



## **DOCUMENTO ESTRATÉGICO**

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO CAIS DAS PEDRAS - Cristêlo**

**Quarteirão 07063/4**

Dezembro 2009

## 1. Introdução

O Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 8 de Julho de 2008, deliberou a definição da Unidade de Intervenção que se designa por “Cais das Pedras - Cristêlo” e que é delimitada a norte pela Rua do Cristêlo, a nascente pela Antiga Fábrica da Louça de Massarelos que foi reconvertida num projecto habitacional, a sul pelo Cais das Pedras e a poente pela Rua do Adro.

A Câmara Municipal do Porto foi notificada em 9 de Julho de 2008, nos termos do nº 3 do artigo 12º do Decreto-Lei nº 104/2004 de 07.05, para se pronunciar se entendia necessário ou conveniente a elaboração do plano de pormenor, tendo o Executivo Camarário deliberado dispensar a elaboração daquele instrumento de gestão territorial.

O Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção foi elaborado, nos termos dos nºs 2 e 3, do artigo 15º, do referido DL nº 104/2004, tendo sido aprovado pelo Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 14 de Julho de 2009.

Nos termos do artigo 16º do mesmo diploma, foi garantido o direito de participação dos interessados, comunicando publicamente a elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção, que esteve disponível para consulta e apreciação. Foram efectuadas reuniões com os proprietários e os arrendatários que o solicitaram, não tendo resultado propostas ou sugestões que provocassem diferenças no Projecto Base de Documento Estratégico, mas sim apenas afinações e correcções de alguns dados, pelo que se elabora o presente **Documento Estratégico** constituído por três volumes que não contém alterações relativamente à proposta contida naquele documento.

## 2. Localização

A Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo situa-se no limite poente da Zona de Intervenção Prioritária (ZIP). A ZIP, sem que tenha um enquadramento regulamentar ao abrigo da legislação em vigor, representa o território delimitado para actuação mais imediata da Porto Vivo, SRU, sendo, assim, uma parte da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, e surge como espaço para dar cumprimento à estratégia de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico do Porto. É uma área com 500 ha, cerca de 12,50% da área da cidade e representa o seu centro tradicional, englobando o núcleo embrionário e de primeiro crescimento do Porto.



Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) 

Localização da Unidade de Intervenção do Cais das Pedras 



### 3. Enquadramento urbanístico

A Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo localiza-se na área da frente ribeirinha do Porto, espaço urbano de grande qualidade arquitectónica e ambiental, onde o Rio Douro assume uma presença importante.

Situa-se num ponto de interface entre a malha medieval da cidade e as suas primeiras expansões territoriais, e uma área que foi sendo ocupada de forma mais intensiva já durante o século XIX. Um local que perfaz a ligação do centro histórico com a Foz e com a zona das quintas de ingleses do Campo Alegre.

Do Cais das Pedras / Jardim Basílio Teles acede-se, pela Rua do Ouro à Foz, pela Rua de D Pedro V ao Campo Alegre, pela Rua da Restauração à Cordoaria, espaço integrado na Baixa da cidade, e pela Rua de Monchique / Rua Nova da Alfândega ao núcleo central do centro histórico e à Ribeira. Ou seja o Cais das Pedras apresenta uma excelente acessibilidade o que lhe confere um interesse urbanístico muito importante.

Há poucos anos atrás a via de circulação automóvel (Cais das Pedras / Rua de Monchique) que limita a Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo pelo sul e representa a linha da marginal, foi substituída no serviço de tráfego mais intensivo que prestava, pelo Viaduto que realiza um *by-pass* entre Monchique e o Jardim Basílio Teles. Esta situação, à partida positiva pela acalmia que proporciona, só não é exponenciada, porquanto em termos de estacionamento a situação não melhorou, pelo contrário, estará até mais desorganizado. Isto desvaloriza um uso mais qualificado do local que apresenta um grande potencial residencial, turístico, ou de lazer.

Pelo antigo traçado da via passa hoje ainda o eléctrico que liga a Foz a S. Francisco e que, a curto prazo, subindo a Rua Mouzinho da Silveira, atingirá a Praça Almeida Garrett aí se ligando com o anel do eléctrico da Baixa (Cordoaria / Batalha) e com as Estações de S Bento, do caminho-de-ferro e do metro. Por outro lado, também a Rua da Restauração, a muito pouca distância da Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo, dispõe de serviço de eléctrico, este unindo o Jardim Basílio Teles à Cordoaria e daqui ao anel da Baixa.

O Plano Director Municipal do Porto, (PDMP) classifica este quarteirão, na sua Planta de Ordenamento / Carta de Qualificação do Solo, como **ÁREA HISTÓRICA**. Na Planta de Condicionantes o quarteirão integra-se no IIP51 – Zona Histórica do Porto que é uma **Área Classificada**:

## **Áreas históricas**

### **Artigo 9.º**

#### **Âmbito e objectivos**

As áreas históricas correspondem aos tecidos consolidados mais antigos da cidade e às reminiscências dos núcleos rurais primitivos que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais com significativa representatividade urbanística e arquitectónica, que interessa preservar e requalificar, e compreendem:

- a) Centro histórico do Porto;
- b) Foz velha;
- c) Núcleos históricos, designadamente os seguintes, identificados na planta de ordenamento — Carta de Património:  
A — Nevogilde; B — Passos; C — Aldoar; D — Vila Nova;  
E — Ouro; F — Regado; G — Campo Lindo; H — Paranhos; I — Lamas; J — Vila Nova; K — Pêgo Negro.

### **Artigo 10.º**

#### **Usos**

As áreas históricas são zonas mistas com predominância da função habitacional, sendo permitidas actividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante e não provoquem uma intensidade de tráfego, ruído ou outro tipo de poluição ambiental incompatíveis com o seu desempenho funcional.

### **Artigo 11.º**

#### **Edificabilidade**

1 — Nos edifícios existentes, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação dos mesmos, admitindo-se obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva e, ainda, a construção de novas edificações quando se destinam a substituir os edifícios a que se refere a alínea b) do artigo 12.º

2 — Quer nas obras de ampliação de edifícios existentes quer nas que respeitem a novos edifícios, as condições de edificabilidade devem ter presente a correcta relação com os edifícios vizinhos, nomeadamente no respeito pela cénica dos edifícios da frente urbana respectiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público e na conservação dos elementos arquitectónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana da zona onde se integram.

### **Artigo 12.º**

#### **Demolições**

Só se admitem demolições, totais ou parciais, de edifícios existentes quando a recuperação dos mesmos é inviável e nos casos seguintes:

- a) Por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens;
- b) Quando o edifício existente constitua uma intrusão arquitectónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano onde se insere.

