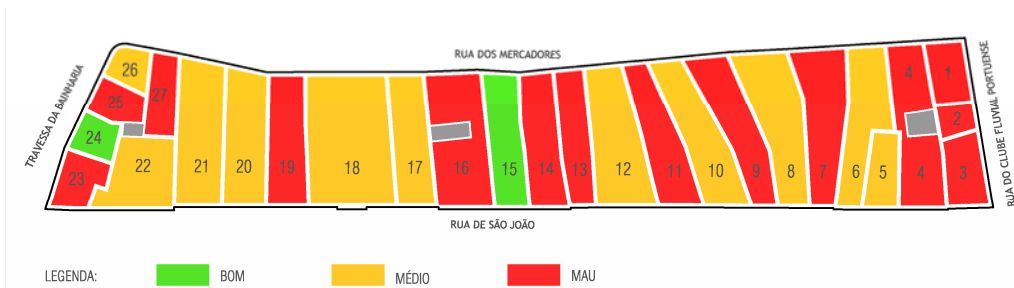


Cartograma da salubridade

ESTÉTICA

Apesar de este quarteirão ter sido edificado sob a alçada do plano Almadino da abertura da Rua de São João, no qual foi traçado o alçado global desta rua, de ter sido executado por mestres de obra experientes e conceituados, de se ter utilizado bons materiais numa linguagem arquitectónica rica, esteticamente o conjunto encontra-se bastante desvalorizado. Dos 27 edifícios, 14 (52%) são esteticamente maus, 11 (41%) em médio estado e 2 edifícios (7%) em bom estado.

Esta degradação de imagem deve-se em grande parte ao mau estado de conservação dos imóveis, assim como de intervenções descuidadas dos elementos valorativos ou mesmo alterações/adições de outros elementos.

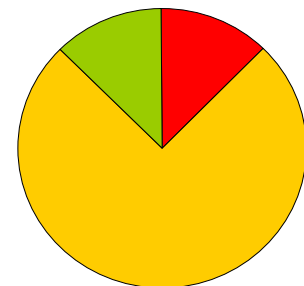


Cartograma da avaliação estética

2.5 - Ocupação

Dos 27 edifícios deste quarteirão, apenas 6 estão totalmente ocupados (22%), 3 inteiramente devolutos (11%) e os restantes parcialmente ocupados (67%). É de salientar a existência de edifícios parcialmente ocupados que estão em mau estado de conservação e mesmo em ruína parcial, necessitando de intervenção urgente, devido ao perigo que representam para os seus utilizadores ou mesmo para os transeuntes da via pública.

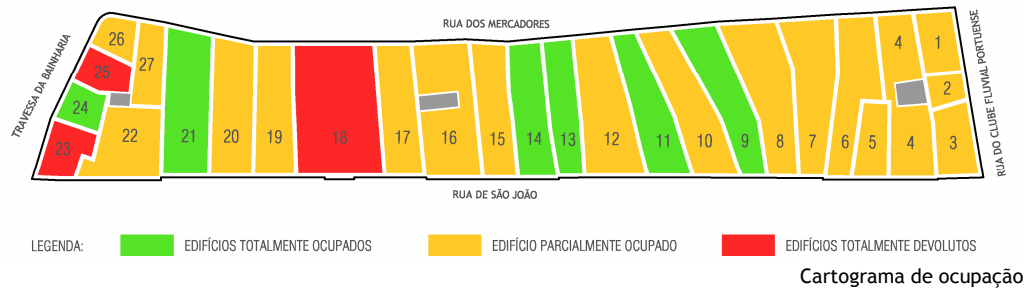
Os edifícios totalmente ocupados estão espacialmente dispersos no quarteirão. Nestes edifícios os fogos habitacionais estão muitas vezes sobreocupados. Nestes casos os seus residentes vivem em



- edifícios totalmente devolutos
- edifícios parcialmente ocupados
- edifícios totalmente ocupados

condições de habitabilidade deficiente, agravadas pelo mau estado de conservação ou por situações insalubres.

Os edifícios parcialmente ocupados predominam. Genericamente, estes edifícios apresentam fracções devolutas devido à falta de habitabilidade/degradação dos espaços, falta de competitividade no mercado de arrendamentos, desuso das antigas utilizações, ou por falta de iniciativa dos proprietários em ocuparem essas fracções. Associada à carência de utilização dos espaços está a sua degradação.



DESCRIÇÃO FUNCIONAL

Construídos originalmente por uma classe burguesa de mercadores, os pisos baixos eram sistematicamente amplos para albergarem o comércio de grossistas e os pisos altos destinavam-se a habitações próprias. Desde finais do século XVIII até cerca de finais do século XX, genericamente estas funções mantiveram-se até progressivamente se extinguirem. Posteriormente, estas construções foram apropriadas por usos diferentes dos iniciais, ou mantiveram-se devolutas.

Actualmente coexistem usos distintos no mesmo edifício e por vezes no mesmo piso.

Contudo, as caves são geralmente armazéns dos estabelecimentos comerciais que existem ao nível do rés-do-chão, ou continuação dos espaços comerciais explorados como bares/discotecas.

Ao nível do rés-do-chão e 1º andar predominam os estabelecimentos comerciais e alguns armazéns. No entanto 30% destes pisos encontram-se devolutos.

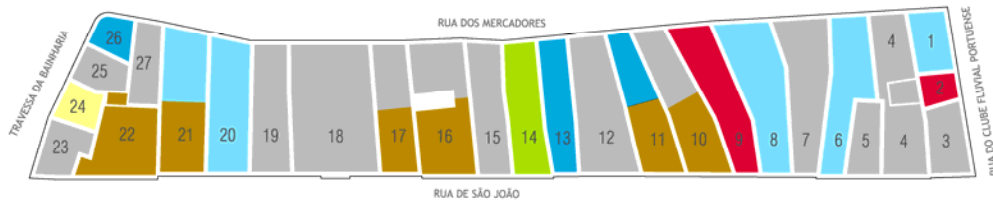
Os pisos superiores são principalmente utilizados como habitação, com excepção dos imóveis totalmente destinados a serviços.





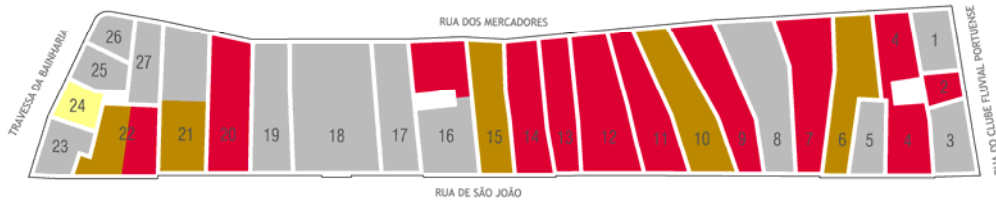
LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - Rés-do-chão



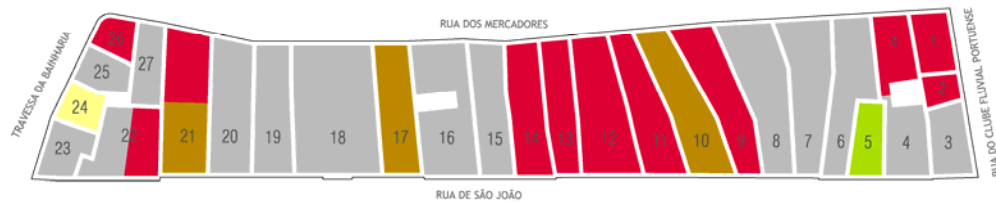
LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - 1º andar



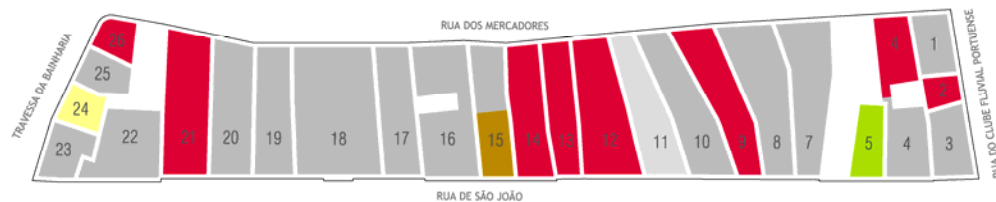
LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - 2º andar



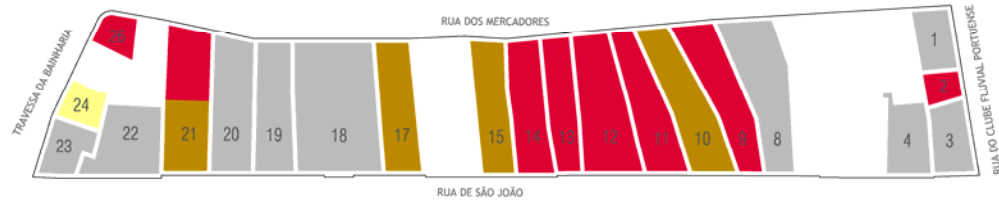
LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - 3º andar



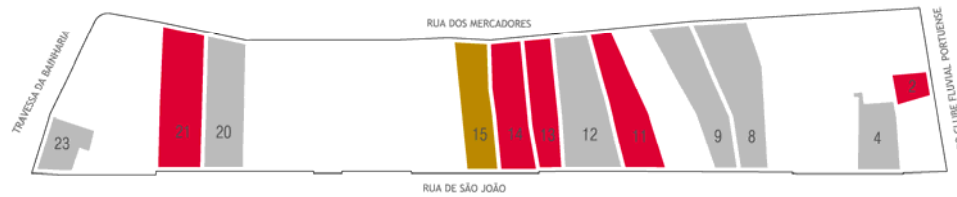
LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - 4º andar



LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - 5º andar



LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - 6º andar



LEGENDA: ARMAZÉM COMÉRCIO EQUIPAMENTO HABITAÇÃO ASSOCIAÇÃO INDÚSTRIA SERVIÇOS DEVOLUTO DESCONHECIDO

Cartograma funcional - 7º andar

QUADRO COM NÚMERO DE FOGOS/OCUPAÇÃO POR TIPOLOGIA

Fogo/ Ocupação		Com	Com	Com	Com	Com	Com	Com	Total Ocupado	Devoluto	Total
		1 Pess.	2 Pess.	3 Pess.	4 Pess.	5 Pess.	6 Pess.	7 Pess.			
Habitacionais	Quarto	4	3	0	0	0	0	0	7	1	8
	T0	4	4	2	2	0	0	0	12	4	16
	>T0 e <T1	2	1	3	0	1	1	0	8	0	8
	T1	1	1	0	2	2	0	0	6	1	7
	>T1 e <T2	1	6	3	3	0	0	0	13	3	16
	T2	0	1	2	0	0	0	0	3	2	5
	>T2 e <T3	0	1	1	0	1	0	0	3	1	4
	T3	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1
	>T3 e <T4	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1
	Sem tipologia definida	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20
Subtotal Habitacional		12	17	12	8	4	1	0	54	32	86
Outros	Serviços								20	14	34
	Comércio								14	7	21
	Equipamento								3	0	3
	Armazém								4	0	4
	Subtotal Não Habitacional									41	21
Total									95	53	148
Edifícios totalmente devolutos											3

2.6 - Plantas e alçados da situação existente

Plantas do quarteirão por níveis.







