



**QUARTEIRÃO DA ASSOCIAÇÃO DE JORNALISTAS E HOMENS DE LETRAS (Q 12066)**

## **DOCUMENTO ESTRATÉGICO**

**Volume I**

**OUTUBRO 2009**

*(Versão Web)*



**QUARTEIRÃO DA ASSOCIAÇÃO DE JORNALISTAS E HOMENS DE LETRAS (Q 12066)**

## **DOCUMENTO ESTRATÉGICO**

**Volume I**

**OUTUBRO 2009**

## **ÍNDICE**

### **INTRODUÇÃO**

### **I. ENQUADRAMENTO**

### **II. SITUAÇÃO EXISTENTE**

#### **1. SITUAÇÃO EXISTENTE - NOTA DE SÍNTESE**

### **III. CARTOGRAMAS**

01 - PLANTA CADASTRAL

02 - ALÇADOS

03 - VISTORIAS - SEGURANÇA / SALUBRIDADE E ESTÉTICA

04 - VISTORIAS - OCUPAÇÃO FUNCIONAL

### **IV. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO**

#### **CARTOGRAMA**

05 - INTERVENÇÃO PROPOSTA

### **V. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO**

### **VI. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO**

#### **ANEXOS:**

1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO, RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS, OUTROS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS;
2. VISTORIAS AOS PRÉDIOS DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO
3. DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, S.R.U. - DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO
4. DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - DISPENSA DE PLANO DE PORMENOR



## INTRODUÇÃO



## 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 da Habitação e Reabilitação Urbana [IHRU] e a Câmara Municipal do Porto (CMP), que tem como missão promover a reabilitação e reconversão urbanas da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

A 12 de Junho de 2006, o Conselho de Administração deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão da Associação de Jornalistas e Homens de Letras, delimitado a norte pela Rua de Guilherme da Costa Carvalho, a nascente pela Rua do Bonjardim e a poente pela Rua Rodrigues Sampaio.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, em 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.

A respectiva aprovação pelo Conselho de Administração ocorreu em 14 de Julho de 2009, iniciando-se em 31 de Julho de 2009 o período de discussão com os interessados.

O presente documento constitui o Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção do Quarteirão da Associação de Jornalista e Homens de Letras (Q12066), e foi elaborado no quadro dos requisitos legais dispostos no Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de Maio.



As alterações efectuadas, relativamente ao Projecto Base apresentado aos interessados, resultaram da ponderação dos respectivos contributos.

Este Documento Estratégico baseia-se num levantamento exaustivo e no correspondente diagnóstico das 12 parcelas que constituem o denominado Quarteirão da Associação de Jornalistas e Homens de Letras, e estabelece a estratégia para a reabilitação e revitalização do quarteirão. É dividido em dois volumes, um primeiro volume que apresenta os capítulos da proposta de estratégia e um segundo volume com elementos de suporte constituído por diversos anexos.

Porto, em 2009-10-13



## I. ENQUADRAMENTO

## 1. Enquadramento

A área urbana edificada que é objecto deste Documento Estratégico, designada por Quarteirão da Associação de Jornalistas e Homens de Letras, em virtude da presença da referida Associação no gaveto da Rua Rodrigues Sampaio com a Rua do Bonjardim, constitui, quarteirão com uma localização e formato singulares da área de Intervenção Prioritária dos Aliados.

Dada a sua localização central e importância patrimonial e urbanística, pretende-se prosseguir uma intervenção de qualidade que atraia novas actividades comerciais e de serviços, bem como o uso residencial, potenciando as relações urbanas com a envolvente.

Para além das condições referidas, é possível enumerar alguns factores que potenciam igualmente a intervenção neste quarteirão:

- O seu formato e localização, com frente para a Rua Rodrigues Sampaio, Rua do Bonjardim e Rua de Guilherme Costa Carvalho, permite uma boa insolação dos edifícios, entradas independentes para os pisos superiores e uma óptima acessibilidade a alguns espaços de vivência urbana recentemente qualificados.
- A requalificação urbana recente que a sua envolvente próxima sofreu.
- As recentes intervenções de ordenamento e embelezamento do espaço público que beneficiaram a Praça D. João I, a Rua Sá da Bandeira, e a Rua do Bonjardim.
- A criação na Praça D. João I de estacionamento público e a criação da infraestrutura para o eléctrico de superfície.
- A excelente acessibilidade actual desta área, próxima das estações de metro da Avenida dos Aliados, da Trindade e do Bolhão, e de um conjunto diversificado de linhas de autocarro.
- A proximidade a importantes equipamentos culturais, como é o caso do Teatro Rivoli e do Coliseu e de, um modo geral, de uma vasta panóplia de serviços, como é o caso do Palácio dos Correios, restauração e comércio nas imediações, nomeadamente ao Mercado do Bolhão.

- O actual estado dos pisos altos dos edifícios, nomeadamente da referida Associação que se encontra devoluta e inacabada, o avançado estado de degradação.
- A boa qualidade arquitectónica dos edifícios com frente para a Rua Guilherme da Costa Carvalho (da autoria do Arqt.º Viana de Lima) e para a Rua Rodrigues Sampaio.
- As intervenções previstas no âmbito dos Documentos Estratégicos do Quarteirão de D. João I e Viela dos Congregados, os quais prevêem uma reformulação da propriedade e a criação de estacionamento público.

A reabilitação deste quarteirão é, neste contexto, uma acção pertinente e com reflexos na área envolvente.

As funções desejáveis neste contexto são as seguintes:

- A função comercial, que se pretende manter, embora criando condições para elevar significativamente (em especial na Rua Rodrigues Sampaio e Rua do Bonjardim) o nível de qualidade da oferta e se possível conferir-lhe maior diversidade.
- A função habitacional, que se pretende que adquira uma presença significativa no quarteirão, deverá englobar os pisos superiores (a partir do 2º e 3º pisos) da grande maioria dos edifícios. Poderá oferecer tipologias adequadas e atractivas para novos segmentos.

Os factores de valorização da nova oferta residencial pelo mercado devem associar-se, no essencial, ao valor arquitectónico do conjunto edificado e à sua identidade e valor simbólico, relacionados com a localização junto ao Centro Histórico e com a vida social e cultural que esta zona da cidade deteve algumas décadas atrás.

Outro aspecto a considerar nesta estratégia de orientação para um mercado de habitação dinâmico, prende-se com o facto de o quarteirão não possuir hoje praticamente população residente, pelo que a introdução de uma “nova” população não arrastará, em princípio, factores de conflitualidade social significativos.