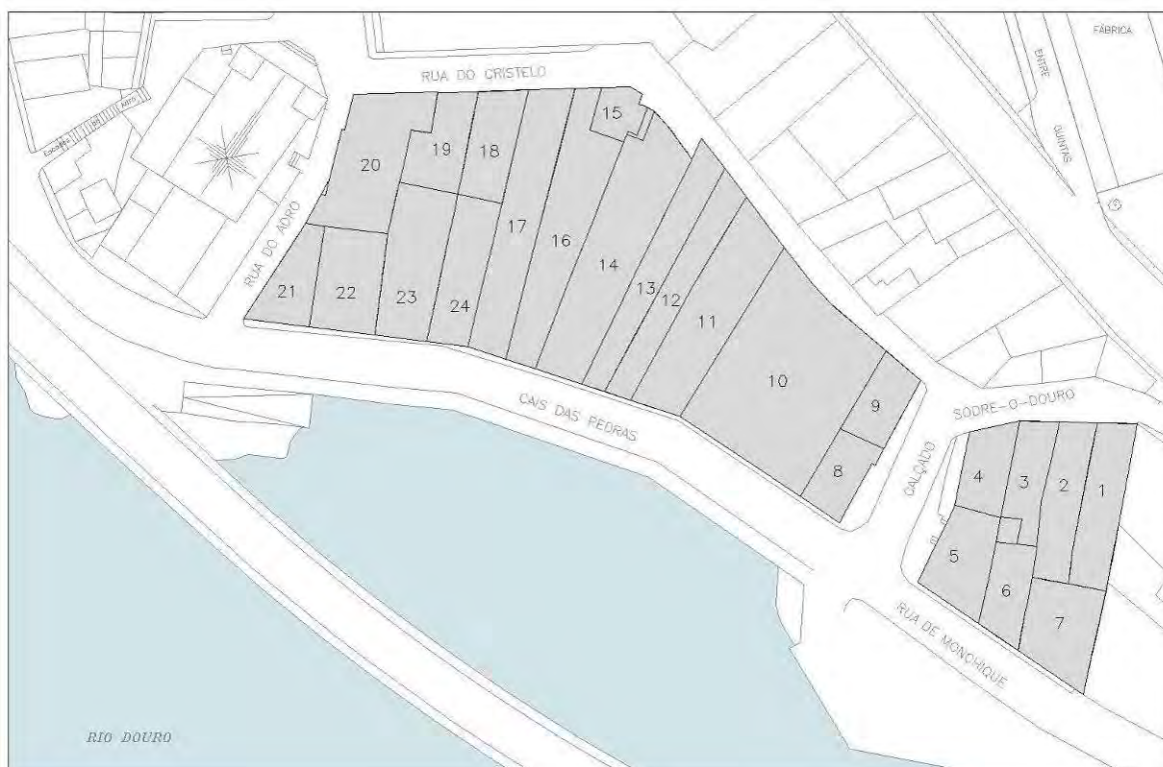
### **Artigo 13.º**

#### **Logradouros e interior dos quarteirões**

Atendendo à especificidade das áreas históricas, a edificação nos logradouros e interior dos quarteirões pode ser admitida desde que sejam levados em consideração os valores arquitectónicos, patrimoniais e ambientais existentes e a sua correcta relação com a envolvente, nomeadamente em termos de volumetria e de enquadramento paisagístico, e ainda se houver redução da área impermeável legalmente constituída anterior à operação.

#### 4. Caracterização do edificado

A Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo é constituída por 24 parcelas e conta com uma área bruta construída de 12.357,83 m<sup>2</sup>.



Quer remontando à origem da edificação, quer tendo em atenção ampliações que muitos edifícios tiveram, resulta uma quase integral ocupação das parcelas, ou seja, a quase inexistência de logradouros que permitam, não só a fruição dos residentes, como também a melhoria das condições de ventilação e insolação e, naturalmente, as de salubridade. O conjunto das parcelas que define esta Unidade de Intervenção, conta com 4 488,62 m<sup>2</sup>, sendo o somatório das áreas de implantação de 4 263,62 m<sup>2</sup>, o que realiza um índice de ocupação do solo de 95%.

Na Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo prevalecem os edifícios de 3 pisos, de tipologia habitacional.

Uma grande parte dos edifícios, nomeadamente a voltada ao rio, conta com uma fachada estruturada segundo os mesmos princípios morfológicos, o resultante de um projecto geral para o quarteirão realizado à época dos Almadás. Não quer isto dizer que as fachadas sejam rigorosamente iguais entre si, havendo detalhes que as fazem diferir, e havendo até, também, diferenças mais substanciais que decorrem, p.e., de haver edifícios com menor número de pisos, ou de algumas adulterações ao desenho original das fachadas. No entanto, para efeito de recuperação ou reconstrução de edifícios, existindo ou não ampliações em altura, a regra da composição das fachadas deve manter-se, criando-se assim uma identidade global nesta frente urbana, situação que foi já tida em conta nos dois edifícios construídos mais recentemente, um no Cais das Pedras, outro já na Rua de Monchique.

As condições das duas principais frentes da Unidade de Intervenção são distintas.

Na frente voltada ao rio, resultado da urbanização realizada aquando da construção do cais, há uma maior regularidade e uma imagem mais homogénea, quer em termos funcionais, quer em termos físicos, sendo dissonantes apenas duas parcelas que representam dois armazéns, hoje em ruínas.

Na frente voltada a norte (com acesso pela via que fazia o percurso nascente poente antes de ser construída a via sobre o cais) existe uma maior diversidade de situações, quer porque a idade do edificado é diferente entre si, quer porque o estado de conservação é díspar de edifício para edifício, quer porque em termos funcionais este alçado foi sendo assumido como traseiras. Nesta frente existem os dois edifícios mais antigos do quarteirão, parcelas 12 e 13, mas da sua origem sobram apenas as fachadas com desenho do século XVIII; dada a ampliação do edifício para sul, o piso térreo transformou-se em armazém e só o segundo piso manteve a tipologia habitacional.

Em síntese, o panorama de cada um dos edifícios é o seguinte:



## Parcela 001

Edifício constituído por r/c e dois pisos. O r/c destina-se a comércio e os pisos superiores a habitação. Só o 1º andar está habitado e encontra-se em razoável estado de conservação.

O edifício possui duas frentes, dispondo de um logradouro nas traseiras, o qual confina com as traseiras da Parcela 007. Este logradouro tem acesso apenas pela habitação do 1º andar. Actualmente a porta do r/c traseiras está emparedada, o que não permite iluminação e nem ventilação desta área.

Existe um saguão na zona central do edifício, permitindo entrada de luz para o 1º e 2º andares.

O 1º andar está arrendado por um agregado familiar de duas pessoas.



### Parcela 002

Edifício estruturado em propriedade horizontal, constituído por rés-do-chão e dois pisos. O r/c destina-se a comércio e os pisos superiores a habitação. Este edifício foi totalmente remodelado com excepção do interior do r/c; nos pisos superiores foram criadas duas habitações, do tipo duplex, sendo uma voltada para a frente e outra para as traseiras. O edifício está devoluto.



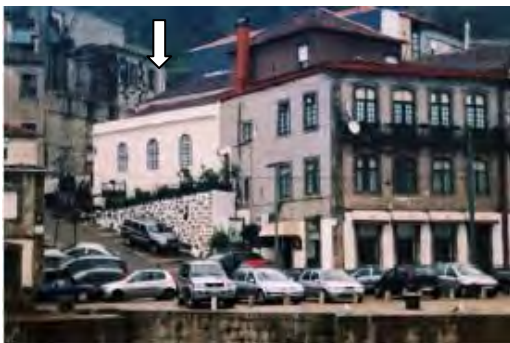
### Parcela 003

Edifício de dois pisos, rés-do-chão e 1º andar. No piso térreo existe um espaço amplo, devoluto e em muito mau estado de conservação. No 1º piso está instalada uma Associação. O edifício está em mau estado de conservação.



#### Parcela 004

Edifício de um só piso, actualmente adaptada a Serviço/Igreja. Este edifício encontra-se em bom estado de conservação.



#### Parcela 005

Edifício, constituído por rés-do-chão, dois pisos e águas furtadas.

O r/c onde existe uma actividade de restauração, encontra-se em razoável estado de conservação, ao contrário do 1º andar, onde se encontra instalado o escritório e o armazém de apoio à actividade no r/chão.

O 2º andar e águas furtadas destinam-se a habitação, subdivididos em duas fracções que estão arrendadas, ambas a agregados de duas pessoas.

O 1º andar é o piso que se encontra em pior estado.



### Parcela 006

Edifício constituído por r/c e dois pisos e águas furtadas. Originalmente o r/c estaria destinado a comércio ou a armazém, mas foi reformulado para habitação, onde residem, actualmente, dois agregados, numa fracção duas pessoas e noutra três. Nos pisos superiores foram criadas fracções residenciais – as fracções dos 1º e 2º piso estão divididas em frente e traseiras e encontrando-se devolutas. Nas águas furtadas reside um agregado de duas pessoas. Todas as fracções ocupadas são arrendadas.

○ edifício encontra-se em mau estado de conservação.



### Parcela 007

Edifício constituído por r/c, 1º e 2º andar e vão de telhado com aproveitamento destinado a habitação. O edifício possui duas frentes, dispondo de um terraço nas traseiras à cota do 1º andar, o qual confina com as traseiras das Parcela 001 e 002.

○ edifício encontra-se em bom estado de conservação.

○ edifício está habitado pelo proprietário, um agregado de três pessoas.



### Parcela 008

Edifício constituído por r/c, 1º e 2º andares. Trata-se de uma habitação originalmente unifamiliar, agora subdividida em três fracções que são ocupadas pelo proprietário e filhos, num total de dois agregados de quatro e duas pessoas, respectivamente.

O edifício encontra-se em razoável estado de conservação necessitando apenas de reparações de algumas patologias existentes.



### Parcela 009

Edifício constituído por r/c, 1º andar e águas furtadas, destinados à habitação. O edifício encontra-se ocupado apenas em parte das águas furtada por um agregado de uma pessoa, que arrenda a fracção. Esta não tem quaisquer condições de segurança e salubridade.

O edifício encontra-se num estado avançado de degradação, mesmo em perigo de ruir.



### Parcela 010

Edifício de serviços, onde coexistem actividades diversas. O edifício é constituído por rés-do-chão, dois andares e águas furtadas, estando em propriedade horizontal e quase ocupado em pleno.