Planta da cota 27.9

0m 5m 10m 20m 30m 50m



Planta da cota 31.3

0m 5m 10m 20m 30m 50m



Planta da cota 33.6

0m 5m 10m 20m 30m 50m



Planta da cota 37.2

0m 5m 10m 20m 30m 50m



Planta da cota 41.2

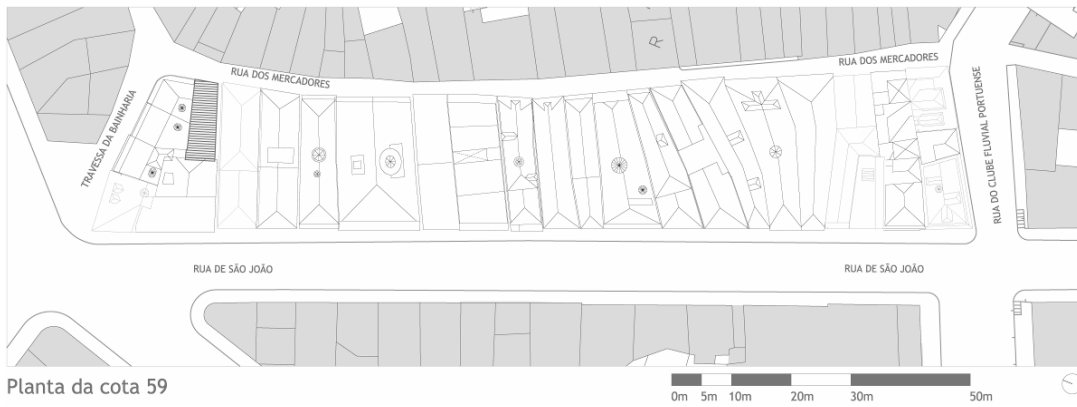
0m 5m 10m 20m 30m 50m



Planta da cota 44.75

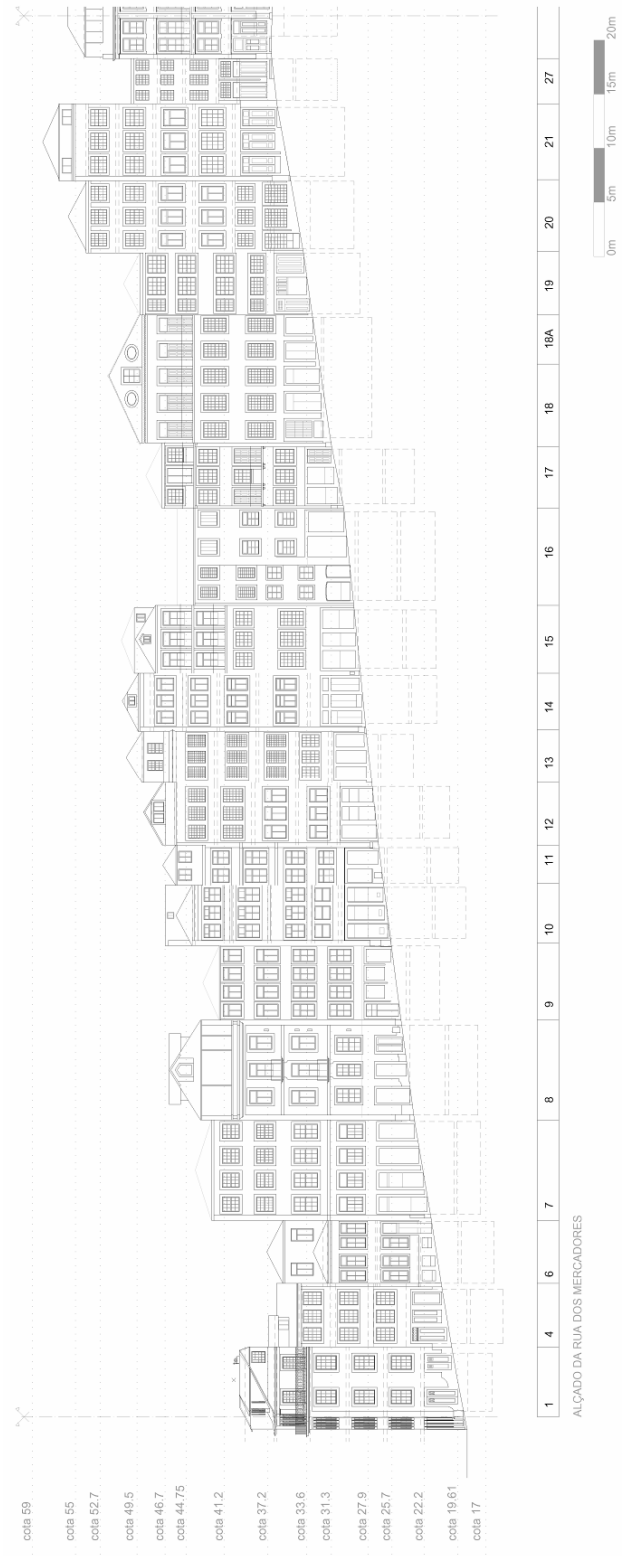
0m 5m 10m 20m 30m 50m

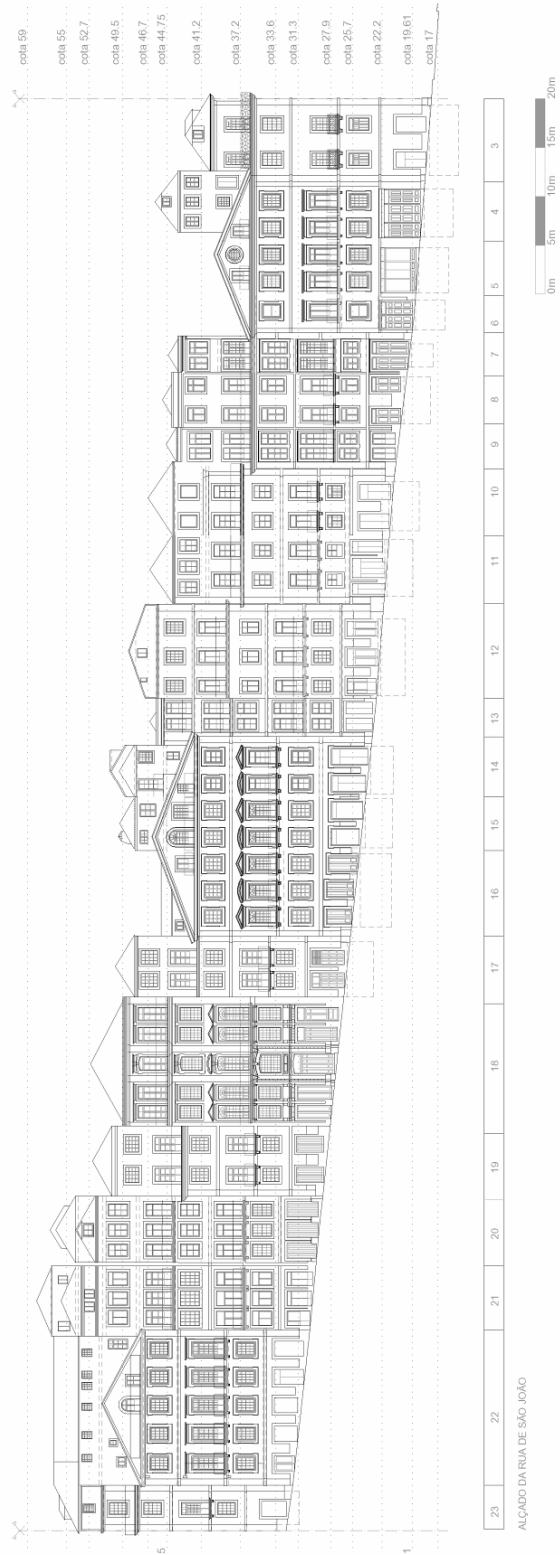




Alçados do quarteirão









2.7 - Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes

Parcela 2

Morada: Rua do Clube Fluvial Portuense, nº 10

Licença nº 81

Data: 20-07-1931

Requerente: António Joaquim de Oliveira Maia

Assunto: Modificar fachada do R/c

Parcela 3

Morada: Rua de São João, nº 44-46

Licença nº 380

Data: 1999

Requerente: El Lesse - Actividade Hoteleiras, L.da

Assunto: restauração e bebidas

Parcela 04

Morada: Rua de São João, nº 48-50

Licença nº 237

Data: 28-07-1978

Requerente: Marques & Araújo, L.da

Assunto: Modificar prédio

Licença nº 380
Data: 1999
Requerente: El Lesse - Actividade Hoteleiras, L.da
Assunto: restauração e bebidas

Parcela 10

Morada: Rua de São João, nº 66-68
Licença nº 444
Data: 06-07-1971
Requerente: Maria Teresa de Jesus Borges de Anciães Proença Mexia Alves
Assunto: Modificar prédio

Parcela 12

Morada: Rua de São João, nº 76
Licença nº 80
Data: 1992
Requerente: Elói Augusto Pereira
Assunto: Modificar prédio

Parcela 15

Morada: Rua de São João, nº 86-88
Licença nº 137
Data: 17-02-1938
Requerente: Cardoso, Rego & C.ª, L.da
Assunto: Construir pavimento em betão armado
Licença: 168
Data: 1993
Requerente: Paulo Miguel Matos Vallada
Assunto: Modificar prédio

Parcela 17

Morada: Rua de São João, nº 96-98
Licença nº 341
Data: 1984
Requerente: António Armindo Castro Nunes
Assunto: Modificar prédio

Parcela 18

Morada: Rua de São João, nº 100-108/ Rua dos Mercadores, 141-143
Licença
Requerente: Habiserve - Investimentos Imobiliários Limitada
Assunto: Obras de reconstrução/ ampliação

Parcela 21

Morada: Rua de São João, nº 120-124

Licença nº 259

Data: 1977

Requerente: Rosa Ferreira de Albuquerque

Assunto: Modificar prédio

Parcela 26

Morada: Travessa da Bainharia, nº 26

Licença nº 153

Data: 30-03-1948

Requerente: Artur Norberto

Assunto: Construir cave

Morada: Rua dos Mercadores, nº 171

Licença nº 140

Data: 03-05-1977

Requerente: José Dinis dos Santos Junior

Assunto: Modificar prédio

3 - Intervenção proposta

Enquadramento

A unidade de intervenção de São João está inserida na área Mouzinho/Flores, pelo que a respectiva proposta de intervenção está enquadrada pelos objectivos constantes no respectivo Estudo Urbanístico, aprovado em Julho de 2006:

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

Estratégia de Reabilitação Funcional

O quarteirão de São João conjuga a degradação social e física, típica do Bairro da Sé, e a potencialidade urbana e turística da área do Infante. As linhas orientadoras da estratégia de reabilitação passam por reforçar a vertente turística e resolver os problemas de degradação física e social dos espaços comerciais, o estímulo ao comércio local, e a habitação existente ao nível dos pisos superiores, dotando os fogos de condições de segurança, e salubridade.

A Rua dos Mercadores merece a maior atenção por ser uma rua marginalizada ao nível comercial e de vivência, devendo promover-se, sempre que possível, a deslocação das entradas da Rua de São João para esta rua, potenciando um comércio local de apoio a residentes.

A solução de estacionamento no interior dos edifícios é admissível, se for tecnicamente possível, nomeadamente nos casos de emparcelamento.

Estratégia de Reabilitação Física

A maioria das intervenções será pensada parcela a parcela, sendo que cada uma possui características para isoladamente, repor as condições de segurança, salubridade e estética. Contudo, serão propostas três intervenções do tipo conjugado, sustentadas em emparcelamentos. Os emparcelamentos permitem reduzir espaços comuns, caixas de escadas e acessos, revertendo essa área em área útil para as habitações, possibilitando também a inclusão de elevador, e a criação de tipologias maiores para a fixação de famílias.

Na perspectiva de reposição dos ideais e conceitos que estão na origem do desenho desta rua, propõe-se a agregação cromática dos alçados dos edifícios de excepção rematados com frontão, e a demarcação cromática de acordo com o cadastro original dos edifícios de acompanhamento.



a) Intervenção conjugada - parcelas 2, 3, 4 e 5

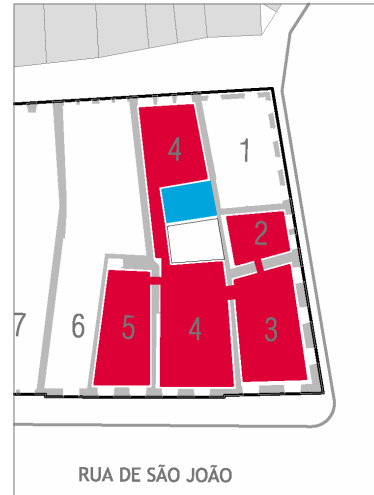
Os factores que determinaram esta proposta de emparcelamento foram: o mau estado de conservação e insalubridade das parcelas, à excepção da parcela 5 em médio estado de conservação; o facto de as parcelas 3, 4 e 5, pertencentes ao mesmo proprietário, se encontrarem já internamente ligadas; o facto de a parcela 2 não possuir condições para, através de uma reabilitação isolada, ter os seus fogos dotados de condições de segurança, salubridade e estética; e a possível coordenação ou nivelamento de todos os pavimentos das parcelas.

A única parcela que tem os pisos superiores devolutos é a parcela 3. As parcelas 2 e 4 estão

ocupadas com habitação, em situações extremamente precárias e insalubres. A fracção correspondente ao 3º andar e águas furtadas da parcela 5 está arrendada a uma associação, encontrando-se também em mau estado de conservação.

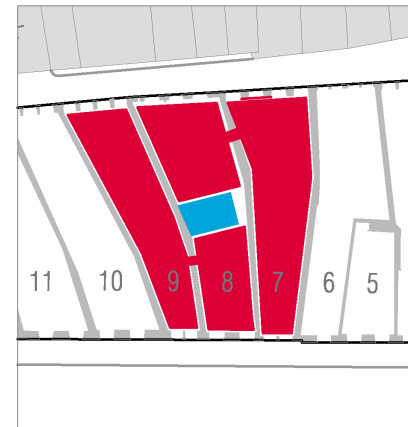
Este emparcelamento permite a substituição das quatro caixas de escadas e respectivas comunicações horizontais por apenas uma caixa de escadas e um meio mecânico de acesso, rentabilizando as áreas úteis das parcelas.

Ao nível funcional, prevê-se a ocupação com comércio vocacionado para o turismo nos pisos do rés-do-chão, à semelhança do que já acontece na parcela 3, sugerindo-se a união do rés-do-chão e caves da parcela 4 e 5, assim como das parcelas 2 e 3. Os pisos superiores serão preferencialmente destinados a habitação com entrada pela Rua dos Mercadores, admitindo-se contudo outros usos distintos, desde que compatíveis com as linhas orientadoras do Estudo Urbanístico para a área Mouzinho/Flores. Criar-se-ão fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.



b) Intervenção conjugada - parcelas 7, 8 e 9

Esta proposta de emparcelamento é facultativa e depende do acordo dos proprietários dos prédios abrangidos. Contudo a sua proposta resulta do facto das parcelas 7 e 9 se encontrarem em mau estado de conservação e com um elevado grau de insalubridade e ao facto da parcela 8, apesar de estar em médio estado de conservação, se encontrar praticamente devoluta e ocupar uma posição central neste conjunto. Na verdade, devido às suas exíguas dimensões, os fogos das parcelas 7 e 9 não possuem as condições mínimas de habitabilidade e salubridade. Por outro lado, os pavimentos das parcelas 7, 8 e 9 encontram-se nivelados, facilitando a intervenção conjugada.



