

DOCUMENTO ESTRATÉGICO



UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14011

SOUTO

Novembro 2007

ÍNDICE

Introdução.....	3
1 - Considerações gerais.....	4
2 - Levantamento e diagnóstico da situação existente.....	5
2.1 - Enquadramento urbanístico.....	5
2.2 - Breve nota Histórica.....	7
2.3 - Condicionantes.....	9
2.4 - Características do edificado.....	10
2.5 - Ocupação.....	14
2.6 - Plantas e alçados do existente.....	16
3- Intervenção Proposta.....	24
3.1 - Planta e alçados da intervenção proposta.....	29
3.2 - Síntese da intervenção proposta.....	30
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	32
4 - Planificação da intervenção proposta.....	47
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta.....	47
6 - Avisos e incentivos à reabilitação urbana.....	48
7 - Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção.....	48

Introdução

O Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 6 de Junho de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do “Quarteirão do Souto - 14011”, delimitado pela Rua dos Pelames, Travessa do Souto e Rua do Souto.

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

O Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção foi elaborado, nos termos dos nºs 2 e 3, do artigo 15º, do referido DL nº 104/2004, tendo sido aprovado pelo Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 5 de Junho de 2007.

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

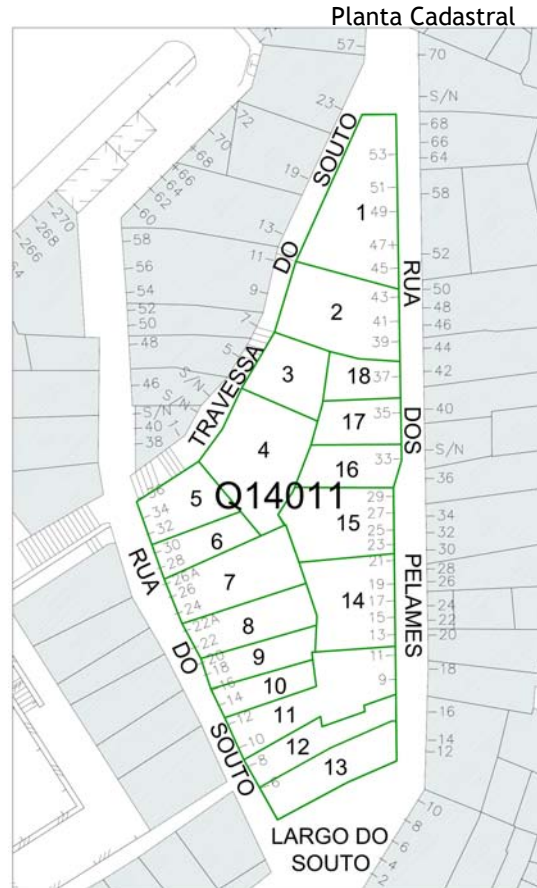
Além dos proprietários foram ouvidos os arrendatários que o solicitaram.

1 - Considerações gerais

A unidade de Intervenção do Quarteirão do Souto está inserida na área classificada como Património Mundial pela UNESCO, o que implica a preservação do respectivo carácter e fisionomia.

O Quarteirão está inserido no Morro da Sé, área nuclear do Centro Histórico da Cidade do Porto e pertence à área de intervenção prioritária Sé - Vitória.

Possui um total de 152 metros de frente edificada e é constituído por um conjunto de 18 parcelas, formando um tecido urbano de características medievais.



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

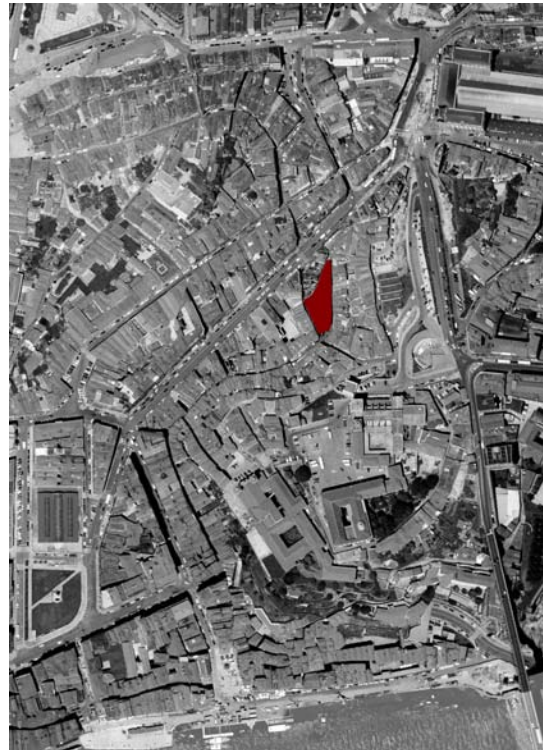
2.1 - Enquadramento urbanístico

A Unidade de intervenção do Souto localiza-se plenamente no interior do Bairro da Sé

Esta unidade está rodeada por quarteirões, nomeadamente o dos Pelames - Q 14002 e o do Mouzinho da Silveira/Corpo da Guarda - Q 14024, que já foram objecto de Posposta de Projecto Base de Documento Estratégica e onde se prevê uma profunda reabilitação urbana com:

- Uma oferta de habitação em qualidade e quantidade;
- Serviços de apoio ao Turista;
- Uma nova dinamização comercial; e
- Uma gestão moderna da qualidade do espaço.

É ainda de salientar que para a Avenida da Ponte está previsto um processo de regeneração urbana, que deverá assentar num plano de pormenor e do qual deverá resultar um pólo de forte identidade, contemporaneidade e animação urbana - um novo espaço que sirva também de elemento de valorização de toda a envolvente urbana.



Fotografia aérea - Implantação do quarteirão

Esta Unidade de Intervenção localizada no coração do Morro da Sé, encontra-se muito próximo da Rua Mouzinho da Silveira, Estação de S. Bento e Terreiro da Sé, e está próxima de todos os tipos de transportes públicos, nomeadamente CP, STCP, ZH, Praças de Táxis e a

cerca de 200m das estações de metro, conferindo-lhe assim uma localização privilegiada em termos de acessibilidades.

Ao nível do estacionamento, o quarteirão possui na sua proximidade para além de alguns locais informais de estacionamento, o parque de estacionamento da Estação de S. Bento com a capacidade de cerca de 100 lugares, o parque municipal do Largo Duque da Ribeira com 32 lugares e futuramente com o arranjo urbanístico da Av. da Ponte a oferta vai aumentar.

O quarteirão é dotado de todas as infra estruturas necessárias, nomeadamente abastecimento de água, saneamento básico, drenagem de águas pluviais, distribuição eléctrica, telecomunicações e gás, embora esta última sem instalação interna nos prédios.

O Quarteirão do Souto é confinado por estreitos arruamentos, tendo apenas a Rua do Souto acesso automóvel, embora também condicionado, dado tratar-se duma via com cerca de 3m de largura. A Rua dos Pelames e a Travessa do Souto são apenas pedonais. Estes arruamentos foram objecto de intervenção na década de 90, através do Projecto Piloto Urbano do Bairro da Sé, com a substituição de todas as infra-estruturas, e a pavimentação das respectivas ruas com lajeado de granito e cubo.

2.2 - Breve nota histórica

As primeiras referências à Rua de Souto datam de 1234 sendo considerada como uma das mais antigas e longas artérias do velho burgo portuense. Principiava na Bainharia, atravessava o Rio da Vila e o hospital de Rocamador pela Caldeiraria acima até à Praça do Olival, na Cordoaria. Segundo fontes bibliográficas um umbroso Souto de Carvalheiras, junto ao Rio da Vila, deu origem ao seu nome.

Em 1522 foi rompida pela Rua das Flores dividindo-a em dois troços Rua de Souto (até ao Rio da Vila) e Rua Ferraria de Cima, actualmente Rua dos Caldeireiros. (Planta de 1839).