Por fim, a excelente acessibilidade a transportes públicos, comboio, metro (transporte com características qualificadas) e autocarros que esta localização mantém, poderá ser um factor de valor acrescido.



A dimensão, tipologia e número de fogos dependerão obviamente, em última análise, das indicações do mercado e das apostas dos empreendedores.

- Por último, a função serviços constitui igualmente um factor de valorização e de requalificação deste quarteirão, sendo desejável o reforço e requalificação das actividades de hotelaria e restauração que tiram partido da excelente localização deste conjunto nos circuitos turísticos da cidade.



## II. SITUAÇÃO EXISTENTE

## 1. SITUAÇÃO EXISTENTE - NOTA DE SÍNTESE

### **Morfologia urbana e morfologia parcelar**

A Unidade de Intervenção da Associação de Jornalistas e Homens de Letras é constituída por um quarteirão com uma forma e inserção urbana muito peculiares.

De formato triangular, tem um dos seus lados resolvido pelo conjunto de quatro edifícios de grande presença da autoria do Arquitecto Viana de Lima e no gaveto da Rua Rodrigues Sampaio com a Rua do Bonjardim, resolvido pelo edifício da Associação de Jornalistas e Homens de Letras do Porto.

As suas frentes urbanas apresentam imagens diversificadas, fruto de épocas distintas de construção, e com uma geometria cadastral bastante irregular.

Metade das parcelas apresenta logradouro.



Fotografia aérea, SRU

Quarteirão Associação de Jornalistas e Homens de Letras

### **Espaço público de serventia**

Os arruamentos do quarteirão encontram-se sujeitos a fortes cargas de circulação rodoviária, e apresentam perfis variáveis onde se organizam passeios, faixas de rodagem e baias de estacionamento automóvel.

A Rua Rodrigues Sampaio, Rua do Bonjardim e Rua de Guilherme da Costa Carvalho foram recentemente remodeladas, pelo que revelam bons níveis de desempenho das suas infra-estruturas e bons níveis de equipamento urbano.

### **Factores de guarnição urbanística**

As construções existentes não têm estacionamento residente no interior dos lotes, pelo que esta função está limitada às baias inseridas ao longo dos arruamentos e aos parques de estacionamentos subterrâneos próximos (Parque da Trindade, Silo-auto, Praça de D. João I, Garagem Comércio do Porto), estando projectado também estacionamento público a criar no interior dos quarteirões da Viela do Congregados e de D. João I.

A possibilidade de inserção da função estacionamento residente no interior das parcelas instituídas é nula, dado que uma das características deste quarteirão é os edifícios ocuparem quase a totalidade das parcelas.

Na envolvente do quarteirão encontra-se uma série de equipamentos colectivos de nível superior como a Liga das Associações de Socorros Mútuos do Porto, a sede nacional do Millennium BCP, os Paços do Concelho, os Correios, o Teatro Rivoli, o Coliseu, entre outros, assim como toda uma série de funções centrais, serviços e comércio de proximidade, por funcionalidades instaladas ao longo dos arruamentos, largos e praças.

Esta área é ainda bem servida por autocarros, eléctrico, metro, com estações na Avenida dos Aliados, Trindade e Bolhão.

Toda a malha urbana é eminentemente comercial, tendo a função alojamento praticamente desaparecido no decorrer dos últimos anos.



A unidade de intervenção da Associação de Jornalistas e Homens de Letras está dotada de infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de distribuição eléctrica, gás e telecomunicações.

## **Estrutura edificada conjunta**

### **Valores significantes e factores dissonantes (singulares e conjuntos)**

O quarteirão da Associação de Jornalistas e Homens de Letras apresenta uma série de valores singulares com interesse urbanístico, arquitectónico, histórico e artístico, identificados pelos quadros e figuras seguintes.

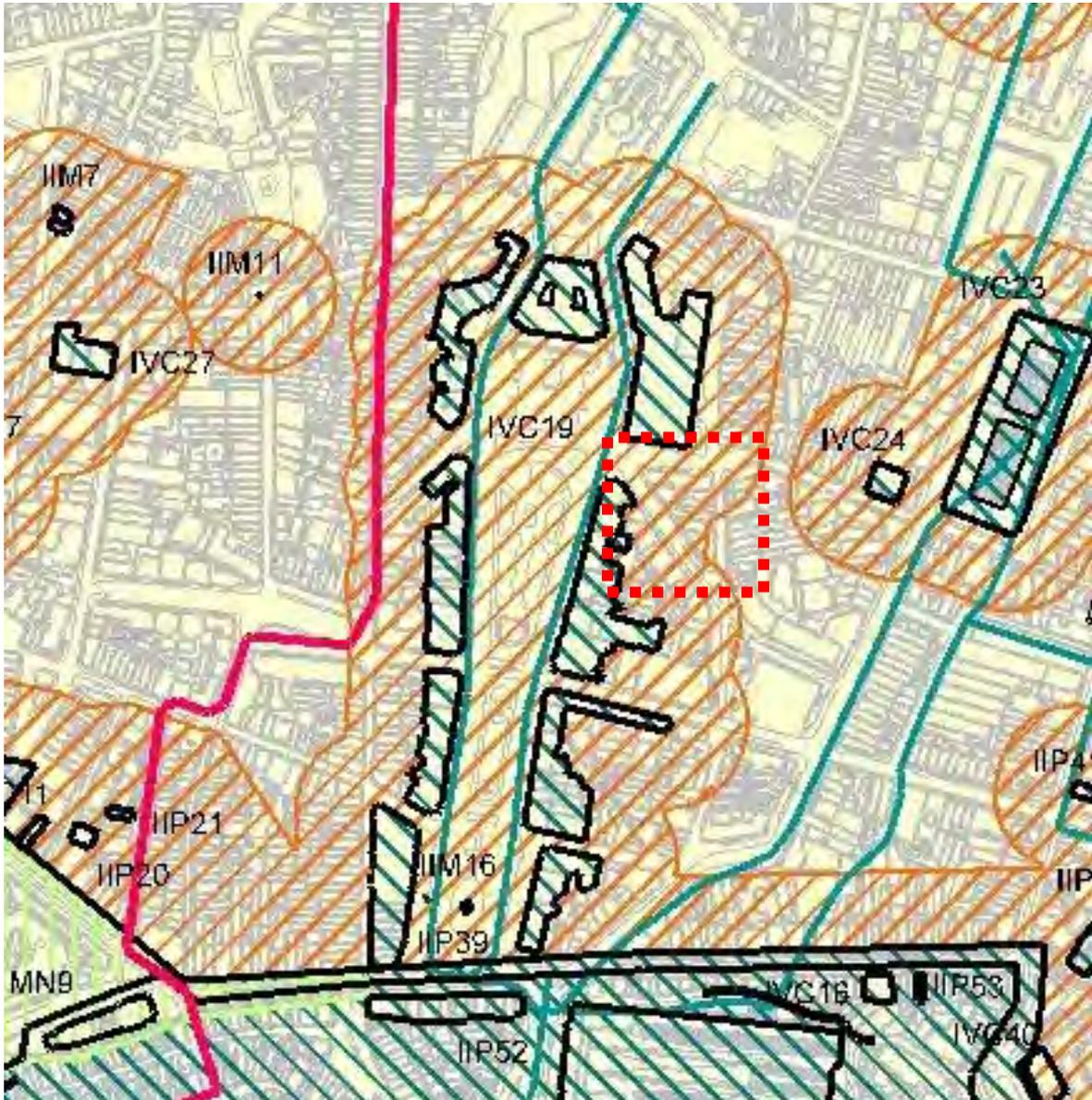
Na frente da Rua de Guilherme da Costa Carvalho encontra-se um edifício singular, que advém da junção de quatro parcelas (09, 10, 11 e 12) da autoria do Arquitecto Viana de Lima, datado de 1964.