Este emparcelamento permite a eliminação de 2 caixas de escadas e conseqüentes comunicações horizontais, aumentando a área útil dos edifícios, permitindo a introdução de um meio mecânico de acesso vertical e evitando repetições de acessos e estruturas que oneram a obra.

Ao nível funcional prevê-se a ocupação com comércio nos pisos do rés-do-chão, sugerindo-se a união do rés-do-chão. Os pisos superiores serão preferencialmente destinados a habitação com entrada pela Rua dos Mercadores. Criar-se-ão fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética, tentando assegurar os valores patrimoniais e arquitectónicos da parcela 8.

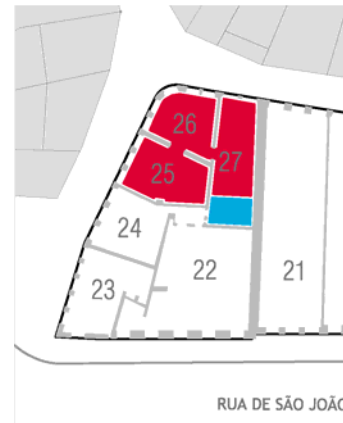
c) Intervenção conjugada - parcelas 25, 26 e 27

A proposta de emparcelamento das parcelas 25, 26 e 27 tem por base as reduzidas áreas de implantação de cada edifício, inviabilizando desta forma a sua reabilitação isolada, pois os respectivos fogos resultantes não possuiriam dimensão para criar condições de habitabilidade (nomeadamente salubridade) adequadas.

Aliado às reduzidas áreas de cada parcela está o seu mau estado de conservação e no nivelamento dos seus pavimentos. Embora a parcela 25 se encontre em melhor estado de conservação do que as duas restantes, está devoluta, o que facilita a intervenção conjugada.

As parcelas acima indicadas encontram-se em mau estado de conservação.

A única parcela que tem os pisos superiores ocupados com habitação é a parcela 26, possuindo fogos extremamente precários e insalubres. A parcela 27 está devoluta e em muito mau estado de conservação.



Este emparcelamento permite a eliminação de 2 caixas de escadas e consequentes comunicações horizontais, aumentando a área útil do conjunto e permitindo a criação de fogos mais qualificados com condições de segurança, salubridade e estética.

Ao nível funcional, prevê-se a manutenção da actividade existente no rés-do-chão da parcela 26 e a ocupação comercial nos restantes pisos de rés-do-chão. Os pisos superiores serão preferencialmente destinados a habitação com entrada pela Rua dos Mercadores.

Intervenções isoladas

Nos restantes edifícios da unidade de intervenção e atendendo às características específicas de cada edifício nomeadamente ao nível de dimensões, estado de conservação, ocupação e confrontações, prevêem-se intervenções isoladas. Contudo, são admissíveis emparcelamentos se tecnicamente for possível e caso exista interesse por parte dos proprietários.

Nos edifícios com intervenções ligeiras ou médias prevê-se que, devido às características do edificado não seja possível dar cumprimento, em alguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis às obras novas. No entanto, salienta-se em todos os casos a importância de repor as condições de segurança, salubridade e estética.

As áreas de implantação serão mantidas, a ocupação do lote é máxima na maioria das parcelas, no entanto é possível criar mais saguões à semelhança dos que existem permitindo reduzir a profundidade das tipologias e introduzir fachadas novas.

As cérceas, assim como as áreas de implantação, deverão ser mantidas. No entanto, admitem-se três excepções de alteração de cérceas. O prolongamento (sujeito a aprovação pelas entidades competentes) do recuado da parcela 6, ao nível do 3º andar, desde que não ultrapasse o alinhamento do aproveitamento do vão da parcela 4 e mantenha as características de iluminação dos edifícios opostos na Rua dos Mercadores. A reconfiguração da cobertura da parcela 2 desde que não ultrapasse em altura a cobertura da parcela 3. No caso da parcela 27 admite-se um

aumento de cércea, caso exista nivelamento do último pavimento, desta parcela, com o pavimento da parcela 26.

Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme as situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção dos mesmos. Dever-se-á usar telha cerâmica à cor natural no revestimento das coberturas e na reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado.

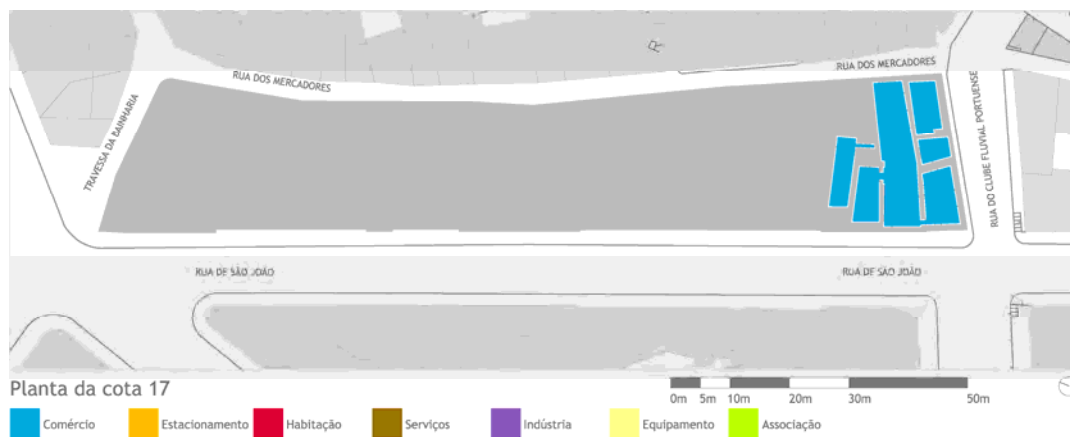
As empenas deverão ter as suas anomalias corrigidas, ser convenientemente impermeabilizadas e revestidas a materiais tradicionais, que se integrem esteticamente na imagem das construções.

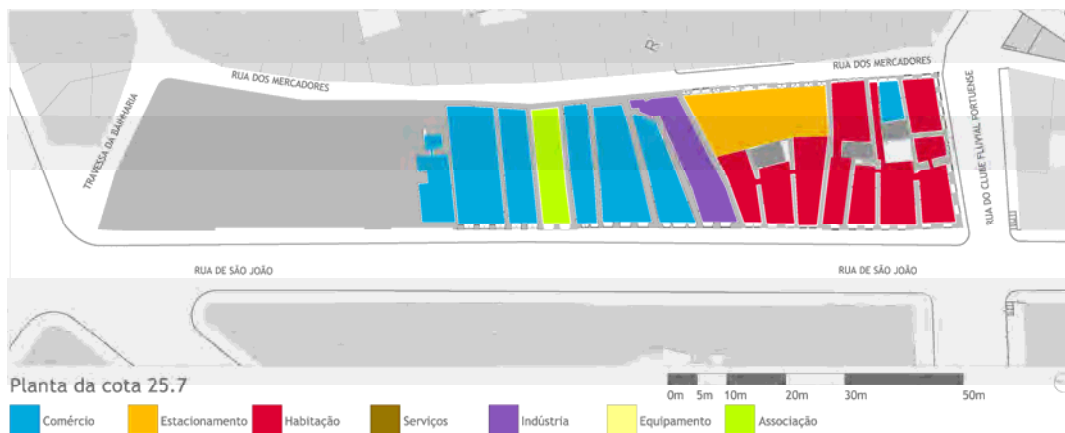
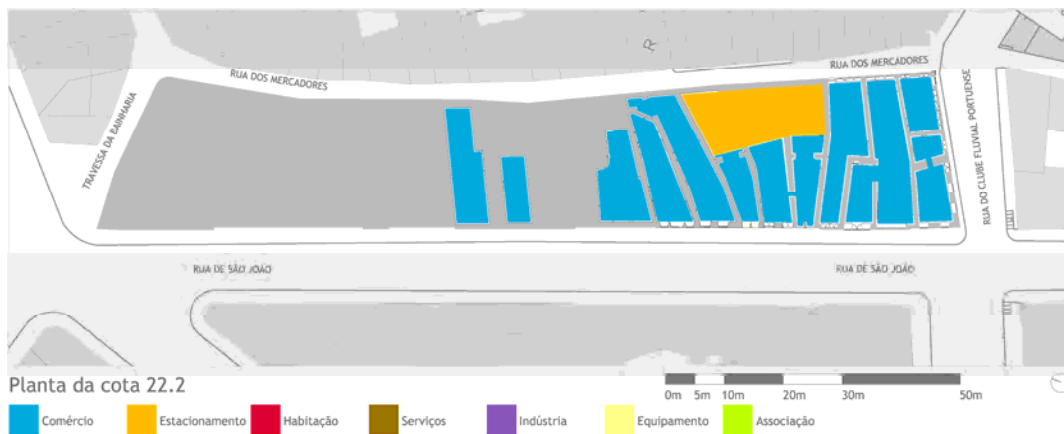
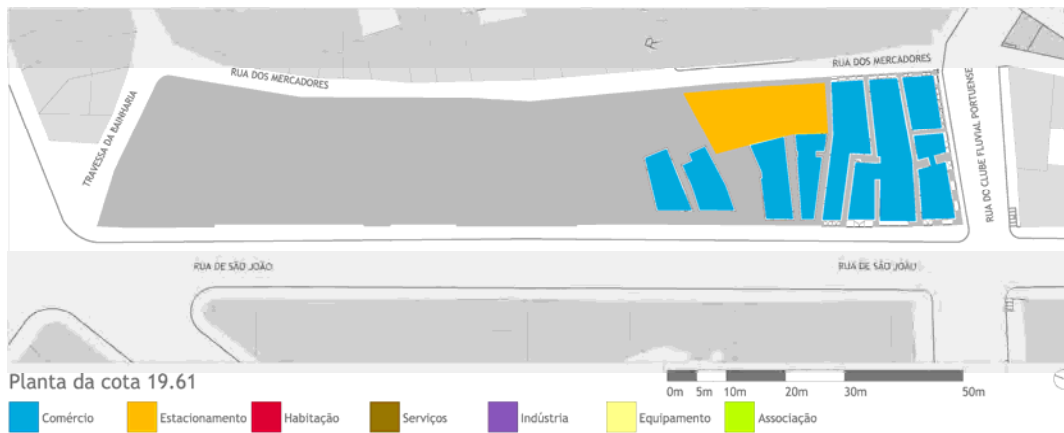
As cores, materiais e texturas dos revestimentos das fachadas originais deverão ser preservados. No caso de ser necessária a sua reposição, deve optar-se por revestimentos e elementos de acordo com os originais ou, no caso de não ser possível, outros esteticamente integrados. Deverão ser corrigidas as dissonâncias existentes, nomeadamente marquises, caixas de estores e gradeamentos exteriores, expositores salientes, e aparelhos de ar condicionado.