Por sua vez, a Rua dos Pelames herda o seu nome da actividade de cortumes que existia desde tempos medievais nas margens do rio



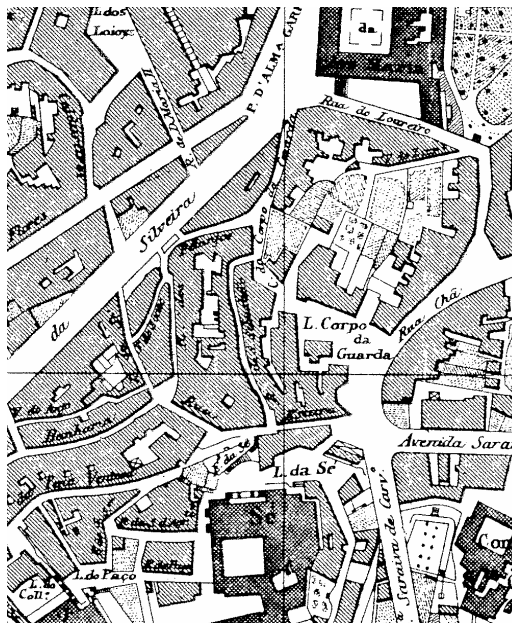
Porto - séc. XVI a fins do séc. XVIII (Reconstituição)



Extracto da Planta da cidade 1839

Joaquim da Costa Lima

Arquivo Histórico Municipal do Porto.



Extracto da Planta da cidade 1892

Augusto Telles Ferreira

Arquivo Histórico Municipal do

da Vila, depreendendo-se que aí existiriam tanques onde se maceravam as peles, que se curtiavam na fraga dos Pelames. Como rua encontramos-la em 1723.

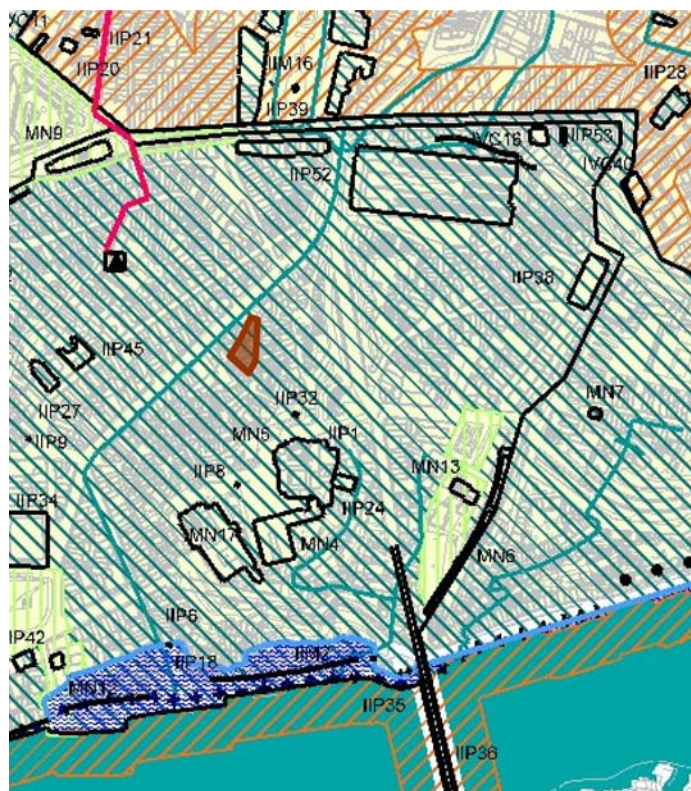
Em 1767, inicia-se a construção da capela de S. Roque na Rua de Souto. Em lugar dos pelames e aloques, outrora existentes, o novo desenho urbano dá lugar a uma praça monumental, a Praça de S. Roque. Documentos preservados no Arquivo Histórico Municipal do Porto permitem analisar as alterações nos quarteirões envolventes com a operação Urbanística que acabaria por acontecer no século XIX, a abertura da Rua Mouzinho de Silveira. (Planta de 1892).

2.3 - Condicionantes

Imóveis classificados

O Quarteirão do Souto insere-se integralmente na área classificada como Património Mundial, cuja inscrição na respectiva Lista do Património Mundial ocorreu em 5 de Dezembro de 1997, com base no IV ° Critério Cultural.

A unidade de intervenção do Souto integra a Zona Especial de Protecção definida como Zona Histórica do Porto, constituída como imóvel de Interesse Público (IIP51 - Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997.



Carta de Condicionantes do PDM do Porto, aprovado em 2005

2.4 - Características do edificado

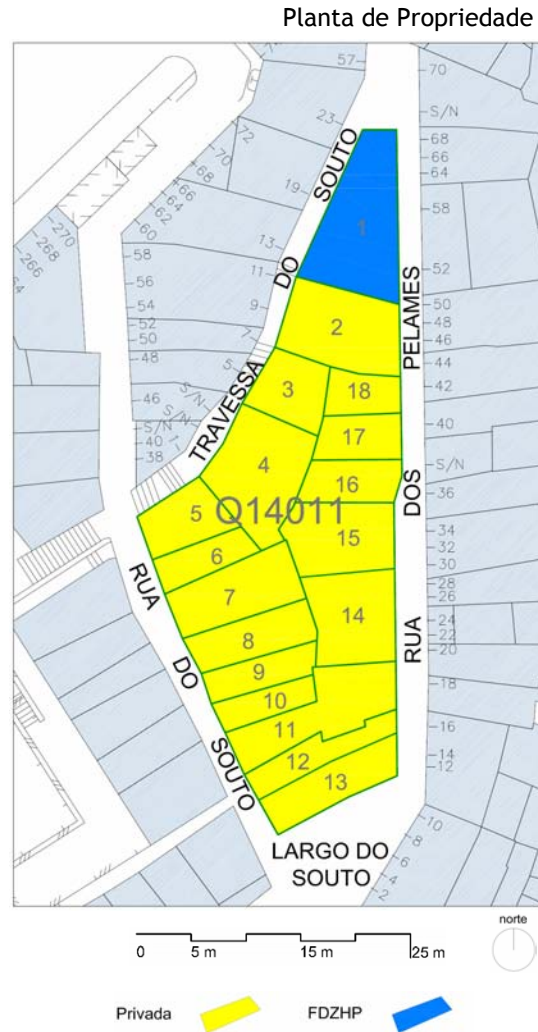
O quarteirão do Souto é constituído por 18 parcelas, correspondendo a 18 edifícios, estando as respectivas parcelas inteiramente ocupadas pelas construções, sem apresentarem qualquer espaço de logradouro.

As parcelas 1, 2, 5, 11, 12, e 13, têm frente para mais do que uma rua, e correspondem essencialmente às parcelas que se situam nos gavetos ou muito próximos destes. Todas as restantes parcelas apresentam uma só frente, as traseiras confrontam com as fachadas tardo de outras parcelas, o que regra geral, faz com que as empenas sejam cegas ou apresentem apenas pequenas fenestraçãoes e quase sempre a nível dos pisos mais altos.

A complexidade característica do relevo do Centro Histórico está bem visível neste quarteirão, que faz com que os três arruamentos que o contornam estejam a cotas bastante diferentes, resultando daí volumetrias diferentes dos edifícios. Assim na Rua dos Pelames, com cota mais elevada predominam os edifícios de $r/c + 1$, na Travessa do Souto, a cêrcea corrente é $r/c + 2$, e na Rua de Souto, encontramos parcelas mais estreitas e profundas, com 4 ou 5 pavimentos.

Regra geral, estes prédios não possuem cave, eventualmente e em consequência do acentuado desnível das próprias artérias o piso térreo encontra-se ligeiramente abaixo da cota de soleira.

Os edifícios com entrada pela Travessa do Souto e Rua do Souto, duma maneira geral, possuem uma caixa de escada central, por vezes iluminada zenitalmente por uma clarabóia, e



que se desenvolve transversalmente à parcela e a divide em 2 espaços, constituindo um ou dois fogos por piso (ex. da Parcela 5). Na grande maioria dos casos, e quando há apenas um fogo, regra geral a comunicação entre os espaços, faz-se pelo patamar da própria escada comum dos diferentes pisos, tornando as fracções não autónomas e retirando privacidade aos habitantes.

Na Rua dos Pelames a cércea é mais pequena, possuindo cada parcela mais de uma porta de entrada, o que faz com que as habitações sejam individualizadas, com entrada própria e não existindo caixas de escadas comuns.

Caracterização construtiva

O tecido urbano do Centro Histórico resultou de um processo milenar de consolidação. As Cartas mais antigas da Cidade mostram que o quarteirão em estudo manteve a sua morfologia ao longo dos tempos.