Na Rua de Rodrigues Sampaio e Rua do Bonjardim localiza-se um conjunto de prédios com construções do século XVIII, XIX e século XX. Este conjunto urbanístico é marcado pela diversidade dos padrões formais de composição das fachadas, situação que não obsta ao reconhecimento dos seus termos de identidade conjunta.

São raras as empenas laterais expressivas, com visibilidade a partir do espaço público, e as existentes não configuram situações de ruptura morfológica, com excepção da situação da parcela 04.

Para além do edifício de gaveto da Rua Rodrigues Sampaio com a Rua do Bonjardim, que se encontra devoluto e inacabado, os principais factores dissonantes identificados resultam do rasgamento de fachadas ao nível do piso térreo das construções para abertura de montras dos espaços comerciais. As montras constituídas raramente respeitam os factores de composição das fachadas, e são frequentemente guarnecidas por materiais desadequados (caixilharias de alumínio anodizado, placagens de granito polido, etc.). Foram ainda observados outros desajustes pontuais e facilmente reversíveis, sendo na sua maioria constituídos por elementos de equipamento, cablagens e artefactos diversos apostos às fachadas de algumas construções.

O quarteirão está inserido na mancha de protecção ZEP/ZAP demarcada em Carta de Património do P.D.M. do Porto como “Conjunto de Interesse Urbanístico e Arquitectónico” (IVC 19).



Fonte: Extracto da Planta de Condicionantes do PDM do Porto (2004)

Zona Histórica do Porto - IIP51 - Dec. N.º. 67/97, de 31/10/1997

## Quarteirão 12066 - Associação de Jornalistas e Homens de Letras

Delimitação:

Norte	Rua Guilherme da Costa Carvalho
Nascente	Rua do Bonjardim
Poente	Rua Rodrigues Sampaio

Condicionantes:

Abrangido / incluído pelas ZEP's (Zonas Especiais de Protecção) da mancha de "Conjunto de Interesse Urbanístico e Arquitectónico", da Carta de Património do P.D.M. do Porto. (IVC 19)

Tem assinalados os edifícios:

Si36 - *Edifício de Habitação, Comércio e Escritórios* - Rodrigues Sampaio (R. de),  
184-204  
Data de construção: século XX.  
Autor : Arqtº Viana de Lima

Si37 - *Edifício de Habitação e Comércio* - Bonjardim (R. do), 223  
Data de construção: séculos XVIII-XIX.

Fontes: Carta de Condicionantes e Carta do Património do PDM do Porto; D.M.Património Cultural / CMP

A planta de Telles Ferreira (figura seguinte) permite observar a situação existente em 1892, verificando-se, entre vários outros aspectos, que o parcelar que ainda mantêm a estrutura são as parcelas 06 e 07.

Embora o quarteirão revele no seu conjunto, isto é, no parcelamento da propriedade, e na forma edificada, as vicissitudes por que passou, especialmente nos últimos cento e cinquenta anos, com as profundas transformações urbanas realizadas na Baixa, desde a abertura da Rua de Guilherme da Costa Carvalho e Rua Rodrigues Sampaio até ao rasgamento no tecido urbano da Av. dos Aliados e da Praça de D. João I.



Fonte: Arquivo Histórico / Casa do Infante

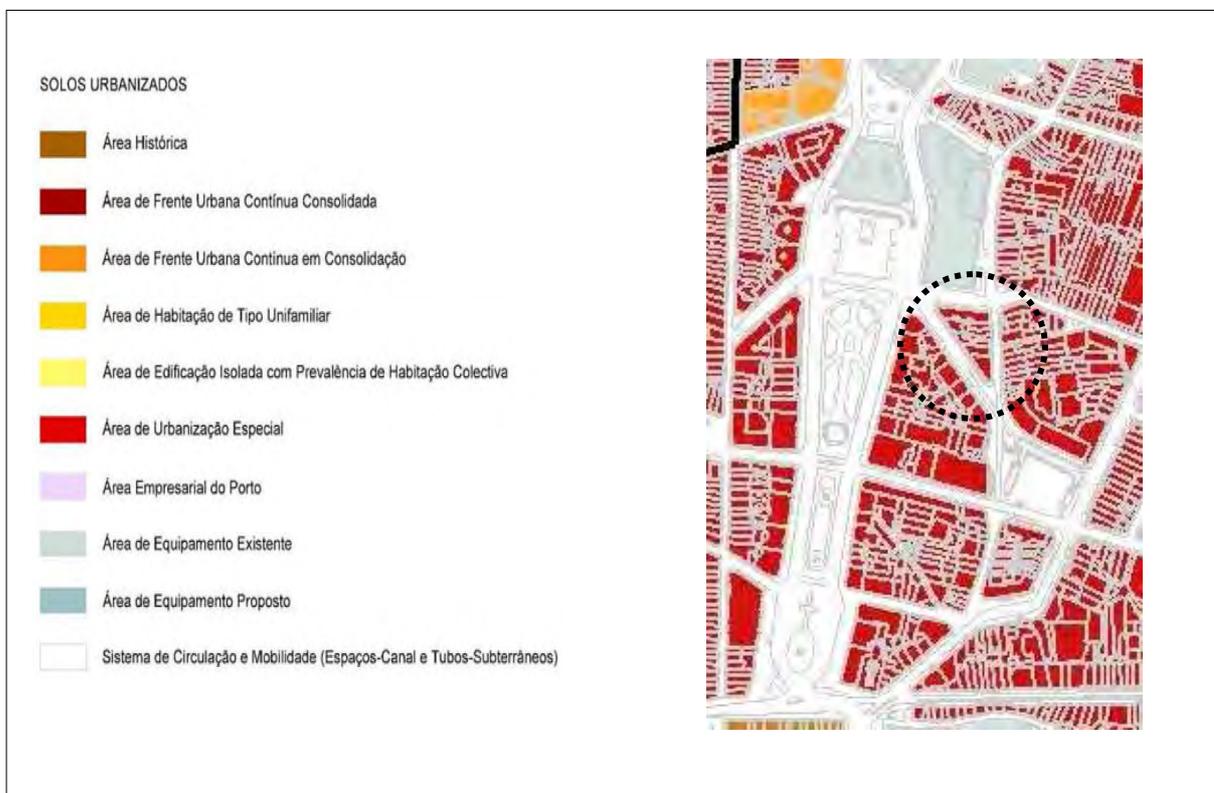
Planta de Telles Ferreira - 1892 (trabalhos a 1/500 de 1883)

