

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14047

S. Sebastião

Julho 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.....	15
2.6 - Plantas e alçados do existente.....	17
3- Intervenção da Proposta.....	27
3.1 - Planta e alçados da intervenção proposta.....	30
3.2 - Síntese da intervenção proposta.....	31
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	33
4 - Planificação da intervenção proposta.....	47
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta.....	47
6 - Avisos e incentivos à reabilitação urbana.....	48
7 - Interessados em colaborar com os proprietários.....	48
Anexos.....	49

Introdução

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

Em 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão de S. Sebastião, Q 14047, delimitado a Norte pela Rua de Pena Ventosa, a Sul pelo Lg Dr. Pedro Vitorino, a Nascente pela Rua de S. Sebastião e a Poente pela Rua das Aldas.

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

1 - Considerações gerais



A unidade de Intervenção do Quarteirão de S. Sebastião 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.

Inserido num tecido Urbano de características medievais a frente do edificado deste quarteirão representa um total de 1184 metros e é constituído por um conjunto de 14 parcelas.

2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

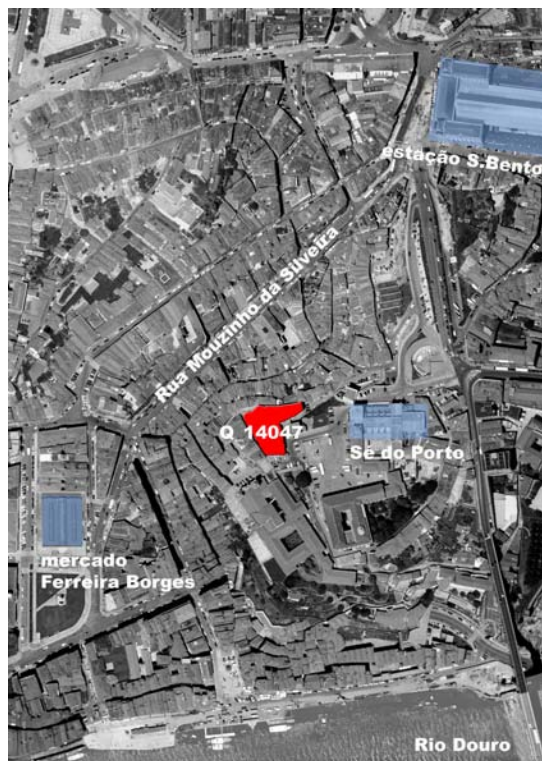
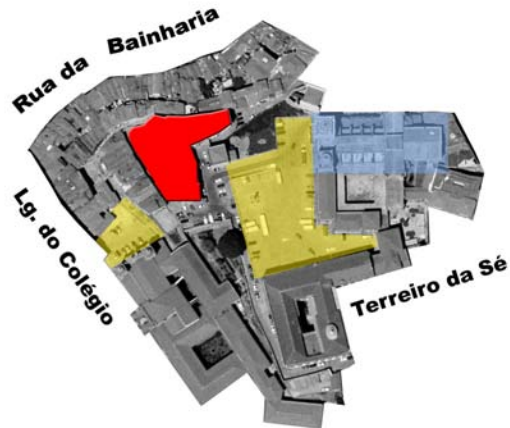
A Unidade de intervenção de S. Sebastião localiza-se no interior do Morro da Sé, na zona Histórica do Porto, onde se erguem monumentos imponentes e emblemáticos, como é exemplo a Sé Catedral do Porto e o Paço Episcopal.

O Quarteirão de S. Sebastião é ladeado por dois estreitos arruamentos, a Rua de Pena Ventosa a Norte e a Rua das Aldas a Poente, as quais, pela sua morfologia são ruas essencialmente pedonais.

Em contrapartida a Rua de S. Sebastião a Nascente e o Largo Dr. Pedro Vitorino a Sul são espaços amplos, atractivos e com potencial para a criação de infra-estruturas de apoio ao lazer e turismo, nomeadamente a criação de esplanadas e zonas de paragem no miradouro já existente, pelo que, o arranjo do espaço público é extremamente importante para a valorização e dinamização deste quarteirão.

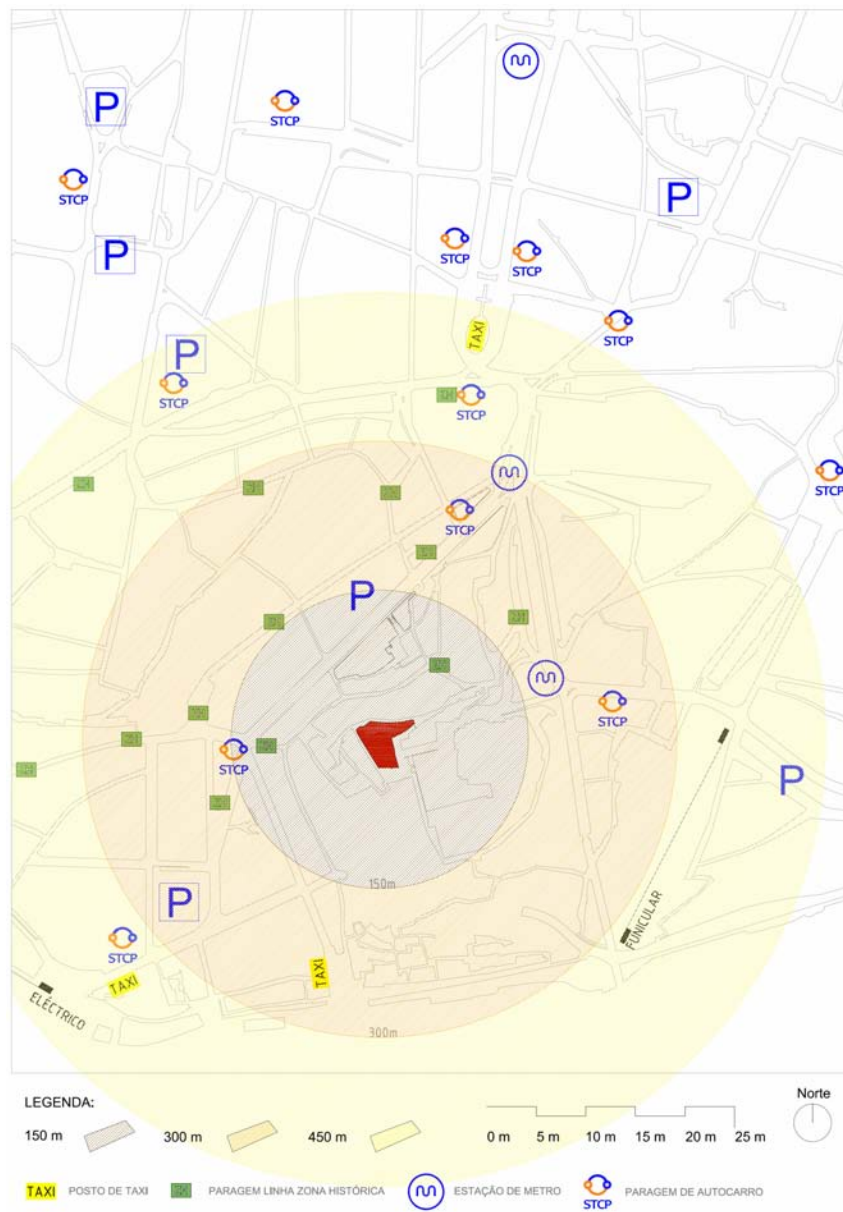
O quarteirão tem todas as infra estruturas necessárias, nomeadamente abastecimento de água, saneamento básico, drenagem de águas pluviais, distribuição eléctrica, telecomunicações e gás, embora esta última sem instalação interna nos prédios.

É de salientar que esta Unidade de Intervenção, se encontra próxima da Rua Mouzinho da Silveira, uma das principais artérias da



Fotografia aérea - Implantação do quarteirão

cidade, e num raio de 200 metros tem estacionamento público no parque da Estação de S. Bento - capacidade de cerca de 100 lugares - no parque municipal do Largo Duque da Ribeira - capacidade de 32 lugares, no parque do Infante com capacidade superior a 200 lugares e a breve prazo com o arranjo urbanístico da Av. da Ponte a capacidade de estacionamento será seguramente superior.



2.2 - Breve nota histórica

O Quarteirão de S. Sebastião é delimitado pela Rua das Aldas, pela Rua da Pena Ventosa, pela Rua de S. Sebastião e pelo Lg. Dr. Pedro Vitorino.