O seu estado de conservação é bom.



### **Parcela 011**

Edifício composto por 5 pisos, de duas frentes, reabilitado, tendo sido concebido para comércio/serviços e habitação. Está constituído em propriedade horizontal, definindo-se 3 fracções autónomas. O piso térreo funcionou como bar / discoteca. As fracções foram adaptadas a estas funções, estando todo o edifício interligado, o que não foi formalizado.

O edifício encontra-se em bom estado de conservação.



### **Parcela 012 e 013**

Edifício com duas descrições e que está subdividido em três fracções – um espaço de armazenagem no piso térreo e dois fogos no piso superior.

O edifício tem tipologia de armazém na sua frente voltada ao Cais das Pedras, sendo que nas traseiras voltadas à Rua de Cristêlo, a sua imagem é a de duas habitações unifamiliares com dois pisos – de facto só o piso superior seria utilizável como área residencial, pois o armazém do piso térreo ocupa toda a base da(s) parcela(s).

Actualmente o edifício encontra-se devoluto, em estado de ruína



### **Parcela 014**

Edifício de rés-do-chão, 1º e 2 andar e águas furtadas. O rés-do-chão voltado à frente da parcela, destina-se a armazém no piso térreo e a habitação unifamiliar nos pisos superiores, estando sub-divididas em diversas fracções, de muito pequena dimensão, sem quaisquer condições de habitabilidade. No 1º piso residem duas famílias de duas pessoas, em dois dos quatro fogos existentes que estão arrendadas.

O edifício encontra-se em muito mau estado de conservação, parcialmente em ruína.





### **Parcela 015 e 016**

Edifício, constituído por rés-do-chão e 1º andar. No piso térreo do edifício existe uma oficina onde trabalha uma pessoa e um dos dois fogos do piso superior, é habitado por um agregado de uma pessoa que é arrendatária.

A fachada tardoz é o resultado da ampliação da construção em profundidade, havendo sido ocupado o logradouro com uma área de armazenagem com dois pisos. Na parte traseira da parcela, num local que terá sido o logradouro, existe, em ruínas, um armazém e uma fracção habitacional ocupada por uma pessoa.

O edifício encontra-se em muito mau estado de conservação.



### Parcela 017

Edifício constituído por dois pisos – r/c e 1º andar. O r/c destina-se a armazém e o 1º andar a habitação – ambos se encontrando devolutos.

Ao nível da parte posterior da parcela existe uma construção que dá origem ao prolongamento do armazém do r/c até à Rua do Cristêlo.

O edifício encontra-se em muito mau estado de conservação.



### Parcela 018

Edifício constituído por três pisos, r/c, 1º e 2º andares, destinados a habitação.

Somente o 1º andar é que se encontra habitado e está em razoável estado de conservação. Ao contrário o r/c e no 2º andar, carecem de obras de conservação.

O edifício possui apenas duas frentes, dispondo de um muito pequeno logradouro nas traseiras, que confinam com as traseiras da Parcela 024. Este logradouro tem acesso apenas pelo r/c.

O edifício é habitado pelo agregado do proprietário que conta com 3 pessoas.

O edifício encontra-se, em geral, em mau estado de conservação.



### **Parcela 019**

Edifício constituído por três pisos, r/c, 1º e 2º andares, todos destinados a habitação. Os pisos encontram-se sub-divididos em várias habitações, de pequenas dimensões e sem quaisquer condições de habitabilidade.

Existe um pequeno logradouro à cota do r/c.

Parte do logradouro foi ocupada com construções de apoio à habitação do r/chão, a qual se encontra devoluta. O interior destas construções encontra-se muito degradado, sem quaisquer condições de salubridade e utilização.

No 1º andar residem dois agregados arrendatários, um com duas pessoas, outro com uma. No 2º andar existe uma só pessoa que arrenda um fogo. Os restantes quatro fogs estão arrendados mas desocupados.

O interior do edifício encontra-se com várias patologias derivado as infiltrações das águas pela cobertura.

Tanto a fachada principal, tardoz como a empena, carecem de muitas reparações.

O edifício encontra-se em mau estado de conservação.



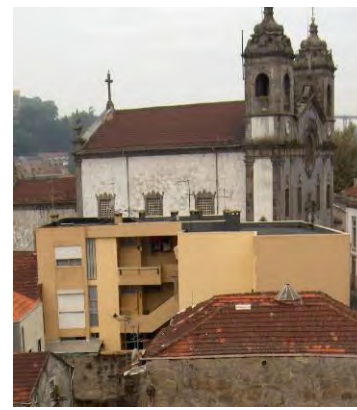
### **Parcela 020**

Edifício em propriedade horizontal, constituído por cave, r/c e três pisos. Na zona da cave existe uma lavandaria colectiva e alguns pequenos compartimentos de arrumos individualizados. No r/c existem duas fracções, uma destinada a comércio e uma a habitação. Os pisos superiores destinam-se exclusivamente a habitação.

O edifício possui três frentes, dispondo de um pequeno logradouro nas traseiras pelo qual se acede ao sistema de comunicação vertical aos pisos.

O estado de conservação, é bom.

Todos os residentes são proprietários, num total de oito agregados, em que, excepção feita a um que só conta com uma pessoa, todos contam com três ou quatro pessoas.



### Parcela 021

Edifício constituído por três pisos – r/c, 1º e 2º andares. No piso térreo existem duas fracções – um restaurante e uma loja comercial (peixaria); o 1º andar é habitado por um agregado de uma pessoa e está arrendado; o 2º andar, encontrando-se devoluto. O edifício possui duas frentes e encontra-se em muito mau estado de conservação.



### Parcela 022

Edifício, constituído por três pisos – r/c, 1º andar e águas furtadas. No piso térreo e no 1º piso funciona uma oficina de reparação de automóveis que conta com um entre piso onde estão instalados os escritórios. No 2º piso existe um espaço amplo que funciona como armazém.

Existe uma caixa de escada que dá acesso aos 1º e 2º pisos, sendo que o 1º piso tem também uma ligação directa à Rua do Adro que toca esta parcela na sua lateral.

O edifício encontra-se em razoável estado de conservação.



### Parcela 023

Edifício estruturado em propriedade horizontal, constituído por quatro pisos, rés-do-chão, 2 pisos e águas furtadas. O espaço térreo está dividido num espaço comercial e os pisos superiores destinam-se a dois fogos de habitação, sendo um deles duplex. O edifício conta com um logradouro para estacionamento.

As duas fracções habitacionais são ocupadas pelos proprietários, estando a fracção comercial devoluta.

É um edifício de construção muito recente que não carece de qualquer tipo de obra, pois encontra-se em bom estado de conservação.



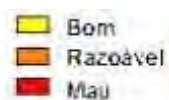
#### Parcela 024

Edifício constituída por três pisos, r/c e 1º andar e águas furtadas. A nível do rés-do-chão existe um armazém, sendo o piso superior destinado a habitação. Na fracção habitacional existem dois fogos, no 1º piso e nas águas furtadas, não formais, precários e interligados entre si e ambos dispõem de cozinha e instalações sanitárias. Um destes fogos está desabitado e, no outro, no 1º andar, habita um agregado familiar de duas pessoas. O edifício conta com um pequeno logradouro em mau estado de conservação e aí existe um anexo degradado.

O edifício encontra-se em mau estado de conservação.