Paredes divisórias

Pelas ruas estreitas e sinuosas adaptadas à topografia, os edifícios apresentam um tipo de construção tradicional, em que predominam as construções em alvenaria de granito até à cobertura, principalmente nas parcelas de menor volumetria. A esta

tradição construtiva aparecem algumas situações diferentes, principalmente na Rua de Souto, que embora possuindo alguns edifícios com fachadas em granito até à cobertura, noutros apresenta uma situação mista, com as fachadas principais em alvenaria de granito até ao 1º/2º piso e os andares superiores em madeira - “tabique” - revestida a reboco pintado ou com azulejos, ou chapa ondulada pintada ou mesmo com ardósia.

As paredes laterais e as fachadas tardoz também e regra geral são em alvenaria de granito.

As coberturas inclinadas, predominando as quatro águas, são revestidas a telha cerâmica tradicional, e assentam numa maneira geral em estruturas de madeira, em precário estado de

conservação, apresentando deformações e sinais de infiltrações devido ao estado de degradação das vedações.

As estruturas horizontais conforme a tradição são construídas com vigamentos de madeira apoiados nas paredes resistentes de granito, com soalhos de madeira, sendo comum aparecerem nas zonas de cozinhas e quartos de banho revestimentos cerâmicos sobre lajetas de betão assentes nos próprios soalhos, que contribuem de forma negativa para o aumento da sobrecarga, e conseqüentemente para a deformação e degradação dos pavimentos.

Genericamente, os acessos verticais são constituídos por escadas com estrutura de madeira, apoiadas nas paredes de meação. As escadas são frequentemente estreitas e íngremes, por vezes com patamares de reduzidas dimensões

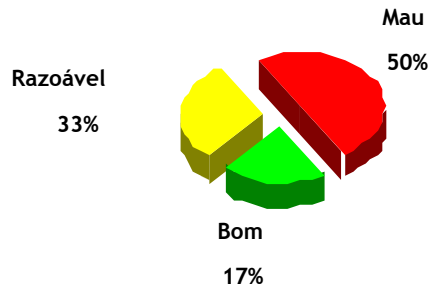
As caixilharias são duma maneira geral em madeira, com desenhos tradicionais, tendo sido pontualmente substituídas por perfis de alumínio. Verifica-se a existência de diversos estores em PVC, colocados pelo exterior das fachadas em prédios que foram reabilitados por privados.

As paredes interiores são predominantemente em tabique de madeira, rebocadas e pintadas ou revestidas a papel de parede. Nas zonas de água, cozinhas e quartos de banho o acabamento é duma maneira geral em material cerâmico. É de salientar, que principalmente nas habitações dos prédios da Rua do Souto - estreitos, profundos e só com uma frente, existem muitos compartimentos interiores, sem luz directa e ventilação, que funcionam como quartos.

Os tectos são, regra geral, em gesso/estruque, por vezes são colocados tectos falsos, do tipo pladur, como forma de encobrir as patologias resultantes do envelhecimento dos edifícios, da falta de manutenção nas vedações das coberturas, sendo nas zonas de águas, que se verificam a existência de tectos em pior estado de conservação.

Ao nível das infra-estruturas, rede de água, saneamento e electricidade, apenas se encontram em bom estado nos prédios reabilitados, nos outros são deficientes, e principalmente as instalações eléctricas apresentam riscos de segurança. Por outro lado, e apesar dos melhoramentos efectuados nas infra-estruturas a nível das ruas circundantes ao quarteirão, há problemas e deficiências nas ligações das redes domésticas aos colectores gerais, provocando problemas de insalubridade nos respectivos fogos.

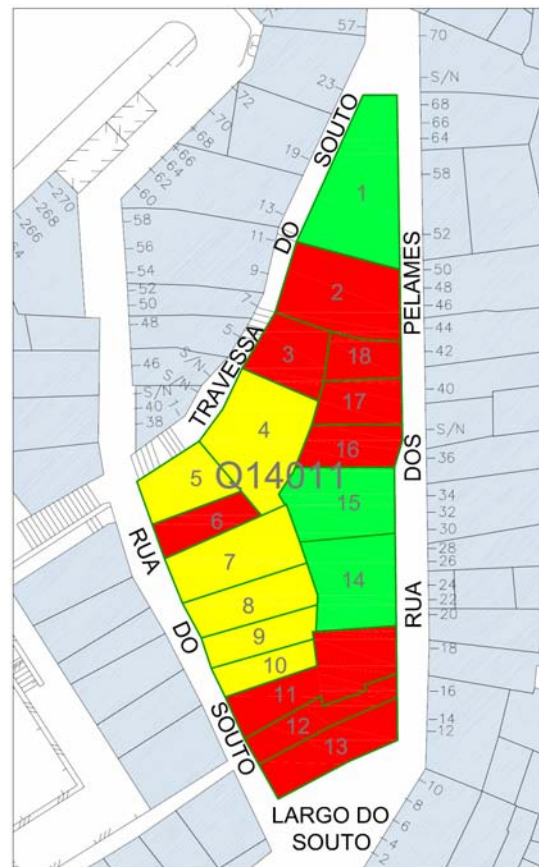
Estado conservação



Das vistorias efectuadas, foi possível concluir que nesta unidade de intervenção, constituída por 18 parcelas, representando 3402,00 m² de área bruta construída, 50% correspondendo a 9 edifícios, com 1464,31 m², encontram-se em mau estado de conservação, necessitando de obras profundas. Sendo ainda de referir que nos prédios devolutos, correspondentes às Parcelas 6, 11, 12, 17 e 18, o estado de conservação do interior é muito mau, apresentando alguns sinais de ruína de pavimentos, paredes interiores, e sem quaisquer condições de habitabilidade.

Das restantes parcelas, 3 (17%) com 613,26 m² de ABC encontram-se reabilitadas e em bom estado de conservação, sendo 1 parcela pertencente à FDZHP e as outras 2 a privados. As restantes 6 parcelas (33%), correspondente a 1324,43 m² de ABC são parcelas privadas, ocupadas, em estado de conservação médio, prevendo-se que todas, com excepção das Parcela 7 e 10, ocupadas por proprietários, possam beneficiar do Programa Recria.

Planta do Estado de Conservação





PLANTA DE SEGURANÇA

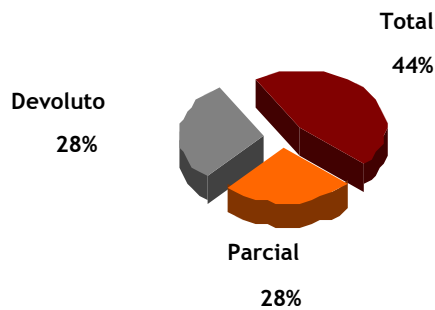


PLANTA DE SALUBRIDADE



PLANTA DE ESTÉTICA

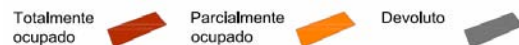
2.5 - Ocupação



Relativamente à ocupação dos edifícios, 44% das parcelas (8) estão totalmente ocupadas, 28% (5) parcialmente ocupadas, e 28% (5) devolutas.

O tipo de ocupação do quarteirão é essencialmente habitacional, com excepção das áreas de r/chão dos edifícios da Rua do Souto, que sempre tiveram uma função comercial, de pequenas lojas de ramos diversos.

Planta de ocupação



Em termos habitacionais a taxa de ocupação actualmente é de 2,7 habitantes/fogo, sendo pontuais os casos de sobreocupação.