Está inserido no Morro da Sé cuja história se reporta ao séc. XII, em que o Porto Primitivo se circunscrevia a esta zona, e onde já existia a Rua da Pena Ventosa e a Rua das Aldas, cuja designação persistiu aos dias de hoje, muito embora se tenha alterado a sua localização.

A Rua da Pena Ventosa, então designada por Rua de Palhais, cujas menções documentais remontam ao ano de 1387, percorria um itinerário idêntico ao da Muralha Românica, pelo lado interior, começando na actual Rua de S. Sebastião (então conhecida por Rua da Sapataria) estendia-se até ao actual Largo do Dr. Pedro Vitorino.

Por outro lado, a Rua das Aldas, em 1307 designada por Rua da Pena Ventosa estabelece a ligação entre o actual Largo Dr. Pedro Vitorino e a actual Rua de Pena Ventosa.

Em 1577, sob a tutela dos Jesuítas existiu nesta rua o colégio de S. Lourenço, o qual aquando da expulsão destes em 1759, passou para a tutela da Universidade de Coimbra que o Alienou em 1779 aos Padres Grilos.

É de salientar que aqui se preserva um conjunto de habitações que resultaram da reabilitação de uma ilha constituída por 19 parcelas, solução habitacional típica do século XIX e XX, situada na esquina Nordeste da Rua das Aldas com a Rua de Pena Ventosa. Por sua vez, a Rua de S. Sebastião começava dentro do arco de S. Sebastião ou porta de ferro que existia junto à antiga Casa da Câmara, ou Casa do 24.

A Rua subia para a Sé e terminava junto da porta do Castelo Velho o que fez com que esta em 1286 se denominasse por Rua do Castelo ou da Sapataria.

Em 1317, o nome foi alterado para Rua Sapataria do Castelo e em 1488 para Sapataria Velha. Em 1690 surgiu o nome Rua de S. Sebastião onde se ergueu a Casa dos 24, antigo Paços do Concelho, que ali funcionou até 1784 (séc.XVIII), da qual ainda podemos encontrar vestígios.

Por fim o Largo Drº. Pedro Vitorino, anteriormente Largo do Açougue Real ou do Paço Episcopal, cuja existência remonta a 1247, no sítio do Castelo Velho.

À porta do Castelo terminava a actual Rua de S. Sebastião tendo este sido demolido após a construção das muralhas.

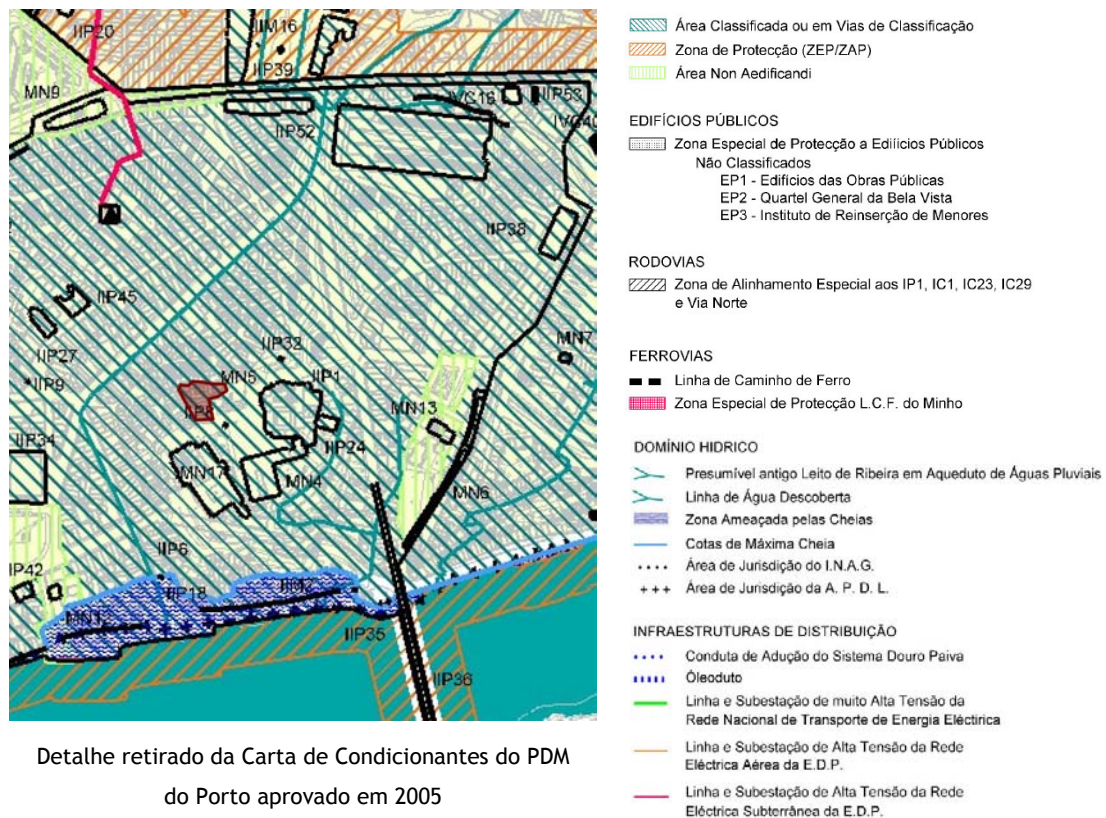
A este Largo foi atribuído o nome do Dr. Pedro Vitorino, com a finalidade de preservar homenagem ao historiógrafo portuense, investigador de renome que prestou inúmeros serviços ao Porto e aos portuenses.

2.3 - Condicionantes

Imóveis classificados

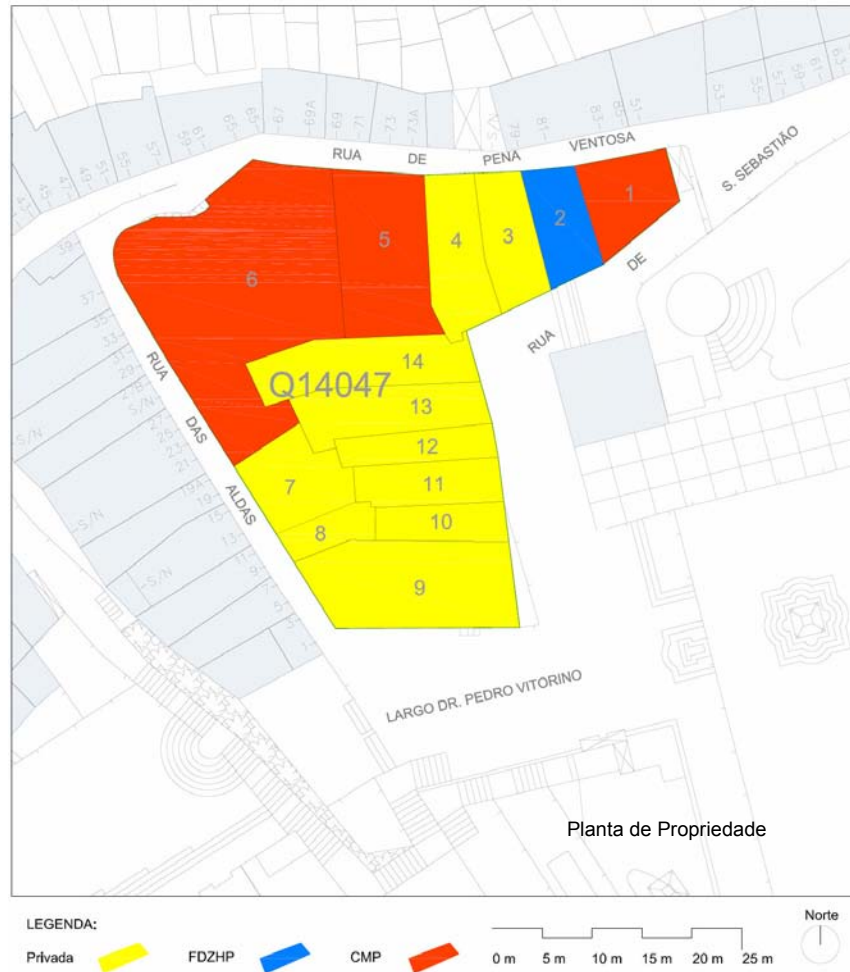
O Quarteirão de S. Sebastião insere-se integralmente na área classificada como Património Mundial, cuja inscrição na respectiva Lista do Património Mundial ocorreu em 5 de Dezembro de 1997, com base no IV ° Critério Cultural.