#### 4.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

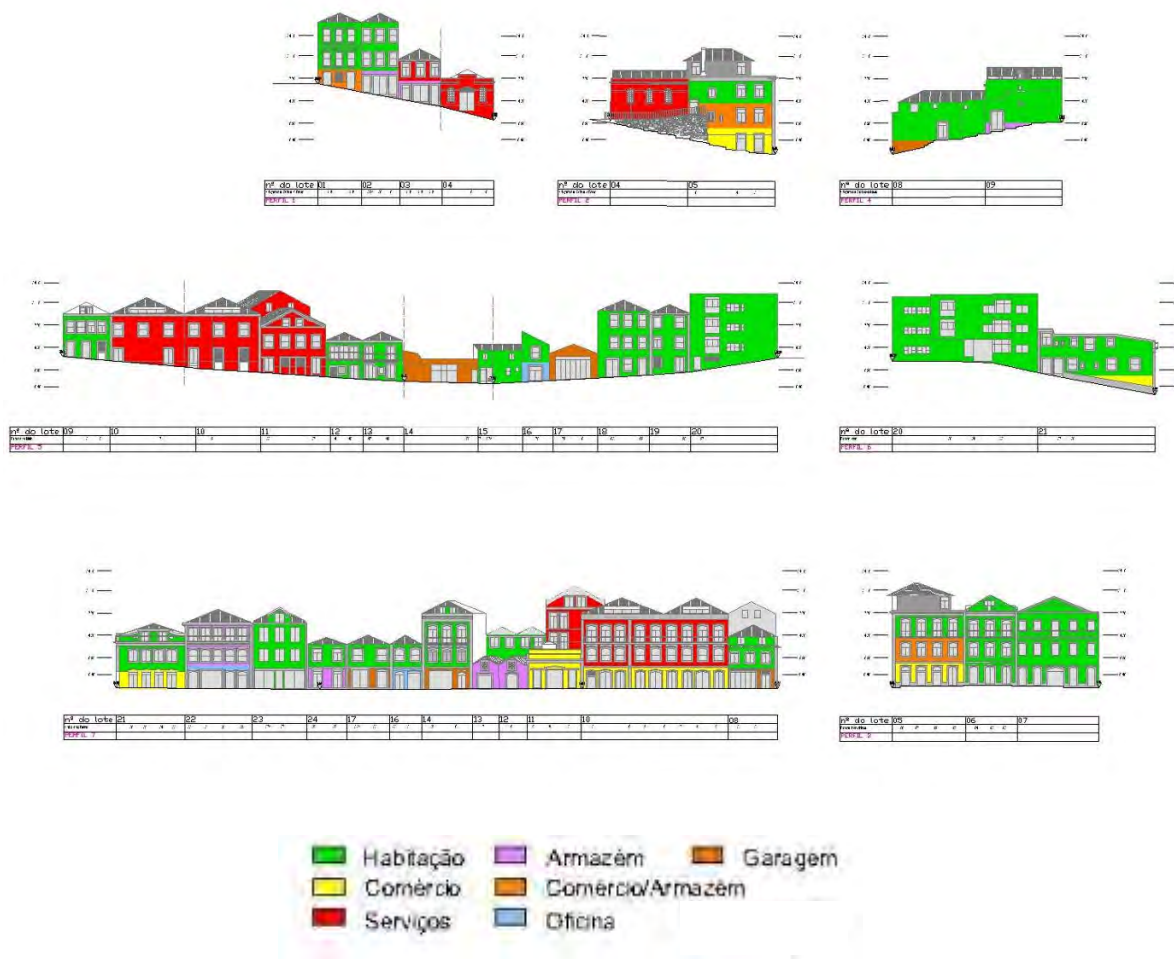


A Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo apresenta-se globalmente em más condições, justificando-se, portanto, a intervenção. Dos 12 357,83 m<sup>2</sup> de área bruta construída, cerca de 4 500 m<sup>2</sup> / 36% está em mau estado (12 edifícios), cerca de 1 750 m<sup>2</sup> / 14% (4 edifícios) está em estado razoável e cerca de 6 000



m2 / 50% está em bom estado de conservação (8 edifícios). De salientar o núcleo central do quarteirão, onde, para além de um mau estado geral de conservação, existem situações de ruína e ou de perigo de derrocada que urge acautelar. É uma oportunidade para agir globalmente e para proceder à mudança do quarteirão, e atente-se para o facto de se estarem a considerar sete edifícios.

#### 4.2 TIPOLOGIAS DE USOS





PISO U



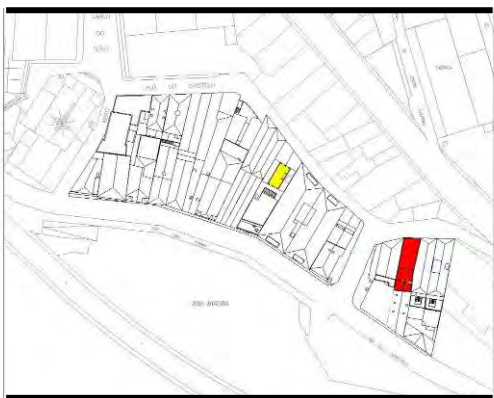
PISO I



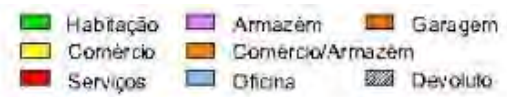
Piso 2



Piso 3



Piso 4



A função habitação prevalece neste quarteirão, ocupando 42% da sua área bruta construída; seguem-se os serviços com 18% e o comércio com 12%.

### 4.3 OCUPAÇÃO



O edificado da Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo está devoluto em 27% da sua área, sendo que esta área inclui quatro edifícios completamente devolutos. Há 8 edifícios completamente ocupados.