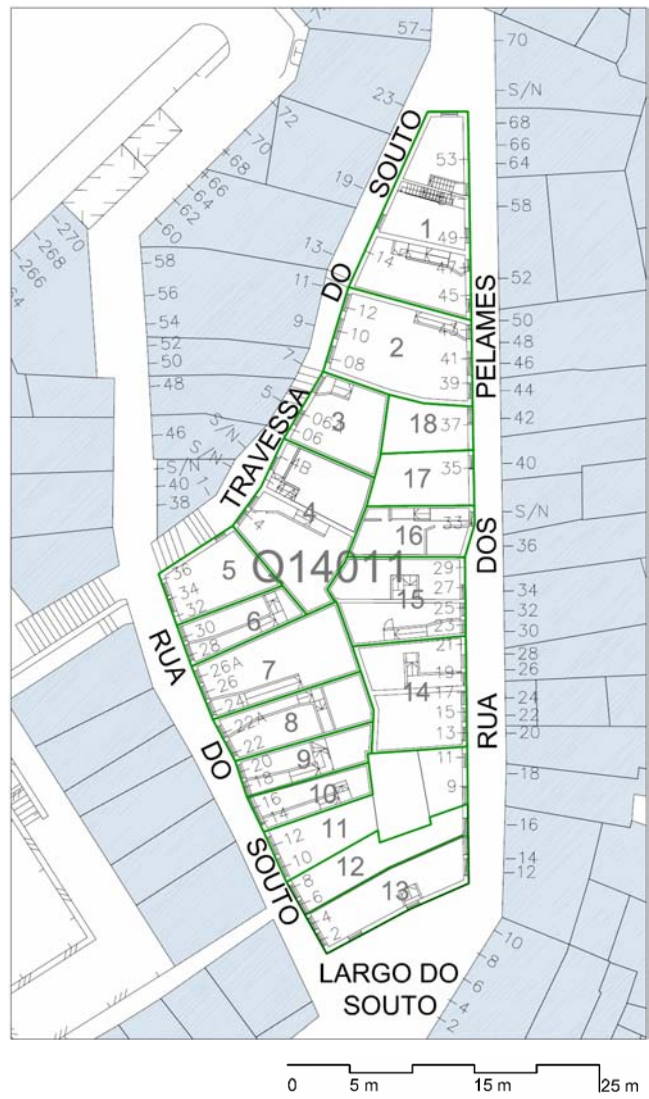
Este quarteirão, de ocupação essencialmente a habitacional, possui esta função mesmo nos pisos térreos, nomeadamente na Rua dos Pelames e em parte na Travessão do Souto. Apenas na Rua do Souto, o r/chão dos edifícios têm uma função comercial, cuja actividade presentemente se encontra em declínio, mas onde o comércio já foi muito intenso e diversificado - restauração, mercearias, talho, lojas de roupa e calçado.

Quadro de Fogos/ Ocupação por Tipologia

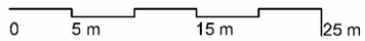
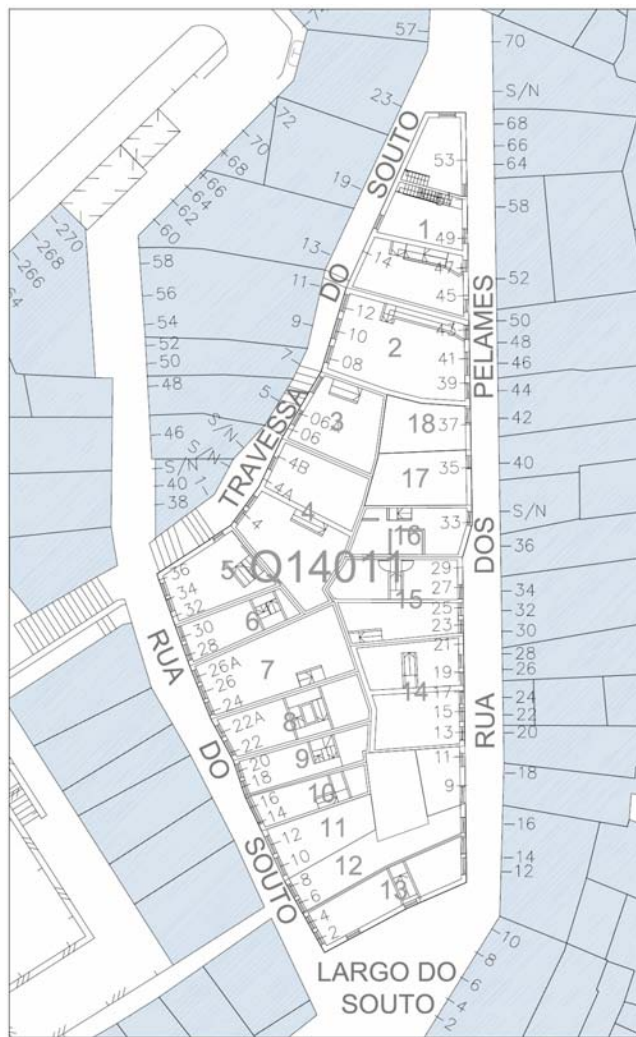
Fogo/ Ocupação	com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com 7 Pess	Total Ocupado	Devolutos	Total
T0	1	1						2	1	3
T1	2	6		1				9	3	12
>T1 e <T2	2	4	4	1				11	1	12
T2		1	1	1				3		3
>T2 e <T3					1		1	2		2
T3		2				1		3		3
>T3 e <T4			1					1		1
Subtotal Habitacional	5	14	6	3	1	1	1	31	5	36
Outros	Serviços							1	1	2
	Comércio							1	3	4
	Indústria									0
	Equipamento									0
	Armazém							4		4
	Subtotal Não Habitacional								6	4
Total								37	9	46
Edifícios totalmente devolutos										5