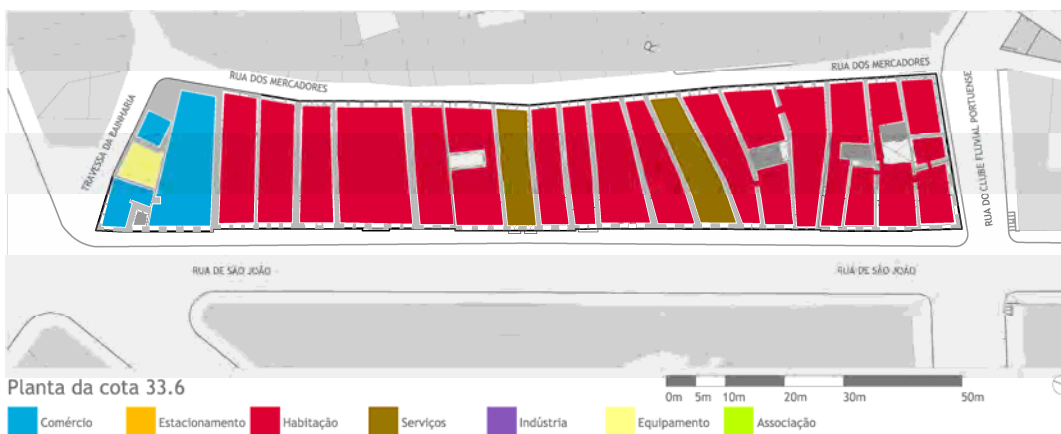
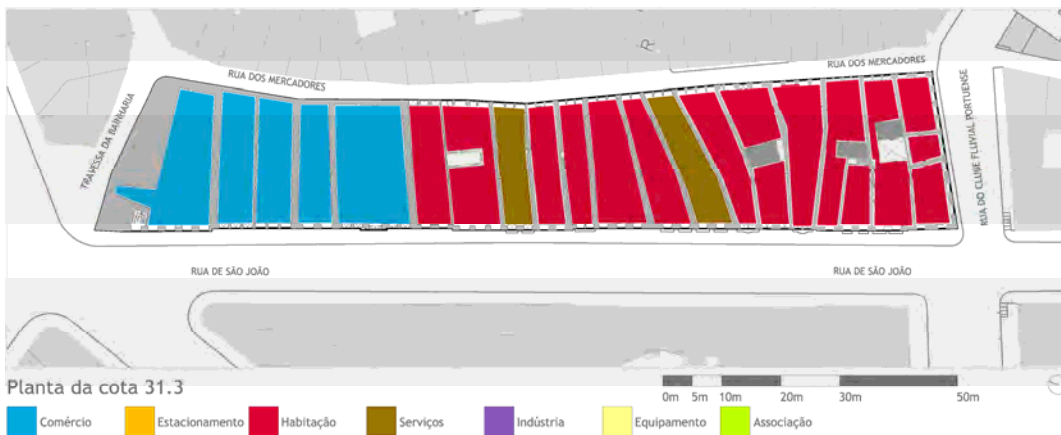
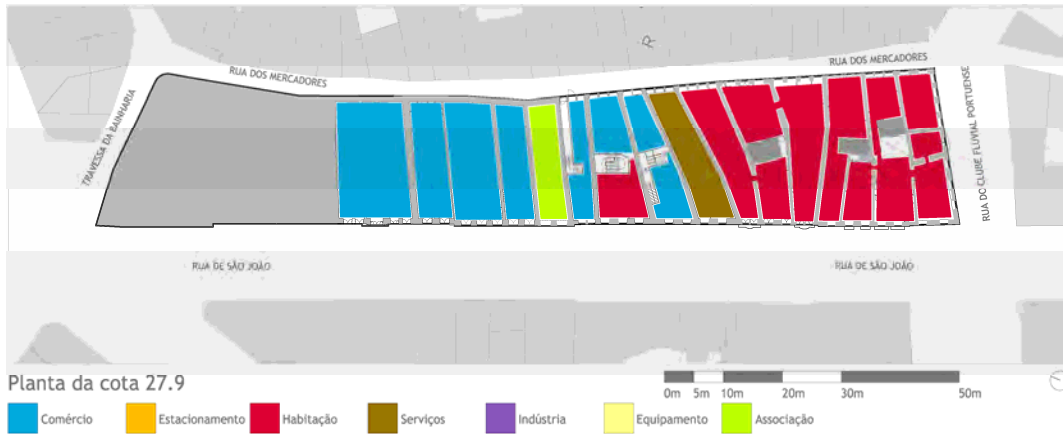
A colocação dos elementos publicitários, toldos nas fachadas ou empenas do quarteirão deverá obedecer à regulamentação em vigor.

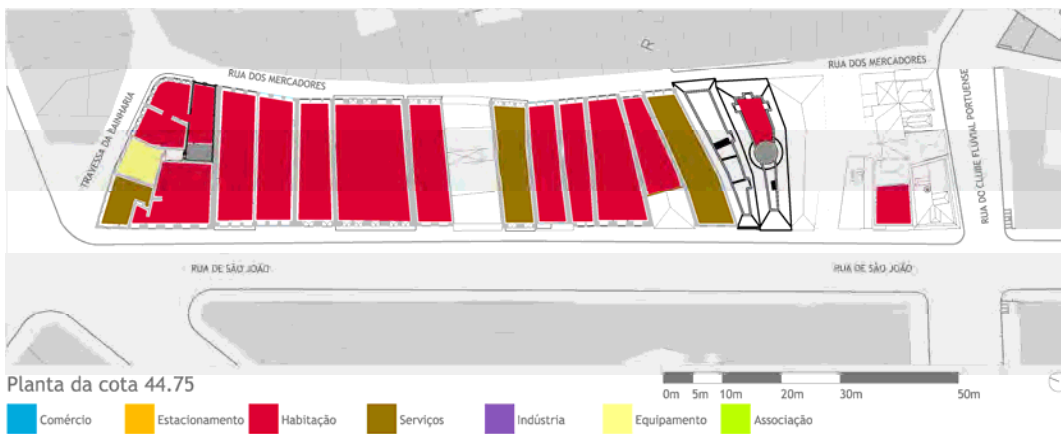
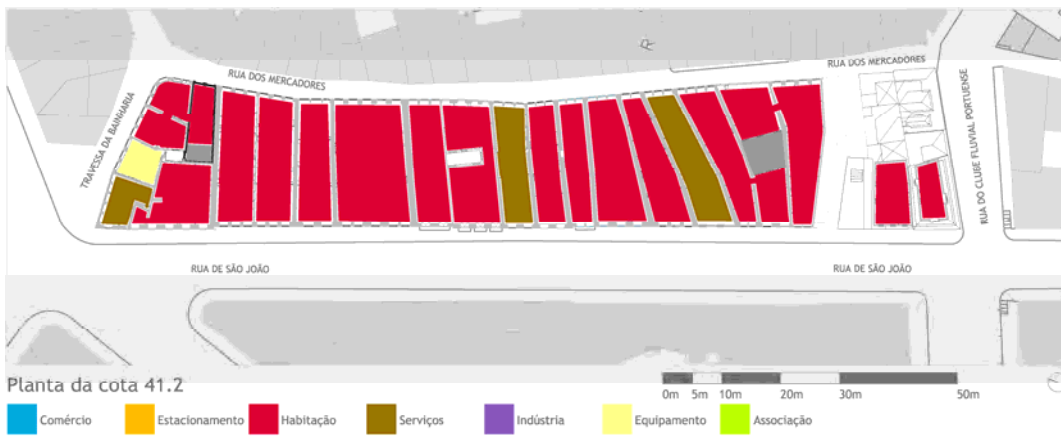
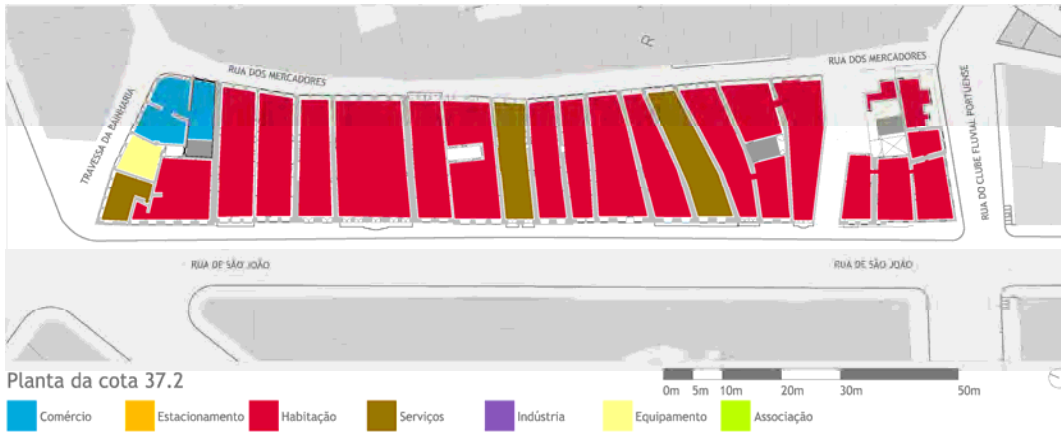
Ao nível do espaço público, seria desejável a requalificação das Ruas de São João e Clube Fluvial Portuense.

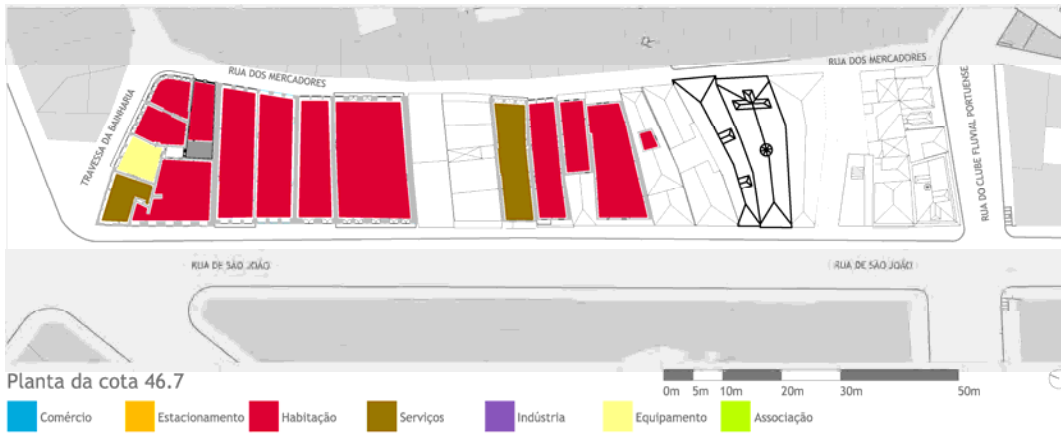
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta

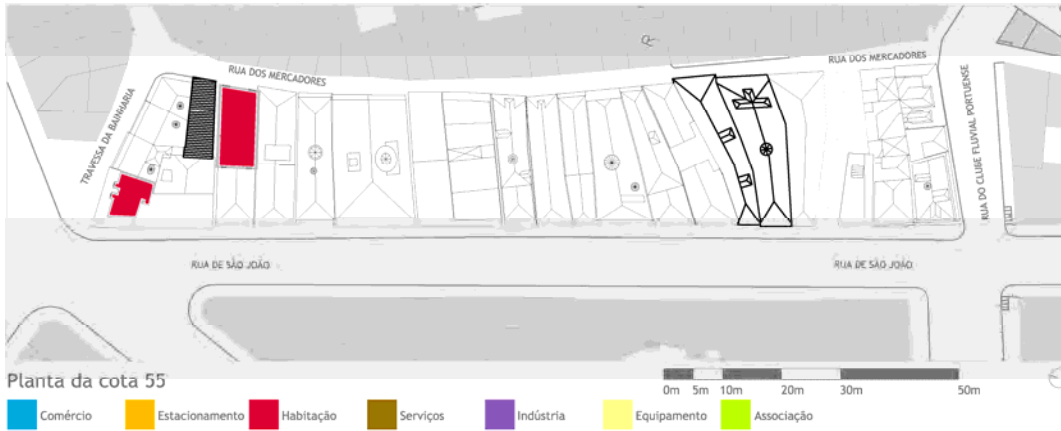




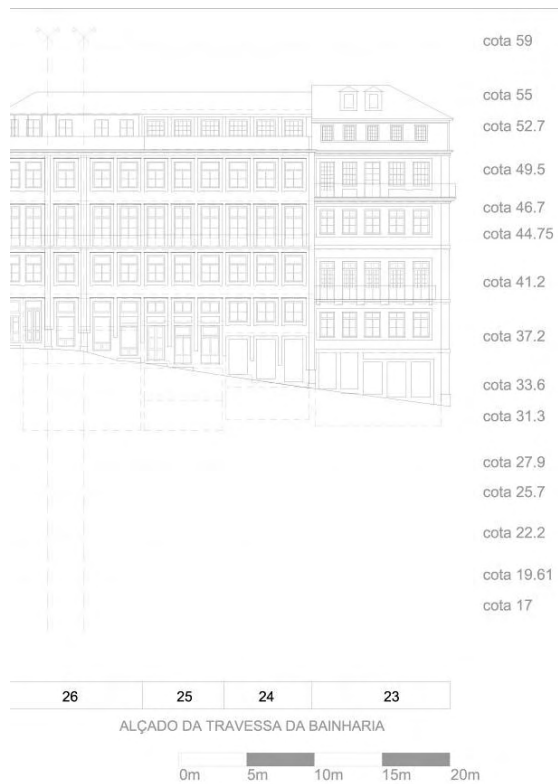
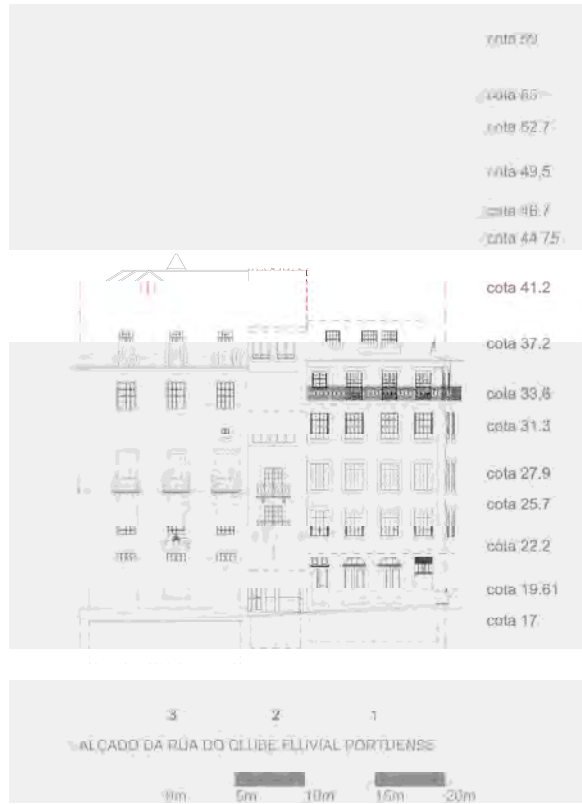