Parcela	Proprietário	Piso	Área Bruta da Fração (m2)	Área Bruta de Fração - Total (m2)	Áreas Comuns do Edifício (m2)	Áreas Brutas de Fração Devolutas (m2)	Área Bruta Construída do Edifício (m2)	Uso	Estado Conservação
1	RARI MOBILIARIA, S.A.	R/C	154,54					Comércio (Armazém)	BOM
		1ª	128,78					Habituação	
		2ª	129,20	412,52	9,02	283,74	412,52	Habituação	
2	RARI MOBILIARIA, S.A.	R/C	117,40					Armazém	BOM
		1ª Frente	62,60					Habituação	
		1ª Tr, 2ª Fr e Tr	158,80	338,80	13,40	338,80	352,20	Habituação	
3	Maria da Conceição Correia da Rocha	R/C	108,60					Armazém	MAU
		1ª Piso e AF	111,28	219,88	15,10	108,60	234,98	Serviços	
4	Isiméria Maria Ribeiro Loureiro Ramalho Boggo	R/C e meio piso	154,45	154,45	0,00	0,00	154,45	Serviços	BOM
5	Isiméria Maria Ribeiro Loureiro Ramalho Boggo	R/C	131,12					Comércio	RAZOÁVEL
		1ª	128,85					Comércio (Armazém)	
		2ª	120,70					Habituação	
		REC	71,90	452,57	32,23	0,00	484,80	Habituação	
6	Maria da Conceição Correia da Rocha	R/C Esq	52,50					Habituação	MAU
		R/C Dir	35,30					Habituação	
		1ª	81,30					Habituação	
		2ª	85,95					Habituação	
		AF	110,25	365,30	23,50	167,25	388,80	Habituação	
7	Manuel Carlos Huef Furtado Mendonça	R/C+2ªAF	501,70	501,70	0,00	0,00	501,70	Habituação	BOM
8	Henriqueta Maria Martins Monteiro Soares e outros	CV	92,05					Garagem	RAZOÁVEL
		R/C	75,00					Habituação	
		REC	86,30	253,35	18,95	0,00	270,30	Habituação	
9	Luís Manuel Soares Cardoso Madureira e outros	R/C	74,70					Armazém	MAU
		1ª Frente	43,10					Habituação	
		1ª Traseiras	36,30					Habituação	
		REC Frente	36,70					Habituação	
		REC Traseiras	33,20	224,00	53,61	190,80	277,61	Habituação	
10	Maria de Lurdes C. Leite Teles de Freitas e outros - Frações B	R/C Esq	288,20					Comércio	BOM
	Francisco Fernandes Trindade - Fração A	R/C Dir	283,70					Comércio	
	Maria de Lurdes C. Leite Teles de Freitas e outros - Frações C	1ª Esq	229,30					Serviços	
	Maria de Lurdes C. Leite Teles de Freitas e outros - Frações D	1ª Dir	283,70					Serviços	
	Banco Espírito Santo SA - Fração G	2ª Esq Frente	143,80					Serviços	
	Totta Crédito Especializado - Fração E	2ª Esq Traseiras	128,20					Serviços	
	Ana Monica Pacheco e Freitas de Oliveira - Fração H	2ª Dir Frente	162,50					Serviços	
	Tabularium Soluções e Métodos de Informática, Lda - Fração F	2ª Dir Traseiras	121,20					Serviços	
	Banco Comercial Português, SA - Fração L	3ª Esq Frente	153,20					Serviços	
	Banco Comercial Português, SA - Fração J	3ª Esq Traseiras	150,90					Serviços	
	José Rodrigo da Fonseca Tenoso - Fração K	3ª Dir Frente	133,60					Serviços	
Solinger Soc Organização e Representações, Lda - Fração I	3ª Dir Traseiras	146,30	2 220,60	245,00	150,90	2 465,60	Serviços		
11	FINBANCOS SA - Fração G	R/C e 1ª Tr	394,30					Comércio	BOM
		1ª Frente	139,00					Serviços	
		2ª, 3ª e REC	311,80	835,10	49,85	0,00	884,95	Habituação	
12	Alexandre Barbosa Barrosos e outros	R/C	167,50					Armazém	MAU
		1ª Piso	81,90	249,40	0,00	249,40	249,40	Habituação	
13	Alexandre Barbosa Barrosos e outros	R/C	186,00					Armazém	MAU
		1ª Piso	99,60	285,60	0,00	285,60	285,60	Habituação	
14	Maria da Conceição Correia da Rocha	R/C Frente	241,10					Serviços	MAU
		R/C Traseiras	138,80					Garagem	
		1ª Fr Direito	36,35					Habituação	
		1ª Fr Esquerdo	35,50					Habituação	
		1ª Centro Direito	40,60					Habituação	
		1ª Centro Esquerdo	49,60					Habituação	
		1ª Tr Direito	45,50					Habituação	
		1ª Tr Esquerdo	46,95					Habituação	
		2ª Piso	110,70					Habituação	
		AF	90,60	835,70	102,40	504,40	938,10	Habituação	
		15 e 16	Maria da Conceição Correia da Rocha	R/C	16,50				
R/C	29,80							Habituação	
1ª Piso	46,40			92,80	0,00	0,00	92,80	Habituação	
R/C	268,70							Oficina	
1ª Piso	111,90			465,10	99,90	111,90	685,00	Habituação	
17	Maria Margarida Magalhães da Silva Torres Dolores	R/C Frente	105,00					Garagem	MAU
R/C Traseiras	154,80					Garagem			
1ª Piso e AF	174,20	434,00	0,00	434,00	434,00	Habituação			
18	Manuel António Santos Gonçalves/ José Carlos Santos Gonçalves	R/C	101,30					Garagem	RAZOÁVEL
		1ª Piso	96,60					Garagem	
		2ª Piso	93,60	291,50	39,10	194,90	330,60	Habituação	
19	Luís António Sousa Canavaro	R/C	93,07					Habituação	MAU
		1ª Esq Frente	49,73					Habituação	
		1ª Esq Traseiras	25,83					Habituação	
		1ª Dir Frente	21,87					Habituação	
		2ª Esq Frente	19,24					Habituação	
		2ª Traseiras	32,25					Habituação	
2ª Dir Frente	18,73	260,82	47,93	93,07	308,75	Habituação			
20	Maria Margarida Magalhães da Silva Torres Dolores - Fração A	Cave	130,00					Armazém	BOM
	Manuel Jerónimo Oliveira Ribeiro - Fração C	R/C Esq	72,92					Habituação	
	J P Torres & A Mendes, Lda - Fração B	R/C Centro	72,92					Comércio	
	Joaquim Matos Rebelo - Fração D	R/C Direito	72,87					Habituação	
	Célia Cavalho Monteiro - Fração F	1ª Esquerdo	71,36					Habituação	
	Jorge Joaquim da Silva Ferreira - Fração E	1ª Centro	71,36					Habituação	
	Rui Peixoto - Fração G	1ª Direito	71,36					Habituação	
	António Veiga Mesquita - Fração I	2ª Esquerdo	71,36					Habituação	
	Eugénia das Dões Teixeira da Silva Fonseca - Fração H	2ª Centro	71,36					Habituação	
	António Barbosa da Silva - Fração J	2ª Direito	71,36	705,51	65,89	0,00	771,40	Habituação	
21	Arcos de Ahambra - Soc Urb Adm, SA	R/C Esq	77,91					Garagem	MAU
		R/C Direito	27,28					Garagem	
		1ª Piso	82,98					Habituação	
		2ª Piso	105,17	293,32	11,13	105,17	304,45	Habituação	
22	Maria Margarida Magalhães da Silva Torres Dolores	R/C e 1ª Piso	518,70					Oficina	RAZOÁVEL
		2ª Piso	158,72	677,42	23,58	0,00	701,00	Armazém	
23	Vasco Moraes Soares - Fração A	R/C	0,00					Comércio	BOM
	Ana Sofia Ferreira Cardoso Moraes Soares - Fração B	1ª	0,00					Habituação	BOM
	Raquel Maria Ferreira Cardoso de Moraes Soares Albuquerque - Fração C	2ª e AF	0,00	0,00	0,00	0,00	542,99	Habituação	BOM
24	J. Torres e A. Mendes, S.A.	R/C	130,50					Armazém	MAU
		1ª Piso	155,80					Habituação	
		REC	90,10	376,40	9,45	130,50	385,95	Habituação	
<b>TOTAL</b>				<b>10.965,82</b>	<b>858,04</b>	<b>3.349,03</b>	<b>12.357,83</b>		

## **5. Estratégia de reabilitação da Unidade de Intervenção CAIS DAS PEDRAS - Cristêlo**

A principal aposta para a reabilitação urbana da Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Cristêlo vai no sentido de transformar este núcleo edificado num local principalmente residencial, que se pretende manter, mas, melhorado quanto às suas condições de habitabilidade, quer fisicamente, quer funcionalmente, quer também em termos da sua salubridade e da sua segurança, e quanto à valorização das condições estéticas do centro histórico da cidade.

Também a componente lazer, turismo, diversão e comércio é compatível com este conjunto edificado e com a importante relação que o local tem para com o rio, admitindo-se assim que os projectos de recuperação ou de reabilitação, apontem usos de hotelaria e restauração ou afins.

Ao nível da imagem urbana pretende-se regular a volumetria do quarteirão, retomando, tanto quanto possível, a imagem projectada da origem do quarteirão, ou seja, o desenho assumido à época dos Almadas, com os três pisos e águas furtadas, com os edifícios a serem marcados pela verticalidade dos seus vãos, que geram ritmo, alinhamento e, morfologicamente, uma definição racionalista. Estes princípios, apesar da necessária contemporaneidade do desenho e dos materiais a utilizar, deverão ser mantidos, quer na recuperação dos edifícios, quer na sua ampliação em altura quando esta se justificar, quer em novas edificações que possam surgir.

A intervenção de reabilitação urbana, passa, no entanto, por diversos níveis.

Por um lado, pela acção isolada sobre grande parte dos edifícios, garantindo-lhes condições de habitabilidade, quer em termos das condições de segurança, de estética e de salubridade; por outro lado, pelo desenvolvimento de acções integradas em parcelas confinantes, gerando, sempre que possível, projectos conjuntos, que em virtude da sua maior dimensão, criam sinergias e partilham situações que contribuem para a racionalização do investimento; por fim apostando sempre que possível na criação de

oferta de estacionamento que é hoje praticamente inexistente, o que constringe a procura residencial.

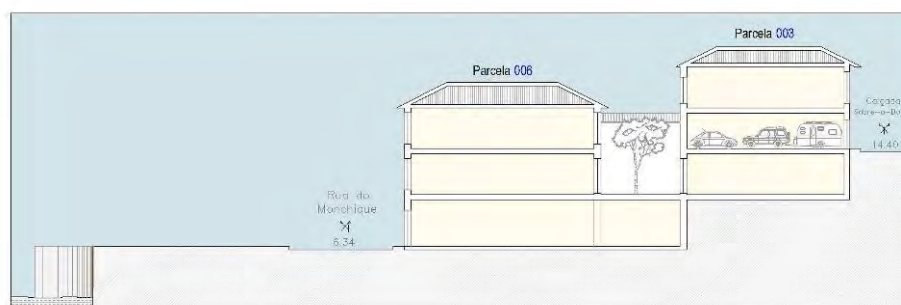
De qualquer modo, apesar da bondade da intervenção conjunta, e de todas as vantagens que ela possa aportar a um processo deste tipo, esta não deverá comprometer o desenvolvimento de soluções autonomizadas, justificadas pelas diferenças de *timing*, de modelos de gestão e de objectivos que possam existir para as parcelas. Assim, para algumas intervenções de conjunto, o Documento Estratégico define uma linha de actuação global, em termos de volumetria, de alinhamentos e de estacionamento, mas não compromete uma eventual intervenção não concertada.