2.6 - Plantas e alçados da situação existente

Planta do r/ch



Planta do 1º Piso



Planta do 2º Piso



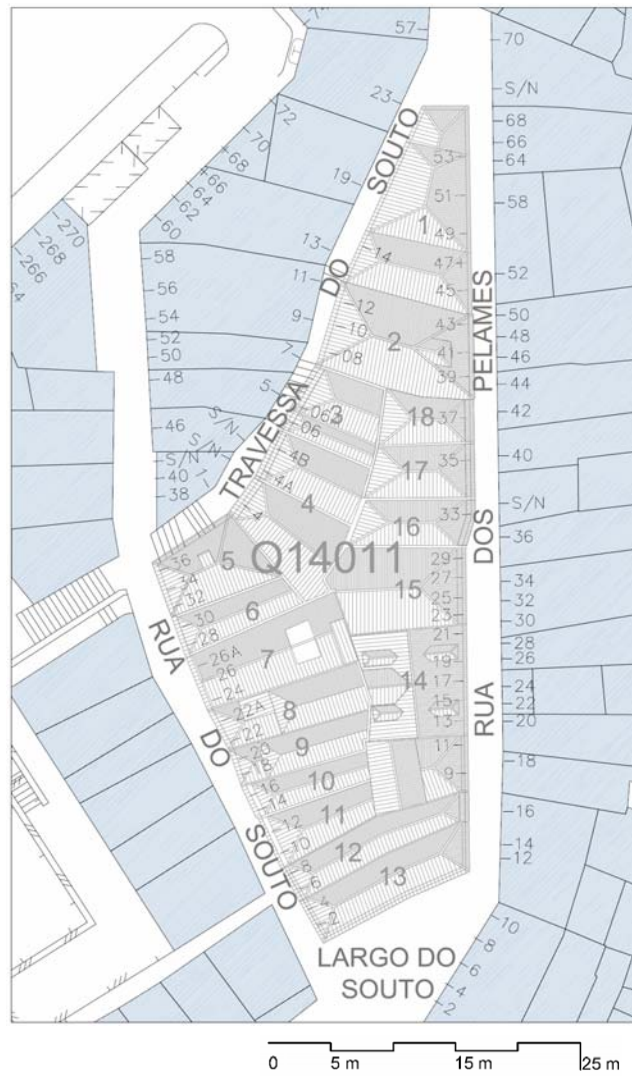
Planta do 3º Piso



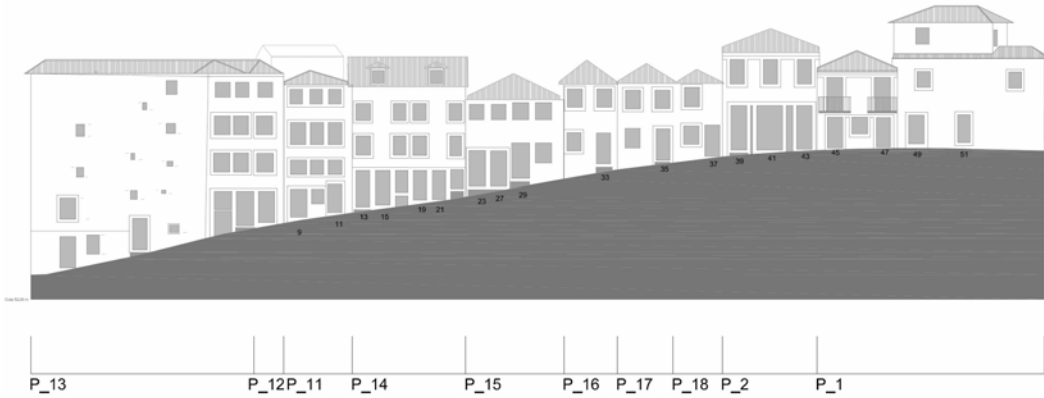
Planta do 4º Piso



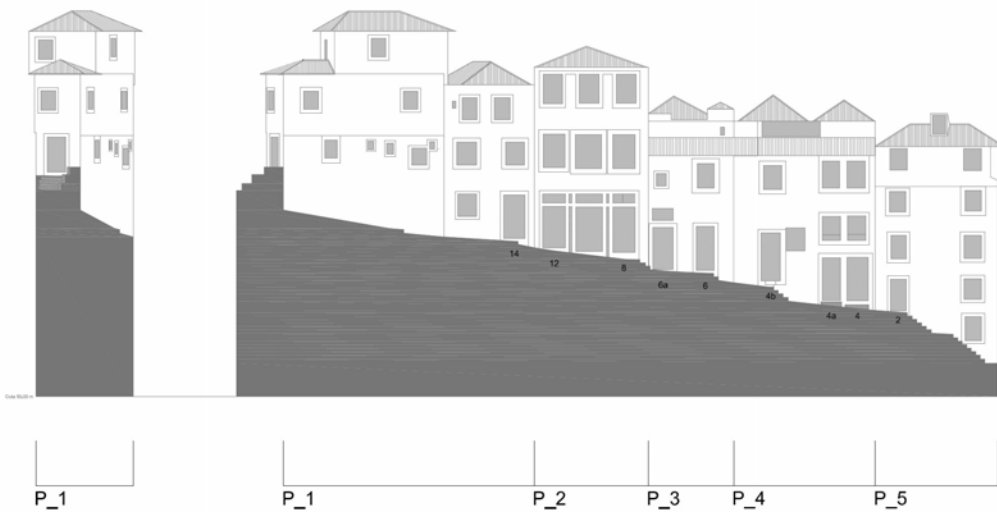
Planta de Cobertura



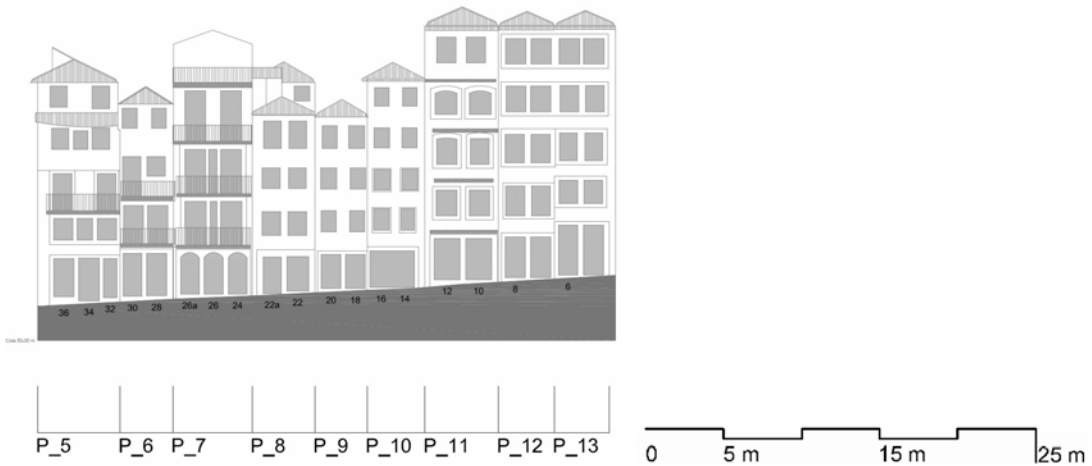
Alçado da Rua dos Pelames



Alçado da Travessa do Souto



Alçado da Rua do Souto



Alçado da Rua do Souto



Alçado da Rua dos Pelames



Alçado da Travessa do souto



3 - Intervenção proposta

Enquadramento

O Quarteirão do Souto - Q 14011 - está incluído na área que foi alvo do Programa de reabilitação para o Morro da Sé realizado em Junho de 2006.

Este Estudo Urbanístico, em traços gerais, define um conjunto de objectivos e de vectores estratégicos de desenvolvimento, destacando-se neles, a reabilitação do edificado património da humanidade e a vocação preferencial do Morro da Sé no âmbito do sector da habitação, designadamente de jovens e, dentro destes, de estudantes.

Os objectivos definidos no Estudo Urbanístico são:

- **Integração Espacial da Sé no contexto da Baixa**
- **Reabilitação física do edificado**
- **Valorização dos padrões de cidadania**
- **Atracção de novos residentes visando o equilíbrio social**
- **Dinamização do eixo estruturante Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores**

E os vectores de intervenção traçados são:

- **Implementação da Gestão de Área Urbana**
- **Promoção de parcerias institucionais**
- **Disponibilização de mecanismos de apoio à reabilitação do edificado, tendo em vista promover as condições de habitabilidade da população residente**
- **Dinamização de uma oferta de tipologias flexíveis, adequadas ao reincentivo à residência dos mais diversos sectores da comunidade, principalmente daqueles que contam com raízes na zona, de famílias jovens e estudantes**
- **Apoio ao incremento da oferta de alojamento turístico**
- **Criação de pólos e eixos de concentração de actividades**
- **Reforço das condições de segurança e imagem do edificado Património da Humanidade**

- **Melhoria das condições de utilização do espaço público**
- **Aumento da mobilidade e consolidação dos percursos de atravessamento.**

Estes objectivos e estes vectores de intervenção concretizam-se no quarteirão do Souto através do aproveitamento dos espaços devolutos para reforçar e diversificar o sector de habitação e/ou alojamento turístico e a modernização e diversificação do comércio a nível do r/chão da Rua do Souto.

Estratégia de Reabilitação Funcional

O quarteirão do Souto, encontra-se ocupado em cerca de 70% das suas parcelas, total ou parcialmente, e em que a função habitacional é predominante.

A intervenção proposta é no sentido de reabilitar este edificado, tendo como 1ª prioridade o melhoramento das condições habitacionais dos residentes, sendo de referir que algumas destas parcelas podem beneficiar de programas de apoio, nomeadamente do RECRIA.

Os prédios devolutos deverão também ser reabilitados com vista à criação de novas habitações, de tipologias flexíveis, com qualidade e atractivas à fixação de novas famílias, principalmente jovens ou estudantes.

Para uma melhor rentabilidade funcional, e para dotar estas habitações de uma qualidade desejável e exigível nos tempos actuais, com elevador, áreas mínimas necessárias, conforto térmico e acústico,

Planta de estratégia



propõe-se o emparcelamento das Parcelas 11, 12, e 13, correspondendo a parcelas estreitas, profundas e sendo 4 o número mínimo de pisos. Este emparcelamento fica junto ao pequeno Largo, antigamente designado por Largo da Cruz de Souto, onde confluem as ruas Escura, Bainharia, Pelames e Souto, e mais três quarteirões (o dos Pelames, Bainharia e Viela do Anjo), todos eles com PBDE já elaborados e com perspectivas duma profunda regeneração urbana.

A Rua do Souto, tradicionalmente comercial, representando um eixo de ligação entre a Sé /Rua Escura / e a Rua Mouzinho da Silveira, prevê-se a nível dos pisos de r/chão a revitalização dum comércio tradicional com pequenas lojas, de ramos de actividade diversa, para apoio aos residentes e do próprio turista que visita diariamente o Centro Histórico.