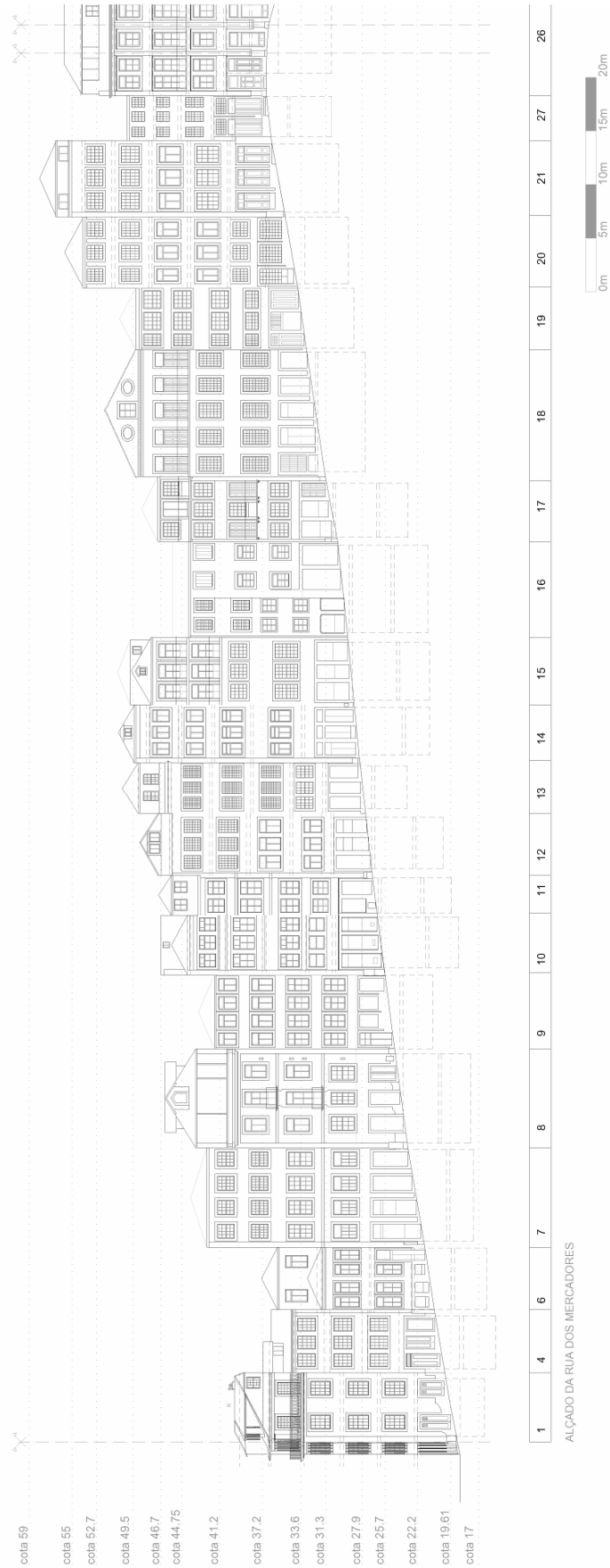


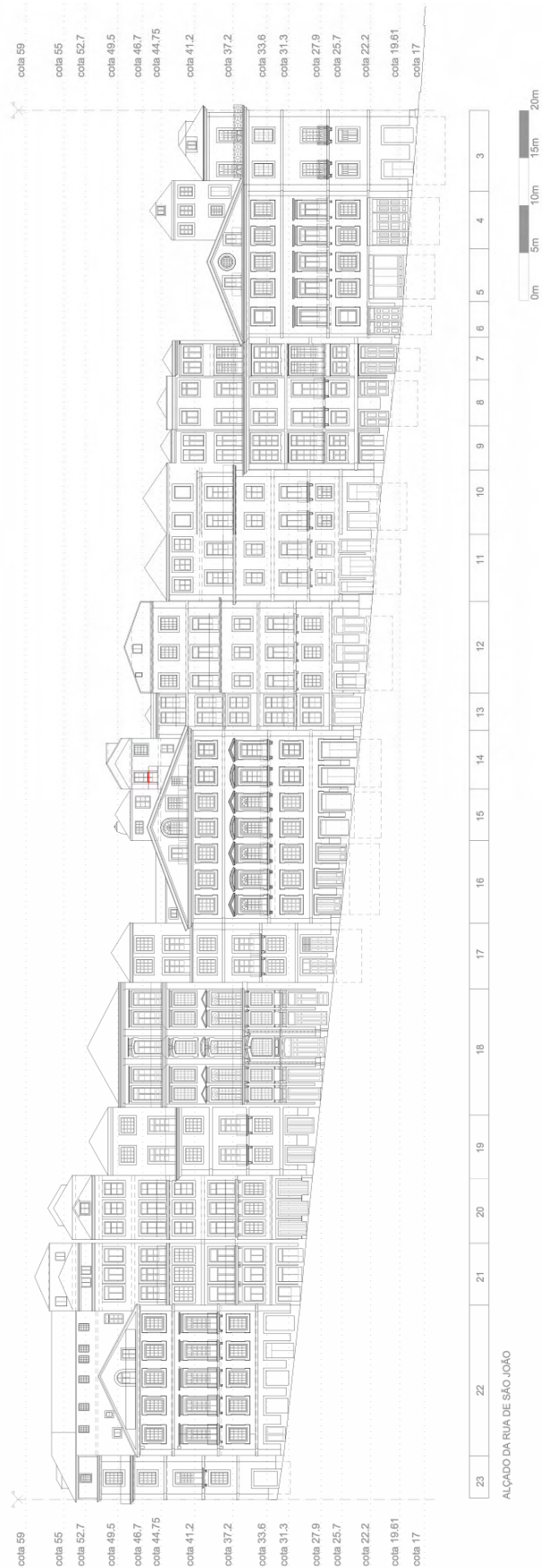




Alçados do quarteirão, onde se assinalaram os elementos a demolir, a construir e a manter.







3.2 - Síntese da intervenção proposta

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	SEM COZINHA NO INTERIOR DO FOGO	SEM WC NO INTERIOR DO FOGO	COZINHA INTERIOR	Nº PESSOAS AGRÉGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)
13009	001	CV+R/C				arrendatário	Comércio	com WC				2					
13009	001	1º	422,00	358,70	FDZHP	arrendatário	Armazém						MAU	isolada	PROFUNDA	422,00	358,70
13009	001	2º					Devoluto-habituação	T1	X	X	X						
13009	001	3º				arrendatário	Desocupado-habituação	T0	X	X	X	1					
13009	001	4º+AF					Devoluto-habituação	T3+1									
13009	002	CV+R/C					Devoluto-comércio										
13009	002	1º+2º+3º				arrendatário	Habituação	T1	X	X		5		conjugada com as parcelas 3, 4 e 5			
13009	002	4º+5º	252,00	214,20	PRIVADO	arrendatário	Habituação	T0	X	X		2	MAU				
13009	002	6º+AF				arrendatário	Desocupado-habituação	T0	X	X		4					
13009	003	R/C+S/L+1º				arrendatário	Comércio	com WC				2		conjugada com as parcelas 2, 4 e 5			
13009	003	2º+3º+4º+AF	574,00	487,90	PRIVADO		Devoluto	indefinido					MAU				
13009	004	CV+R/C+1º				subarrendatário	Devoluto-comércio	com WC						conjugada com as parcelas 2, 3 e 5			
13009	004	1º fte				arrendatário	Habituação	T1	X	X		4					
13009	004	1º tras.	1024,00	870,40	PRIVADO	subarrendatário	Habituação	T2+2		X	X	5	MAU				
13009	004	2º fte.				subarrendatário	Habituação	T1+1	X	X		5					
13009	004	2º tras.+3º+4º+5º+AF					Devoluto	indefinido									
13009	005	CV+R/C+1º+2º					Devoluto-comércio	com WC						conjugada com as parcelas 2, 3 e 4			
13009	005	3º+AF	360,00	306,00	PRIVADO	arrendatário	Associação	com WC					MÉDIO				
13009	006	CV+R/C+1º+2º+Rec.	576,00	489,60	PRIVADO	arrendatário	Comércio	com WC					MÉDIO	isolada	MÉDIA	576,00	489,60

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLÓGIA FOGO	SEM COZINHA NO INTERIOR DO FOGO	SEM WC NO INTERIOR DO FOGO	COZINHA INTERIOR	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)
13009	007	CV+R/C+1º					Devoluto-comércio	com WC									
13009	007	1º fte.			arrendatário	Habituação	Habituação	T2			X	3					
13009	007	1º tras.			arrendatário	Habituação	Habituação	T0 (quarto int)			X	1					
13009	007	2º fte.				Devoluto-habituação	Devoluto-habituação	T2			X						
13009	007	2º tras.	871,25		PRIVADO	Devoluto-habituação	Devoluto-habituação	T0			X		MAU	conjugada com as parcelas 8 e 9			
13009	007	3º tras.	1025,00			Habituação	Habituação	T0 (quarto int)			X	6					
13009	007	3º fte.			arrendatário	Habituação	Habituação	T2			X	3					
13009	007	4º fte.				Devoluto-habituação	Devoluto-habituação	T2			X						
13009	007	4º tras.				Devoluto-habituação	Devoluto-habituação	T0			X						
13009	008	CV+R/C+1	1209,00	1027,65	PRIVADO	arrendatário	Comércio	com WC				8	MÉDIO	conjugada com as parcelas 7 e 9			
13009	008	2+3+4+5+AF					Devoluto	indefinido									
13009	009	R/C				arrendatário	Desocupado-comércio	sem WC									
13009	009	R/C			arrendatário	Comércio	Comércio	com WC				1					
13009	009	1º Esqº			arrendatário	Habituação	Habituação	quarto	X	X		1					
13009	009	1º Dtº			arrendatário	Habituação	Habituação	quarto	X	X		2					
13009	009	1º centro			arrendatário	Arrumo	Arrumo	quarto	X	X		0					
13009	009	2º Esqº			arrendatário	Habituação	Habituação	T0 (quarto int)			X	1					
13009	009	2º Esqº-sala 2				Devoluto-habituação	Devoluto-habituação	quarto	X	X							
13009	009	2º Dtº			arrendatário	Habituação	Habituação	quarto	X	X		1					
13009	009	3º Esqº	917,00	779,45	PRIVADO	arrendatário	Habituação	T1			X	4	MAU	conjugada com as parcelas 7 e 8			
13009	009	3º Dtº			arrendatário	Habituação	Habituação	quarto	X	X		2					
13009	009	4º Esqº			arrendatário	Habituação	Habituação	T0			X	4					
13009	009	4º Dtº			arrendatário	Habituação	Habituação	1 quarto + 2quarto int	X	X		4					
13009	009	AF				Devoluto - arrumos	Devoluto - arrumos										

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	SEM COZINHA NO INTERIOR DO FOGO	SEM WC NO INTERIOR DO FOGO	COZINHA INTERIOR	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)									
13009	010	CV+R/C	991,00	842,35	PRIVADO	arrendatário	Indústria	com WC						MÉDIO	isolada	MÉDIA	991,00	842,35								
13009	010	1º Dº					Devoluto-serviços	com WC																		
13009	010	1º Esq.					Serviços	com WC	arrendatário											1						
13009	010	2º					Serviços	com WC	arrendatário											1						
13009	010	3º Dº					Serviços	com WC	arrendatário											1						
13009	010	3º Esq.					Serviços	com WC	arrendatário											2						
13009	010	4º Dº					Devoluto-serviços	com WC																		
13009	010	4º Esq.					Devoluto-serviços	com WC																		
13009	010	5º Dº					Serviços	com WC	arrendatário											1						
13009	010	5º Esq.					Serviços	com WC	arrendatário											1						
13009	011	CV+R/C+1º trs							ocupante	Comércio	com WC										2					
13009	011	1º ft							arrendatário	Comércio	com WC										1					
13009	011	2º							arrendatário	Habitação	T2+1									X	3					
13009	011	3º	872,00	741,20	PRIVADO	arrendatário	Habitação	T1+1				2	MÉDIO	isolada	PROFUNDA	872,00	741,2									
13009	011	4º			arrendatário	Habitação	T1+1																			
13009	011	5º			arrendatário	Habitação	T1+2					2														
13009	011	6º Esq.º			arrendatário	Habitação	T0+1					3														
13009	011	6ºDir.º			arrendatário	Habitação	T0					1														