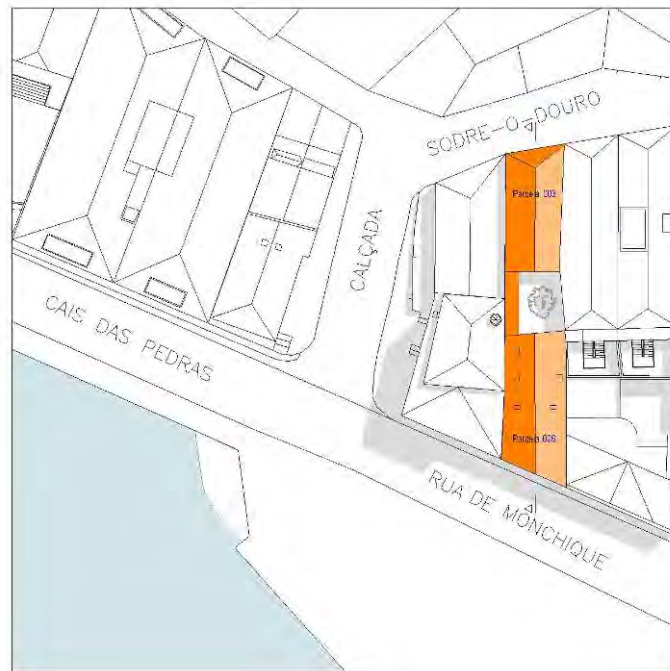
Propõem-se duas intervenções conjugadas:

- i. Das **parcelas 3 e 6**, actualmente de um mesmo proprietário, ambos edifícios muito degradados e confinantes no tardoz sem que exista qualquer saguão ou logradouro que permita ventilação.

A proposta centra-se em reduzir a profundidade da parcela 3, em reutilizar o actual piso térreo como espaço de estacionamento e em manter a área de serviços do 1º piso ou transformá-la num fogo, e ainda em criar habitação nos pisos superiores da parcela 6 e um espaço comercial no seu piso térreo.

Admite-se que os dois volumes independentes que surgem no final possam ser ligados por um “corpo” a criar junto à empena das parcelas 4 e 5, conforme o esquema desenhado seguinte.





- ii. Das **parcelas 12/13 (A) com as parcelas 14/15 e 16 (B) e com as parcelas 17 (C)**, que pertencem actualmente apenas a 3 proprietários, e cujos edifícios estão quase totalmente devolutos. Esta intervenção, se conjugada, pode ser global às 6 parcelas, ou, alternativamente, parcial, juntando ou as parcelas 14/15 e 16 com as parcelas 12/13 ou juntando as parcelas 14/15 e 16 com a parcela 17.

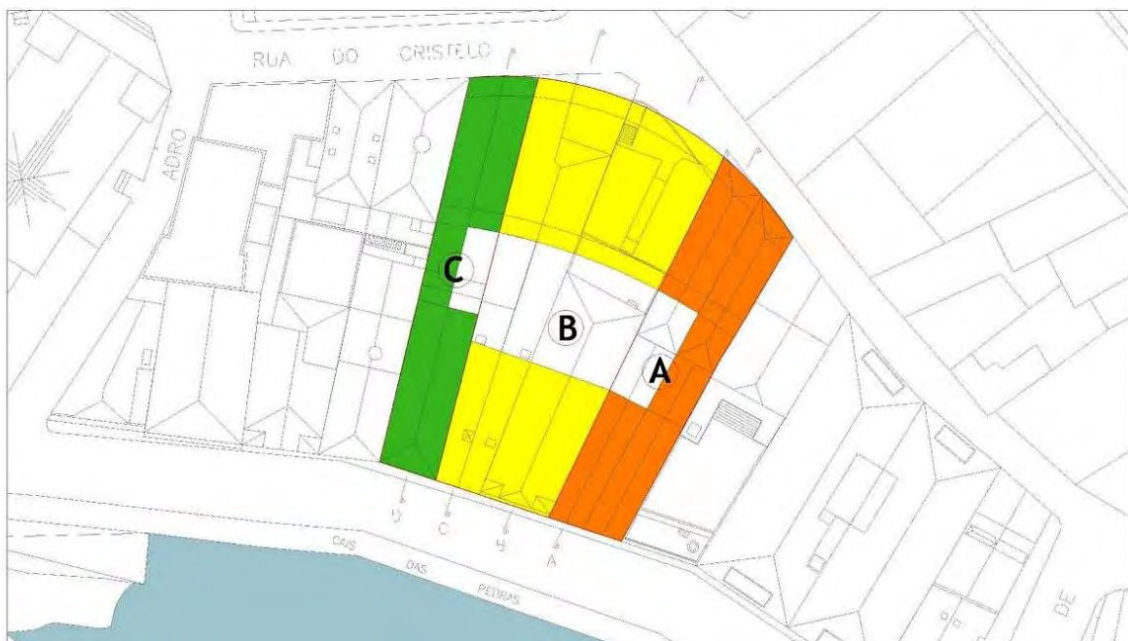
Quatro das parcelas (12,13, parte da 14 e 15) são já ruínas ou estão em eminência de derrocada, pelo que deverão ser demolidas. Com isso é possível gerar um espaço de estacionamento com acesso pela Rua de Cristêlo, um piso térreo comercial com frente para o Cais das Pedras e um programa para os pisos superiores com frente para a o Cais das Pedras e para a Rua de Cristêlo, que podem usufruir de um pátio a criar no interior das parcelas – este programa tanto pode surgir pela criação de áreas residenciais, como pela criação de um hotel, dada a dimensão e a localização deste conjunto edificado.

A cércea a ter em conta será de r/c+2+águas furtadas para o conjunto edificado com frente para sul e r/c+2+recuado para o conjunto a edificar com frente para a Rua de Cristêlo.

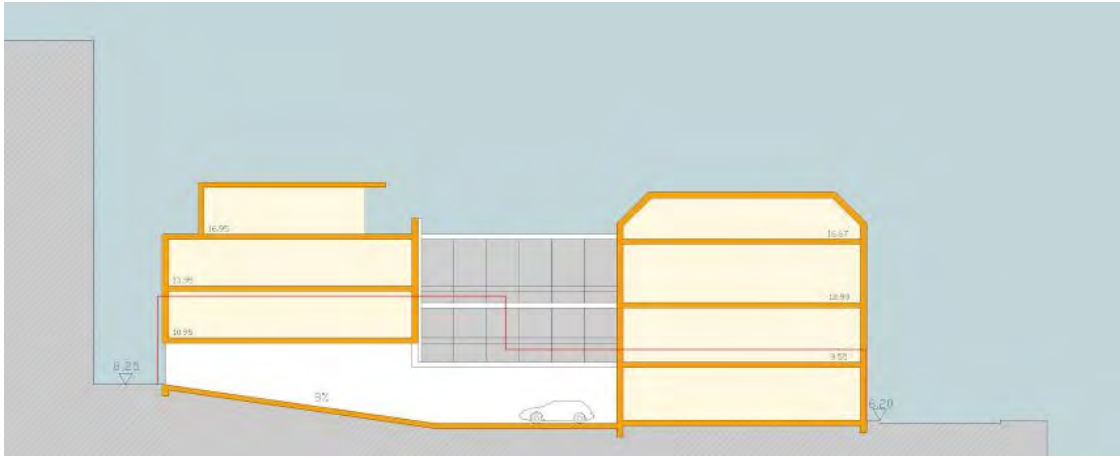
Nos topos nascente e poente deste conjunto edificado, admite-se a ligação entre os corpos com frente para o Cais das Pedras e para a Rua de Cristêlo, admitindo-se ainda que possa surgir no pátio uma construção pontual que integre o sistema de acessos verticais aos fogos voltados à Rua de Cristêlo.

Quer a profundidade do pátio, quer o alinhamento do tardoiz voltado à Rua de Cristêlo, exigem concertação caso os projectos venham a surgir de forma independente.

Naturalmente que só em sede de projecto será possível aferir definitivamente todas as questões aqui elencadas.







Para além destas intervenções conjugadas, são ainda admissíveis outras, propostas pelos proprietários, quer por expansões das atrás referidas, quer noutras quaisquer situações.

No que toca ainda à intervenção sobre o edificado, espera-se uma forte adesão aos critérios do regulamento SIM-Porto, designadamente ao nível do aumento dos níveis de conforto e ao nível da eficiência energética – incentiva-se a instalação de elevadores, a utilização de vidros duplos, a utilização de materiais de protecção térmica, entre outras soluções que se desenvolvem nestes mesmos domínios.

Em termos do desenho urbano, importaria criar no domínio público condicionamentos ao estacionamento anárquico existente, que compromete o bom ambiente urbano e o bom funcionamento comercial local. Dada a construção do viaduto paralelo ao Cais das Pedras, a antiga via deveria assumir características de via de acesso local, de área preferencialmente pedonal e de atravessamento do eléctrico, sendo reduzida a faixa de rodagem e regrado o estacionamento à superfície. Com uma decisão desta ordem torna-se possível, p.e., instalar esplanadas que podem usufruir de uma fantástica vista para a foz do rio e também para o conjunto classificado como património da humanidade.