Estratégia de Reabilitação Física

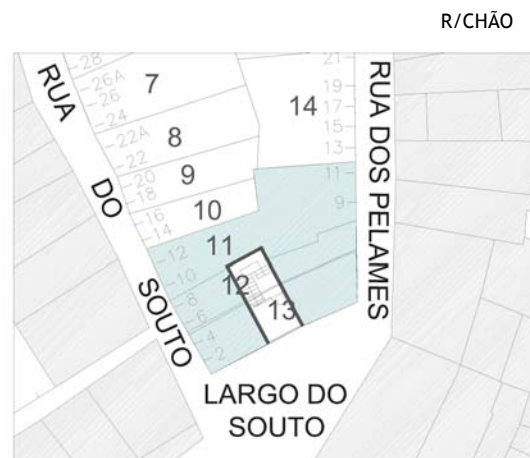
Da análise que tem vindo a ser efectuada, conclui-se que estamos perante um quarteirão, em que 50% das parcelas necessita duma intervenção profunda, 17% está em bom estado necessitando apenas de pequenas obras pontuais, de conservação e manutenção, e 33% necessita duma intervenção média. Estas últimas parcelas estão ocupadas, pelo que se prevê uma intervenção isolada, com uma análise cuidada do tipo de obra a executar, aumentando os padrões de habitabilidade dos fogos, mas de forma a conciliar, sempre que possível, a obra com a ocupação, bem como a possibilidade dos proprietários acederem aos programas de apoio à reabilitação, nomeadamente o RECRIA.

a) Intervenção conjugada - parcelas 11, 12 e 13

As parcelas acima identificadas, encontram-se em mau estado de conservação, necessitando de obras profundas.

As Parcelas 11 e 12 estão totalmente devolutas e muito degradadas.

A Parcela 13, ocupada com um armazém e 4 inquilinos habitacionais, deverá também ser



integrada neste emparcelamento, dado tratar-se duma parcela, muito degradada, com uma área por piso de apenas 43m², em que as fracções (uma por piso) não são autónomas, dado que a caixa de escada divide o fogo, separando o quarto e sala, da cozinha e wc. Trata-se ainda de uma parcela que dada a sua localização de gaveto com três frentes, sendo uma delas de grande dimensão voltada ao “Largo da Cruz do Souto”, valoriza o conjunto e viabiliza os espaços a criar, com melhores níveis de iluminação natural e ventilação transversal e é importante para a racionalização dos acessos verticais. A integração da parcela nesta intervenção conjugada, poderá facilitar o acesso independente às fracções habitacionais, libertando toda a área do r/chão da Rua do Souto, para as actividades comerciais.

1º Piso



Localização esquemática da caixa de escadas proposta.
Habitação tipo esquerdo / direito.

b) Intervenção conjugada - Parcelas 17 e 18

A intervenção conjugada destas duas parcelas - 17 e 18, justifica-se pelo facto de estarem devolutas, serem do mesmo proprietário e possuírem reduzidas dimensões

Admite-se ainda a possibilidade de integração nesta intervenção da Parcela contígua com o nº 16, de propriedade diferente, onde apenas vive um casal de idosos, dado possuir o mesmo alinhamento de fachada e número de pisos, e porque a reabilitação conjunta permite ter habitações de qualidade, com melhor compartimentação e áreas, uma melhor iluminação natural e rentabiliza a intervenção no ponto de vista económico,

Intervenções isoladas

Para as restantes parcelas, pelo facto de se encontrarem na sua maioria ocupadas, algumas delas com possibilidade de beneficiarem do programa RECRUA, com proprietários distintos, e necessidades de intervenção diversa, a melhor solução é a intervenção isolada, em que o

objectivo fundamental é dotar os fogos das condições de segurança, salubridade e estética necessárias.

As áreas de implantação dos edifícios serão mantidas. Não se prevê aumento de cérceas, mas sim refazer alguns acréscimos que não se encontram devidamente integrados, nem coerentes com a própria fachada (parcelas 3, 4, 7,8).

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

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

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

A colocação dos elementos publicitários e de toldos nas fachadas deverá obedecer à regulamentação em vigor.

3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta

Alçado da Travessa do Souto



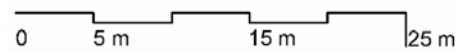
Acrescentos ao nível dos recuados da parcela 3 e 4



Alçado da Rua do Souto



Acrescentos ao nível dos recuados da parcela 8



3.2 - Síntese da intervenção proposta (áreas estimadas)

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO
14011	001	R/C	49,00	132,00	FDZHP	devoluto	serviços	com wc		bom	isolada	ligeiro
14011	001	1º e 2º	83,00			Proprietário	habitação	T2	3			
14011	001	R/C	39,00	125,00	FDZHP	devoluto	serviços	com wc	1	bom	isolada	ligeiro
14011	001	r/c e 1º andar	86,00			Proprietário	habitação	T2	2			
14011	002	r/c	78,52	235,56	Privado	Arrendatário	armazém	sem wc		Mau	isolada	Profunda
14011	002	r/c	78,52			Arrendatário	habitação	T3	9			
14011	002	1º	78,52	119,43	Privado	Proprietário	habitação	T3	2	Mau	isolada	Profunda
14011	003	r/c	41,85			Arrendatário	habitação	T1	1			
14011	003	1º e 2º	77,58	301,35	Privado	Arrendatário	habitação	T3	3	Média	Isolada	médio
14011	004	r/c	43,05			Empréstimo	habitação	T1				
14011	004	r/c	43,05	197,80	Privado	Proprietário	Armazém	sem wc		Média	Isolada	médio
14011	004	1º, dto	43,05			Arrendatário	habitação	T1	2			
14011	004	2º esq	43,05	117,28	Privado	Arrendatário	habitação	T1	2	Mau	Isolada	Profunda
14011	004	2º dtº	43,05			Arrendatário	habitação	T2	1			
14011	004	3º esq	43,05	317,30	Privado	Arrendatário	habitação	T1	1	Médio	Isolada	médio
14011	004	3º Dtº	43,05			Arrendatário	habitação	T2	3			
14011	005	r/c	40,00	154,85	Privado	devoluto	Comércio			Médio	Isolada	médio
14011	005	sobre-loja	40,00			devoluto	habitação	T0				
14011	005	1º	40,00	117,28	Privado	Arrendatário	habitação	T1	2	Mau	Isolada	Profunda
14011	005	2º	40,00			Arrendatário	habitação	T1	2			
14011	005	Águas /Furt	37,80	317,30	Privado	devoluto	habitação	T1		Médio	Isolada	médio
14011	006	r/c	29,32			devoluto	comércio					
14011	006	1º	29,32	223,88	Privado	devoluto	habitação			Médio	Isolada	médio
14011	006	2º	29,32			devoluto	habitação					
14011	006	3º	29,32	154,85	Privado	devoluto	habitação			Médio	Isolada	médio
14011	007	r/c	63,46			devoluto	Comércio	T1				
14011	007	1º	63,46	117,28	Privado	devoluto	habitação	T1 +1		Mau	Isolada	Profunda
14011	007	2º	63,46			Proprietário	habitação	T1 +1	2			
14011	007	3º	63,46	223,88	Privado	Devoluto	habitação	T1 +1		Médio	Isolada	médio
14011	007	4º	63,46			Proprietário	habitação	T1+1	4			
14011	008	r/c	45,47	154,85	Privado	Arrendatário	Comércio	Com wc		Médio	Isolada	médio
14011	008	1º	45,47			devoluto	habitação	T1				
14011	008	2º	45,47	117,28	Privado	Arrendatário	habitação	T1+1	3	Mau	Isolada	Profunda
14011	008	3º	45,47			Arrendatário	habitação	T1 + 1	2			
14011	008	A/furtadas	42,00	317,30	Privado	Arrendatário	habitação	T1+1	3	Médio	Isolada	médio
14011	009	r/c	31,87			Arrendatário	Armazém	sem wc				
14011	009	1º	31,87	154,85	Privado	Arrendatário	habitação	T0	2	Médio	Isolada	médio
14011	009	2º	31,87			Arrendatário	habitação	T1+1	3			
14011	009	3º e A/furt	59,24			Arrendatário	Habitação	T1+2	5			