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (Qualidade)	USO	TIPOLOGIA FOGO	SEM COZINHA NO INTERIOR DO FOGO	SEM WC NO INTERIOR DO FOGO	COZINHA INTERIOR	Nº PESSOAS AGRGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)
13009	012-A	CV+R/C			PRIVADO	arrendatário	Comércio (encerrado)	com WC									
13009	012-B	1º			PRIVADO	arrendatário	Serviços (encerrado)	com WC									
13009	012-C	2º esq.			PRIVADO	proprietário	Habitação	T0+2				3					
13009	012-C	2º dtº			PRIVADO	ocupante	Habitação	T0			X	2					
13009	012-D	3º dtº			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T1+1			X	2					
13009	012-D	3º esq.	1130,50		PRIVADO	arrendatário	Devoluta-habitação	T0+1			X	1	MÉDIO	isolada	PROFUNDA	1330,00	1130,5
13009	012-E	4º dtº			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T0			X	3					
13009	012-E	4º esq.			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T0			X	1					
13009	012-F	5º Dtº - 1			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T0			X	2					
13009	012-F	5º Dtº-2			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T0			X	2					
13009	012-F	5º Esq.			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T1+1			X	4					
13009	012-G	6º (AF)			PRIVADO	arrendatário	Devoluta-habitação	T2+1									
13009	013	R/C+1º			PRIVADO	arrendatário	Comércio	com WC				2					
13009	013	1º	672,00	621,60	PRIVADO	arrendatário	Habitação	T2+1		X	X	2	MAU	isolada	PROFUNDA	672,00	571,2
13009	013	2º			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T0+2		X		3					
13009	013	3ª-4º			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T3-3				3					
13009	014	CV+R/C+1º			PRIVADO	arrendatário	Associação	com WC									
13009	014	1º			PRIVADO	arrendatário	Habitação	T2			X	2					
13009	014	2º			PRIVADO	arrendatário	Desocupado - habitação	T1+1									
13009	014	3º Dtº	868,00	737,80	PRIVADO	subarrendatário	Habitação	T1		X	X	2	MÉDIO	isolada	MÉDIA	868,00	737,80
13009	014	3º esq.			PRIVADO	arrendatário	Desocupado habitação	T0		X							
13009	014	4º dtº+5º (AF)			PRIVADO	subarrendatário	Habitação	2.T0+1		X	X	2					
13009	014	4º esq.			PRIVADO	subarrendatário	Habitação	T1		X	X	1					

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	AREA EDIFICIO (ABC m2)	AREA EDIFICIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	SEM COZINHA NO INTERIOR DO FOGO	SEM WC NO INTERIOR DO FOGO	COZINHA INTERIOR	Nº PESSOAS AGRGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NIVEL DE INTERVENÇÃO	AREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	AREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)
13009	015	CV+R/C			PRIVADO	Devoluto		com Wc									
13009	015	1º fte.			PRIVADO	Devoluto	Serviços	com Wc									
13009	015	1º tras.			PRIVADO	arrendatário	Serviços		X								
13009	015	2º fte.			PRIVADO	proprietário	Serviços		X								
13009	015	3º fte.	848,00	720,80	PRIVADO	Devoluto	Serviços		X				BOM	isolada	LIGEIRA	848,00	720,80
13009	015	3º tras.			PRIVADO	Devoluto	Serviços		X								
13009	015	4º fte.			PRIVADO	arrendatário	Serviços		X								
13009	015	4º tras.			PRIVADO	Devoluto	Serviços		X								
13009	015	5º fte.			PRIVADO	arrendatário	Serviços		X								
13009	015	5º tras.			PRIVADO	arrendatário	Serviços		X								
13009	016	CV+R/C				Devoluto	Devoluto										
13009	016	1º fte.	1035,00	879,75	PRIVADO	ocupante	Serviços										
13009	016	1º				arrendatário	Habituação	T3		X	4		MAU	isolada	PROFUNDA	1035,00	879,75
13009	016	2º+3º+4º				Devoluto	Habituação										
13009	017	CV+R/C			PRIVADO	arrendatário	Comércio	com WC									
13009	017	1º Dtº			PRIVADO	arrendatário	Serviços	com WC									
13009	017	1º Esq.º			PRIVADO	Devoluto	Serviços	com WC									
13009	017	2º Dtº			PRIVADO	Devoluto	Serviços	com WC									
13009	017	2º esqº			PRIVADO	Devoluto	Serviços	com WC									
13009	017	3º Dtº	837,00	711,45	PRIVADO	Proprietário	Serviços	com WC					MÉDIO	isolada	MÉDIA	837,00	711,45
13009	017	3º esq.			PRIVADO	arrendatário	Serviços	com WC									
13009	017	4º Dtº			PRIVADO	Devoluto	Serviços	com WC									
13009	017	4º esq.			PRIVADO	Devoluto	Serviços	com WC									
13009	017	5º dtº			PRIVADO	arrendatário	Serviços	com WC									
13009	017	5º esqº			PRIVADO	arrendatário	Serviços	com WC									
13009	018	R/C+1º+2º+3º+4º+AF	1662,00	1412,70	PRIVADO	Devoluto	Devoluto						MAU	isolada	PROFUNDA	1662,00	1412,70

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	SEM COZINHA NO INTERIOR DO FOGO	SEM WC NO INTERIOR DO FOGO	COZINHA INTERIOR	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)
13009	019	R/C+1º	762,00	647,70	PRIVADO	proprietário	Comércio	com WC					MAU	isolada	PROFUNDA	762,00	647,70
13009	019	2º+3º+4º+5º				desocupado											
13009	020	R/C	950,00	807,50	PRIVADO	arrendatário	Indústria	com wc			3		MAU	isolada	PROFUNDA	950,00	807,50
13009	020	1º+3º+4º+5º+REC				arrendatário	Devoluta										
13009	020	2º				arrendatário	Habituação	T1+2			4						
13009	021	R/C+1º tras.			PRIVADO	Ocupado	Cedido a armazém	com WC									
13009	021	1º			PRIVADO	arrendatário	Serviços	com WC			4						
13009	021	2º			PRIVADO	arrendatário	Serviços	com WC			4						
13009	021	R/C			PRIVADO	proprietário	Comércio	com WC									
13009	021	3º fte.			PRIVADO	arrendatário	Habituação	T1+1	X								
13009	021	3º tras.			PRIVADO	proprietário	Habituação	T1+1	X		4						
13009	021	4º fte.	1272,00	1081,20	PRIVADO	proprietário	Habituação	T1+1	X		3				MÉDIA	1272,00	1081,20
13009	021	4º tras.			PRIVADO	proprietário	Habituação	T1+1	X		3						
13009	021	5º fte.			PRIVADO	proprietário	Serviços	com WC									
13009	021	5º tras.			PRIVADO	arrendatário	Habituação	T1+1	X		3						
13009	021	6º fte.			PRIVADO	arrendatário	Habituação	T1+1	X		1						
13009	021	6º tras.			PRIVADO	arrendatário	Habituação	T1+1	X		2						
13009	021	7º tras.			PRIVADO	Não foi possível visitar											
13009	022	R/C				arrendatário	Comércio	com WC				4					
13009	022	1º				Cedido gratuitamente	Atelier pintura	com WC									
13009	022	2º dir.	990,00	841,50	PRIVADO	arrendatário	Serviços				1				MÉDIA	990,00	841,50
13009	022	2º eq.				arrendatário	Habituação	T1+1			2						
13009	022	3º eq.				arrendatário	Habituação	quarto			1						
13009	022	4º+AF				Devoluta	Habituação	indefinido									
13009	023	R/C+1º+2º+3º+4º+5º+AF	409,00	347,65	PRIVADO	Devoluta		indefinido					MAU	isolada	PROFUNDA	409,00	347,65
13009	024	CV+R/C+1º+2º+3º+4º+REC	307,00	260,95	PRIVADO	Ocupado	Equipamento	indefinido					BOM	isolada	LIGEIRA	307,00	260,95

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	SEM COZINHA NO INTERIOR DO FOGO	SEM WC NO INTERIOR DO FOGO	COZINHA INTERIOR	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ /TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (ABC m2)	ÁREAS RESULTANTES INTERVENÇÃO (área útil m2)
13009	025	R/C+S/L+1º+2º+3º+REC	324,00	275,40	PRIVADO	Devoluto		indefinido					MÉDIO	conjugada com as parcelas 26 e 27			
	026	R/C				arrendatário	Comércio	com WC				5					
	026	1º				Devoluto	Habituação		X								
	026	2º	237,00	201,45	PRIVADO	arrendatário	Habituação	T0				1	MÉDIO	conjugada com as parcelas 25 e 27	PROFUNDA	842,00	771,80
	026	3º				arrendatário	Habituação	T0	X	X		3					
	026	4º				arrendatário	Habituação	T1	X	X	X	5					
13009	027	1º+2º+3º	281,00	238,85	PRIVADO	Devoluto							MAU	conjugada com as parcelas 25 e 26			

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcela 01

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

- Manutenção da volumetria do edificado, bem como da configuração e alinhamentos da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, reparação da padieira fissurada do vão da caixa de escadas do primeiro andar, limpeza das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais.
- Reparação dos rebocos da empena com a parcela 04 prevendo isolamento, impermeabilização e recobrimento segundo materiais e cores tradicionais, assim como das empenas das águas furtadas;
- Reparação dos beirais em mau estado e de telhas degradadas na cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente;
- Demolição parcial/integral no interior do edifício de todos os elementos degradados;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Construção de novos acessos verticais e circulações horizontais comuns;
- Recompartimentação interior da parcela nos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotando todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Reformulação da organização do estabelecimento comercial permitindo a reabertura das portas para a Rua dos Mercadores;
- Remoção da saída da extracção de ar do estabelecimento comercial, ao nível das portas da Rua dos Mercadores, introduzindo-o em courette técnica, assim como a extracção e renovação de ar da cave;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos e portas do rés-do-chão e sua substituição por caixilharia adequada segundo o desenho, materiais e cores tradicionais;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção de estendais;
- Relocalização de antenas na fachada virada à Rua do Clube Fluvial Portuense.

Parcelas 02, 03, 04 e 05

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

- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas, com excepção da parcela 02 em que se prevê realinhamento de pavimentos e subida da cota de cumeeira;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas (parcelas 03, 04, e 05), que inclui a remoção dos azulejos existentes, o tratamento, impermeabilização e pintura de rebocos a criar, a limpeza e reparação das cantarias e o tratamento e pintura das guardas das varandas;
- As fachadas da Rua de São João das parcelas 04 e 05 deverão ser pintadas com a mesma cor da parcela 06, garantindo a unidade do conjunto;
- As fachadas interiores da parcela 04 deverão ser isoladas, impermeabilizadas e revestidas segundo materiais e cores tradicionais;
- Reformulação, se necessário, da configuração da fachada da Rua do Clube Fluvial Portuense da parcela 02, sujeita a aprovação das entidades competentes;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação dos revestimentos da empena da parcela 02 com o saguão da parcela 04, que compreende o isolamento, impermeabilização e revestimento segundo materiais e cores tradicionais, assim como das empenas das águas furtadas das parcelas 02, 03 e 04;
- As empenas da parcela 04 e 05 deverão ser isoladas, impermeabilizadas e revestidas segundo materiais e cores tradicionais;
- Reparação das coberturas segundo a actual configuração, utilizando telha cerâmica e estruturas da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Demolição parcial/integral, de todos os elementos degradados no interior dos edifícios;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Eliminação das caixas de escadas existentes nas parcelas 02, 03, 04 e 05;
- Construção de novos acessos verticais, caixa de escadas e elevador, e circulações horizontais comuns, preferencialmente com entrada para os pisos superiores a partir da Rua dos Mercadores;
- Recomenda-se a reparação/reconstrução das clarabóias existentes segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reorganização interior das parcelas, segundo tipologias maiores e preferencialmente habitacionais, nos pisos superiores, dotadas em todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);

- Remoção da saída da extracção de ar, do estabelecimento comercial, da janela da sobreloja da Rua do Clube Fluvial Portuense introduzindo-a em courette técnica, assim como todas as extracções de ar dos estabelecimentos comerciais a implementar;
- Reformulação da organização do estabelecimento comercial da parcela 03 dotando-o de instalação sanitária dentro da fracção;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos e portas do rés-do-chão, das parcelas 02 e 03, e sua substituição por caixilharia adequada segundo o desenho, materiais e cores tradicionais;
- Reabertura das janelas da sobreloja na fachada da parcela 03 (para a Rua de São João) e reposição das cantarias em granito;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção de estendais;
- Remoção da placa de policarbonato no rés-do-chão da parcela 05.

Parcela 06

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

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui remoção dos azulejos existentes, o tratamento, impermeabilização e pintura de rebocos a criar, a limpeza e reparação das cantarias e o tratamento e pintura das guardas das varandas;
- A fachada da Rua de São João deverá ser pintada com a mesma cor das fachadas das parcelas 04 e 05, garantindo a unidade do conjunto;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção da chapa ondulada em ferro da empena com a parcela 04, prevendo o seu isolamento, impermeabilização e revestimento segundo materiais e cores tradicionais;
- Revisão do desenho da cobertura, segundo proposta de prolongamento do piso recuado constante neste documento, sujeita a aprovação por parte das entidades competentes
- Reparação da cobertura, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recomenda-se a reparação/reconstrução da clarabóia existente segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício e recuperação de todos os elementos degradados;

- Criação de um novo acesso autónomo aos pisos superiores, a partir da Rua dos Mercadores, com ligação à caixa de escadas principal;
- Obras de manutenção da caixa de escadas principal, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Recomenda-se a compartimentação interior da parcela ao nível dos pisos superiores, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas em todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial a implementar;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reposição dos vãos das janelas no rés-do-chão da Rua dos Mercadores removendo os acrescentos em cimento.