Mantém-se a estrutura parcelar reconhecida em 1883 para o sector sul do quarteirão.

## Condicionantes Urbanísticas do Plano Director Municipal

O Plano Director Municipal do Porto, em vigor, classifica o quarteirão da Associação de Jornalistas, nas Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada (Art.º 14 do Regulamento).

Esta classificação privilegia as intervenções de conservação e reabilitação dos edifícios existentes, bem como as intervenções que potenciam a “*ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.*” (Art.º 14º, n.º 2).



Plano Director Municipal do Porto, extracto da Planta de Ordenamento

No artigo seguinte, 15º, estabelece-se que as áreas como tal classificadas “...*são zonas mistas, destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional (...)*”.

As referências citadas traçam o quadro orientador e balizador de uma futura intervenção no quarteirão da Associação de Jornalistas e Homens de Letras.



A reabilitação e revitalização do quarteirão exigirão a ponderação das situações descritas e a procura de soluções que permitam dar satisfação aos objectivos enunciados no Plano Director Municipal para as áreas classificadas como Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada.

## **Reconhecimento tipológico**

A organização tipológica das construções assume formas variadas, com situações de fracção única por edifício, em que, em alguns casos, os pisos altos não têm serventia urbanística autónoma a partir do espaço público, pelo que o respectivo acesso processa-se a partir do interior do piso térreo que em geral é um estabelecimento comercial.

Os pisos altos das construções com fracção única são ocupados por funções distintas das dos pisos térreos como serviços diversos, em geral escritórios e habitação.

Os imóveis com uma organização tipológica por várias fracções apresentam em geral soluções de uma fracção por piso, estes princípios organizativos resultam fundamentalmente da dimensão da frente de construção.

O sentido tipológico das fracções é igualmente diversificado, na correspondência às formas de adaptação à morfologia parcelar e às funcionalidades instaladas.

Os pisos baixos (r/c) dos imóveis são na sua quase totalidade ocupados por estabelecimentos comerciais, que correspondem em geral a fracção única.

Os acessos verticais são sobretudo assegurados por caixas de escadas com patamares de distribuição em cada piso, sendo escassos, os ascensores mecânicos inseridos nas construções.

## **Volumetria do edificado**

No quarteirão em apreço as construções orientadas para a Rua Rodrigues Sampaio e Rua do Bonjardim, apresentam quatro pisos (r/c + 3) ou cinco pisos quando apresentam pisos recuados.

Na Rua Guilherme da Costa Carvalho, localiza-se um conjunto de quatro imóveis que perfazem uma fachada única com sete pisos (r/c + 6), sendo que o edifício de gaveto nas Ruas de Rodrigues Sampaio e do Bonjardim apresenta-se com seis pisos (r/c + 5).

As pendentes das frentes de nascente e de poente, a par de factores como a variedade dos desvãos (pé-direito) dos pisos das construções, e a presença de pisos recuados, são factores que imprimem o recorte das cérceas, de forma relativamente autónoma face ao próprio número de pisos das construções.

Existem diversos imóveis que possuem um piso enterrado ou semi-enterrado, em geral utilizado como armazém do estabelecimento comercial.

## **Estrutura tipológica e funcional**

### *Tipologia de distribuição organizativa*

A maioria dos edifícios está organizada como fracção única, independentemente das actividades instaladas. Verifica-se assim que em muitas situações de fracção única, esta está compartimentada por módulos com actividades distintas e, por vezes, sem relações entre si para além da serventia urbanística.

Existem nove edifícios organizados em frente/ traseiras, apresentando nos pisos superiores duas ou mais fracções por piso, enquanto que nos pisos térreos se localiza uma fracção única.

As parcelas 06 e 07 são fracções únicas.

A parcela 04 apresenta várias fracções ao nível do rés-do-chão, uma fracção ao nível do primeiro andar e os restantes pisos são uma fracção única, devoluta e inacabada.

Apenas quatro imóveis apresentam ascensor, parcelas 09, 10, 11 e 12.

### *Funções Pisos Enterrados ou Semi-enterrados*

Existem seis imóveis com pisos enterrados ou semi-enterrados, parcelas 02, 03, 09, 10, 11 e 12.

### *Funções Pisos Rés-do-chão*

Predominam os espaços de comércio, havendo nalguns imóveis serventias a serviços, comércio e armazéns nos pisos superiores.

### *Funções Pisos Altos*

Predominam as fracções destinadas a serviços e habitação, havendo algumas, poucas, fracções destinadas a armazém ou devolutas.

### Funções Pisos Recuados ou Aproveitamento de Coberturas

Nos imóveis com recuados e/ou aproveitamentos de coberturas, predominam as fracções destinadas a habitação e serviços.

### Ocupação

Metade dos imóveis encontram-se integralmente ocupados.

Existem apenas três edifícios praticamente devolutos. Os restantes apresentam uma ou mais fracções devolutas.

Por fim, existe um imóvel onde foram efectuadas obras e que se destina a comércio no rés-do-chão e a habitação de tipologia T0 e T1 nos pisos superiores.

### **Caracterização construtiva**

#### Estrutura vertical

Nos edifícios datados do séc. XIX, predomina a estrutura vertical do tipo cantaria/alvenaria de pedra, com estado de conservação médio.

Os edifícios datados do início do séc. XX, tem estrutura vertical constituída por pilares e paredes de betão armado. Estas edificações estão a necessitar de intervenções médias / profundas, consoante os casos.