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO
14011	010	r/c	25,85	129,25	Privado	devoluto	Comércio	com wc		Médio	isolada	médio
14011	010	1º	25,85			Proprietária	Habitação	T1	2			
14011	010	2º	25,85			Proprietária	Habitação	T1				
14011	010	3º e Recuado	51,70			Proprietária	Habitação	T2				
14011	011	TOTAL	152,10	353,20	Privado	devoluto	comércio / habitação			Mau	Conjugada com as Parcelas 10, 12 e 13	profunda
14011	011	TOTAL	201,10			devoluto	comércio / habitação			Mau	Conjugada com as Parcelas 10, 12 e 13	profunda
14011	012	TOTAL	39,62	198,10	Privado	devoluto	comércio / habitação			Mau	Conjugada com as Parcelas 10, 11 e 13	profunda
14011	013	r/c	49,70	248,50	Privado	Arrendatário	Armazém			Mau	Conjugada com as Parcelas 10, 11 e 12	Profunda
14011	013	1º	49,70			Arrendatário	habitação	T1	4			
14011	013	2º	49,70			Arrendatário	habitação	T1+1	2			
14011	013	3º	49,70			Arrendatário	habitação	T1	1			
14011	013	r/c	49,70			Arrendatário	habitação	T1				
14011	014	r/c e 1º andar	65,24	215,72	Privado	Arrendatário	habitação	T2	4	bom	isolada	ligeiro
14011	014	2º e A/furt	85,24			Arrendatário	habitação	T3	6			
14011	014	r/c e 1º andar	65,24			Arrendatário	habitação	T1+1	3			
14011	015	r/c e 1º andar	70,27	140,54	Privado	Arrendatário	habitação	T1+1	1	bom	isolada	ligeiro
14011	015	cave, r/c e 1º	70,27			Proprietário	habitação	T1+1	3			
14011	016	r/c e 1º andar	36,05	72,10	Privado	Arrendatário	habitação	T1	2	Mau	isolada	Profunda
14011	017	r/c e 1º andar	33,15	66,30	Privado	devoluto	habitação			Mau	Conjugada com a Parcela 18	Profunda
14011	018	r/c e 1º andar	26,92	53,84	Privado	devoluto	habitação			Mau	Conjugada com a Parcela 17	Profunda

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcela 1

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

Fachadas

- Pintura exterior de reboco;
- Reparação e/ou colocação de novas caixilharias de madeira a nível do r/chão, incluindo seu tratamento e pintura;
- Reparação e pintura de tubos de queda e caleiras.

Cobertura

- Revisão da cobertura, nomeadamente às caleiras e rufos de meação com a Parcela 2, em virtude de se verificarem interiormente e ao nível do último piso, humidades na respectiva parede de meação.

Parcela 2

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Tratamento de empenas, incluindo a manutenção e/ou substituição do revestimento a chapa ondulada zincada, seu tratamento e pintura;

- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura

Cobertura

- Revisão de cobertura, incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição das vedações, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio, nomeadamente do piso de r/chão, cujo pavimento se encontra escorado.
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores

Correcção de dissonâncias

- Remoção de caixilharias de alumínio e de estores de plástico existentes na fachada tardoz.

Parcela 3

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;
- Reconstrução do último piso (recuado), em mau estado de conservação, correspondente a uma construção posterior à construção do edifício e desintegrada de restante conjunto.

Cobertura

- Reconstrução da cobertura, incluindo a clarabóia;
- Substituição das vedações, rufos e tubos de queda

Interior

Reconstrução de todo o interior, dado o mau estado dos pavimentos, com zonas em ruína, ao mau estado das infra-estruturas, e ao mau estado das instalações sanitárias.

Correcção de dissonâncias

Remoção das chapas de plástico existentes no piso recuado.

Parcela 4

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento do reboco das fachadas e respectiva pintura.
- Substituição de caixilharias exteriores, as quais actualmente são na sua maioria de alumínio anodizado à cor castanha, por madeira, com desenho tradicional e incluindo a

respectiva pintura;

- Demolição das marquises do último piso, prevendo-se a necessidade de reparação e/ou construção de paredes neste piso, de forma a criar as condições de habitabilidade necessárias e eliminar as patologias existentes decorrentes das infiltrações e da má vedação do tellhado;

Cobertura

- Revisão de cobertura e respectivos beirais, incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição das vedações, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio, nomeadamente do piso de r/chão, cujo pavimento se encontra escorado.
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em estado precário incluindo substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores

Correcção de dissonâncias

- Remoção de caixilharias de alumínio e de estores de plástico;
- Remoção de marquises, a nível do último piso, de forma a enquadrar este ultimo piso, que é posterior à construção do próprio edifício.

Parcela 5

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas, limpeza e tratamento do revestimento em ardósia, incluindo a reposição de peças em falta, e limpeza das cantarias
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura
- Reparação e pintura das guardas de varanda;

Cobertura

- Revisão de cobertura e respectivos beirais, incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Reparação e pintura das vedações, incluindo caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio, nomeadamente dos pisos de sobreloja e águas-furtadas, presentemente devolutos;
- Reparação e pintura de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Correcção de dissonâncias

- Remoção de caixilharias de alumínio e de estores de plástico;
- Remoção da cobertura em chapa ondulada existente na varanda do 3º andar

Parcela 6

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;
- Reparação e pintura das guardas das varandas;

Cobertura

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

Interior

Reconstrução de todo o interior, com aproveitamento das paredes de granito e eventualmente das paredes em taipa, se o seu estado de conservação ainda o permitir.

O edifício totalmente devoluto, apresenta todo o seu interior em ruína ou pré-ruína, nomeadamente pavimentos e caixas de escada, com todas as infra-estruturas sem possibilidade de utilização. As cozinhas e as instalações sanitárias (estas localizadas no vão das escadas) não possuem condições de funcionamento.

Correcção de dissonâncias

Remoção das chapas de plástico existentes na fachada principal.

Parcela 7

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas, limpeza de azulejos e reposição de peças em falta.
- Limpeza de cantarias;
- Reparação e pintura das guardas de varanda;
- Reparação da fachada referente ao último piso, cujas paredes não estão devidamente tratadas e acabadas (com alvenaria de tijolo à vista), incluindo impermeabilização e revestimento a chapa ondulada pintada ou reboco pintado
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura

Cobertura

- Revisão de cobertura e lanternim incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Reparação do beiral do telhado sobre o 3º andar
- Substituição das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio;

- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Retirar e/ou substituir tectos falsos e reparação de estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores

Correcção de dissonâncias

- Remoção de chapa ondulada ao nível do 4º andar.
- Remoção de caixilharias de alumínio.

Parcela 8

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que inclui a reparação do pano da fachada construído em madeira, execução de novo reboco na fachada principal e a limpeza das cantarias;
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;
- Impermeabilização da parede e pavimento do 4º piso (recuado), de forma a eliminar as infiltrações existentes no piso inferior;
- Limpeza do saguão, reboco e pintura da fachada tardoz.

Cobertura

- Revisão de cobertura, incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição e/ou reparação das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio, nomeadamente do piso de r/chão, cujo pavimento se encontra escorado.
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado e substituição de tectos falsos;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição e/ou reparação das redes de águas e saneamento;
- Revisão de toda a instalação eléctrica;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores

Parcela 9

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que

inclui a reparação do pano da fachada construído em madeira, reposição e tratamento do revestimento a ardósia

- Limpeza de cantarias
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;:
- Limpeza do saguão, reboco e pintura da fachada tardoz.

Cobertura

- Revisão de cobertura, incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição e/ou reparação das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado e substituição de tectos falsos;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição e/ou reparação das redes de águas e saneamento;
- Revisão de toda a instalação eléctrica;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores

Parcela 10

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui limpeza de cantarias e alvenarias de pedra. Picagem e execução de novos rebocos, devidamente tratados e pintados
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;

Cobertura

- Revisão de cobertura, incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional.
- Substituição e/ou reparação das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado e substituição de tectos falsos;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado, incluindo substituição e/ou reparação das redes de águas e saneamento;
- Revisão de toda a instalação eléctrica;
- Criação de condições de ventilação adequadas nos compartimentos interiores

Parcela 11-12-13

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, o que inclui limpeza de cantarias e alvenarias de pedra. Picagem e execução de novos rebocos, devidamente tratados e pintados
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;
- Reparação e pintura das guardas de varanda,
- Revisão do alçado do edifício correspondente à entrada da Rua dos Pelames, nº 1 (com frente para o largo), criando novas aberturas, dando mais salubridade e qualidade ao emparcelamento;

Cobertura

- Reconstrução das coberturas e beirais, tendo em atenção a proposta de emparcelamento, utilizando como revestimento a telha cerâmica;
- Substituição das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reconstrução parcial/integral do interior dos edifícios a emparcelar, devendo sempre ser preservados os elementos de valor histórico ou em bom estado de conservação encontrados;
- Reconstrução dos interiores, tendo em vista a compartimentação interior das parcelas, segundo tipologias preferencialmente habitacionais, dotadas de todas as infra-estruturas necessárias, criando-se novos acessos verticais, de forma a rentabilizar o espaço interior e dar mais funcionalidade às habitações.