A unidade de intervenção de S. Sebastião integra-se na 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.



Detalhe retirado da Carta de Condicionantes do PDM do Porto aprovado em 2005

2.4 - Características do edificado



O quarteirão de S. Sebastião é constituído por 14 parcelas, correspondendo a 18 edifícios, 9 inteiramente ocupadas pelas construções e sem apresentarem qualquer espaço de logradouro, 3 com espaço de logradouro e 2 com espaço de logradouro com construções secundárias.

As parcelas 1, 2, 3, 4 e 9 têm frente para mais do que uma rua, e correspondem essencialmente às parcelas que se situam nos gavetos ou muito próximos destes. Duas parcelas, 8 e 10, apresentam uma só frente, sendo as suas fachadas tardoz confinantes, desprovidas de fenestranças.

As Parcelas restantes têm logradouros, contudo as parcelas 13 e 14 ocuparam-nos com construções secundárias, anexos.

A complexidade característica do relevo do Centro Histórico está bem visível neste quarteirão, que faz com que os arruamentos que o contornam estejam a cotas diferentes, resultando daí volumetrias diferentes dos edifícios nomeadamente da Rua de S. Sebastião para a Rua de Pena Ventosa e para a Rua das Aldas que tem diferença de cotas que se traduz em pelo menos um piso. Esse desnível resulta num rés - do - chão com apenas uma frente.

Os edifícios com entrada pela Rua de S. Sebastião e Aldas, 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. 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.

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.

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 tipologia construtiva aparecem algumas situações diferentes, principalmente na Rua de Sebastião, que embora possuindo alguns edifícios com fachadas em granito até à cobertura, apresenta noutros 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.

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

As coberturas inclinadas, predominando as de quatro águas, são revestidas a telha cerâmica tradicional, e assentam duma maneira geral em estruturas de madeira. Encontram-se muitas vezes 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

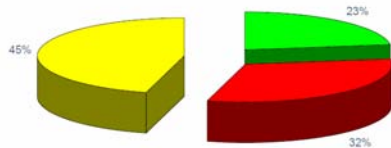
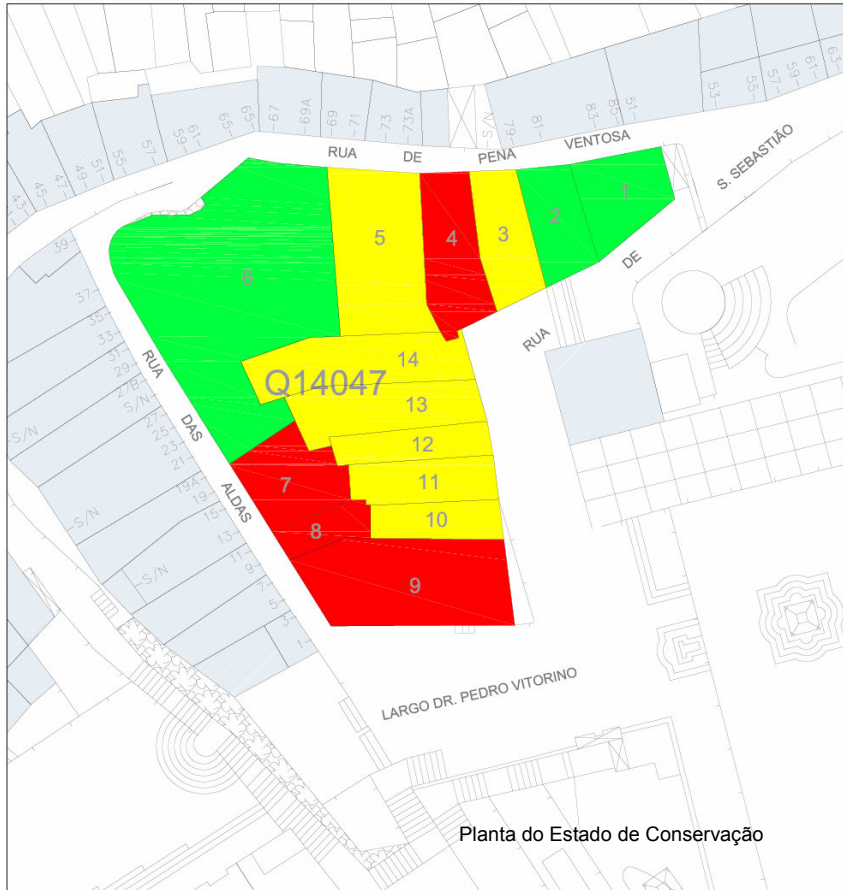
As caixilharias são duma maneira geral em madeira, com desenhos tradicionais, tendo sido pontualmente substituídas por perfis de alumínio. Verifica-se a existência de diversos estores em PVC, colocados pelo exterior das fachadas em prédios que foram reabilitados por privados.

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 de S. Sebastião e Aldas - estreitos, profundos e por vezes só com uma frente, existem 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 salubridade nos respectivos fogos.

Estado conservação



Das vistorias efectuadas, foi possível concluir que nesta unidade de intervenção, constituída por 14 parcelas, representando 4182, 65 m² de área bruta construída, 3 parcelas (23%) com 949 m² de ABC encontram-se reabilitadas e em bom estado de conservação, sendo 1 parcela pertencente à FDZHP e as outras 2 à Câmara Municipal do Porto.

Sete parcelas (45%), correspondente a 1912 m² de ABC são parcelas privadas, ocupadas parcialmente e em estado de conservação médio. As Parcelas 9, 11 e 14 podem beneficiar do Programa Recria.

As restantes 4 parcelas (32%), com 1321,00 m², encontram-se em mau estado de conservação, necessitando de obras profundas. Sendo ainda de referir que a Parcela 4, devoluta, apresenta sinais de ruína de pavimentos, paredes interiores e caixa de escadas.

Planta de Segurança



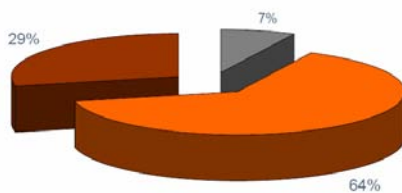
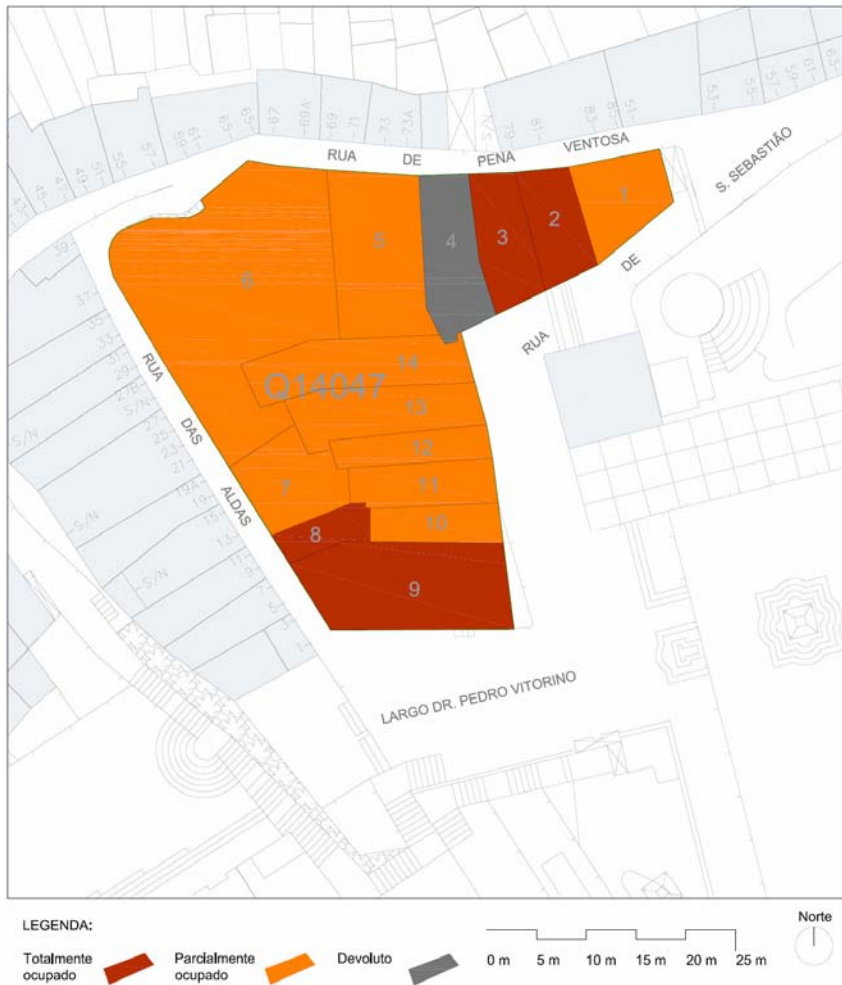
Planta de Salubridade



Planta de Estética



2.5 - Ocupação



Relativamente à ocupação dos edifícios, 29% das parcelas (4) estão totalmente ocupadas, 64% (9) parcialmente ocupadas, e 7% (1) devolutas.