Os edifícios da autoria do Arqtº Viana de Lima, datados dos anos 60 do séc. XX, têm a sua estrutura vertical constituída por pilares e paredes de betão armado. Estas edificações estão a necessitar de intervenção ligeira / média ou de apenas pequenas obras de manutenção, com excepção da parcela 10 que necessita de obras profundas.

#### Estrutura Horizontal

Os edifícios que foram remodelados ou reconstruídos mais recentemente têm pavimentos de betão armado maciços e/ou aligeirados, necessitando de intervenções médias ou ligeiras, consoante o caso.

Nos casos onde a estrutura é do tipo vigado de madeira, o estado de conservação é médio e com necessidade de intervenção média.

### Paredes Exteriores

Uma parte dos imóveis tem as paredes em cantaria/alvenaria de pedra, com reboco pintado e estado de conservação médio/mau, e necessidade de intervenção média/profunda. As cores das fachadas são variadas.

Os edifícios mais recentes cujas paredes exteriores são de alvenaria de tijolo (desconhece-se se simples ou duplas e se têm ou não isolamento e caixa de ar), estão em médio estado de conservação e necessitando de intervenção ligeira.

No caso de edifícios com remodelações ou reconstruções mais recentes (ex. parcelas 09, 10, 11 e 12) estes não necessitam de intervenção ou a intervenção será apenas ligeira.

### Paredes Interiores

Nas zonas secas, nos edifícios que não foram objecto de intervenção, predominam as paredes interiores de tabique de madeira, rebocadas, pintadas, ou forradas, em ambos os lados, com estado de conservação médio/mau e necessitando de intervenção média/profunda.

Em zonas de águas predominam as paredes de tabique de madeira revestidas a reboco pintado, ladrilhos cerâmicos, necessitando de intervenção análoga à das zonas secas. As cores dos acabamentos das paredes são variadas.

Nos edifícios que foram objecto de remodelação/reconstrução, a solução das paredes interiores adoptada em zonas secas é de alvenaria de tijolo rebocada e pintada de ambos os lados, encontrando - se em estado de conservação bom/médio e necessitando de intervenção ligeira, ou mesmo não necessitando de qualquer intervenção.

Em zonas de águas predominam as paredes de alvenaria de tijolo revestidas a reboco pintado e ladrilhos cerâmicos, necessitando de intervenção análoga à das zonas secas. As cores dos acabamentos das paredes são variadas.

### Cobertura

Predominam os edifícios com coberturas inclinadas revestidas a telha cerâmica, predominando as coberturas de quatro águas, sendo que existem também casos de três e duas águas.

Cerca de metade dos edifícios têm clarabóias/lanternins, encontrando - se em estado de conservação médio/ mau, necessitando de intervenção média e nos casos mais extremos de intervenção profunda.

Existem quatro edifícios com cobertura plana e acessível, revestida posteriormente com uma cobertura inclinada de fibrocimento.

Predominam os edifícios cuja cobertura se encontra em estado de conservação médio e com necessidades de intervenção do nível médio.

### Tectos

Os tectos dos edifícios que não foram objecto de remodelação ou reconstrução são predominantemente de estuque com cor dominante branca, sendo alguns trabalhados, em estado de conservação médio/mau e necessidade de intervenção média/profunda.

Os edifícios que foram objecto de remodelação ou reconstrução, têm tectos rebocados e pintados e estão em estado de conservação médio/bom, necessitando de intervenções médias/ligeiras ou até não necessitando de qualquer intervenção.

### Caixilharias

Predominam as caixilharias de madeira do tipo batente com cores variadas. Alguns edifícios têm caixilharias mistas de correr/batente, de abrir com bandeira, sendo algumas em madeiras e outras em alumínio.

Os níveis previsíveis de intervenção variam caso a caso, abarcando todos os escalões definidos entre as situações dispensam qualquer obra e as situações de intervenção profunda.

### Pavimentos

Os pavimentos nas zonas secas são predominantemente de madeira, estando genericamente em estado de conservação médio e necessitando de intervenção média.

Foram observados situações particulares de edifícios com pavimentos revestidos por linóleo, granito, marmorite, pedra, alcatifas, ladrilhos cerâmicos ou combinações entre estes materiais.

Os pavimentos predominantes em zonas de águas são revestidos a ladrilhos cerâmicos, de cores variadas, estando genericamente em estado de conservação médio e necessitando de intervenção média.

Os edifícios que foram objecto de remodelação ou reconstrução têm pavimentos em estado de conservação bom/ médio e necessitam de intervenções ligeiras ou até nem necessitam de intervenção.

### **Estado de conservação / necessidade de intervenção**

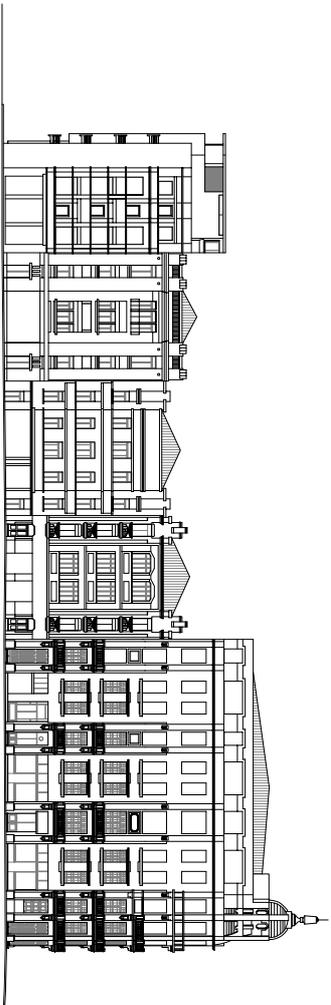
Apenas três imóveis estão em bom estado de conservação e necessitam de intervenções ligeiras/médias.

Cerca de metade das construções existentes encontra-se em médio estado de conservação, necessitando assim de intervenções de reabilitação de nível intermédio. As restantes construções (parcelas 02, 04, 08 e 10) encontra-se em mau estado de conservação, necessitando de intervenções reabilitação profundas, ou mesmo reconstrução.

