

## **PROJECTO-BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO**

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO CAIS DAS PEDRAS \_ IGREJA**

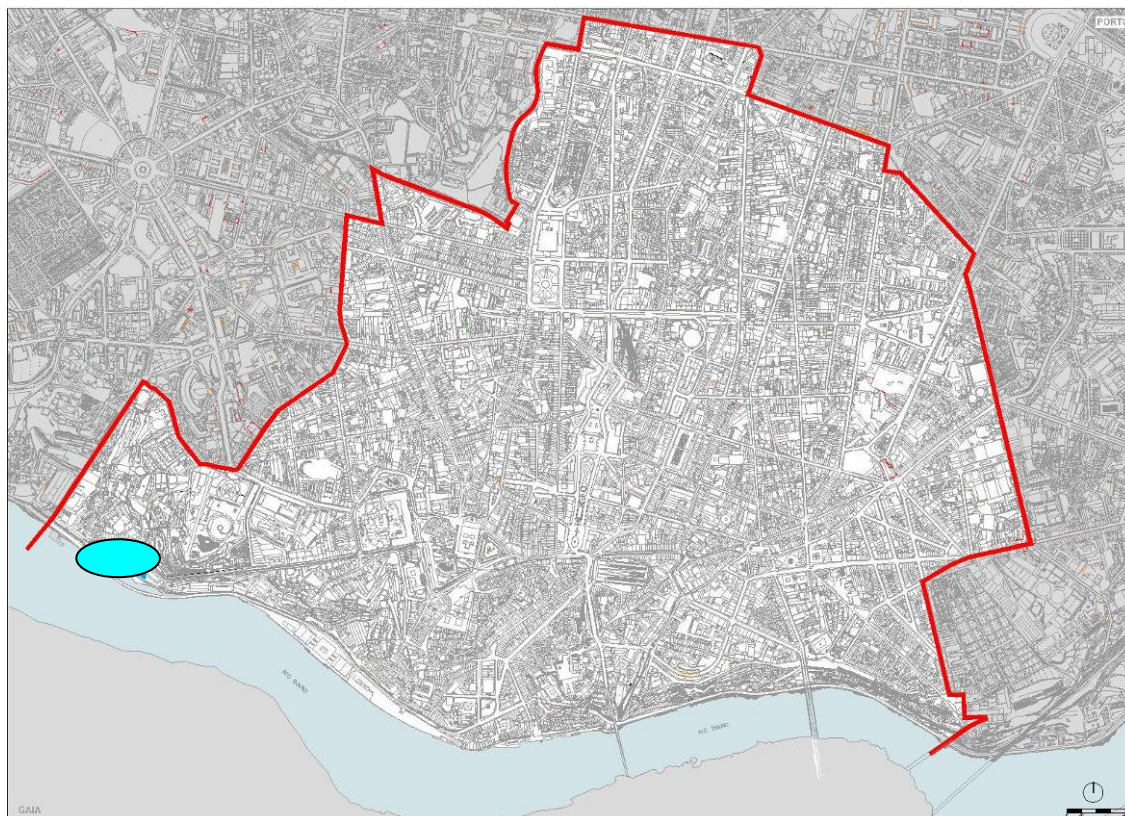
**Quarteirão 07061/2**

**DEZEMBRO 2008**

- 1. Localização**
- 2. Enquadramento urbanístico**
- 3. Caracterização do edificado**
  - 3.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
  - 3.2 TIPOLOGIAS DE USOS**
  - 3.3 OCUPAÇÃO**
- 4. Estratégia de reabilitação**
- 5. Modelo de intervenção (obras mínimas a realizar por parcela)**
- 6. Estimativa de custos de obra**
- 7. Calendário de execução do programa**
- 8. Parcelamento cadastral**
- 9. Níveis de Intervenção**

## 1. Localização

A Unidade de Intervenção Cais das Pedras - Igreja situa-se no limite poente da Zona de Intervenção Prioritária.



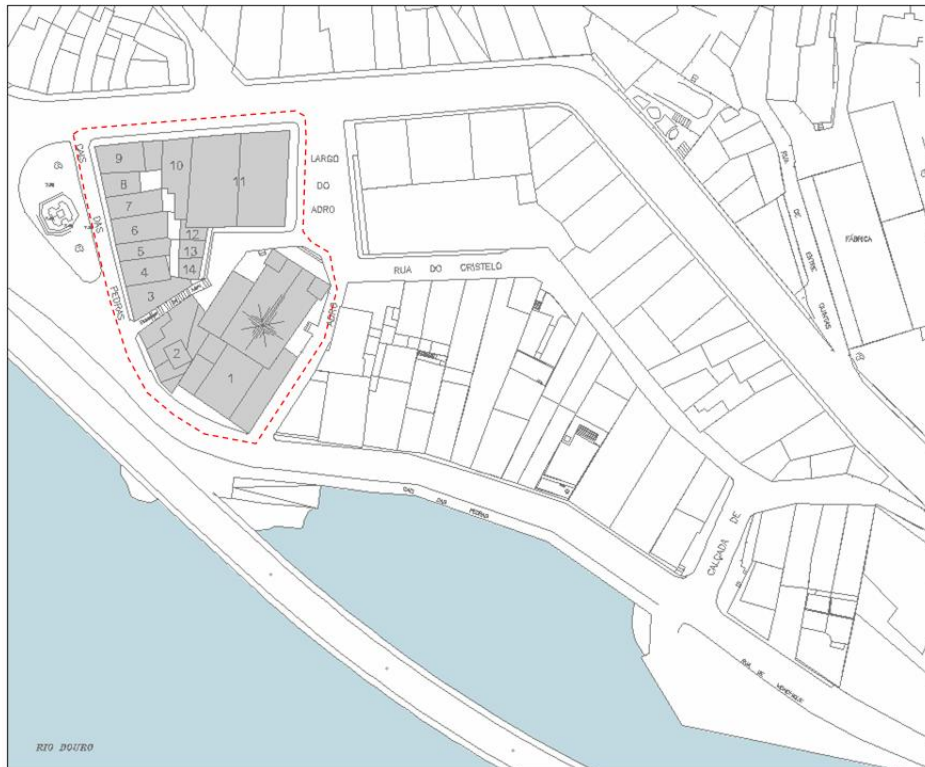
Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)