Parcelas 07, 08 e 09

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

- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação da empena da parcela 07, confrontante com a parcela 06, prevendo isolamento, impermeabilização e revestimento segundo materiais e cores tradicionais, assim como das empenas das águas-furtadas das parcelas 08 e 09;
- Reparação das coberturas segundo a configuração original, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recomenda-se a reparação/reconstrução das clarabóias existentes segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Demolição parcial/integral de todos os elementos degradados existentes no interior dos edifícios;

- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Construção de novo bloco de acessos verticais (caixa de escadas e elevador) e circulações horizontais comuns, recomendando-se a reabilitação da caixa de escadas principal da parcela 8, com as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Reorganização interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais ao nível dos pisos superiores, dotadas das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias) e de condições de segurança, salubridade e estética;
- Recomenda-se que a entrada para os pisos superiores seja feita a partir da Rua dos Mercadores;
- Recomenda-se a reabilitação e manutenção de todos os tectos ornamentados e pintados no interior da parcela 08;
- Recomenda-se a conservação e reabilitação da escada helicoidal da parcela 07, mantendo-se o seu valor estético e arquitectónico;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar dos estabelecimentos comerciais a implementar;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção dos caixilhos de alumínio, das parcelas 08 e 09, e sua substituição por caixilharia adequada segundo o desenho, materiais e cores tradicionais;
- Reposição dos vãos das janelas da parcela 07 no rés-do-chão da Rua dos Mercadores removendo os acrescentos de argamassa;
- Remoção dos azulejos da fachada da parcela 07 (Rua de São João) e seu tratamento, impermeabilização e revestimento a reboco;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção de estendais;
- Remoção das antenas da parcela 07;
- Remoção das coberturas das varandas em policarbonato ondulado da parcela 09;
- Remoção das caixas de estores exteriores;
- Remoção do encerramento da varanda em policarbonato ondulado do 5º andar da parcela 08;
- Redução da projecção do beiral da parcela 09 em ambas as fachadas.

Parcela 10

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

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua

cobertura;

- Revisão da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando materiais da mesma natureza dos que se encontram empregues;
- Revisão e manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Isolamento, impermeabilização e revestimento da empena confrontante com a parcela 09, segundo materiais e cores tradicionais;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Encerramento da comunicação entre o estabelecimento industrial e a entrada para os pisos superiores;
- Alteração das instalações sanitárias, públicas e de funcionários, do estabelecimento industrial com intuito de melhorar a salubridade actual;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento industrial existente;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção do friso em granito entre o 4º e 5º andar, unificando as fachadas contíguas;
- Reposição dos vãos das portas no rés-do-chão da Rua dos Mercadores removendo os acrescentos em cimento;
- Remoção das caixilharias em alumínio no 5º andar da Rua de São João e do 2º da Rua dos Mercadores;
- Remoção do aparelho de ar condicionado na fachada da Rua dos Mercadores no 5º direito;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção das caixas de estores exteriores.

Parcela 11

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

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas,

preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;

- Colocação de guardas nos vãos do primeiro andar da Rua de São João, segundo desenho e materiais tradicionais;
- Reparação da cobertura segundo a sua configuração inicial, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recomenda-se a reparação/reconstrução da clarabóia existente segundo o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Demolição parcial/integral de todos os elementos degradados existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Obras de manutenção dos acessos verticais da habitação, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, pelo guarnecimento apropriado destes espaços com sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas adequados, bem como os equipamentos necessários e revestimentos laváveis, impermeáveis e resistentes;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado, patentes em tectos e paredes;
- Alteração da entrada na fracção do 2º andar para a parte voltada para a Rua de São João, corrigindo o desnível entre os pavimentos dentro do fogo;
- Recomenda-se que comunicação entre as duas partes de cada fracção não atravesse as instalações sanitárias;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial existente e dos fogos;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das caixilharias do rés-do-chão da Rua dos Mercadores;
- Reposição dos vãos das janelas no 1º andar da Rua de São João removendo os acrescentos em alvenaria;
- Remoção de todos os elementos de extracção, ventilação e aparelho de ar condicionado da entrada para os pisos superiores na Rua de São João e no rés-do-chão da Rua dos Mercadores;

- Remoção de estendais;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção das antenas do 2º e 3º andar;
- Remoção das caixas de estores exteriores.

Parcela 12

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

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui remoção dos azulejos existentes, o tratamento, impermeabilização e pintura de rebocos a criar, a limpeza e reparação das cantarias e o tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Isolamento, impermeabilização e revestimento da fachada das águas-furtadas com materiais e cores tradicionais;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção da chapa ondulada em ferro da empena confrontante com a parcela 11, prevendo o seu isolamento, impermeabilização e revestimento da empena com materiais e cores tradicionais;
- Revisão e reparação da cobertura, conservando a sua estrutura original e utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Revisão da clarabóia e correcção de eventuais anomalias;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Recompartmentação interior das fracções, adaptando-as aos usos actuais, de acordo com a legislação em vigor, dotadas das infra-estruturas adequadas;
- Reabilitação e manutenção de todos os tectos ornamentados e pintados no interior das habitações;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial existente, e das habitações;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de todos os elementos de tamponamento dos vãos ao nível da Rua dos Mercadores;
- Remoção dos vãos do rés-do-chão da Rua dos Mercadores;

- Remoção das caixilharias em PVC e alumínio presentes nas duas fachadas;
- Remoção de todos os elementos de extracção, ventilação no rés-do-chão da Rua dos Mercadores;
- Remoção de estendais;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção das caixas de estores;
- Remoção das antenas na fachada de São João.

Parcela 13

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

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação da cobertura, segundo a sua configuração original e utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recomenda-se a reparação/reconstrução do lanternim existente, de acordo com o seu desenho original e materiais tradicionais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Demolição parcial/integral de todos os elementos degradados no interior do edifício existente;
- Reabilitação/ substituição dos elementos estruturais danificados;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reorganização interior das fracções, dotando-as das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Conservação dos acessos verticais, incluindo reparação e substituição dos madeiramentos seguidos do seu acabamento final, reparação dos rebocos e estuques seguido da sua pintura e, se necessário, correcções estruturais;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial existente;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das caixilharias do rés-do-chão da Rua dos Mercadores;

- Remoção de todos os elementos de extracção, ventilação e aparelho de ar condicionado do 1º andar da Rua de São João e Rua dos Mercadores;
- Remoção de estendais;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção das caixas de estores.

Parcela 14

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

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- A fachada da Rua de São João deverá ser pintada com a mesma cor das parcelas 15 e 16, garantindo a unidade do conjunto;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Substituição de telhas degradadas na cobertura, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e, se necessário, reparação dos elementos estruturais degradados;
- Recomenda-se a reposição da clarabóia tradicional de modo a iluminar e ventilar convenientemente os espaços da caixa de escadas;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Demolição parcial/integral de todos os elementos degradados existentes no interior do edifício;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Manutenção das zonas comuns, onde se incluem correcções estruturais das escadas de acesso aos pisos, assim como a reparação de todos os madeiramentos deficientes, rebocos, estuques e pinturas;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, provendo-as de revestimentos impermeáveis e laváveis, instalações apropriadas sistemas de ventilação, abastecimento e escoamento de águas, bem como de todos os equipamentos necessários;
- Dotar todos os fogos de instalações sanitárias completas com as adequadas condições de salubridade e habitabilidade;
- Recomenda-se que a comunicação entre as várias partes dos fogos seja realizada pelo interior dos mesmos, excluindo a actual passagens pelos espaços comuns;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do

estabelecimento comercial existente;

- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reposição dos vãos da porta do rés-do-chão da Rua dos Mercadores, removendo o acrescento em cimento;
- Remoção das caixilharias em alumínio existentes na fachada da Rua dos Mercadores;
- Remoção do friso a meio vão do rés-do-chão da Rua de São João, regularizando-o com o revestimento da fachada;
- Remoção da caixilharia em ferro do 3º andar esquerdo, fachada da Rua de São João;
- Remoção de estendais;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção das caixas de estores exteriores;
- Remoção da varanda do 5º andar existente na fachada da Rua de São João, sobre o frontão.

Parcela 15

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

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- A fachada da Rua de São João deverá ser pintada com a mesma cor das parcelas 14 e 16, garantindo a unidade do conjunto;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação da empena confrontante com a parcela 16, prevendo isolamento, impermeabilização e revestimento segundo materiais e cores tradicionais;
- Correcção das patologias decorrentes das infiltrações pela cobertura, com especial incidência nos arrumos das águas-furtadas;
- Recomenda-se a restituição de clarabóia tradicional segundo os modelos existentes no Centro Histórico, de modo a iluminar e ventilar naturalmente a caixa de escadas;
- Manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais da coberturas com substituição dos tubos de queda da fachada da Rua de São João;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar eventualmente necessários ao funcionamento do estabelecimento comercial;

- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reposição dos vãos do rés-do-chão da Rua dos Mercadores, removendo o acréscimo em cimento;
- Picagem do reboco texturado do rés-do-chão da Rua de São João, regularizando-o com o revestimento da fachada;
- Remoção da caixilharia em alumínio do 4º andar frente, fachada da Rua de São João;
- Remoção das caixilharias em alumínio da fachada da Rua dos Mercadores, e gradeamento metálico das instalações sanitárias;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas.

Parcelas 16

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Profundo** segundo a classificação explanada no Anexo I

– Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- A fachada da Rua de São João deverá ser pintada com a mesma cor das parcelas 14 e 15, garantindo a unidade do conjunto;
- Substituição e reposição de todas as caixilharias e portas existentes nas fachadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Substituição das coberturas segundo a actual geometria utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Criação de condições de ventilação e salubridade adequadas no saguão existente;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reconstrução integral do interior do edifício, com construção de novos acessos verticais (caixa de escadas e elevador) e circulações horizontais comuns, preferencialmente com entrada para os pisos superiores a partir da Rua dos Mercadores;
- Reorganização interior do edifício, segundo tipologias preferencialmente habitacionais ao nível dos pisos superiores, dotadas de condições de segurança, salubridade e estética;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Abertura superior do saguão, de forma a dotá-lo das adequadas condições de ventilação natural;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial a implementar;

- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Picagem do reboco texturado do rés-do-chão da Rua de São João, regularizando-o com o revestimento da fachada;
- Remoção de estendais;
- Remoção das caixas de estores exteriores.

Parcela 17

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Médio** segundo a classificação explanada no Anexo I – Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reparação da empena sobrelevada relativamente à parcela 16, prevendo isolamento, impermeabilização e revestimento;
- Reparação de eventuais anomalias existentes na cobertura utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial existente no rés-do-chão;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reposição dos vãos do rés-do-chão da Rua dos Mercadores, removendo o acréscimo em cimento;
- Remoção dos aparelhos de ar condicionado na fachada da Rua de São João no 3º e 5º direito;
- Remoção de todos os elementos de extracção, ventilação presentes na bandeira do acesso ao estabelecimento comercial na Rua de São João;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas.

Parcelas 18

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Profundo** segundo a classificação explanada no Anexo I

– Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamentos da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento dos azulejos, rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Substituição e reposição de todas as caixilharias e portas existentes nas fachadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Recuperação da cobertura segundo a sua geometria original utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recuperação das clarabóias existentes;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Reabilitação e manutenção de todos os tectos ornamentados no interior da parcela, assim como os azulejos da caixa de escadas principal;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do eventual estabelecimento comercial a criar;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção de um tubular metálico no passeio adossado à fachada principal.

Parcela 19

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Profundo**, segundo a classificação explanada no Anexo I -

Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Reconstrução da cobertura segundo a sua configuração original, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;

- Reabilitação das clarabóias existentes segundo o seu desenho original;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Demolição de todos os elementos degradados existentes no interior do edifício;
- O acesso aos pisos superiores deverá ser autónomo do rés-do-chão e efectuado preferencialmente pela Rua dos Mercadores, libertando o rés-do-chão para um estabelecimento comercial;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Reconstrução interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, nos pisos superiores, dotadas em todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial existente;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reposição do vão da porta do rés-do-chão da Rua dos Mercadores, removendo o acrescento em cimento;
- Picagem do reboco texturado do rés-do-chão da Rua de São João, regularizando-o com o revestimento da fachada;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção de um tubular metálico no passeio adossado à fachada principal.

Parcela 20

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

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui a recuperação e reposição de azulejos, o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação ou reposição das caixilharias existentes degradadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Recuperação da cobertura segundo a geometria original, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Recuperação da clarabóia existente, segundo a sua geometria e materiais tradicionais;

- Demolição parcial de todos os elementos degradados existentes no interior do edifício;
- Reconstrução interior da parcela, segundo tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores, dotadas em todas as fracções das infra-estruturas adequadas (nomeadamente cozinhas e instalações sanitárias);
- O acesso aos pisos superiores deverá ser preferencialmente pela Rua dos Mercadores, libertando o rés-do-chão para um estabelecimento comercial;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Recomenda-se a reabilitação e manutenção de todos os tectos ornamentados no interior da parcela;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial existente;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Reposição dos vãos das janelas do rés-do-chão da Rua dos Mercadores, removendo o acrescento em cimento;
- Picagem do reboco texturado do rés-do-chão da Rua de São João, regularizando-o com o revestimento da fachada;
- Remoção das placas onduladas de policarbonato que cobrem a varanda do 2º andar na Rua de São João;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção de todas as antenas das fachadas;
- Remoção de um tubular metálico no passeio adossado à fachada principal.

