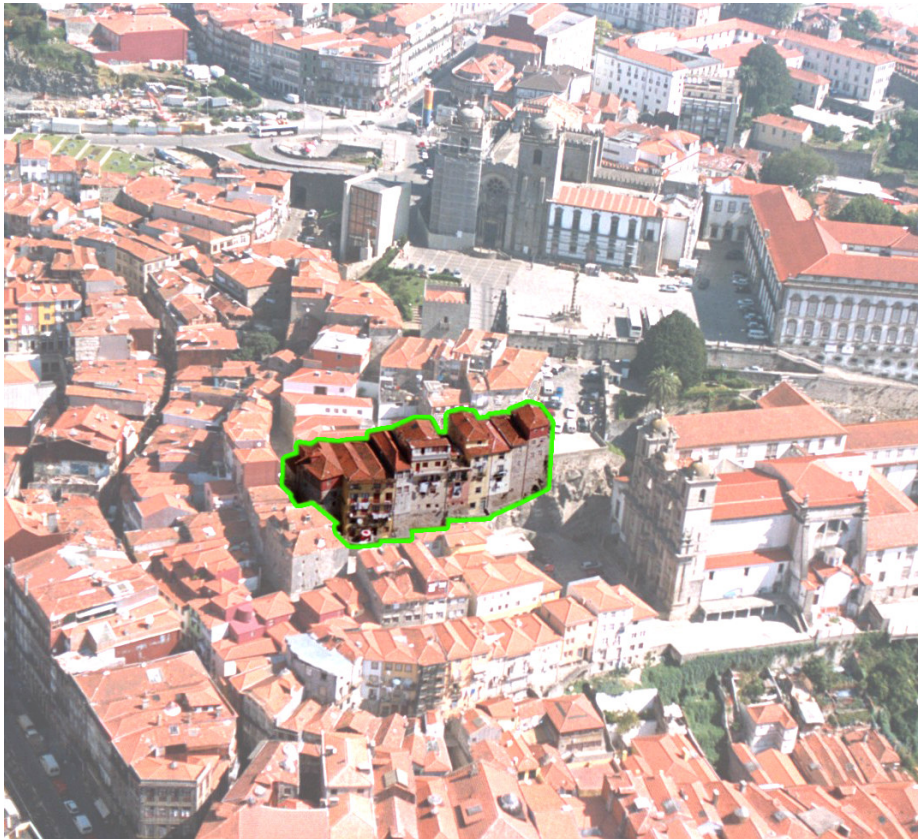


PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



**UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO 14052
ALDAS**

06-07-2007

ÍNDICE

Introdução	3
1 - Considerações gerais	4
2- Levantamento e diagnóstico da situação existente	5
2.1 - Enquadramento urbanístico	5
2.3 - Características do edificado.....	7
2.4 - Ocupação	11
2.5 - Plantas e alçados da situação existente.....	13
3 - Intervenção proposta.....	22
3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta.....	25
3.2 - Síntese da intervenção proposta	34
3.3 - Intervenção proposta por parcela.....	36
4 - Planificação da intervenção proposta	45
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta	46
6 - Avisos e incentivos à reabilitação.....	46
EQUIPA TÉCNICA DA PORTO VIVO, SRU.....	47

Introdução

A Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense SA, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e a Câmara Municipal do Porto (CMP), que têm 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 da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão das Aldas, delimitado pela Rua das Aldas a nascente, Largo do Dr. Pedro Vitorino a sul, Travessa da Pena Ventosa e o Largo da Pena Ventosa a poente e a Rua da Pena Ventosa a norte.

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 do Seminário está inserida na área classificada como Património Mundial da UNESCO, o que implica a preservação do respectivo carácter e imagem. Este Quarteirão localiza-se no Morro da Sé e pertence à Área de Intervenção Prioritária Sé-Vitória. Ocupa uma área de 666,14m² de implantação, totalmente ocupada por 10 parcelas com uma área bruta de construção de 2339,90m².



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

A Unidade de Intervenção localiza-se no interior do Bairro da Sé, muito próximo do Terreiro da Sé o qual é ladeado por monumentos e edifícios carismáticos como a Sé Catedral, Casa do Cabido, Paço Episcopal, Casa da Câmara e ainda o Seminário Maior do Porto e a Igreja de S. Lourenço.

O quarteirão é dotado de infra-estruturas de abastecimento de água e gás, de saneamento básico, drenagem de águas pluviais, distribuição de rede eléctrica e telecomunicações.

Como espaços públicos e a sul deste Quarteirão, temos o Largo do Dr. Pedro Vitorino com miradouro. A poente, com um carácter mais intimista encontra o Largo da Pena Ventosa. Ambos os Largos foram intervencionados no âmbito do Projecto-piloto Urbano para o Bairro da Sé na década de 90. Na sequência desta intervenção e dado que as fachadas do Largo da Pena Ventosa e do Colégio têm uma grande visibilidade e exposição sobre o centro histórico foram também objecto de requalificação que foi alargada às respectivas coberturas.

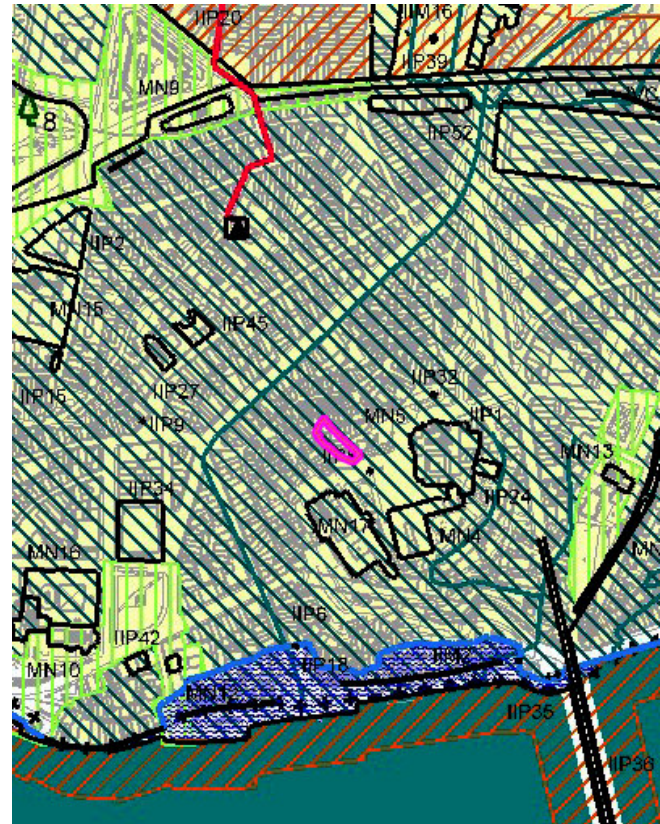
Os arruamentos envolventes ao Quarteirão são estreitos com pavimentos em lages de granito, de grande declive, sem passeios, não permitindo a utilização automóvel.









2.2 - Condicionantes

Imóveis classificados

A Unidade de Intervenção das Aldas integra a Zona Especial de Protecção (ZEP) definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51_ Dec. 67/97, de 31 Dezembro de 1997).



Fonte: Carta de Condicionantes do PDM do Porto, aprovado em 2005

-  Área Classificada ou em Vias de Classificação
-  Zona de Protecção (ZEP/ZAP)
-  Área Non Aedificadi
-  Presumível antigo Leito de Ribeiro em Aqeduto de Águas Pluviais
-  Edifícios de Interesse Público
-  Quarteirão em Estudo

2.3 - Características do edificado

As 10 parcelas que constituem este quarteirão, são de propriedade privada e estão inteiramente ocupadas pelas respectivas construções que têm duas frentes urbanas, excepto as parcelas 1 e 10 que têm três frentes.

As fachadas mais altas presentes na Rua das Aldas são compostas por r/ch mais 3 pisos. Na Travessa da Pena Ventosa, devido à diferença de cotas existente, a maioria do edificado é composto por mais 2 pisos de altura.

As parcelas 2 e 3 têm uma habitação com 2 pisos e com entrada independente pelo Largo da Pena Ventosa.



Caracterização construtiva

A estrutura vertical é de granito, bem como as paredes exteriores que também são de granito com reboco pintado. Alguns edifícios têm pisos recuados e empenas laterais revestidas a chapa zincada.

As estruturas horizontais são constituídas, regra geral, por vigamento em madeira, onde assenta o soalho, no entanto, os pisos da cave e r/ch têm estrutura de betão.