## 6. Modelo de intervenção (obras mínimas a realizar por parcela)

### Parcela 1

#### Nível de Intervenção Ligeira

##### Fachadas

- Reparação e tratamento das fendas existentes na fachada do tardo.
- Reparação e pintura nas caixilharias do r/c na fachada principal.
- Aplicação de caixilharia de madeira no r/chão do tardo.
- Substituição da caixilharia de alumínio no 1º andar do tardo por caixilharia de madeira.

##### Interior

- Reparação de reboco e pintura em tectos e paredes.
- Reparação dos pavimentos interiores e designadamente na zona de escadas.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas no 2º andar.
- Abertura dos vãos existentes do r/c do tardo, para permitir ventilação e iluminação para o interior da fracção.
- Construção de instalações sanitárias.
- Reparação e aplicação de revestimento no pavimento do r/ch.

##### Cobertura

- Revisão e manutenção da cobertura.
- Revisão e manutenção na clarabóia do saguão.

### Parcela 2

#### Nível de Intervenção Ligeira

##### Fachadas

- Aplicação de caixilharia de madeira no r/chão do tardo.

##### Interior

- Abertura de vãos existentes no r/c do tardo, para permitir ventilação e iluminação para o interior da fracção.
- Construção de instalações sanitárias.
- Reparação do tecto, paredes e aplicação de revestimento no pavimento do r/ch.

##### Cobertura

- Nada a assinalar.

## Parcela 3

### Nível de Intervenção Profunda

#### Fachada

- Limpeza da cantaria exterior e reparação e pintura das fachadas e empenas.
- Substituição das caixilharias de alumínio, elemento dissonante, por caixilharia de madeira.
- Reparação das portas do r/c.
- Substituição da porta de entrada em chapa no r/c, por porta de madeira.

#### Interior

- Reparação do reboco e pintura de tectos e paredes interiores.
- Reparação do pavimento.
- Criação de instalações sanitárias, sistemas de ventilação, de abastecimento e de drenagem de águas domésticas.

#### Cobertura

- Reparação das deteriorações existentes na cobertura.
- Revisão e substituição das caleiras e tubos de queda

## Parcela 4

### Nível de Intervenção Ligeira

#### Fachada

- Revisão de caixilharias.

#### Interior

- Nada a assinalar.

#### Cobertura

- Revisão da cobertura, rufos, caleiras e tubos de queda.

## Parcela 5

### Nível de Intervenção Média

#### Fachada

- Limpeza da cantaria exterior.
- Reparação do reboco e pintura ao nível do r/c.

- Reparação, substituição, reposição e consolidação dos elementos cerâmicos (azulejo) ao longo das fachadas.
- Conservação da caixilharia do r/c.
- Reparação e pintura da caixilharia de madeira.
- Reparação ou substituição da chapa ondulada de revestimento ao nível das águas furtadas, incluindo a respectiva pintura.
- Substituição de caixilharias de alumínio por caixilharias de madeira.
- Reparação da chaminé.
- Remoção de estores e aparelho de ar condicionado.

#### **Interior**

- Reparação do reboco e pintura de tectos e de paredes interiores, tratamento das patologias existentes ao nível do r/c e do 1º andar.
- Reparação das portas e molduras interiores.
- Reparação e/ou substituição do pavimento e escadas.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinha no 1º andar.

#### **Cobertura**

- Reparação da cobertura.
- Reparação e substituição das caleiras e tubos de queda.

### **Parcela 6**

#### **Nível de Intervenção Profunda**

##### **Fachada**

- Na fachada principal remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco hidrófugo e pintura.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Substituição de caixilharias e portas de alumínio por caixilharia de madeira.
- Reparação e pintura nas caixilharias de madeira existentes.
- Reparação e pintura do gradeamento das varandas.

##### **Interior**

- Reparação do reboco e pintura de tectos e paredes interiores e tratamento de algumas patologias existentes, decorrentes da existência de humidades.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas, onde se inclui sistemas de ventilação.
- Reparação e pintura das caixilharias de madeira existentes.
- Reparação dos pavimentos.

### **Cobertura**

- Reparação/substituição da estrutura de madeira e asnas.
- Revisão e substituição de telhas.
- Revisão das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.
- Reforço do isolamento térmico.

## **Parcela 7**

### **Nível de Intervenção Ligeira**

#### **Fachada**

- Pintura na fachada principal ao nível do r/c.
- Pintura dos portões ao nível do r/c.

#### **Interior**

- Nada a assinalar.

#### **Cobertura**

- Nada a assinalar.

## **Parcela 8**

### **Nível de Intervenção Média**

#### **Fachada**

- Remoção de estores.
- Remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco e pintura.
- Limpeza da cantaria.

#### **Interior**

- Reparação e pintura dos tectos e paredes interiores.
- Revisão do sistema de ventilação na cozinha e instalações sanitárias.
- Reparação de pavimento, tecto e escadas de madeira, incluindo substituição e reforço dos vigamentos de apoio.

#### **Cobertura**

- Substituição das caleiras laterais.
- Reparação da cobertura com a substituição de elementos em mau estado.
- Substituição dos tubos de queda.

**A empena nascente do edifício deve ser tratada como uma frente, ou seja, abrindo-se-lhe vãos que lhe confirmam outra dignidade.**

## Parcela 9

### Nível de Intervenção Profunda

#### Fachada

- Consolidação da fachada tendo em conta o seu estado de ruína.

#### Interior

- Reconstrução do interior por se encontrar em estado de pré-ruína.

#### Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

**A empena nascente do edifício deve ser tratada como uma frente, ou seja, abrindo-se-lhe vãos que lhe confirmam outra dignidade.**

## Parcela 10

### Nível de Intervenção Ligeira

#### Fachada

- Remoção dos aparelho de ar condicionado, da fachada tardoz.
- Substituição das caixilharias de alumínio na mansarda por caixilharias de madeira.

#### Interior

- Nada a assinalar.

#### Cobertura

- Reparação e/ou substituição da chaminé de exaustão do restaurante.

## Parcela 11

### Nível de Intervenção Ligeira

#### Fachada

- Remoção de aparelho de ar condicionado da fachada tardoz.

#### Interior

- Nada a assinalar.

#### Cobertura

- Nada a assinalar.

## Parcela 12 e 13

### Nível de Intervenção Profunda

#### Fachada Principal

- Limpeza da cantaria exterior e pintura na fachada principal.
- Reparação e pintura das caixilharias de madeira na fachada principal.

#### Fachada Tardoz

- Remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco e pintura.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Recuperação e pintura da grade da varanda.
- Reconstrução da laje da varanda.
- Substituição das caixilharias por caixilharia de madeira.
- Recuperação e pintura das portas exteriores de madeira.

#### Interior

- Reconstrução integral por se encontrar em ruína.

#### Cobertura

- Reconstrução da cobertura actualmente em estado de ruína, incluindo ,vedações, telhas, rufos, caleiras e tubos de queda.



## Parcela 14

### Nível de Intervenção Profunda

#### Fachada

- Limpeza da cantaria exterior
- Remoção do reboco existente e aplicação de um novo reboco e pintura.
- Reparação das empenas e fachada tardoz
- Remoção de elementos dissonantes, caixilharia em alumínio e porta em ferro da garagem, substituindo-os por elementos de madeira.

#### Interior

- Reforço dos elementos estruturais através da substituição dos barrotes de madeira existentes no r/c.
- Reparação e pintura em tectos e paredes interiores do r/c.
- Revisão/substituição dos pavimentos.
- Remoção dos acabamentos de paredes internas e aplicação de novo acabamento e pintura.
- Tratamento de todas as patologias existentes.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas.
- Reparação da carpintaria das portas interiores.

#### Cobertura

- Reparação da deterioração existente na cobertura incluindo reforço de estrutura.
- Substituição de todas as telhas com a aplicação de um sistema de isolamento.
- Reparação nos remates das empenas e da fachada tardoz
- Revisão e substituição das caleiras e tubos de queda.

### Conclusão da demolição das construções do logradouro.

## Parcelas 15 e 16

### Nível de Intervenção Profunda

#### Fachada

##### Fachada Principal:

- Limpeza da cantaria exterior.
- Remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco e pintura.
- Substituição da porta de ferro do r/c, por porta em madeira com desenho semelhante à da porta principal.
- Substituição de todas as caixilharias existentes, por caixilharia de madeira.
- Remoção de elementos dissonantes: estores e estendal.

#### Fachada Tardoz:

- Remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco hidrófugo e pintura.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Reparação das caixilharias existentes.