O tipo de ocupação do quarteirão é essencialmente habitacional ao nível dos pisos superiores, e comercial ao nível do r/chão dos edifícios.

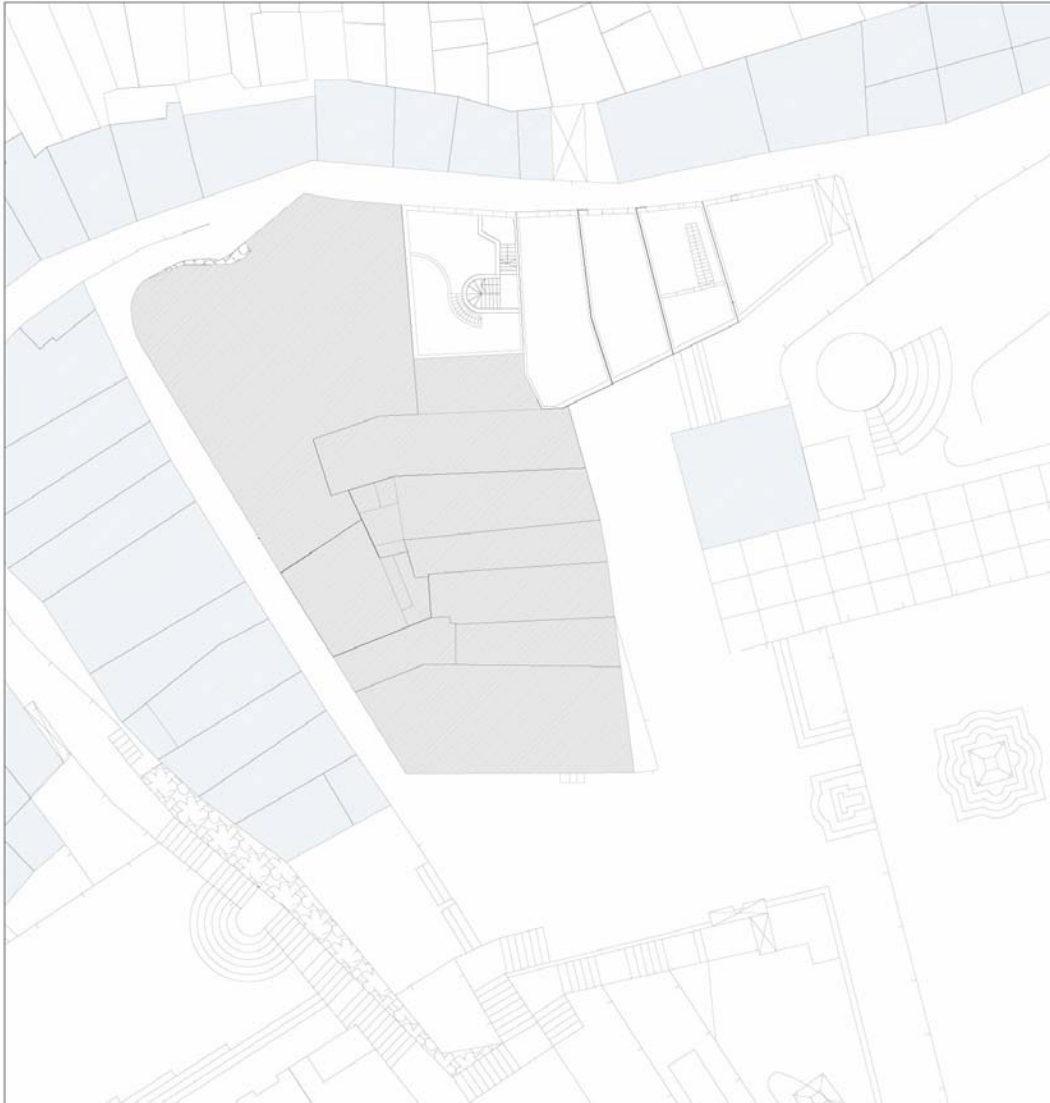
Em termos habitacionais a taxa de ocupação actualmente é de 2,06 habitantes/fogo, existindo apenas um caso de sobreocupação.

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	Devoluto	Total
Habitacionais	Quarto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T0	1	3	2	0	0	0	0	6	3	9
	>T0 e <T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T1	8	1	1	0	0	1	0	11	0	11
	>T1 e <T2	3	3	0	0	0	0	0	6	0	6
	T2	1	0	1	2	0	0	0	4	1	5
	>T2 e <T3	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1
	T3	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1
	>T3 e <T4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	sem tipologia definida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Habitacional		13	7	5	3	0	1	0	29	4	33
Outros	Serviços								0	0	0
	Comércio								3	1	4
	Equipamento								2	0	2
	Armazém								1	2	3
	Subtotal Não Habitacional									0	3
Total									29	7	42
Edifícios totalmente devolutos											1