Regra geral, os edifícios possuem pavimentos de madeira. Contudo, constatou-se frequentemente a aplicação de pavimentos em linóleo e cerâmicos

sobre lajetas de betão assentes no soalho, com maior incidência nas zonas de águas. Esta situação vai aumentar a sobrecarga, impedem a ventilação e conseqüentemente, promove a degradação e deformação dos pavimentos.

Os acessos verticais de origem são constituídos por escadas de estrutura de madeira apoiadas nas



paredes de meação, não se tendo verificado, regra geral, a existência de paredes estruturais de suporte a caixa de escadas, transversais ao edifício.

Genericamente, as infra-estruturas encontram-se em mau estado de conservação. No entanto, constatou-se a existência de infra-estruturas aparentes de abastecimento de água e electricidade, no interior das parcelas, colocadas à posteriori e que se encontram em bom estado.

As coberturas são predominantemente inclinadas, com quatro águas e revestidas a telha cerâmica, tipo Marselha, de cor natural. Algumas das coberturas possuem clarabóias ou lanternins que, devido à sua degradação, foram substituídas por elementos dissonantes, de chapas plásticas ou telhas de vidro.

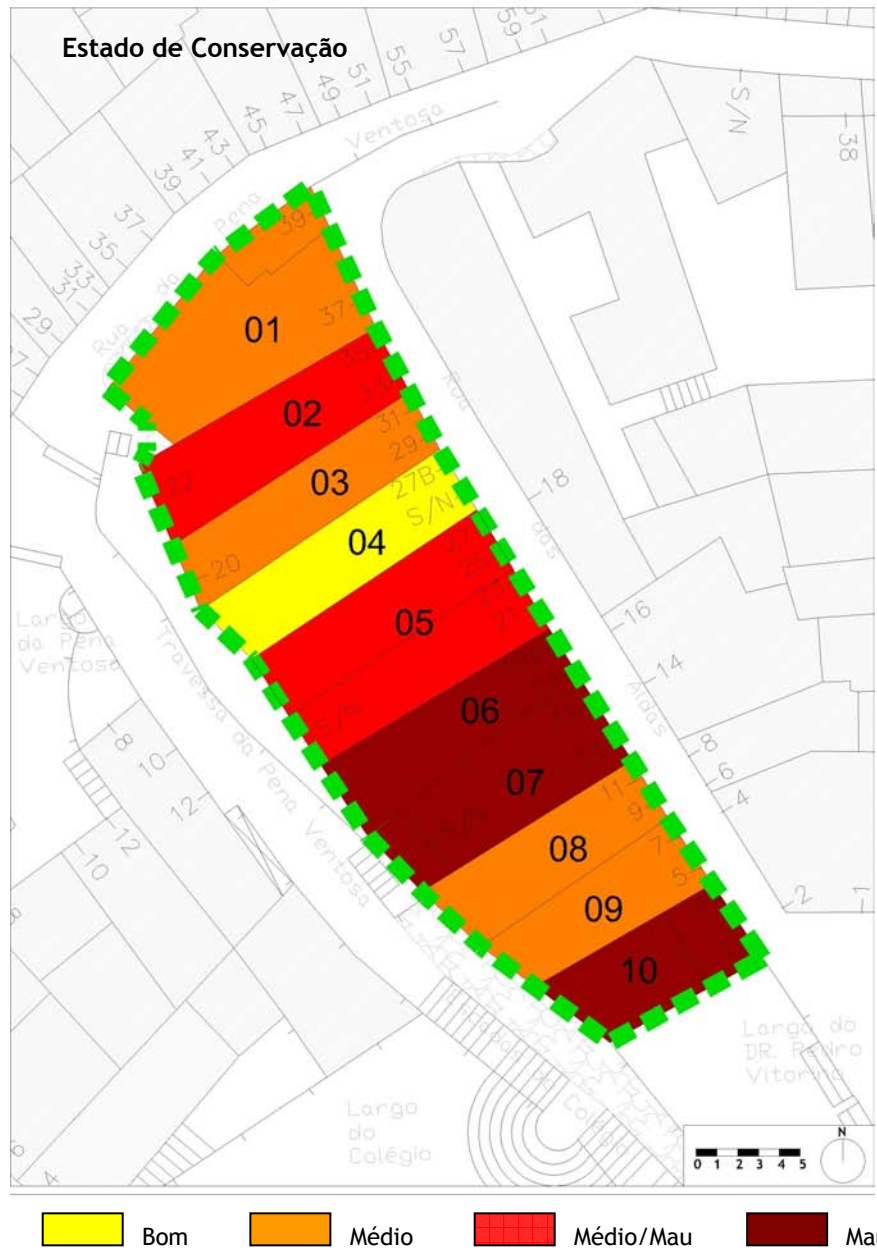
No âmbito da operação de reabilitação de fachada levada a cabo pelo Projecto Piloto Urbano do Bairro da Sé na década de 90, as caixilharias foram todas substituídas. No entanto verificou-se que alguns moradores ou proprietários, na fachada tardoz já substituíram as caixilharias de madeira por alumínio, mantendo apenas o desenho e a cor original.



As divisórias interiores nas zonas secas são predominantemente paredes de tabique de madeira rebocadas e pintadas de ambos os lados e revestimentos cerâmicos nas zonas húmidas.

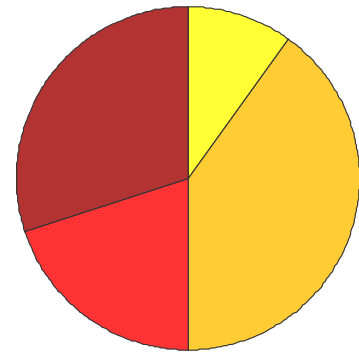
Os tectos são, usualmente, de gesso/estruque e muitas vezes são colocados tectos falsos, do tipo Pladour.

Estado conservação



Após a análise do estado de conservação do edificado constata-se que 3 (30%) destes se encontram em mau estado de conservação, representando 708,02m² de área bruta construída, 2 (20%) estão em médio/mau que corresponde a 716,51m² de área bruta construída, 4 (40%) estão em médio estado de conservação, 797,13m² de área bruta construída, e apenas 1 edifício (10%) com 118,24m² de área bruta de construção em bom estado de conservação.

Apesar de 50% do edificado necessitar de obras profundas, estes edifícios ainda possuem um imponente valor construtivo resultante da qualidade da arquitectura e dos materiais empregues na sua construção, o que faz com que só 10% do edificado se encontre em más condições de segurança.

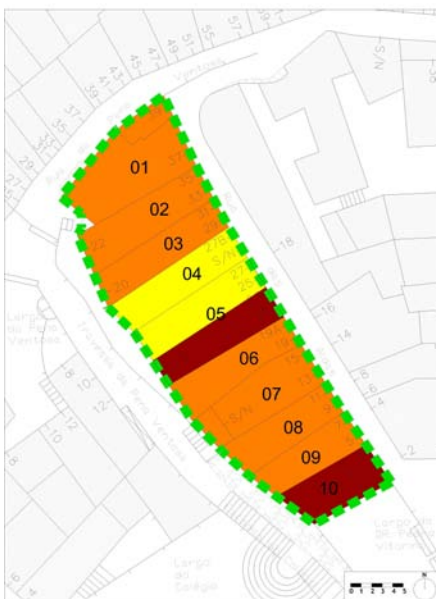


■ bom ■ médio
■ médio/mau ■ mau

Segurança

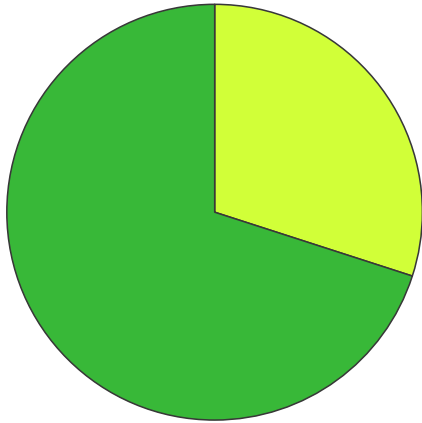
Salubridade

Estética



■ Bom ■ Médio ■ Mau

2.4 - Ocupação



- edifícios parcialmente ocupados
- edifícios totalmente ocupados

A ocupação deste quarteirão é essencialmente habitacional, excepto o r/ch da parcela 5 onde existe uma mercearia e as parcelas 3 e 7 que tem um armazém.