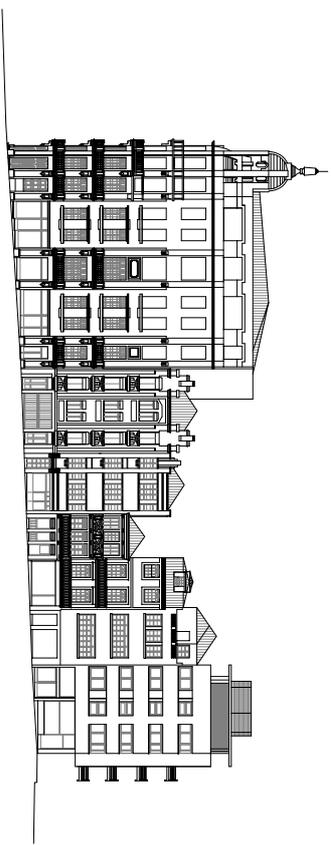


### III. CARTOGRAMAS

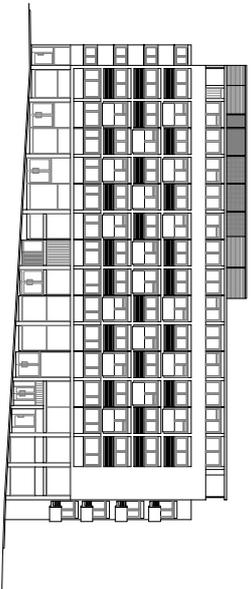




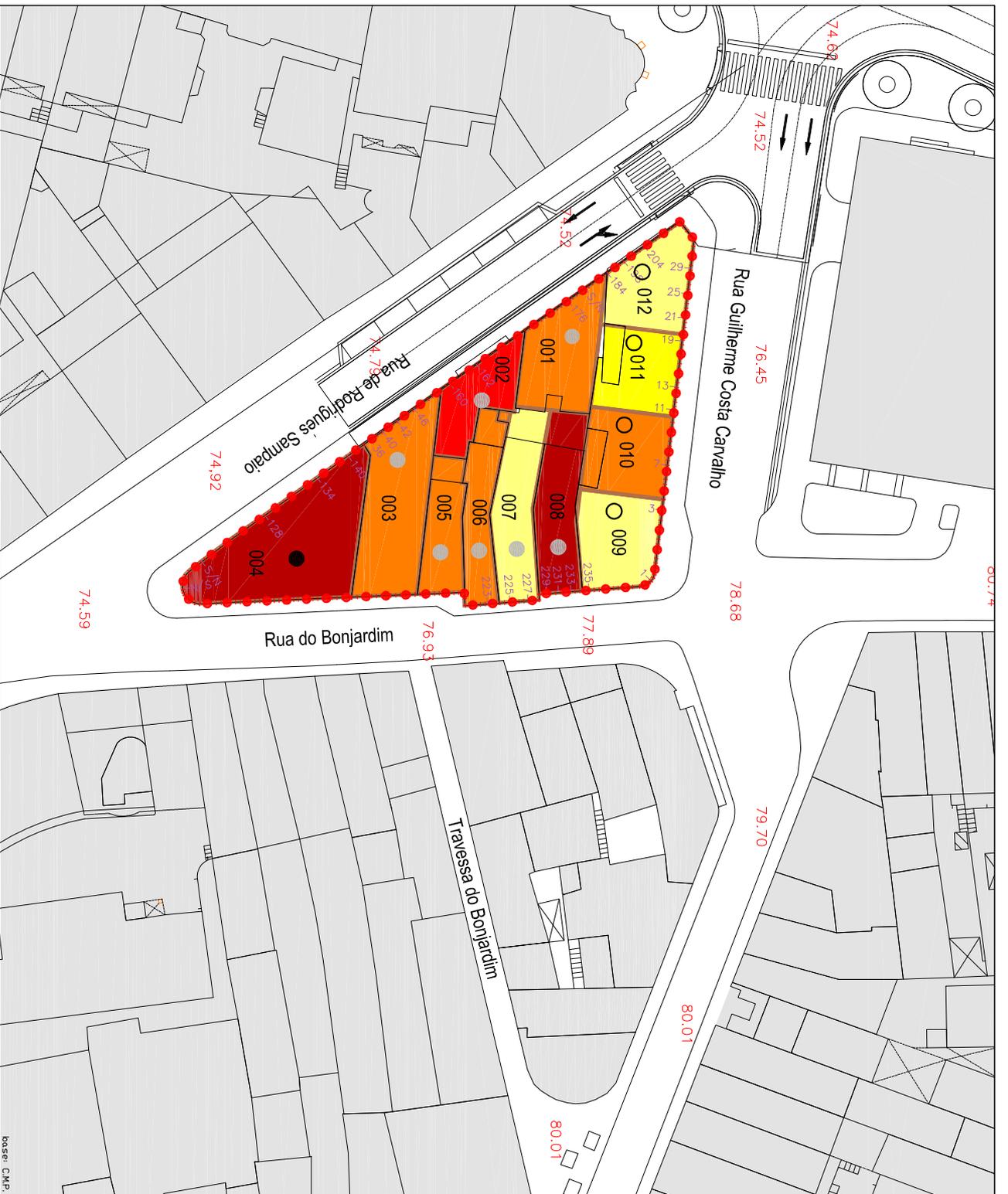
Paralelo	012	001	002	003	004
Rua de Rodrigues Sanches					



Paralelo	004	003	005	006	007	008	009
Rua de Bojardim							



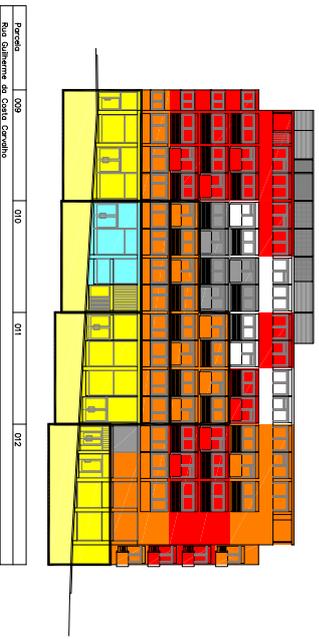
Paralelo	008	010	011	012
Rua Guilherme de Costa Orendillo				



- Delimitação da Unidade de Intervenção
- 001 Limite Parcelar

- Estética:
- Boa
  - Razoável
  - Deficiente
- Segurança / Salubridade:
- Boa / Boa
  - Boa / Razoável
  - Razoável / Razoável
  - Razoável / Deficiente
  - Deficiente / Deficiente

PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.  
**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO ASSOCIAÇÃO DE JORNALISTAS - Q 12066**  
 VISTORIAS - Segurança / Salubridade e Estética



- Habitação
- Serviços
- Cafeteria/Restauração
- Comércio
- Em Obras
- Devoluções
- Ocupação Indeterminada
- Frações Utilizadas pela mesma entidade
- Hotelaria



#### **IV. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO**

## ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

O diagnóstico realizado no Quarteirão da Associação de Jornalistas e Homens de Letras evidência como aspectos negativos mais marcantes:

- existência de edifícios parcialmente desocupados, situação que tende a agravar-se e a repercutir-se no estado geral de conservação do edificado e que é tanto mais preocupante quanto se trata de um conjunto de valor arquitectónico e patrimonial;
- condições deficientes de suporte ao rejuvenescimento das actividades comerciais e de serviços e de atracção de residentes.