2.6 - Plantas e alçados da situação existente

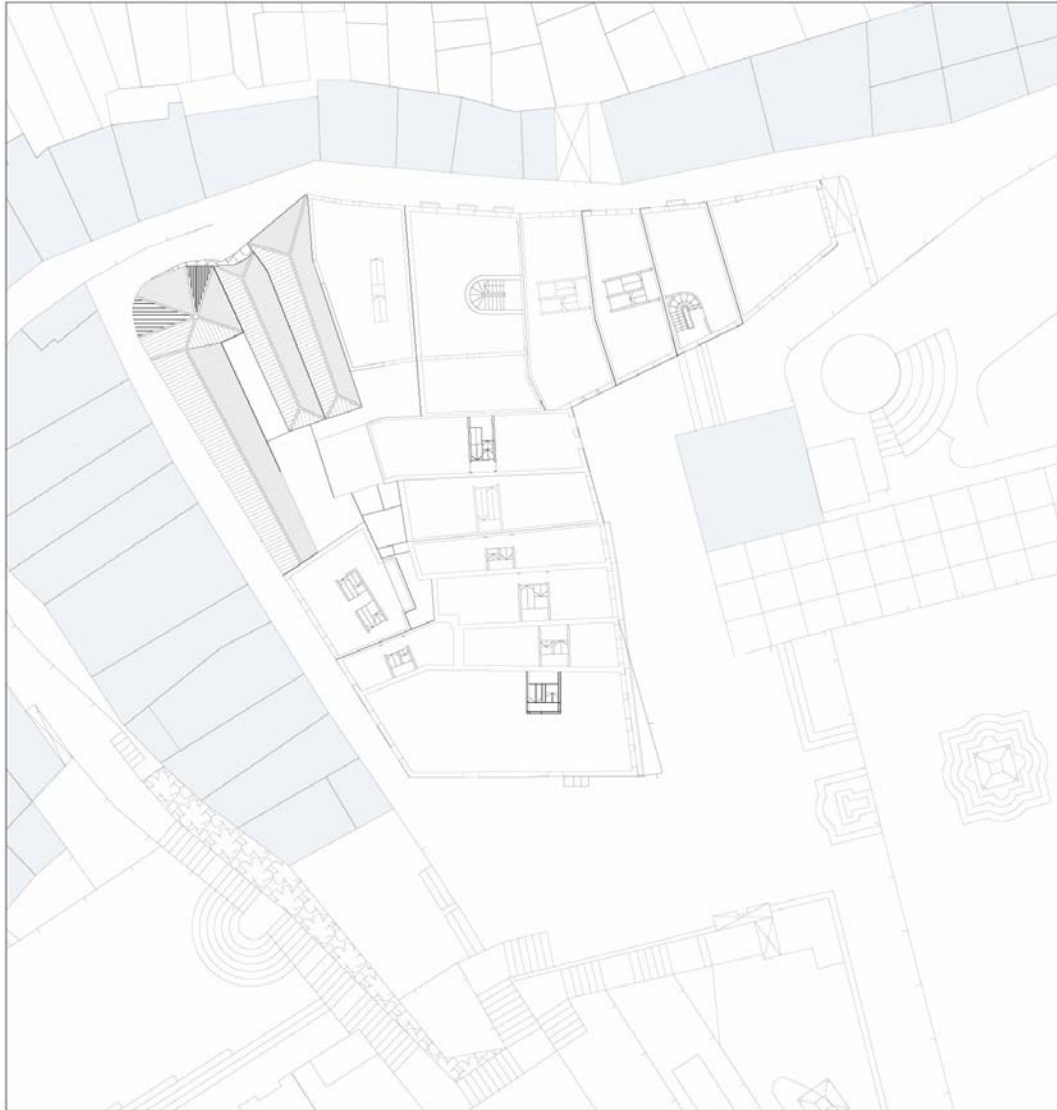
Planta do r/ch da Rua de Pena Ventosa



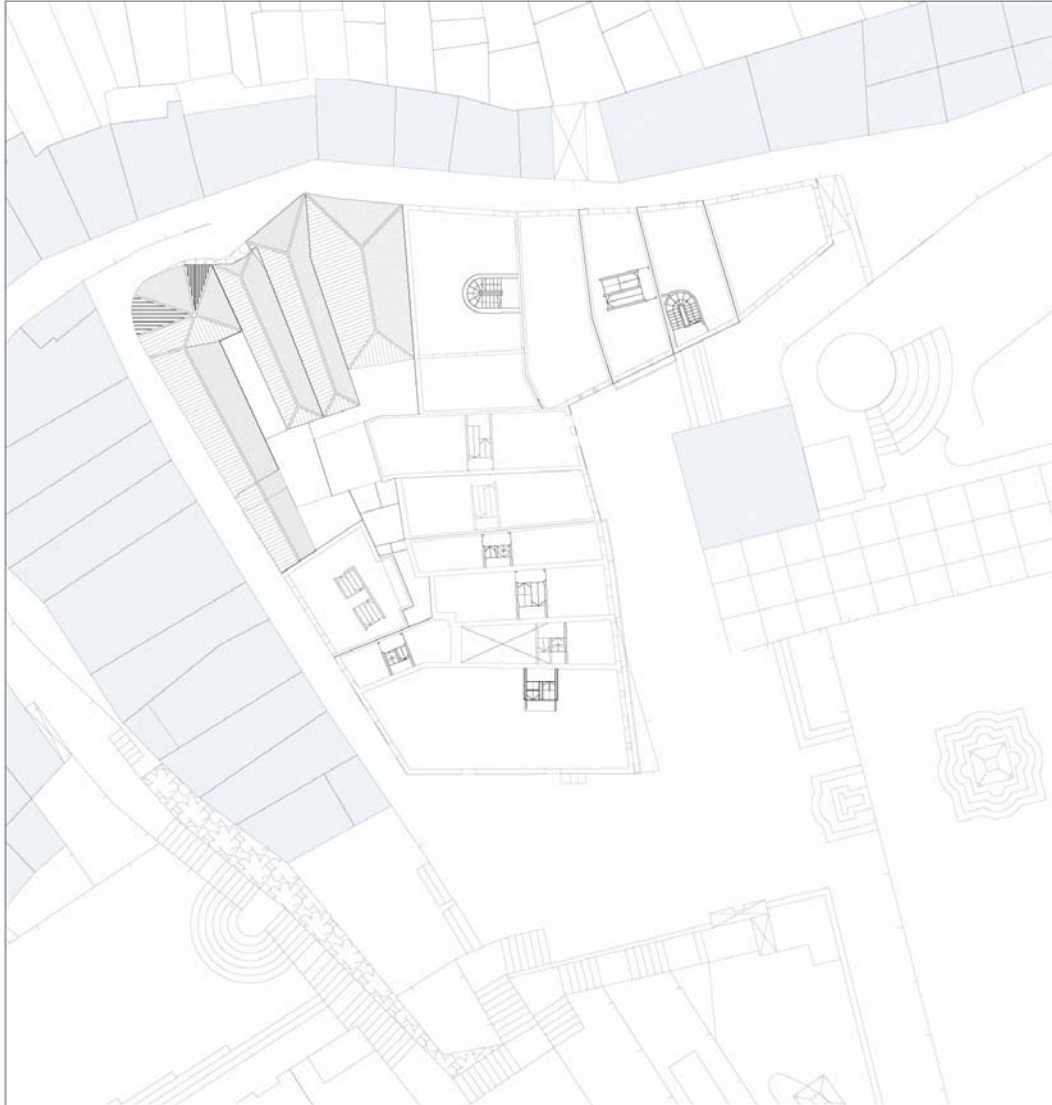
Planta do r/ch da Rua de S. Sebastião



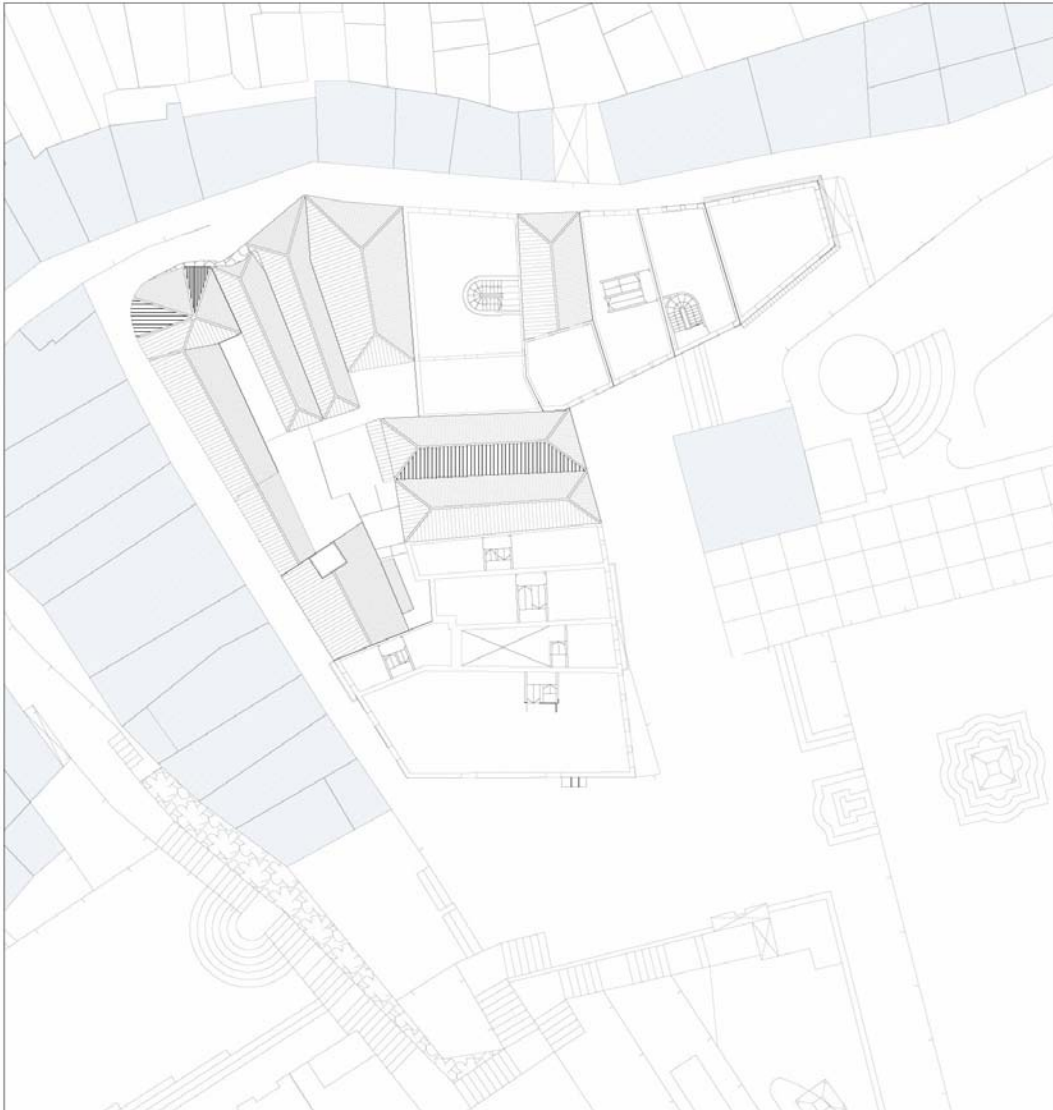
Planta do 1º Piso



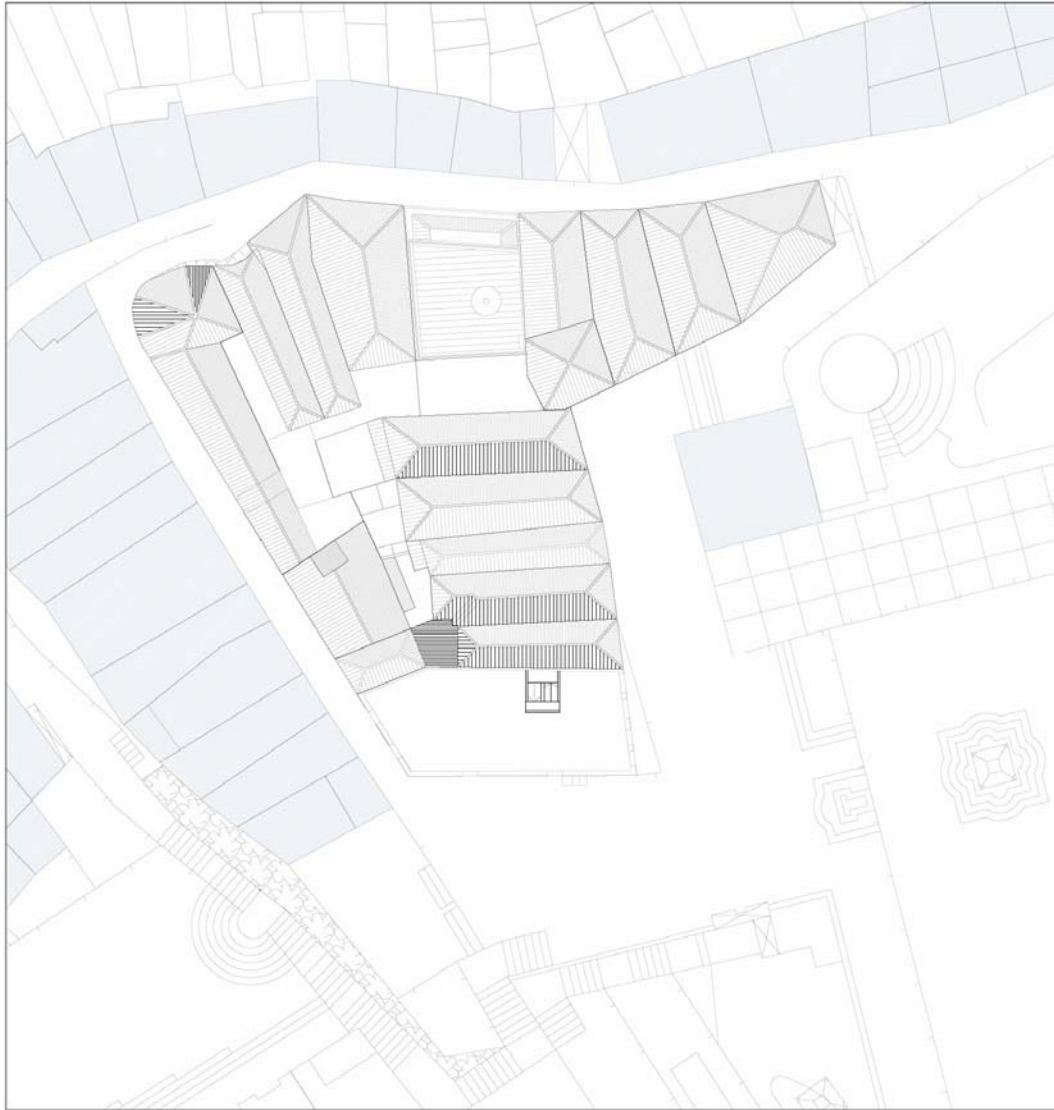
Planta do 2º Piso



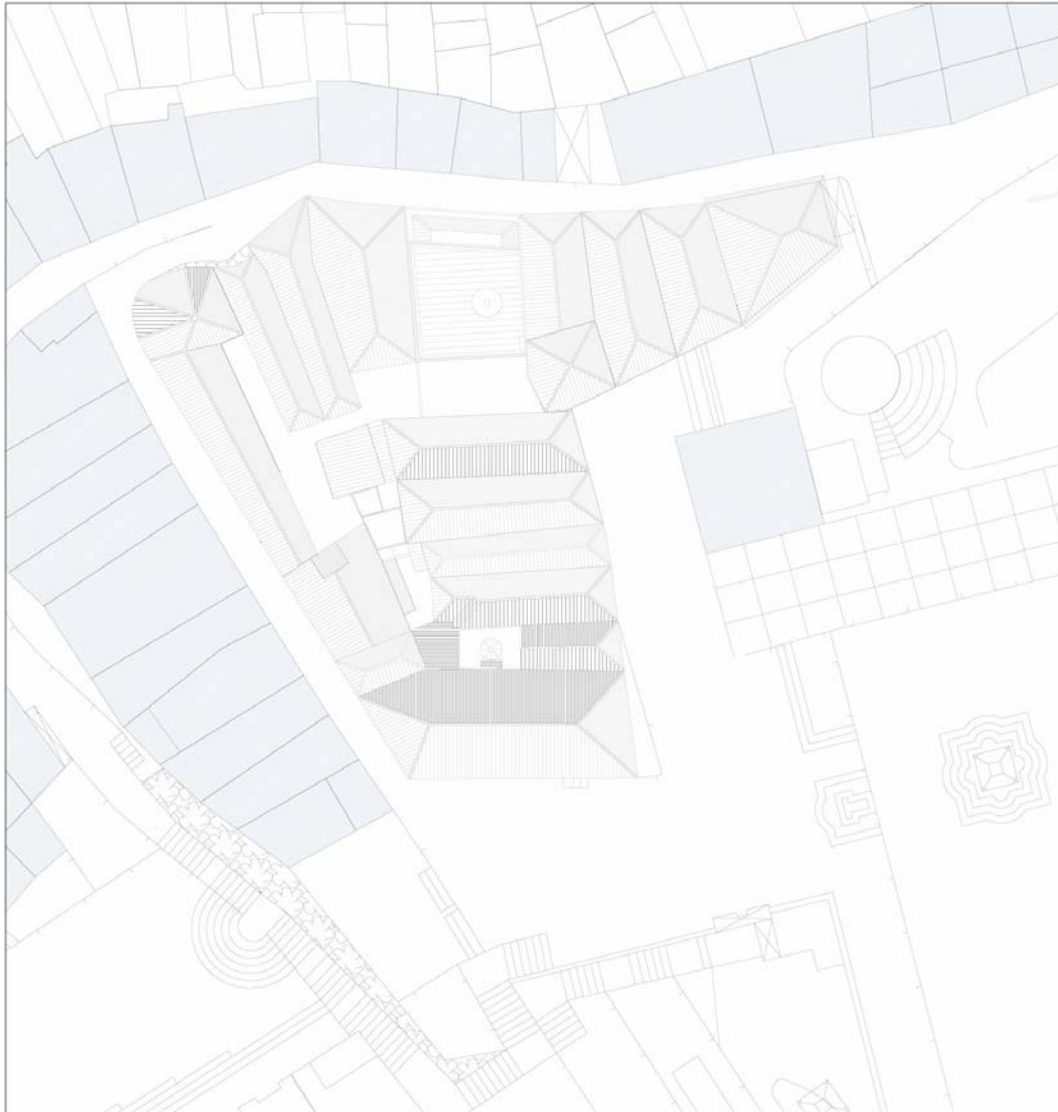
Planta do 3º Piso



Planta do 4º Piso