A média de ocupação é de 1,78 habitantes por fogo. Assim, 70% do edificado está totalmente ocupado.

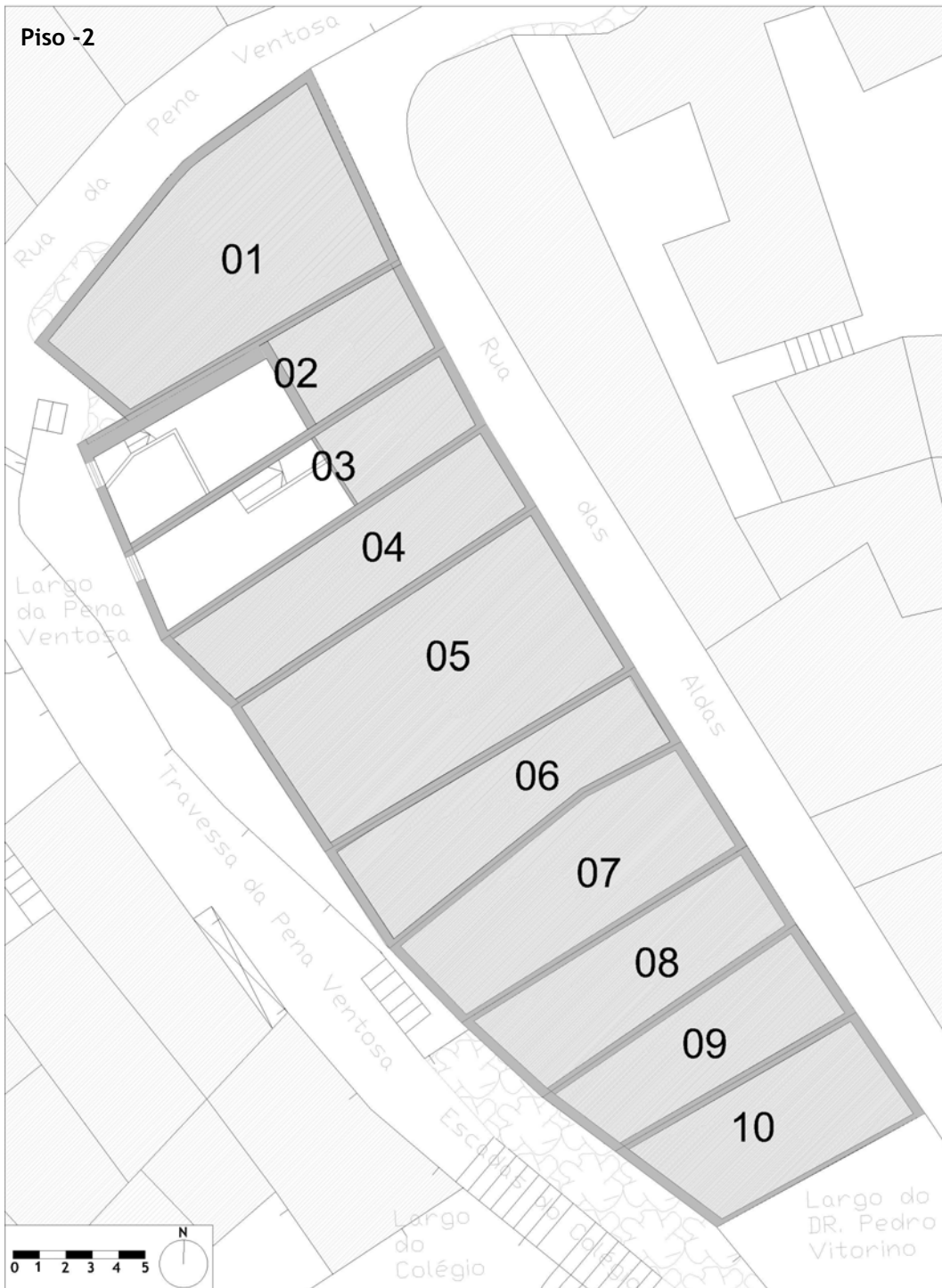


- Edifícios totalmente ocupados
- Edifícios parcialmente ocupados

NÚMERO 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 de Fracções Ocupadas	Total de Fracções Devolutas	Total de Fracções	%
Habitação	T0	2	1	0	1	0	0	0	4	0	4	10
	T1	7	4	3	1	0	0	0	15	4	19	48
	>T1 e <T2	0	1	1	0	0	1	0	3	0	3	8
	T2	0	3	2	1	0	0	0	6	2	8	20
	>T2 e <T3	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	3
	T3	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	3
	T4	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	3
	Subtotal Habitacional	10	9	7	3	1	1	0	31	6	37	92
Serviços								0	0	0	0	
Outros	Comércio								1	0	1	3
	Equipamento								0	0	0	0
	Armazém								1	1	2	5
	Subtotal Não Habitacional								2	1	3	8
	Total								33	7	40	100