Parcela 21

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Médio** segundo a classificação explanada no Anexo I – Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- Remoção da chapa ondulada de fibrocimento da empena confrontante com a parcela 19, prevendo o seu isolamento, impermeabilização e recobrimento da empena segundo materiais e cores tradicionais;
- Reparação de eventuais anomalias existentes na cobertura, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;

- Manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Regularização das alterações efectuadas pelos utilizadores das fracções, de acordo com a legislação em vigor, dotando nomeadamente as instalações sanitárias e cozinhas das condições mínimas de salubridade e habitabilidade;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção do fecho dos vãos do rés-do-chão da Rua dos Mercadores em cimento e substituição por peças em granito alinhadas com a fachada;
- Remoção das caixilharias em alumínio presentes nas duas fachadas;
- Remoção dos aparelhos de ar condicionado e ventilação na fachada da Rua de São João no 1º, 2º e 5º frente;
- Remoção de estendais;
- Remoção de antenas;
- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção das caixas de estores exteriores.

Parcela 22

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Médio** segundo a classificação explanada no Anexo I – Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos, reparação das eventuais anomalias existentes nos acrescentos dos pisos superiores, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- A fachada acima do frontão deverá ser isolada, impermeabilizada e revestida segundo materiais e cores tradicionais;
- A fachada da parcela 22 voltada para o saguão deverá ser isolada, impermeabilizada e revestida segundo materiais e cores tradicionais;
- As empenas sobre-elevadas relativamente às parcelas 21 e 27 deverão ser convenientemente isoladas, impermeabilizadas e revestidas com materiais esteticamente integrados;
- Reparação da cobertura segundo a geometria original, utilizando telha cerâmica e

estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;

- Recuperação da clarabóia segundo o seu desenho e materiais originais;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar do estabelecimento comercial existente, e das habitações;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção de todos os elementos de extracção, ventilação do estabelecimento comercial do saguão;
- Remoção das caixilharias de alumínio dos compartimentos voltados para o saguão;
- Remoção dos tubos de queda e ventilações presentes nas paredes do saguão;
- Remoção das cablagens que percorrem a fachada.

Parcela 23

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Profundo** segundo a classificação explanada no Anexo I

– Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Manutenção da volumetria do edifício, bem como da configuração e alinhamento da sua cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui a reparação e reposição de azulejos nas fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- A fachada do 5º andar deverá ser isolada, impermeabilizada e revestida segundo materiais e cores tradicionais;
- Reconstrução da cobertura segundo a geometria original, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- Reconstrução do interior do edifício, incluindo a construção de novos acessos verticais (caixa de escadas e, se possível, elevador) e circulações horizontais comuns, dotando-o de fogos preferencialmente habitacionais nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão;
- Recuperação da clarabóia segundo a sua geometria original;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede

pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção do mastro em metal da varanda do 2º andar.

Parcela 24

Intervenção de **Modo Isolado** e de **Nível Ligeiro** segundo a classificação explanada no Anexo I – Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

- Reabilitação da fachada do saguão, prevendo isolamento, impermeabilização e revestimento segundo materiais e cores tradicionais;
- Manutenção da cobertura e correcção de eventuais anomalias, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura;
- Correcção das infiltrações presentes na cave;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção da chaminé adossada à fachada do saguão;
- Remoção das cablagens que percorrem a fachada.

Parcelas 25, 26 e 27

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

- Manutenção da volumetria dos edifícios, bem como da configuração e alinhamentos das suas coberturas, com excepção da parcela 27, onde se prevê um alinhamento do último piso e revisão do desenho da respectiva cobertura;
- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas que inclui o tratamento e pintura de rebocos das fachadas, limpeza e reparação das cantarias, tratamento e pintura das guardas das varandas;
- Recuperação e/ou reposição das caixilharias existentes degradadas e removidas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cores tradicionais;
- As fachadas das parcelas 25 e 27 para o saguão deverão ser isoladas, impermeabilizadas e revestidas segundo materiais e cores tradicionais;
- Reparação ou reconstrução das coberturas segundo a sua geometria original, utilizando telha cerâmica e estrutura da mesma natureza das que se encontram empregues;
- Recuperação das clarabóias existentes segundo a sua configuração original;
- Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais das coberturas, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos

em que a drenagem de águas é insatisfatória;

- Demolição parcial/integral de todos os elementos degradados, no interior dos edifícios existentes;
- Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior dos edifícios;
- Construção de um novo bloco de acessos verticais (caixa de escadas e, se tecnicamente possível, elevador) e circulações horizontais comuns, com demolição das caixas de escadas existentes;
- Reorganização interior das parcelas, segundo tipologias habitacionais nos pisos superiores e comerciais nos pisos inferiores, dotadas de condições de segurança, salubridade e estética;
- Introdução em courette técnica de todos os sistemas mecânicos de extracção de ar dos estabelecimentos comerciais a implementar;
- Todas as redes de drenagem deverão estar ligadas às respectivas infra-estruturas da rede pública.

Correcção das dissonâncias existentes, nomeadamente ao nível de:

- Remoção das cablagens que percorrem as fachadas;
- Remoção das caixilharias em alumínio das parcelas 25 e 27 existentes no interior do saguão;
- Remoção de estendais;
- Remoção das caixas de estores;
- Remoção do encerramento da varanda do recuado da parcela 26 com caixilharias em ferro e em policarbonato ondulado.

4 - Planificação da intervenção proposta

parcelas	2008			2009				2010		
	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
2	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
3	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
4	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
5	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
6	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
7	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
8	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
9	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
10	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
11	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
12	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
13	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
14	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
15	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
16	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
17	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
18	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
19	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
20	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
21	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
22	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
23	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
24	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
25	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
26	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue
27	Orange	Green	Green	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue

	Celebração de contratos de reabilitação
	Elaboração de projectos de licenciamento e execução
	Obras - intervenção ligeira
	Obras - intervenção média
	Obras - intervenção profunda

5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta

parcela	nível de intervenção	custo intervenção (€/ m2)	ABC (m2)	total (matemático)
%				1,00
1	PROFUNDA	700	422,00	295.400
2	PROFUNDA	700	2.210,00	1.547.000
3				
4				
5				
6	MÉDIA	300	576,00	122.688
7	PROFUNDA	700	3.151,00	2.044.903
8				
9				
10	MÉDIA	300	991,00	193.245
11	PROFUNDA	700	872,00	610.400
12	PROFUNDA	700	1.330,00	532.000
13	PROFUNDA	700	672,00	268.800
14	MÉDIA	700	868,00	384.813
15	LIGEIRA	300	848,00	129.744
16	PROFUNDA	700	1.035,00	688.275
17	MÉDIA	300	837,00	158.193
18	PROFUNDA	700	1.662,00	1.163.400
19	PROFUNDA	700	762,00	533.400
20	PROFUNDA	700	950,00	665.000
21	MÉDIA	300	1.272,00	309.096
22	MÉDIA	300	990,00	210.870
23	#REF!	700	409,00	286.300
24	LIGEIRA	100	307,00	13.508
25	PROFUNDA	700	842,00	589.400
26				
27				
total			21.006,00	10.746.435

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

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

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

Anexos

Anexo I - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

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

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

A.I.1 - INTERVENÇÃO LIGEIRA

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

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

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

A.I.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA

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

A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;

A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;

A reparação generalizada dos revestimentos exteriores e interiores, da cobertura e paredes interiores e exteriores;

A substituição das instalações eléctricas e hidráulicas e a beneficiação das partes comuns;

A melhoria das condições funcionais, ambientais e formais dos espaços, particularmente cozinha e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento / escoamento de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

A.I.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

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

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

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

Neste cenário de reabilitação é, em geral, possível assegurar o respeito de todo o enquadramento

regulamentar e normativo vigente.

Anexo II - CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

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

A.II.1 - ASPECTOS TECNOLÓGICOS DA INTERVENÇÃO

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

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

A.II.2 - FACHADAS URBANAS

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

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

A.II.3 - RESOLUÇÃO 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 vão exteriores e os espaços interiores das construções.

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

A.II.4 - CRITÉRIOS GERAIS DAS INTERVENÇÕES TÉCNICAS

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

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

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

A.II.5 - PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS A ASSEGURAR

a) Segurança estrutural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Segurança contra risco de incêndio

Em todas as intervenções é necessário prever um conjunto de medidas, quer para reduzir o risco de deflagração e de propagação do incêndio, quer para facilitar a evacuação em condições de segurança e ainda facilitar o ataque ao fogo, nos termos já fixados ou a fixar pelo Batalhão de Sapadores Bombeiros, dotando os edifícios dos necessários meios passivos e activos de segurança. No que respeita à segurança ao fogo seguir-se-á uma lógica semelhante à já referida a propósito da perspectiva estrutural, ou seja: respeito de todas as exigências nas construções novas ou na reabilitação profunda e uma abordagem mais selectiva nas intervenções de menor dimensão.

Sob o ponto de vista de segurança ao fogo a compartimentação corta-fogo e a garantia dos níveis de estabilidade ao fogo deverão ser sempre que possível satisfeitos. No entanto, apenas nas situações de intervenção ligeira, e onde tal tenha custos incomportáveis, 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 oclusão nocturna e pela atenuação das pontes térmicas existentes.

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

d) Conforto acústico

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

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

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

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

e) Salubridade de Instalações Sanitárias e Cozinhas

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

f) Instalações e Infra-estruturas

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

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

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

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

No que respeita às infra-estruturas consideradas mais recentes - telecomunicações, segurança activa e gás - é indispensável que ao nível do espaço público destas zonas estejam infra-estruturadas de forma actual permitindo, sobretudo nos casos de reabilitação menos profunda,

decidir se as mesmas vão ou não ser previstas desde já.

g) Durabilidade e economia

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

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

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

Anexo III - APOIOS À REABILITAÇÃO

A.III.1 - PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO PROMOVIDOS PELO IHUR¹

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

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

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

Beneficiários	Administrações de condomínio e condóminos
Obras elegíveis	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns
Requisitos	Edifícios que tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU (1951), ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970; Edifícios compostos, pelo menos, por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena

¹ Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

	indústria hoteleira
Apoios	Comparticipação a fundo perdido no valor de 20% do valor total das obras financiamento da parte não participada

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

Beneficiários	Proprietários, Municípios, Instituições particulares de solidariedade social, Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, Cooperativas de habitação e construção
Obras elegíveis	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação cujo custo não seja superior a 11.971,15 € por fogo.
Requisitos	Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites: Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo; Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro; 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
Apoios	Empréstimo não remunerado a reembolsar até ao limite de 30 (habitações devolutas) ou 8 anos (habitação própria permanente)

A.III.2 - PROGRAMA VIV'A BAIXA

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

Beneficiários	- 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.III.3 - - PROTOCOLO BANCÁRIO

(CGD; MILLENIUM BCP; BBVA; BPI)

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

A.III.4 - INCENTIVOS FISCAIS

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

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

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

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

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

A.III.4.3 - IVA

De acordo com a alteração prevista no Orçamento de Estado para 2008 (verba 2.21), as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no artigo 1º do Decreto-Lei nº 104 /2004, de 7 de Maio, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais é aplicada a taxa reduzida de 5%.

A.III.4.4 - TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS

Taxas de Compensação

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

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

Taxa Municipal de Infraestruturas

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

Anexo IV - CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DAS PARCELAS
(Estimativa)

parcela	VPT (€)
1	119.005,00
2	76.730,00
3	313.465,00
4	493.980,00
5	111.400,00
6	185.990,00
7	282.140,00
8	366.785,00
9	252.415,00
10	744.167,00
11	250.000,00
12	878.800,00
13	194.920,00
14	248.855,00
15	396.929,00
16	299.790,00
17	670.000,00
18	499.000,00
19	228.820,00
20	293.450,00
21	850.000,00
22	305.675,00
23	125.460,00
24	242.150,00
25	91.370,00
26	131.920,00
27	75.465,00

total 8.728.681

Critérios adoptados para o cálculo do valor patrimonial das parcelas:

- Os cálculos foram efectuados tendo como base os princípios do “Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI)”, conforme Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro;
- Tendo em vista a determinação do Valor Patrimonial das Parcelas utilizou-se o simulador do sítio do Ministério das Finanças (<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>);
- Foram utilizados os seguintes coeficientes para todos os imóveis:
 - Coeficiente de Afectação = 1 (Habitação);
 - Coeficiente de Localização = 1,25;
 - Valor de Construção fixado pela Lei = 615 €/m2 *
 - Os coeficientes de Vetustez foram determinados com base numa estimativa do estado de conservação de cada parcela, decorrente das vistorias realizadas, pelo que, as parcelas terão os seguintes coeficientes:

Estado de Conservação	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

EQUIPA TÉCNICA

Arqtº. Rui Loza
Drª. Fátima Cabral
Arqtª. Joana Fernandes
Arqtª. Sara Azevedo

AtelierE
Arqtº. Ivo da Silva
Arqtª. Rita Moura

BO, Associados
Engº. Roberto Ismael Batista

Drª. Alice Gouveia