Em contraposição à situação descrita, importa realçar as transformações recentes no espaço público dos arruamentos envolventes por acção de investimento da Administração, nomeadamente a abertura de uma estação do Metro do Porto situada a curta distância deste quarteirão e a requalificação das infra-estruturas e pavimentos da sua envolvente.

Em paralelo, e por iniciativa da Porto Vivo, iniciou-se a intervenção de reabilitação em quarteirão adjacente, D. João I, cujo programa de transformação irá também repercutir-se, a médio prazo, sobre a área envolvente.

Em resultado da beneficiação do espaço público, observa-se uma dinamização das actividades presentes, nomeadamente das actividades de restauração e das respectivas esplanadas, muito procuradas por visitantes e turistas.

As sinergias potenciais geradas por estes investimentos terão de ter o correspondente acompanhamento por parte da iniciativa privada, especialmente da parte dos proprietários das edificações, no sentido da sua reabilitação e revitalização, por requalificação de acordo com novos padrões de sustentabilidade e de modernização funcional.

Decorre do diagnóstico efectuado e do conhecimento das dificuldades actuais da Baixa do Porto, a necessidade de atrair residentes e novas actividades para o Centro, pelo que importa criar oferta de alojamentos, disponibilizar espaços atractivos para acolher actividades comerciais e de serviços e, sempre que as condições locais o possibilitem, oferecer infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva que potenciem os factores de atractividade.

A estratégia de reabilitação e revitalização deste conjunto urbano deverá apoiar-se nos seus pontos fortes que, para além da singular e privilegiada localização deste quarteirão, são ainda:

- a circunstância especial de os prédios, já ou após a sua reabilitação, terem entradas independentes para os pisos superiores, com excepção das parcelas 06 e 07, o que em consequência libertou todo o perímetro do rés-do-chão da frente voltada ao espaço público para actividades mais rentáveis (comerciais, de serviços e restauração), situação muito vantajosa para distinguir acessos abertos ao público, de acessos exclusivos para habitação.
- a existência de conjuntos edificados que obedecem a um desenho arquitectónico unificado, caso das parcelas 01, 02 e 03.
- o topo norte do quarteirão é ocupada pelo conjunto edificado do Arqtº Viana de Lima.

Em termos operativos a estratégia de reabilitação do quarteirão compreenderá distintos níveis de intervenção atendendo que o quarteirão na sua globalidade está consolidado, não existindo edifícios a demolir, nem espaço edificável para novas construções.

Por outro lado, da análise efectuada aos edifícios e dadas as suas características construtivas, ocupação, estado de conservação e valor patrimonial é necessário a sua conservação e manutenção, em que a profundidade da intervenção varia de parcela para parcela, em resultado do actual estado de conservação e de utilização de cada uma.

Em termos operativos a estratégia de reabilitação do quarteirão compreenderá distintos tipos de intervenção:

- **Intervenção de reabilitação conjunta da fachada de tardo de Edifício da autoria do Arqt.º Viana de Lima**, correspondente às parcelas 09, 10, 11 e 12, consistindo essencialmente na reparação e limpeza das caixilharias exteriores, das tubagens de águas pluviais, na remoção de objectos estranhos ou que conflituam com o desenho original, e na adopção de um desenho unificado e coerente sempre que necessário para quaisquer tipo de elementos que sejam acrescentados.

Em face dos objectivos e procedimentos necessários, entende-se ser desejável que haja um entendimento entre os proprietários das quatro parcelas, de molde a que esta intervenção seja simultânea e coerente, provoque um impacto mínimo e, além do mais, beneficie de economias de escala;

- **Intervenção de reabilitação** a realizar em todas as parcelas visa conferir condições de habitabilidade aos edifícios em causa.

Contudo, há a considerar que o edifício propriedade da Associação de Jornalistas e Homens de Letras do Porto, encontra-se inacabado há 30 anos e constitui um factor negativo na estrutura edificada com necessidade de reconversão urgente com vista a dotá-lo de segurança, salubridade e estética e consequentemente de ocupação.

### 3.1. Níveis de Intervenção

Nestas intervenções, identificaram-se três sub-tipos que precisam o grau específico de cada intervenção, permitindo defini-la como:

- **Ligeira**
- **Média**
- **Profunda**

Como **Intervenção Ligeira** entende-se a que se limita a pequenas reparações no interior, corrigindo anomalias resultantes de faltas de manutenção, para melhoria das condições de ventilação e de iluminação de espaços interiores, reparação e/ou manutenção pontual de revestimentos e de caixilharias exteriores.

Este tipo de intervenção não obriga a realojamento de residentes e/ou usuários, permitindo a continuidade de actividades, e por outro lado não é previsível que implique custos superiores a 1/3 do custo de uma construção nova com as mesmas características.

Como **Intervenção Média** entende-se a que se aplica a edificações em que se justificam, para além das enunciadas atrás, operações de maior importância tais como reforço ou correcção de elementos estruturais, substituição de instalações (eléctricas, hidráulicas) reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias, substituição de caixilharias exteriores, ou em que se prevêem demolições de âmbito limitado.

Neste caso é obrigatório considerar a necessidade de realojamento temporário dos residentes e/ou usuários, e considerar também os custos inerentes.

Considera-se que a operação não deverá, a este nível de intervenção, implicar custos superiores a 50% do custo de uma edificação nova de características semelhantes.

Assinale-se ainda que nestes dois tipos de intervenção não é possível garantir, à partida, o respeito integral pelo enquadramento normativo, em especial pelo surgido após a data original da construção, embora se deva mantê-lo como objectivo desejável e norteador das intervenções, e muito particularmente no que diz respeito à melhoria da eficiência energética das edificações.

Como **Intervenção Profunda** entende-se a que, para além das operações anteriores, implica intervenções na organização interior (individual ou colectiva) da edificação, alterações de número de fogos ou mesmo do uso, alterações de fundo na estrutura ou na envolvente (fachadas, coberturas) e demolições significativas de partes da edificação.