2.5 - Plantas e alçados da situação existente







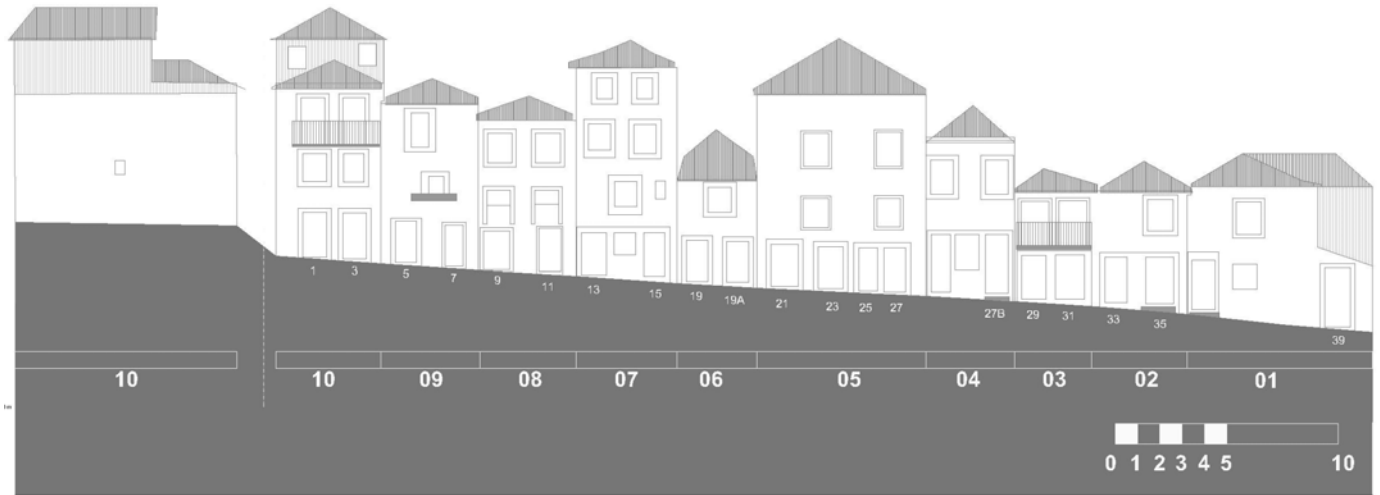




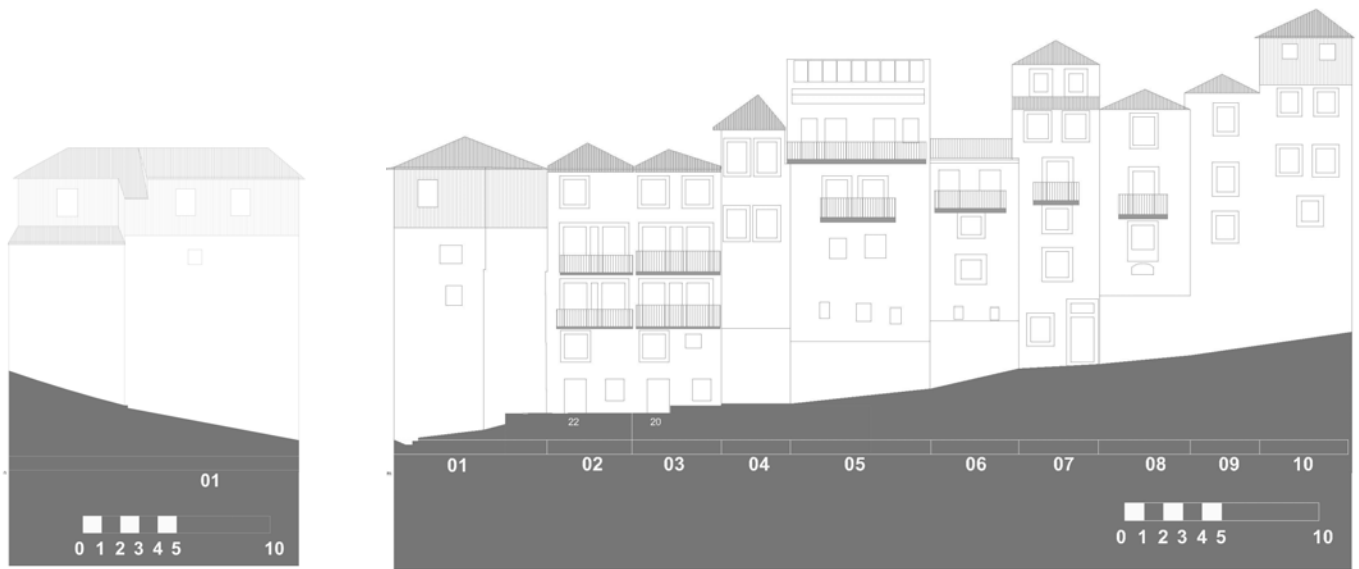








Largo Dr. Pedro Vitorino / Rua das Aldas



Rua da Pena Ventosa

Travessa da Pena Ventosa

3 - Intervenção proposta

Enquadramento

O Quarteirão das Aldas está incluído no Morro da Sé, pelo que a respectiva proposta está enquadrada nos objectivos constantes no Programa de Reabilitação, aprovado em Junho de 2006 e que define um conjunto de objectivos e de vectores estratégicos de desenvolvimento, onde se destaca a reabilitação do edificado património da humanidade e a orientação preferencial deste Morro para 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**
- **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.**

Estratégia de Reabilitação Funcional

Atendendo que este Quarteirão tem 70% das suas parcelas totalmente ocupadas e 30% parcialmente ocupadas, 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 do apoio do Programa RECRUA.

As fracções devolutas reabilitadas devem dar origem a novas habitações de tipologias flexíveis que respondam às necessidades actuais atraindo uma faixa etária jovem e novas famílias.

Devido às características do edificado as parcelas 2 e 3 propõe-se para o r/ch e 1º piso da Travessa da Pena Ventosa, uma função comercial de apoio aos residentes ou serviço. O Largo da Pena Ventosa que deverá ser reabilitado de forma a proporcionar espaço de “repouso” e convívio.



No r/ch da parcela 3 e na 7 existem armazéns para os quais se propõe, dada a dificuldade de adaptação ao uso habitacional, uma função comercial ou de serviços.

Estratégia de Reabilitação Física

As fachadas deste quarteirão atentas à intervenção de reabilitação efectuada apresentam um estado de conservação razoável. No entanto, ao 50% do edificado necessita de uma intervenção profunda ao nível do interior, 40% duma intervenção média e 10% precisa de uma intervenção ligeira, pequenas obras pontuais, de conservação e manutenção.

Todas as intervenções deverão ser realizadas de forma isolada, com uma análise cuidada do tipo de obra a executar 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 RECRUA. O objectivo fundamental desta intervenção é dotar os fogos das condições de segurança, salubridade e estética necessárias.

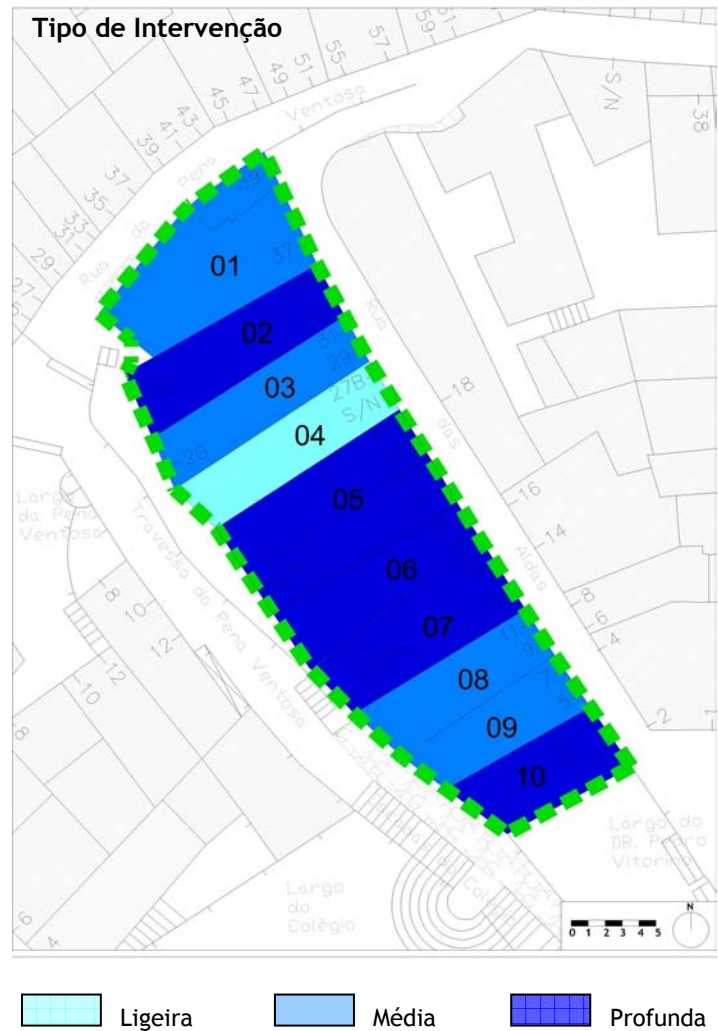
As áreas de implantação serão mantidas.

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, reparação e/ou 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.

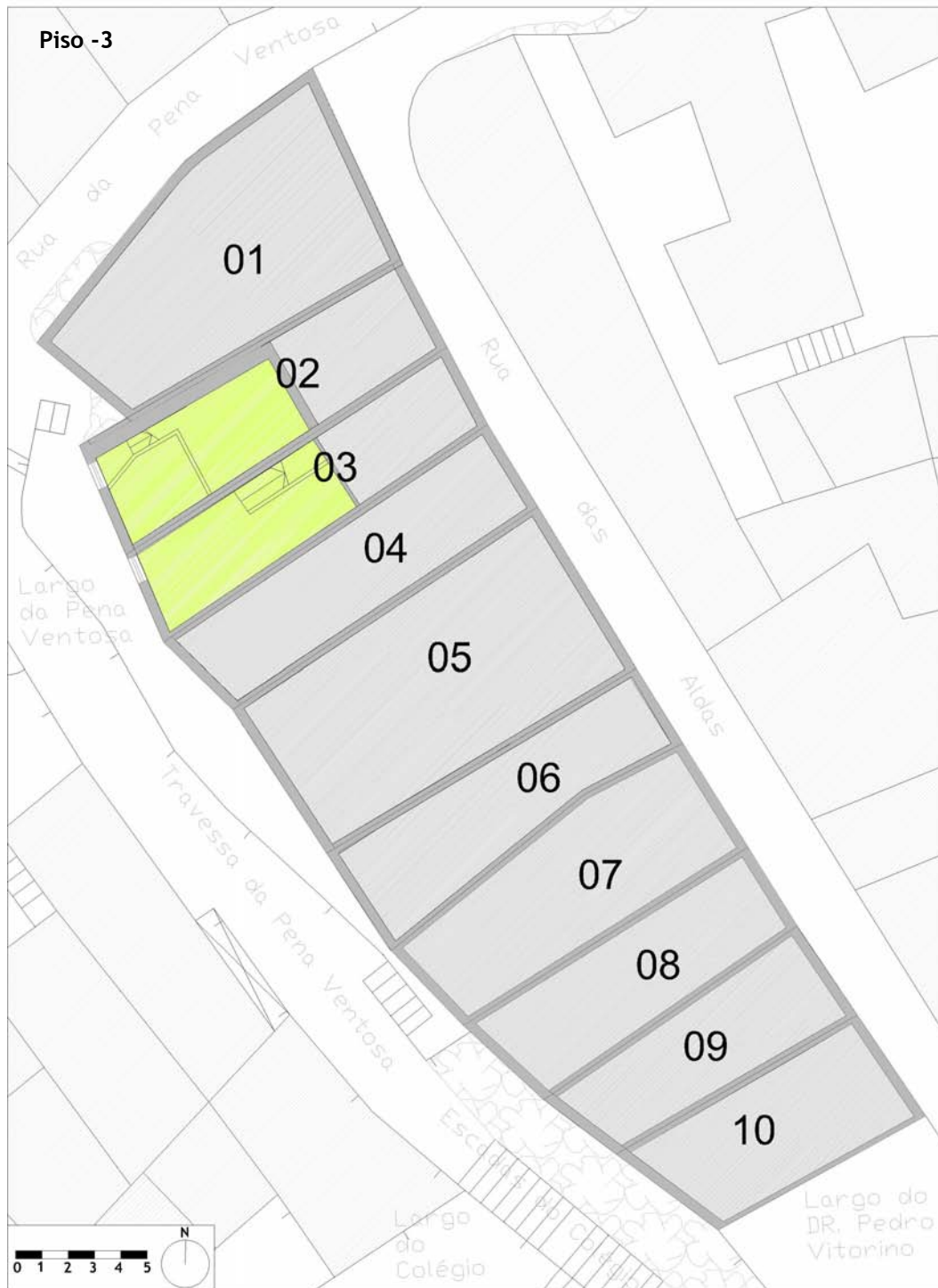
As empenas encontram-se num estado razoável de conservação, devendo ser colmatadas algumas anomalias ainda existentes.