#### **Interior**

- Reconstrução integral do interior no corpo voltado à Rua de Cristêlo, e na frente voltada ao Cais das Pedras, reconstrução dos pavimentos de madeira com substituição de vigas principais deterioradas em resultado de infiltrações.
- Remoção dos acabamentos de parede existente e aplicação de novo acabamento.
- Pintura nas paredes interiores e estucamento de tectos.
- Reparação/substituição do pavimento.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas.

#### **Cobertura**

- Reconstrução da cobertura.
- Substituição das caleiras e tubos de queda.

### **Parcela 17**

#### **Nível de Intervenção Profunda**

##### **Fachada**

###### Fachada Principal

- Limpeza da cantaria exterior e pintura da fachada
- Reparação das carpintarias de janelas e portas.

###### Fachada Tardoz

- Limpeza da cantaria e pintura na fachada principal do tardoz.

##### **Interior**

- Reparação das paredes e tectos.
- Revisão dos pavimentos.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinha.
- Reparação dos elementos estruturais de madeira.

##### **Cobertura**

- Revisão/reparação da cobertura principal.
- Substituição dos tubos de queda.

## Parcela 18

### Nível de Intervenção Média

#### Fachada

- Conservação da fachada e empenas incluindo a remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco, pintura, e limpeza de cantarias.
- Substituição de caixilharia existente por caixilharia de madeira.

#### Interior

- Reparação ou substituição do pavimento.
- Reparação das caixilharias.
- Reparação das paredes, tectos e respectiva pintura.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas.

#### Cobertura

- Revisão da cobertura e substituição de rufos, caleiras e telhas.
- Reconstrução do lanternim.

## Parcela 19

### Nível de Intervenção Profunda

#### Fachada

- Remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco e pintura, na fachada principal e tardoz.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Remoção de estores e estendal.
- Reparação das caixilharias exteriores, mantendo o mesmo desenho das janelas de guilhotina.
- Reparação do sistema de saneamento no logradouro.

#### Interior

- Reparação de pavimentos, tectos e escadas de madeira, incluindo substituição e reforço dos vigamentos de apoio.
- Substituição de rebocos e pintura nos tectos e paredes interiores.
- Criação de novas instalações sanitárias dentro de cada fracção habitacional.
- Revisão e reestruturação do vão de escadas.
- Criação de novo sistema de ventilação nas zonas das cozinhas.

#### Cobertura

- Reparação/substituição e limpeza de toda a cobertura
- Substituição de rufos, caleiras, tubos de queda e telhas.

## Parcela 20

### Nível de Intervenção Ligeira

#### Fachada

- Nada a assinalar.

#### Interior

- Reparação de fissuras.

#### Cobertura

- Conclusão da impermeabilização da cobertura.

## Parcela 21

### Nível de Intervenção Profunda

#### Fachada

##### Fachada Principal

- Limpeza da cantaria exterior
- Substituição do revestimento da fachada principal (reboco deteriorado e azulejo cerâmico) por novo reboco.
- Substituição das caixilharias de alumínio do r/c, por caixilharias de madeira, com o mesmo tipo de desenho dos vãos dos pisos superiores.
- Eliminação das duas saídas de ventilação de fumos para o exterior, (criação de uma conduta interna até à cobertura).
- Remoção de estores exteriores.
- Eliminação da antena de televisão, localizada ao nível das águas furtadas.
- Eliminação do estendal ao nível do 1º andar e das águas furtadas.
- Revisão e reparação da grade da varanda.
- Reparação e pintura das caixilharias na fachada principal.

##### Fachada Lateral

- Reparação e limpeza da cantaria exterior.
- Remoção do reboco existente e aplicação de novo reboco e pintura.
- Substituição das caixilharias de alumínio, por caixilharias de madeira, com o mesmo tipo de desenho das restantes janelas.
- Substituição do gradeamento ao nível do rés-do-chão.

#### **Interior**

- Revisão da estrutura do pavimento.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas.
- Reparação das caixilharias interiores.

#### **Cobertura**

- Reconstrução da cobertura.
- Substituição das caleiras e tubos de queda.

### **Parcela 22**

#### **Nível de Intervenção Ligeira**

##### **Fachada**

- Sem necessidade de obras

##### **Interior**

- Reparação de paredes e tectos.

##### **Cobertura**

- Revisão da cobertura, rufos e tubos de queda.

### **Parcela 23**

**Sem necessidade de obras.**

### **Parcela 24**

#### **Nível de Intervenção Profunda**

##### **Fachada**

Fachada Principal

- Limpeza da cantaria exterior e pintura da fachada.
- Eliminação do estendal e da caixilharia de alumínio e substituição desta por nova caixilharia de madeira.

### Fachada Tardoz

- Remoção do reboco existente e pintura.
- Limpeza da cantaria:
- Tratamento e limpeza do logradouro.

### Interior

- Reparação dos elementos estruturais.
- Reparação do reboco e pintura.
- Tratamento/reparação das patologias de humidade em tectos e paredes.
- Tratamento e nova pintura das caixilharias e roda-pés.
- Revisão/reparação dos pavimentos.
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas.
- Reparação da clarabóia.

### Cobertura

- Reparação da cobertura.
- Reparar/Substituição dos rufos, caleiras e tubos de queda.

**Neste edifício admite-se o acrescento de um piso, tal como ao conjunto confinante a nascente.**



**7. Estimativa de custos de obra (apenas indicativo e tomando como referência as áreas brutas actualmente existentes)**

<b>Parcela</b>	<b>Área Bruta Construída do Edifício (m2)</b>	<b>Estimativa de Custo</b>
1	412,52	€ 103.130,00
2	352,20	€ 88.050,00
3	234,96	€ 187.968,00
4	154,45	€ 38.612,50
5	484,80	€ 242.400,00
6	388,80	€ 311.040,00
7	501,70	€ 125.425,00
8	270,30	€ 135.150,00
9	277,61	€ 222.088,00
10	2.465,60	€ 616.400,00
11	884,95	€ 221.237,50
12	249,40	€ 199.520,00
13	285,60	€ 228.480,00
14	938,10	€ 750.480,00
15	92,80	€ 74.240,00
16	585,00	€ 468.000,00
17	434,00	€ 347.200,00
18	330,60	€ 165.300,00
19	308,75	€ 247.000,00
20	771,40	€ 192.850,00
21	304,45	€ 243.560,00
22	701,00	€ 175.250,00
23	542,99	€ -
24	385,85	€ 308.680,00
	<b>12.357,83</b>	<b>€ 5.692.061,00</b>

## 8. Calendário de execução do programa

2010			
1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
Notificação de proprietários e negociação de Acordos de Reabilitação	Elaboração de projectos de licenciamento e execução Início das obras médias e ligeiras		Início das obras profundas

## 9. 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, quatro níveis de intervenção, correspondendo respectivamente aos seguintes níveis de reabilitação:

### INTERVENÇÃO LIGEIRA

O nível de intervenção 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 designadamente nas casas de banho e cozinha, melhoria da iluminação e ventilação de compartimentos interiores, reparações da envolvente - cobertura, rebocos e caixilharias exteriores, não obrigando a realojamentos e podendo ser levadas a cabo sem comprometer demasiado o dia a dia dos seus ocupantes.

## **INTERVENÇÃO MÉDIA**

O nível de intervenção média, além dos trabalhos já referidos para a intervenção 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 cozinhas e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento/drenagem de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

## **INTERVENÇÃO PROFUNDA**

A intervenção profunda, para além dos aspectos já referidos nos outros níveis, 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.

# Índice

---

<b>1. Introdução.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Localização.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Enquadramento urbanístico.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Caracterização do edificado.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Estado de Conservação.....</b>	<b>24</b>
<b>4.2 Tipologias de Usos.....</b>	<b>25</b>
<b>4.3 Ocupação.....</b>	<b>27</b>
<b>5. Estratégia de reabilitação da Unidade de Intervenção CAIS DAS PEDRAS-Cristêlo.....</b>	<b>29</b>
<b>6. Modelo de intervenção (obras mínimas a realizar por parcela).....</b>	<b>35</b>
<b>7. Estimativa de custos de obra.....</b>	<b>47</b>
<b>8. Calendário de execução do programa.....</b>	<b>48</b>
<b>9. Níveis de Intervenção.....</b>	<b>48</b>

**Equipa responsável pelo Documento Estratégico**

Paulo Valença, arq.to (coordenação)

Margarida Guimarães,, eng<sup>o</sup> civil

Ana Leite Pereira, arq.ta

Luís António, arq.to

Fátima Cabral, jurista