Neste tipo de intervenção é obviamente imprescindível considerar a necessidade de prever o realojamento de residentes e/ou usuários por períodos mais dilatados.

O custo de tal intervenção é em princípio equivalente ao de uma construção nova equivalente, isto se não for necessário levar em conta factores de agravamento como por exemplo exigências específicas ditadas pelo valor patrimonial da edificação.

Por outro lado, a este nível de intervenção já é plenamente exigível o respeito integral por toda a legislação em vigor.

### **3.2. Intervenção de reabilitação das parcelas 01,02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 - Extensão das intervenções dos edifícios a reabilitar**

#### **Parcela 01 - Intervenção Ligeira**

- Reparação da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Obras de conservação ao nível do 3º andar (fracção D).

#### **Parcela 02 - Intervenção Profunda**

- Reparação da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Reparação/substituição das caixilharias exteriores;
- Reconstrução integral de todos os pisos superiores;
- Limpeza da fachada;
- Reabilitação da fachada de tardoz;
- Remoção dos elementos apostos à fachada (AVAC);
- Revisão e melhoria do sistema de infra-estruturas.

### **Parcela 03 - Intervenção média**

- Limpeza das fachadas;
- Eliminação dos elementos apostos à fachada (Caixas de estore, antenas parabólicas, estendais de roupa, e placas publicitárias);
- Pintura de manutenção das guardas metálicas das varandas;
- Recuperação/manutenção das caixilharias de madeira;
- Reparação da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Correção das infiltrações detectadas ao nível do último piso.

### **Parcela 04 - Intervenção Profunda**

- Acabamento das fachadas ao nível do último piso;
- Substituição das caixilharias em madeira existentes;
- Correção das infiltrações detectadas ao nível do rés-do-chão no estabelecimento comercial;
- Reconstituição/reconstrução dos pisos inacabados;
- Reparação/substituição da cobertura;
- Substituição do sistema de águas pluviais.

### **Parcela 05 - Intervenção Ligeira**

- Remoção da placagem de granito polido ao nível do rés-do-chão;
- Remoção das caixilharias de alumínio, e substituição por caixilharia de madeira;
- Licenciamento da intervenção realizada.

### **Parcela 06 - Intervenção ligeira**

- Reparação da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Correção das infiltrações detectadas ao nível do último piso;
- Remoção/nova solução para as exaustões do restaurante.

### **Parcela 07 - Intervenção média**

- Reparação da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Reabilitação da fachada de tardoz;
- Recuperação/manutenção das caixilharias de madeira;
- Correção das infiltrações detectadas ao nível do 3º andar, bem como das fissuras e destacamentos do reboco.

### **Parcela 08 - Intervenção Profunda**

- Reparação da cobertura;
- Substituição do sistema de drenagem das águas pluviais;
- Limpeza da fachada principal e de tardoz;
- Substituição das caixilharias de madeira na fachada de tardoz;
- Reparação/manutenção das caixilharias de madeira da fachada principal;
- Remoção dos elementos apostos à fachada (AVAC);
- Correção das infiltrações provenientes da parede de meação com a parcela contigua 07 ao nível do rés-do-chão;
- Correção das infiltrações/fissuras/destacamentos observados no 2º andar da fracção das traseiras;
- Substituição dos degraus e do revestimento em mau estado de conservação a partir do 2º andar;
- Substituição dos pavimentos do 3º andar;
- Obras de reabilitação/manutenção de todos os pisos para dotar o imóvel de salubridade.

### **Parcela 09 - Intervenção média**

- Reabilitação da fachada de tardoz;
- Reparação/manutenção das caixilharias de madeira na fachada de tardoz;
- Reparação das infiltrações detectadas no 5º andar (fracção J);
- Reparação da Cobertura e do sistema de águas pluviais;

- Remoção da cobertura da varanda do recuado, ou sua substituição mediante projecto adequado ao edifício.

#### **Parcela 10 - Intervenção Profunda**

- Reabilitação da fachada de tardoz;
- Reparação/manutenção das caixilharias de madeira na fachada de tardoz;
- Reparação da Cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Reabilitação profunda do 3º andar;
- Obras de reabilitação do 4º andar - fracção 2;
- Correção das humidades e destacamentos do reboco ao nível da cave;
- Substituição / reparação do sistema de águas residuais.

#### **Parcela 11 - Intervenção média**

- Reabilitação da fachada de tardoz;
- Reparação/manutenção das caixilharias de madeira na fachada de tardoz;
- Reparação da Cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Correção das infiltrações detectadas no tecto da sobreloja;
- Correção das infiltrações detectadas no 4º andar - fracção 4

#### **Parcela 12 - Intervenção média**

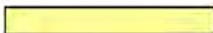
- Reabilitação da fachada de tardoz;
- Reparação/manutenção das caixilharias de madeira na fachada de tardoz;
- Reparação da Cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Correção de infiltrações detectadas no rés-do-chão da “Casa Lima”;
- Correção das fissuras, lacunas volumétricas e destacamentos do reboco ao nível do 5º andar.

**Observações:** Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.



## V. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO

código da parcela	Ano 1				Ano 2				Ano 3			
	1º trim.	2º trim.	3º trim.	4º trim.	1º trim.	2º trim.	3º trim.	4º trim.	1º trim.	2º trim.	3º trim.	4º trim.
Intervenção Isolada	1											
	2											
	3											
	4											
	5											
	6											
	7											
	8											
	9											
	10											
	11											
	12											

	Contratos de Reabilitação
	Projectos de licenciamento e execução
	Obras

## VI. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO

designação da intervenção		Custo de intervenção (€)*
intervenção isolada	Parcela 01	24.480
	Parcela 02	258.390
	Parcela 03	72.800
	Parcela 04	926.250
	Parcela 05	32.800
	Parcela 06	22.800
	Parcela 07	21.000
	Parcela 08	382.500
	Parcela 09	40.250
	Parcela 10	135.000
	Parcela 11	31.850
	Parcela 12	36.400
<b>Total</b>		<b>1.984.520</b>

\* Custo estimado com exclusão de IVA, impostos e taxas, custos de projecto e gestão, e outros custos administrativos.



**Equipa responsável pelo levantamento preliminar:**

**Gabinete A**

Adriana Floret e Patrícia Cunha, Architectas

Joana Costa, Engenheira

Colaboração: Filipe Brás e David Afonso

**Equipa Técnica da Porto Vivo, SRU responsável pela elaboração do PBDE e DE:**

Patrício Martins, arq. / Ana Martins, arq<sup>a</sup>. / Fátima Cabral, Jurista / Manuel Araújo, Jurista