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

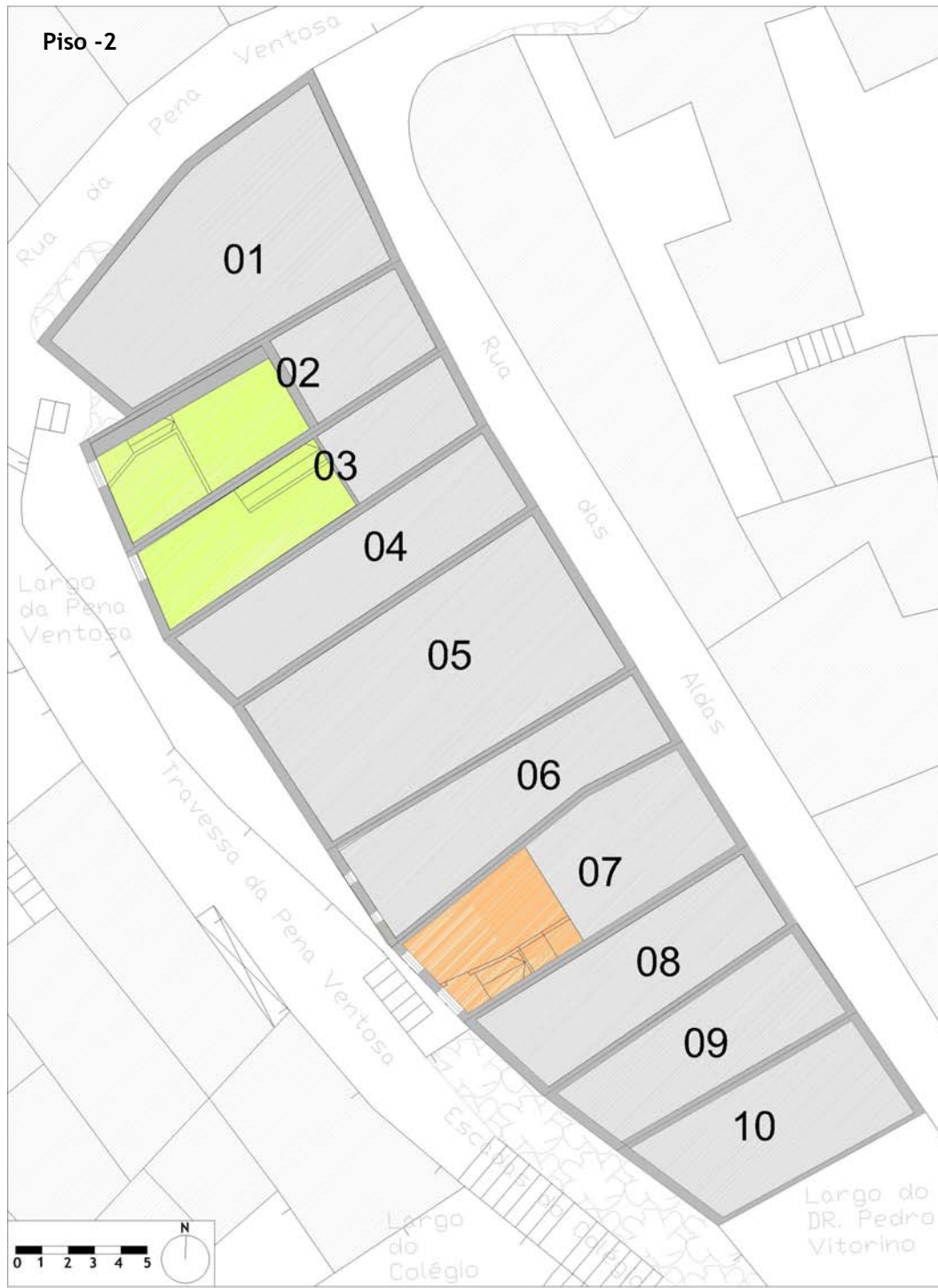
com os originais ou, no caso de não ser possível, dever-se-ão utilizar outros esteticamente integrados. Deverão ser corrigidas as dissonâncias existentes, nomeadamente marquises, caixas de estores, caixilharias de alumínio, antenas adoçadas as fachadas e cabelagens soltas. Neste sentido será oportuno a demolição da marquise existente na parcela 5 transformando este espaço em varanda e corrigindo as anomalias existentes que têm como consequência várias infiltrações.