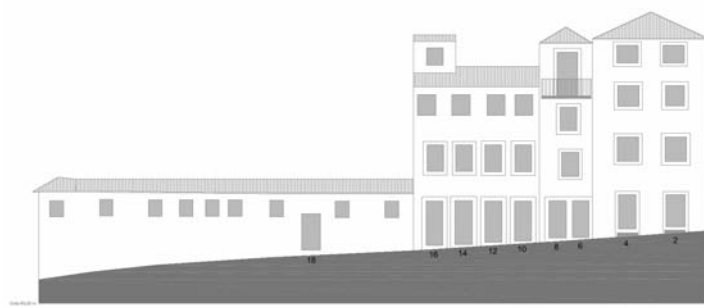
Planta de Cobertura



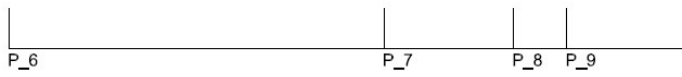
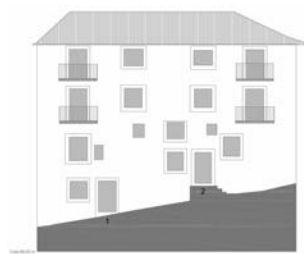
Alçado da Rua de S. Sebastião



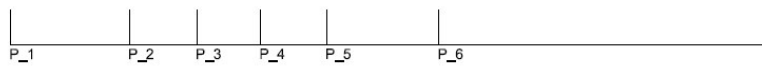
Alçado da Rua das Aldas



Largo Dr. Pedro Vitorino



Alçado da Rua de Pena Ventosa



3 - Intervenção proposta

Enquadramento

O Quarteirão de S. Sebastião - Q 14047 - 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.

