

RELATÓRIO PRÉVIO DE INTERVENÇÃO

Rua da Granja, Campanhã — Porto

Reabilitação plurifamiliar, demolição seletiva de corpo dissonante e construção de novo corpo integrado

Caso efectivo

Matriz Euritmia para uma reunião técnica de decisão



ENQUADRAMENTO DA SESSÃO

Estrutura da apresentação

00:00 ● **1. Objeto, âmbito e limites**
Natureza do relatório, pressupostos e limites da análise.

00:05 ● **2. Síntese executiva**
Decisão preliminar, pontos favoráveis, condicionados e críticos.

00:12 ● **3. Imóvel, programa e dados-base**
Áreas, índices, uso habitacional e frações assumidas.

00:20 ● **4. Leitura arquitetónica**
Corpo principal, corpo dissonante, demolição seletiva e novo corpo.

00:30 ● **5. PDM Porto / IGT**
Área histórica, índices, morfologia, logradouro e procedimento.

00:42 ● **6. Património, arqueologia e ICOMOS**
Valores a preservar, parecer externo e impacto no subsolo.

00:55 ● **7. SCIE, acessibilidades e funcionamento**
Leitura preliminar, plataforma elevatória, operação e infraestruturas.

01:05 ● **8. Estacionamento, taxas e encargos**
Não sujeição/isenção/dispensa; compensação apenas subsidiária.

01:15 ● **9. Matrizes de admissibilidade**
Matrizes urbanística, patrimonial, SCIE, estacionamento e global.

01:25 ● **10. Lacunas, validações e conclusão**
Sequência recomendada antes do projeto e da submissão municipal.

Duração estimada: 1h30 · apresentação técnica para decisão, não substitui projeto, parecer vinculativo ou decisão administrativa.

OBJETO, ÂMBITO E LIMÍTES

Natureza do relatório, pressupostos e limites da análise.

OBJETO

Rua da Granja, Campanhã — Porto. Reabilitação de edifício de habitação plurifamiliar com recomposição de corpo lateral dissonante e degradado.

ÂMBITO

Avaliar enquadramento urbanístico, patrimonial, arqueológico, SCIE, acessibilidades, estacionamento e riscos antes do desenvolvimento integral do projeto.

LIMITE

Não substitui licenciamento, parecer vinculativo, projeto de arquitetura ou decisão da entidade competente. Identifica condições, pareceres externos e validações a fechar em fase seguinte.

- Leitura de programa com base nos dados fornecidos pelo projetista.
- Uso proposto: habitação plurifamiliar.
- Plantas, cortes e alçados não são objeto desta versão; serão necessários em fase seguinte.
- Estrutura interna Euritmia aplicada exclusivamente ao caso da Rua da Granja, Campanhã.

Regra de trabalho

A decisão é proporcional ao grau de informação disponível: admissível em princípio, condicionado, crítico, parecer externo ou lacuna crítica.

Decisão só é fechada após peças desenhadas, pareceres e validações aplicáveis.

SÍNTESE EXECUTIVA

Resultado preliminar

CONDICIONADO COM PONTOS CRÍTICOS



Tema	Leitura	Estado
Corpo principal	Reabilitar, manter silhueta e paredes exteriores	Favorável condicionado
Corpo dissonante	Demolir por degradação e dissonância	Condicionado
Novo corpo	Alinhado, limpo e integrado	Condicionado
Estacionamento	Não previsto no lote; Art. 120.º/3: acréscimo 8,64% < 25%; subsidiariamente isenção Art. 120.º/2	Condicionado
Arqueologia	Novo corpo/fundações podem ativar medidas	Parecer externo

A operação é tecnicamente defensável se for apresentada como reabilitação do corpo principal, remoção de dissonância e recomposição urbana controlada.