3.1 - Plantas e alçados da intervenção proposta





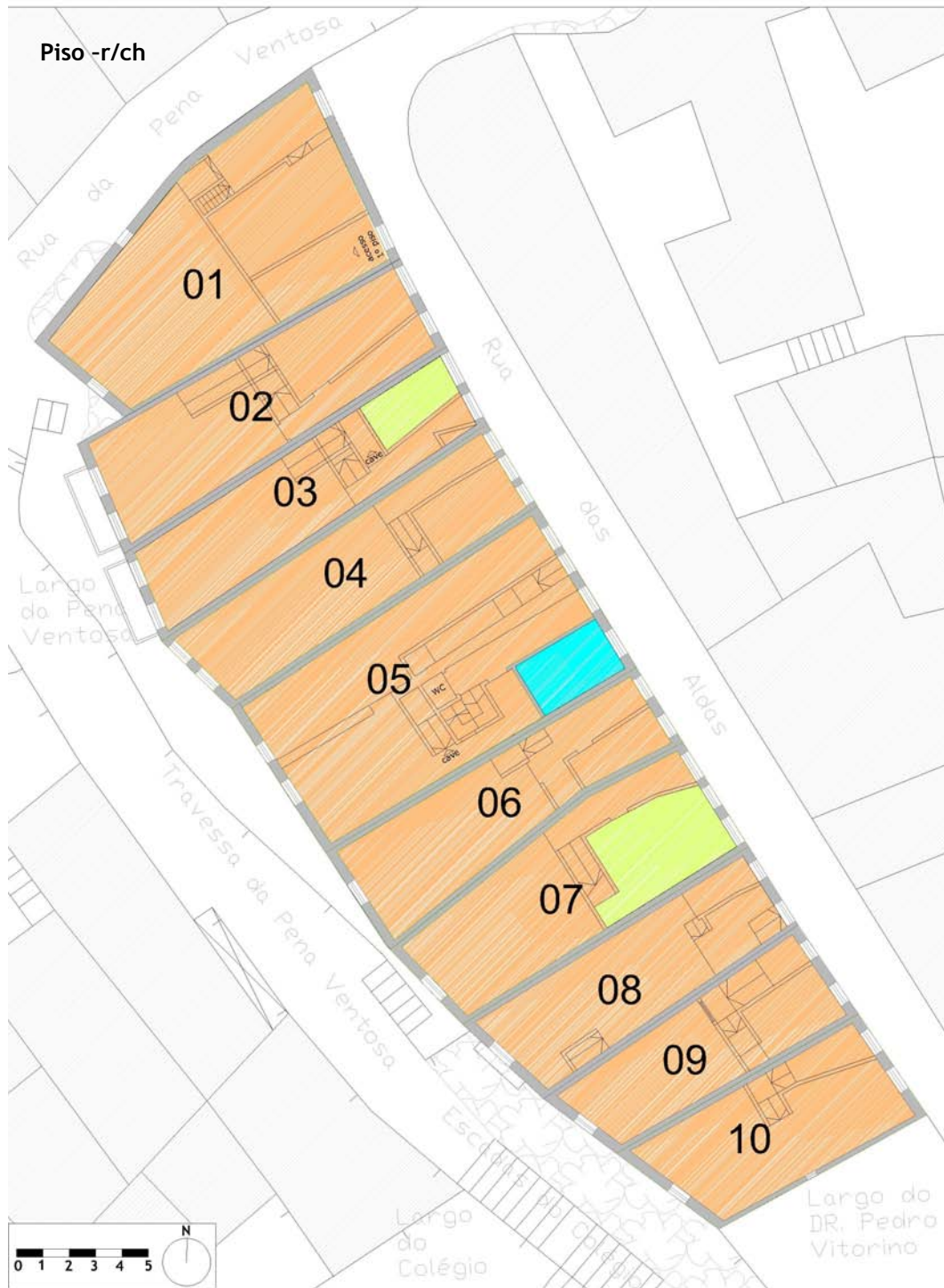
 Comércio / Serviço proposto




-  Comércio / Serviço proposto
-  Habitação



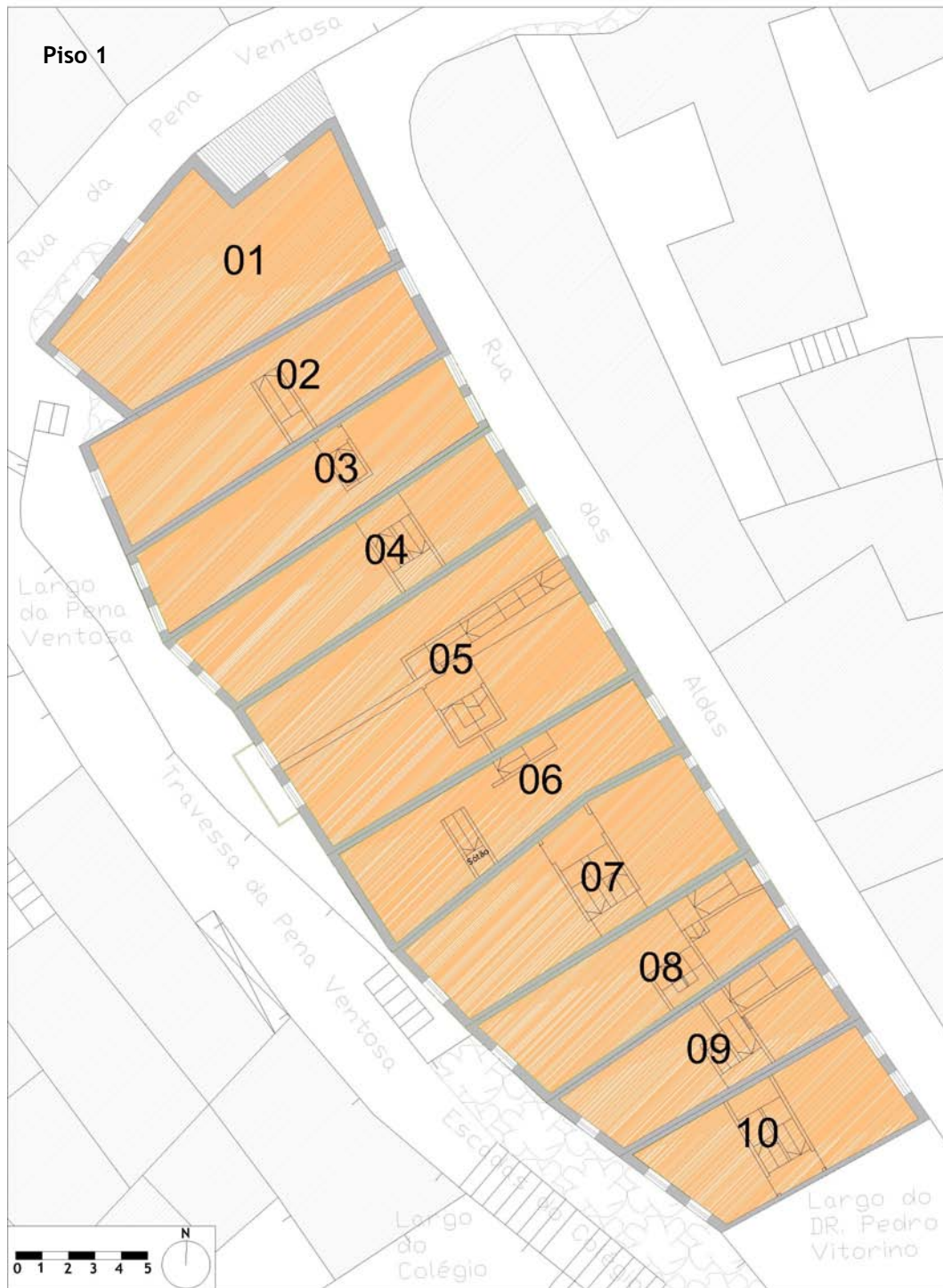
-  Comércio / Serviço proposto
-  Habitação