Os objectivos definidos no Estudo Urbanístico são:

- **Integração Espacial da Sé no contexto da Baixa**
- **Reabilitação física do edificado**
- **Valorização dos padrões de cidadania**
- **Atração 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 de S. Sebastião através do aproveitamento dos espaços devolutos, para reforçar e diversificar o sector de habitação e a modernização e diversificação do comércio a nível do r/chão da Rua de S. Sebastião.

Estratégia de Reabilitação Funcional

O quarteirão do S. Sebastião, caracteriza-se por ter uma taxa de ocupação de 93 % das suas parcelas, total ou parcialmente, estando estas, na sua maioria, afectas à habitação.

O objectivo principal desta proposta é a reabilitação do edificado, proporcionando aos seus residentes uma melhoria das condições ao nível da habitação. Algumas destas parcelas podem beneficiar de programas de apoio, nomeadamente do programa RECRIA.

Os prédios devolutos deverão ser reabilitados tendo em vista à criação de novas habitações, de tipologias flexíveis, com construção de qualidade que permitam incentivar novas famílias e jovens a fixar residência nesta zona.

Actualmente é exigível que as habitações estejam dotadas de determinadas características que assegurem o conforto e bem estar dos seus residentes, nomeadamente ao nível das áreas, do isolamento térmico e acústico e que disponham de elevador.

Sendo esta uma zona turística por excelência, localizada de frente para a Sé do Porto sugere-se ao nível do rch dos edifícios a criação de pequenos espaços de comércio tradicional, essencialmente vocacionados para o turismo, com lojas de artesanato, “gift shop”, restaurantes típicos que atraiam os turistas que diariamente visitam o centro histórico do Porto, proporcionando-lhes um contacto privilegiado com a nossa história e com a nossa cultura com vista a contribuir com o aumento e melhoria do turismo na cidade.

Estratégia de Reabilitação Física

Da análise que tem vindo a ser efectuada, conclui-se que estamos perante um quarteirão, em que 29% das parcelas necessita duma intervenção profunda, 21% está em bom estado necessitando apenas de pequenas obras pontuais, de conservação e manutenção, e 50%

necessita duma intervenção média. Estas últimas parcelas estão ocupadas, pelo que se prevê uma intervenção isolada, 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.

Intervenções isoladas

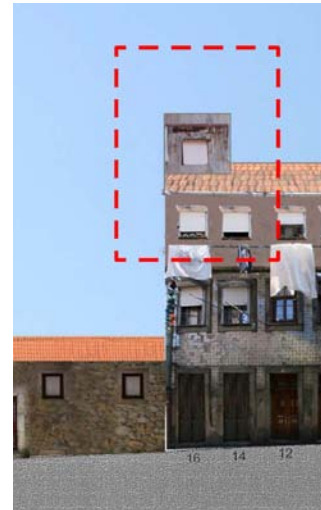
Para as restantes parcelas, pelo facto de se encontrarem na sua maioria ocupadas, algumas delas com possibilidade de beneficiarem do programa RECRIA, com proprietários distintos, e necessidades de intervenção diversa, a melhor solução é a intervenção isolada, em que o objectivo fundamental é dotar os 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 demolir alguns acréscimos que não se encontram devidamente integrados e acabam por ser focos de infiltração na habitação (parcela 7).

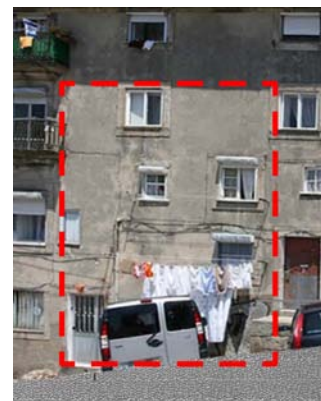
Ao nível das coberturas e respectivos sistemas de drenagem de águas pluviais, pretende-se a conservação dos tipos, configurações e alinhamentos existentes nas diversas parcelas, procedendo-se, conforme as situações, à manutenção, à reparação e/ou à construção das mesmas. Dever-se-á usar a telha cerâmica, 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



Águas Furtadas a demolir P7

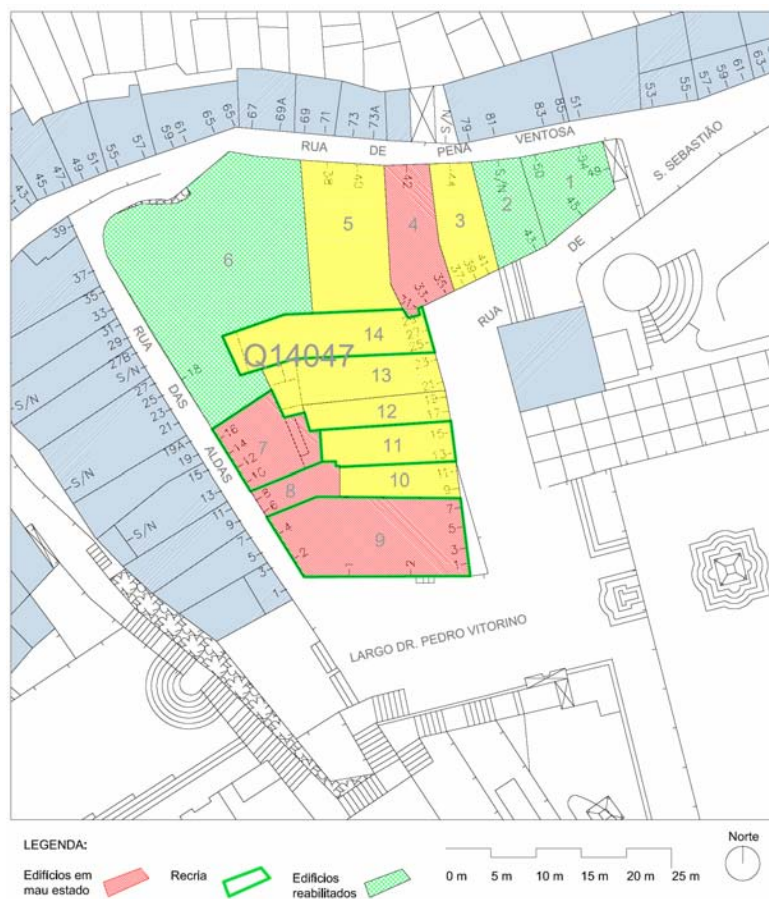


Elementos dissonantes, P9

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



3.2 - Síntese da intervenção proposta (áreas estimadas)