Correcção de dissonâncias

Remoção de todos os elementos dissonantes, como estores e chapas em plástico, cablagens e caixilharias em alumínio.

Parcela 14

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

Correcção de dissonâncias:

- Remoção de estores exteriores e substituição por portadas interiores;
- Remoção de estendais.

Parcela 15

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

Fachadas

- Limpeza do azulejo
- Reparação da zona da fachada, com argamassa de cimento em mau estado,
- Substituição dos estores exteriores, por portadas interiores em madeira

Cobertura

- Revisão da cobertura, incluindo rufos e caleiras, tendo em vista a eliminação das pequenas infiltrações existente ao nível do último piso;

Interior

Apenas a habitação do r/c e 1º andar do nº 23/25 necessita de algumas obras de beneficiação, sendo:

- Substituição de tectos falsos em mau estado de conservação;
- Reparação da caixa de escadas;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinha, incluindo a revisão das redes de águas e saneamento, bem como o sistema de ventilação;
- Reparação de reboco e pintura de paredes interiores e de meiação

Correcção de dissonâncias:

- Remoção de estores exteriores e substituição por portadas interiores;
- Remoção de estendais.

Parcela 16-17-18

A intervenção nestas parcelas poderá ser executada numa operação conjunta, com ou sem emparcelamento. O estado de conservação, a configuração e tipo de construção das parcelas é muito semelhante.

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

Fachadas

- Conservação da configuração das fachadas originais e requalificarão das mesmas, o que inclui limpeza de cantarias e alvenarias de pedra. Picagem e execução de novos rebocos, devidamente tratados e pintados
- Substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;

- Reparação e pintura das guardas de varanda,

Cobertura

- Reconstrução das coberturas e beirais, tendo em atenção a possível proposta de emparcelamento, utilizando como revestimento a telha cerâmica;
- Substituição das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

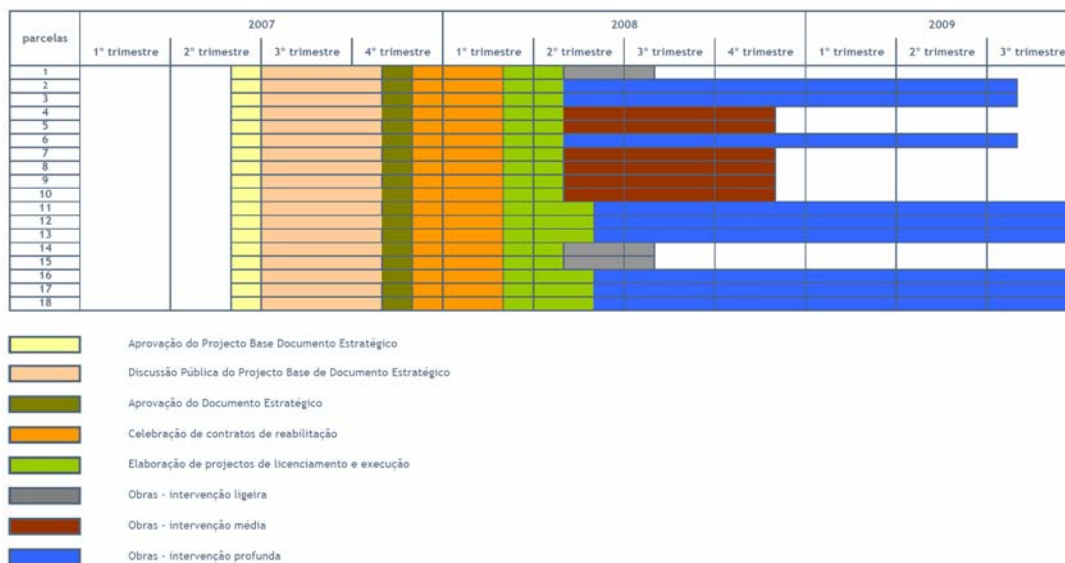
Interior

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

Correcção de dissonâncias

Remoção de todos os elementos dissonantes, como estores e chapas em plástico, cablagens e caixilharias em alumínio.

4 - Planificação da intervenção proposta



5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta

Parcela	Área de implantação existente (m2)	ABC existente (m2)	ABC proposta (m2)	Custo de intervenção (€)
1	100,29	255,00	255,00	12.750
2	78,50	235,56	235,56	117780
3	41,85	119,43	119,43	77.630
4	86,08	301,35	301,35	120.540
5	40,00	197,80	197,80	79.120
6	29,32	117,28	117,28	76.232
7	63,46	317,30	317,30	126.920
8	45,47	223,88	223,88	89.552
9	31,86	154,85	154,85	61.940
10	25,84	129,25	129,25	51.700
11	73,90	353,20	353,20	229.580
12	38,47	198,10	198,10	128.765
13	47,69	248,50	248,50	161.525
14	67,35	215,72	215,72	2.157
15	65,20	140,54	140,54	21.081
16	36,05	72,10	72,10	46.865
17	33,14	66,30	66,30	43.095
18	26,90	53,84	53,84	34.996
Total	931,37	3400,00	3400,00	1.482.227,70

6 - Avisos e incentivos à Reabilitação Urbana

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

Site: www.portovivosru.pt

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

PARCELA UM - Prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, composto por casa de três pavimentos, sito na Travessa do Souto, nº 14 e Rua dos Pelames, nºs 45, 47, 49, 51, 53 e 55, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 695 da freguesia da Sé, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2321.

Tem as seguintes fracções autónomas:

Fracção A: espaço comercial situado no r/chão Tr. do Souto, nº 14;

Fracção B: espaço comercial situado no r/chão da Rua dos Pelames, nº 55;

Fracção C: habitação de tipologia T2, com entrada independente pela da Rua dos Pelames, nº 49, que se desenvolve no r/chão e 1º andar;

Fracção D: habitação de tipologia T2, com entrada independente pela Rua dos Pelames, nº 51, que se desenvolve no 1º e 2º andares.

PARCELA DOIS - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Travessa do Souto, nº 8, 10 e 12 e Rua dos Pelames, nºs 39, 41 e 43, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13 358, a fls. 22vº do Livro B - 48 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1036.

PARCELA TRÊS - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Travessa do Souto, nº 6 e 6A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob parte do número nº45493, fls 198 do Livro B-129 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2117.

PARCELA QUATRO - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Travessa do Souto, nº 4, 4-A e 4-B, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 718 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial

sob o artigo 2116.

PARCELA CINCO - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 32 a 36 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 18.313, a fls. 195 do Livro B-60 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 1955 e 1956.

PARCELA SEIS - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 28 e 30, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 18316 , a fls. 196 vº do Livro B - 60 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz sob os artigos 1957 e 1958.

PARCELA SETE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 24, 26 e 26 A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 6007, a fls. 191vº do Livro B - 28 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1014.

PARCELA OITO - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 22 e 22-A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 117 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1013.

PARCELA NOVE - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 18 e 20, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 3146, fls. 159vº do Livro B-20, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 1953 e 1954.

PARCELA DEZ - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 14 e 16, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 298, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 1011.

PARCELA ONZE- Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 10 e 12 e Rua dos Pelames, 9 e 11 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número nº 850 , da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1010.

PARCELA DOZE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 6 e 8 e Rua dos Pelames, nº 7, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13372, fls. 29vº do Livro B - 48, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 1009.

PARCELA TREZE - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua do Souto, nº 2 e 4 e Rua dos Pelames, nºs 3 a 5, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13373, fls. 30 do Livro B - 48, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1008.

PARCELA QUATORZE - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nºs 13, 15, 17, 19 e 21, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 47 da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1031.

PARCELA QUINZE - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº 23 a 29, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 169 da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1032.

PARCELA DEZASSEIS - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nºs 33, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13.363, fls. nº 25 do Livro B - 48 da Sé, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1033.

PARCELA DEZASSETE - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº 35, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13.364, fls. 25vº do Livro B-48 da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1034

PARCELA DEZOITO - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua dos Pelames, nº 37, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13.365, fls. 26 do Livro B-48 da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1035.

EQUIPA TÉCNICA

Adolfo Amaral, arquitecto

Fátima Cabral, Jurista

Margarida Mesquita Guimarães, engenheira

Paulo Queiroz Valença, arquitecto