 Comércio / Serviço proposto

 Comércio existente

 Habitação



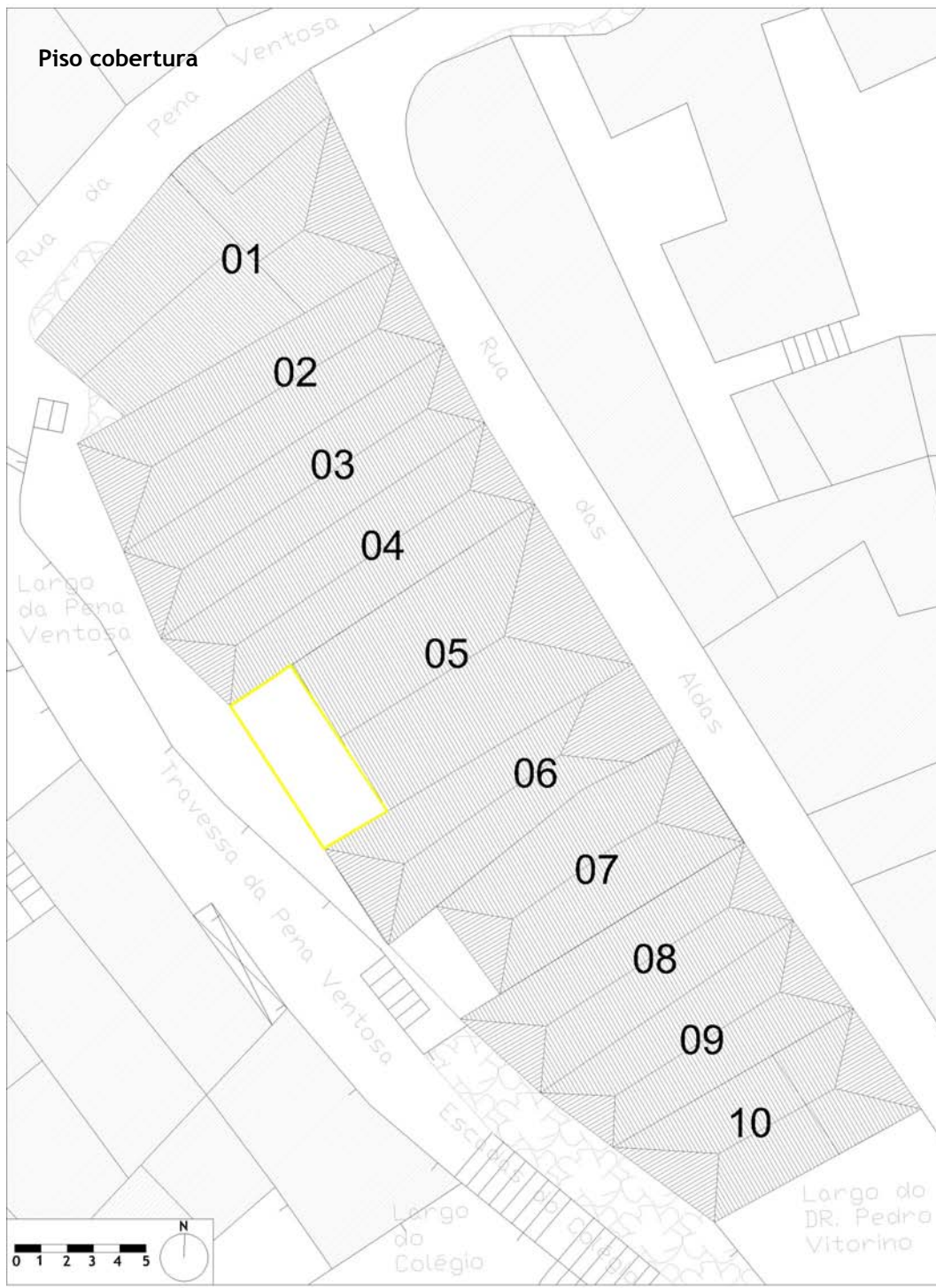
 Habitação



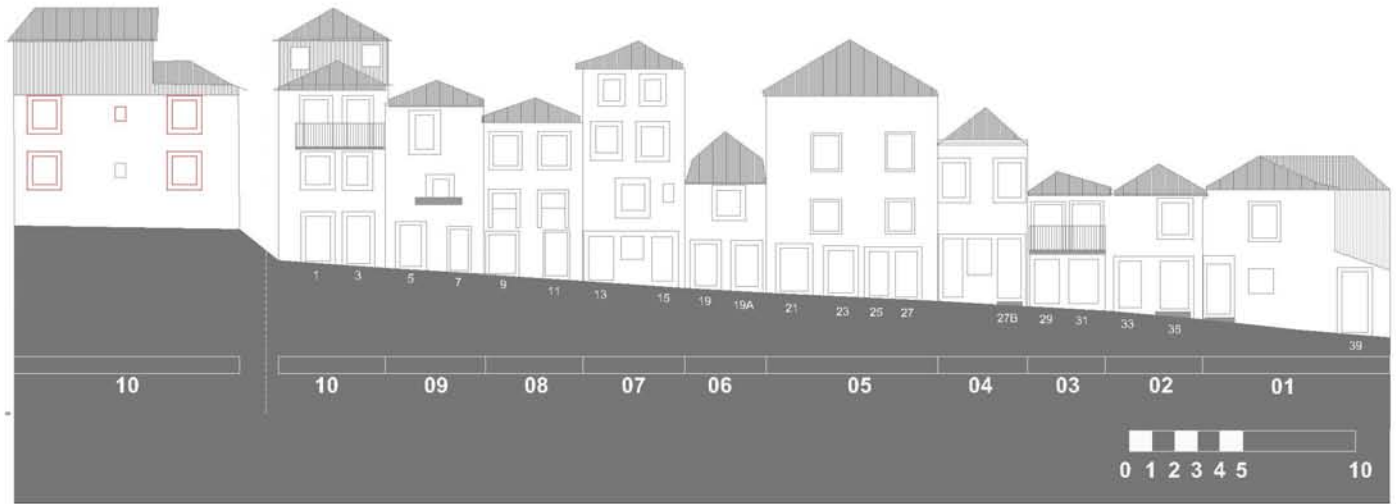
 Habitação



- Habitação
- Demolir
- Conservar



 Demolir  Conservar



Largo Dr. Pedro Vitorino / Rua das Aldas



Rua da Pena Ventosa

Travessa da Pena Ventosa

— Demolir — Conservar

3.2 - Síntese da intervenção proposta

QUARTEIRÃO 14052 - MATRIZ DE BASE PARA O DOCUMENTO ESTRATÉGICO

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m ²)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
14052	1	Rua das Aldas, 39/37	Cave + R/c	139,44	214,21	142,21	M ^a de Fátima da S. L. Vasques	Arrendatário	Habitação	T1+2	3		2,35 €	Médio
14052	1	Rua das Aldas, 39/37	1º Andar	74,77			M ^a de Fátima da S. L. Vasques	Devoluto	Habitação	T2				
14052	2	Rua das Aldas, 33/35	R/c	66,75	253,79	193,65	António dos Santos Pinto	Arrendatário	Habitação	T1	2	01-01-1995	100 €	Médio/Mau
14052	2	Rua das Aldas, 33/35	1º Andar Esq.	66,75			António dos Santos Pinto	Arrendatário	Habitação	T1		01-01-1995	90	
14052	2	Rua das Aldas, 33/35	1º Andar Drt.				António dos Santos Pinto	Arrendatário	Habitação	T0	1		5 €	
14052	2	Rua das Aldas, 33/35	Cave	66,75			António dos Santos Pinto	Arrendatário	Habitação	T1	1	mais de 50	9,65 €	
14052	2	Trav. de Pena Ventosa, 22	R/c +1º Andar	53,54			António dos Santos Pinto	Arrendatário	Habitação	T1	4	18 anos	100 €	
14052	3	Rua das Aldas, 29	1º Andar	57,34			220,34	171,52	Artur Bragança da Silva	Arrendatário	Habitação	T2	4	
14052	3	Rua das Aldas, 31/29	Cave + R/c	114,68	Artur Bragança da Silva	Arrendatário			Habitação	T2+1	5		255 €	
14052	3	Trav. de Pena Ventosa, 20	R/c +1º Andar	48,32	Artur Bragança da Silva	Arrendatário			Habitação	T1	3	2002	175 €	
14052	4	Rua das Aldas, 27B e 27A	R/c +1º Andar	118,24	118,24	88,17	Manuel da Silva Tereso	Proprietário	Habitação	T3	2			Bom
14052	5	Rua das Aldas,nº 21	R/c	215,22	462,72	379,88	Serafim Moreira da Costa	Arrendatário	Merceria			28-03-1961	11,28 €	Médio/Mau
14052	5	Rua das Aldas,nº 27	Cave + R/c				Serafim Moreira da Costa	Arrendatário	Habitação	T2	3	2003	125,00 €	
14052	5	Rua das Aldas,nº 23	cave e r/c				Serafim Moreira da Costa	Arrendatário	Habitação	T1	1	01-02-1079 01-02-1978	16,74 e 8,97	
14052	5	Rua das Aldas,nº 23	1º esq.	107,61			Serafim Moreira da Costa	Arrendatário	Habitação	T1	3		40 €	
14052	5	Rua das Aldas,nº 23	1º drt.				Serafim Moreira da Costa	Arrendatário	Habitação	T1	2	Antigo	17,23 €	
14052	5	Rua das Aldas,nº 23	2º Andar dto+S.	139,89			Serafim Moreira da Costa	Arrendatário	Habitação	T4	1	01-02-1974 e 01/02/77	57,77€ e 20,20 €	
14052	5	Rua das Aldas,nº 25	2º Andar esq.				Serafim Moreira da Costa	Arrendatário	Habitação	T2	2	Mai-06	200 €	