COD. QUARTEIRÃO	COD. PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m ²)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	N.º PESSOAS AGRÉGADO FAMILIAR / TRABALHADORES	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO
14047	001	rch	71,90	287,60	CMP	Arrendatário	Serviços			0,00	Bom	Isolada	Pontual
		1º	71,90										
		2º	71,90										
		3º	71,90										
14047	002	cv	109,00	295,60	FDZHP - Fracções A,C,D/ Fracção B_Privada	Arrendatário					Bom	Isolada	Pontual
		r/c				Proprietário	Habitação	T1	1				
		1º	62,20			Arrendatário	Habitação	T1	1	90,00			
		2º	62,20			Arrendatário	Habitação	T1	2	53,50			
		3º	62,20			Arrendatário	Habitação	T1	2	53,50			
14047	003	rch	65,00	347,00	Privado	Arrendatário	Comércio / café		1	100,00	Médio	Isolada	Médio
		rch	70,50			Arrendatário	Habitação	T1+1	2	69			
		1º Andar Traseiras	70,50			Arrendatário	Habitação	T1+1	1	100			
		2º Andar	70,50			Arrendatário	Habitação	T1+1	2	30			
		3º Andar	70,50			Arrendatário	Habitação	T1+1	1				
14047	004	rch	82,30	382,70	Privado	Devoluto			0		Mau	Isolada	Profundo
		rch	87,80										
		1º	87,80										
		2º	87,80										
		3º	37,00										
14047	005	rch / entrepiso	102,94	437,45	CMP	Devoluto					Médio	Isolada	Médio
		1º	147			Arrendatário	Habitação	T1	1	9,18			
		2º	102,94			Arrendatário	Habitação	T1	3	8,88			
		3º	84,57			Arrendatário	Habitação	T1	1	93,62			
14047	006	Casa A	108,6	365,90	CMP	Arrendatário	Habitação	T2	4	99,72	Bom	Isolada	Pontual
		Casa B	50,3			Arrendatário	Habitação	T2	3	57,58			
		Casa C	35			Arrendatário	Habitação	T1	1	13,08			
		Casa D	61			Devoluto	Habitação	T2					
		Casa E	161,3			Arrendatário	Habitação	T3	4	168			
14047	007	R/C Direito	62,90	202,90	Privado	Arrendatário	Carpintaria			0,00	Mau	Isolada	Profundo
		R/C Esquerdo				Devoluto							
		1º Andar Esquerdo	67,60			Arrendatário	Habitação	T0	1	13,6			
		1º Andar Direito				Devoluto		T0					
		2º Andar e Recuado	72,40			Arrendatário	Habitação	T1	6	13,6			
14047	008	rch	32,50	130,00	Privado	Devoluto					Mau	Isolada	Profundo
		1º	32,50			Arrendatário	Habitação	T2 + 2	3	229,17			
		2º	32,50			Arrendatário							
		3º	32,50			Arrendatário							

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	PROPRIETÁRIO	Ocupação (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/ TRABALHADORES	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO
14047	009	rch	173,00	605,50	Privado	Arrendatário	Comércio/ Cafe		1	78,00	Mau	Isolada	Profundo
		1º				Arrendatário	Habitação	T1	1	9,5			
		1º				Arrendatário	Habitação	T0	1	56,92			
		rch				Arrendatário	Habitação	T1	1	5,94			
		1º Andar Outro				Arrendatário	Habitação	T1	1	30,88			
		1º Andar Frente				Arrendatário	Habitação	T0	1	135,5			
		1º Andar Esquerdo				Arrendatário	Habitação		1	75			
		2º Andar Outro				Arrendatário	Habitação	T0	2	21,98			
		2º Andar Direito				Arrendatário	Habitação	T0	1	30,28			
		2º Andar Esquerdo				Arrendatário	Habitação	T0	1	74,82			
		Arrendatário	Habitação	T0	3	100,5							
14047	010	rch	48,00	192,00	Privado	Devoluto			0		Médio	Isolada	Médio
		1º	48,00			Arrendatário	Habitação	T0	2	124,7			
		2º	48,00			Arrendatário	Habitação	T0	3	224,46			
		3º	48,00			Devoluto							
						Devoluto							
14047	011	rch	62,60	250,40	Privado	Arrendatário	Comércio / café		0	124	Médio	Isolada	Médio
		1º	62,60			Arrendatário	Habitação	T0	2	7,15			
		2º	62,60			Arrendatário	Habitação	T0	1	171			
		3º	62,60			Devoluto			0				
						Devoluto							
14047	012	rch	49,40	180,60	Privado	Arrendatário	Armazém		0		Médio	Isolada	Médio
		1º	49,40			Arrendatário	Habitação		4				
		2º	49,40			Arrendatário	Habitação	T0	4				
		Águas Furtadas	32,40			Devoluto			0				
						Devoluto							
14047	013	rch	90,20	239,00	Privado	Arrendatário	Habitação		1	0,00	Médio	Isolada	Médio
		1º	74,40			Proprietário	arrumos		0				
		2º	74,40			Proprietário	Habitação		1	0,00			
14047	014	rch	103,00	266,00	Privado	Devoluto			0		Médio	Isolada	Médio
		1º	81,50			Arrendatário	Habitação	T1+1	1	54,6			
		2º	81,50			Arrendatário	Habitação	T1+1	2				

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcela 1

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

Fachadas

- Pintura das fachadas
- Reparação de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;

Cobertura

- Reparação das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

interior

- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;

Parcela 2

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

Fachadas

- Pintura das fachadas
- Reparação de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;

Cobertura

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

Interior

- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;

Parcela 3

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 e reboco das fachadas, limpeza de azulejos e reposição de peças em falta.
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;
- Limpeza de cantarias;
- Reparação e pintura das guardas de varanda;

Cobertura

- Substituição das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;

- 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;

Correcção de dissonâncias

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

Parcela 4

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

Fachadas

Reparação e consolidação das fachadas e empenas em alvenaria de granito

Interior

Demolição e reconstituição de todo o interior dado o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infraestruturas.

Correcção de dissonâncias

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

Parcela 5

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

Cobertura

- Reparação das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;

Interior

- Reparação vedações das caixilharias interiores;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado.

Parcela 6

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

Casa E

Cobertura

- Verificar vedações, rufos e caleiras da cobertura com especial atenção para o lanternim. Verificaram-se infiltrações ao nível do último piso.

Interior

- Verificação e reparação das caixilharias interiores;
- Retirar e/ou substituir tectos falsos e reparação de rebocos e pinturas em mau estado;

- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;

Parcela 7

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;
- Demolição do último piso (recuado), em mau estado de conservação, correspondente a uma construção posterior à construção do edifício e desintegrada de restante conjunto.
- Limpeza do saguão, reboco e pintura da fachada tardoz.

Cobertura

- Reconstrução da cobertura;
- 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 de todos os elementos dissonantes, como estores e chapas em plástico, cablagens e

caixilharias em alumínio.

Parcela 8

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, limpeza de azulejos e reposição de peças em falta.
- Limpeza de cantarias;
- Reparação e pintura das guardas de varanda;
- 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 e consolidação da varanda do 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 todos os elementos dissonantes, como estores e chapas em plástico, cablagens e caixilharias em alumínio.

Parcela 9

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;
- Revisão do alçado do edifício correspondente à entrada da Rua Drº Pedro Vitorino nº 1,2 (com frente para o largo), reformulando as aberturas existentes.
- 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 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

Correcção de dissonâncias

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

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 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 de varanda; requalificação 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, 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

Correcção de dissonâncias

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

Parcela 11

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 e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- 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;
- 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 todos os elementos dissonantes, como estores e chapas em plástico e caixilharias em alumínio.

Parcela 12

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 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;
- 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

Correcção de dissonâncias

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

Parcela 13

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 e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- 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;
- Substituição das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira;
- 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 todos os elementos dissonantes, como estores e chapas em plástico e caixilharias em alumínio.

Parcela 14

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.
- Limpeza de cantarias;
- 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 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









Correcção de dissonâncias

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

Demolição de construção secundária no espaço de logradouro.

4 - Planificação da intervenção proposta

parcelas	2007		2008				2009		
	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									

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

5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta

Parcela	Área de implantação existente (m2)	ABC existente (m2)	ABC proposta (m2)	Custo de intervenção (€)
1	71,90	287,60	287,60	5.752
2	62,20	295,60	295,60	5912
3	70,50	347,00	347,00	121450
4	87,80	382,70	382,70	267.890
5	102,94	437,45	437,45	131.235
6	416,20	365,90	365,90	3.226
7	77,70	202,90	202,90	142.030
8	32,50	130,00	130,00	91.000
9	173,00	605,00	605,00	423.850
10	48,00	192,00	192,00	57.600
11	62,60	250,40	250,40	75120
12	49,40	180,60	180,60	54180
13	90,20	239,00	239,00	83650
14	103,00	266,00	266,00	93.100
Total	1447,94	4182,15	4182,15	1555995,00

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 - Interessados em colaborar com os proprietários

O Documento Estratégico nos termos da alínea e), do nº 2, do artigo 15º do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, deverá conter a indicação de 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 a que possam ser indicados no 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 - 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.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.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA

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

- A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;
- A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;

- A reparação generalizada dos revestimentos exteriores e interiores, da cobertura e paredes interiores e exteriores;
- A substituição das instalações eléctricas e hidráulicas e a beneficiação das partes comuns;
- A melhoria das condições funcionais, ambientais e formais dos espaços, particularmente cozinha e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento / escoamento de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

A.1.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

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

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

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

Neste cenário de reabilitação é, em geral, possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo vigente.

EQUIPA TÉCNICA

Paulo Queiroz Valença, arq.
Margarida Mesquita Guimarães, eng.
Fátima Cabral, jurista
Adolfo Amaral, arq.