COD QUARTEIRÃO	COD PARCELA	MORADA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m ²)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m ²)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO	DATA CONTRATO ARREND.	VALOR RENDA (€)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
14052	6	Rua das Aldas,17/ 19	R/c	55,97	111,94	94,30	Lídia Rosa Cruz Almeida	Arrendatário/ Quarto	Habitação	T0	1		100 €	Mau
14052	6	Rua das Aldas, 17/19	R/c				Lídia Rosa Cruz Almeida	Arrendatário	Habitação	T0	2		250 €	
14052	6	Rua das Aldas,17/ 19	1º Andar				55,97	Lídia Rosa Cruz Almeida	Proprietário	Habitação	T1	1		
	7	Rua das Aldas, 13	r/ch frente	30,00	410,64	237,27	Silvina de Jesus G. Pereiro	Arrendatário	Armazém					Mau
14052	7	Rua das Aldas, 13/15	R/c - tras	38,44			Silvina de Jesus G. Pereiro	Arrendatário	Habitação	T0	1	03-10-2005	150 €	
14052	7	Rua das Aldas, 13/15	1º Andar	68,44			Silvina de Jesus G. Pereiro	Arrendatário	Habitação	T1	3	05-03-1994	200 €	
14052	7	Rua das Aldas, 13/15	2º Andar	68,44			Silvina de Jesus G. Pereiro	Arrendatário	Habitação	T1+1	2	1966	4,20 €	
14052	7	Rua das Aldas, 13/15	3º Andar	68,44			Silvina de Jesus G. Pereiro	Arrendatário	Habitação	T1	1	27-06-1905	162,50 €	
14052	7	Rua das Aldas, 13/15 e Trav. de Pena Ventosa s/ nº	Sub Cave	68,44			Silvina de Jesus G. Pereiro	Arrendatário	Habitação	T1	2	3 anos	150 €	
14052	7	Rua das Aldas, 13/15 e Trav. de Pena Ventosa s/ nº	Cave	68,44			Silvina de Jesus G. Pereiro	Arrendatário	Habitação	T1	2	anterior a 1980	18,50 €	
14052	8	Rua das Aldas, 11/9	Cave + R/c	105,16	210,32	161,09	Aida da Silva Tela	Arrendatário	Habitação	T1	1		não paga	Médio
14052	8	Rua das Aldas, 11/9	1º + 2º Andar	105,16			Aida da Silva Tela	Devoluto	Habitação	T1				
14052	9	Rua das Aldas, 5	r/c	?	152,26	107,99	Mª Madalena Pinto de Barros da Costa Ribeiro	Arrendatário		T1				Médio
14052	9	Rua das Aldas, 7	R/c - tras	46,14			Mª Madalena Pinto de Barros da Costa Ribeiro	Arrendatário	Habitação	T1	1		125 €	
14052	9	Rua das Aldas, 7	1º+2º Andar + S	106,12			Mª Madalena Pinto de Barros da Costa Ribeiro	Arrendatário	Habitação	T2	2	Fev 1979 e 1/05/1985	35,30€ + 27,62€	
14052	10	Rua das Aldas, nº 1	R/C	50,32	185,44	119,57	Maria Helena Pinto de Barros e Costa	Arrendatário	Habitação	T1	1	01-05-2005	25 €	Mau
14052	10	Rua das Aldas, nº 3	1º,2º,3º(recuado)	135,122			Maria Helena Pinto de Barros e Costa	Devoluto	Habitação	T1+T2				

3.3 - Intervenção proposta por parcela

Parcela 1

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 de reboco e a limpeza das cantarias;
- Reparação de pintura do revestimento em chapa ondulada
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores

Cobertura

- Revisão da cobertura

Interior

- Eliminação das patologias existentes nas paredes e tectos, incluindo reparação de rebocos e pinturas;
- Substituição de tectos falsos em mau estado;
- Reparação de pavimentos e escadas em madeira;
- Reparação e pintura das caixilharias interiores;
- Revisão e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado e/ou com dimensões exíguas e deficiente pé direito;

Correcção de dissonâncias

- Retirar antena parabólica da fachada principal
- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada

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 empenas e requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores em madeira;
- Substituição de caixilharias de alumínio por madeira pintada
- Reparação de pintura de grades de varanda;

Cobertura

- Revisão de cobertura

Interior

- Remodelação total do r/chão e andar, do Largo da Pena Ventosa, nº 22, com adaptação a comércio ou serviços
- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio, nomeadamente nos pisos com entrada pela Rua das Aldas
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira e substituição das existentes em alumínio por madeira;
- 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 antenas parabólicas
- Remoção de estendais
- Remoção de caixilharias de alumínio

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 e a limpeza das cantarias
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores em madeira;
- Substituição de caixilharias de alumínio por madeira pintada

- Reparação de pintura das grades de varanda;

Cobertura

- Revisão de cobertura

Interior

- Remodelação total do r/chão e andar, do Largo da Pena Ventosa, nº 20, com adaptação a comércio ou serviços
- Reparação de pavimentos e escadas em madeira;
- Reparação e/ou substituição de tectos falsos em mau estado.
- Reparação de paredes divisórias de madeira;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira
- 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 antenas parabólicas
- Remoção de estendais
- Remoção de caixilharias de alumínio

Parcela 4

Intervenção de **Nível ligeiro**, **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 pintura exterior, essencialmente da fachada tardoz.

Interior

- Eliminação de pequenas anomalias em tectos, nomeadamente pequenas fissuras e manchas e respectiva pintura

Correcção de dissonâncias

- Eliminação de estendais adoçados à fachada tardoz

Parcela 5

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 de pintura de caixilharias exteriores em madeira;
- Reparação de pintura de grades de varanda;
- Eliminação da marquise do último piso traseiras e tratamento da paredes exteriores, incluindo impermeabilização e pintura;
- Reparação de empenas, incluindo tratamento de reboco, chapas onduladas e pintura.

Cobertura

- Revisão de cobertura e respectivos beirais, incluindo a substituição e/ou reposição de elementos em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;
- Impermeabilização da varanda/terraço do último piso, após retirada da marquise

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 de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Correcção de dissonâncias

- Remoção de marquise do último piso na fachada posterior;
- Remoção de estendais;
- Remoção de antenas parabólicas adoçadas à fachada

Nota: Apenas a habitação com entrada pelo nº 27, se apresenta em bom estado, dada a intervenção recente feita pelo inquilino

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 requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores em madeira;
- Reparação de pintura de grades de varanda;
- Substituição das caixilharias de alumínio por madeira

Cobertura

- Revisão da estrutura da cobertura
- Substituição e/ou reposição de elementos de revestimento em falta, utilizando telha cerâmica tradicional;

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 de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas, saneamento e electricidade;

Correcção de dissonâncias

- Remoção de estendais;
- Remoção de antenas parabólicas adoçadas à fachada;
- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada;
- Remoção de caixilharias de alumínio.

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 de pintura de caixilharias exteriores em madeira;
- Reparação de pintura de grades de varanda;
- Tratamento das empenas de forma a eliminar as patologias existentes no interior do edifício

Cobertura

- Reparação da cobertura, incluindo da clarabóia existente

Interior

- Reparação de pavimento, tectos e escadas em madeira, incluindo substituição e/ou reforço dos vigamentos de apoio
- Reparação e/ou reconstrução de paredes divisórias de madeira/tijolo em mau estado de conservação;
- Reparação de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou Substituição de tectos em madeira ou tipo pladur degradados
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas e saneamento e electricidade

Correcção de dissonâncias

- Remoção de estendais;
- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada;

Parcela 8

Intervenção de **Nível Média**, **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 pintura exterior, essencialmente da fachada tardoz.

Cobertura:

- Revisão de cobertura

Interior

As obras interiores a executar referem-se apenas à **habitação do r/chão**, e constam do seguinte:

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

vigamentos de apoio

- Reparação de estuques, rebocos e pinturas interiores;
- Reparação e/ou substituição de revestimentos de paredes e pavimentos;
- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores em madeira;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Substituição e/ou reparação das redes de águas e saneamento e electricidade

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 requalificação das mesmas, o que inclui o tratamento e reboco das fachadas e a limpeza das cantarias;
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores em madeira;

Cobertura

- Revisão da cobertura.

Interior

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

Correcção de dissonâncias

- Remoção de estendais;
- Retirar ou compor as cablagens adoçadas à fachada;

Parcela 10

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 da pintura do revestimento em chapa ondulada;
- Reparação de pintura de caixilharias exteriores em madeira;

Cobertura

- Revisão da cobertura.

Interior









A referida parcela apenas dispõe o r/chão ocupado com uma habitação em razoável estado de conservação razoável, necessitando apenas de:

- Requalificação das instalações sanitárias e de cozinha com condições de salubridade precárias,

Os restantes andares - 1º, 2º e águas-furtadas estão totalmente devolutos e em muito mau estado de conservação, necessitando duma remodelação total.

4 - Planificação da intervenção proposta

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

-  Aprovação do Projecto Base de Documento Estratégico
-  Discussão pública
-  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

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

parcela	nível de intervenção	custo intervenção (€/ m2)	ABC (m2)	total €
1	Média	400	214,21	85.684
2	Profunda	600	253,79	152.274
3	Média	400	220,34	88.136
4	Ligeira	100	118,24	11.824
5	Profunda	500	462,72	231.360
6	Profunda	600	111,94	67.164
7	Profunda	600	410,64	246.384
8	Média	500	210,32	105.160
9	Média	500	152,26	76.130
10	Profunda	600	185,44	111.264
total			2.339,90	1.175.380

6 - Avisos e incentivos à reabilitação

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

EQUIPA TÉCNICA DA PORTO VIVO, SRU

Ana Leite Pereira, Aqt^a

Paulo de Queiroz Valença, Arqt^o

Margarida Mesquita Guimarães, Eng^a

Fátima Carbral, Jurista