Localização da Unidade de Intervenção do Cais das Pedras \_ Igreja



Esta Unidade de Intervenção é delimitada a norte pela Rua da Restauração, a nascente pelo Largo do Adro e pela Rua do Adro, e a sul e poente pelo Cais das Pedras.



## 2. Enquadramento urbanístico

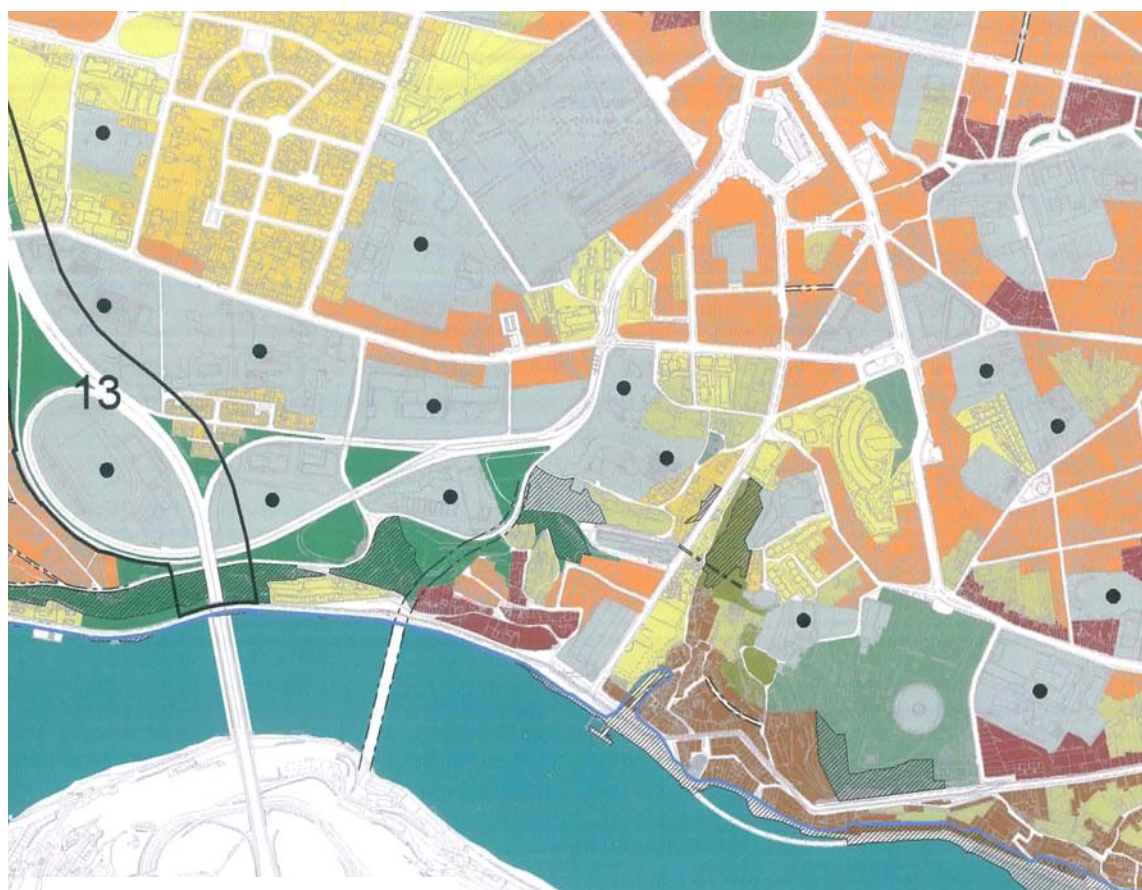
A Unidade de Intervenção Cais das Pedras - Igreja localiza-se na área da frente ribeirinha do Porto (que foi alvo de um concurso de ideias de revitalização e reanimação), espaço urbano de grande qualidade arquitectónica e ambiental, onde o Rio Douro assume uma presença importante. Com dois outros quarteirões Q 07060 e Q 07063/4, este também uma Unidade de Intervenção, formata um conjunto urbano homogéneo e interessante que, apesar de algo adulterado, deixa aperceber as características originais do local.

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.





O Cais das Pedras, em geral, e a Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Igreja em particular, apresentam uma excelente acessibilidade viária e ao nível dos transportes públicos, quer ao centro da cidade, quer ao núcleo central do Centro Histórico, quer ainda à Boavista e à Foz, o que lhes confere um interesse urbanístico muito importante.

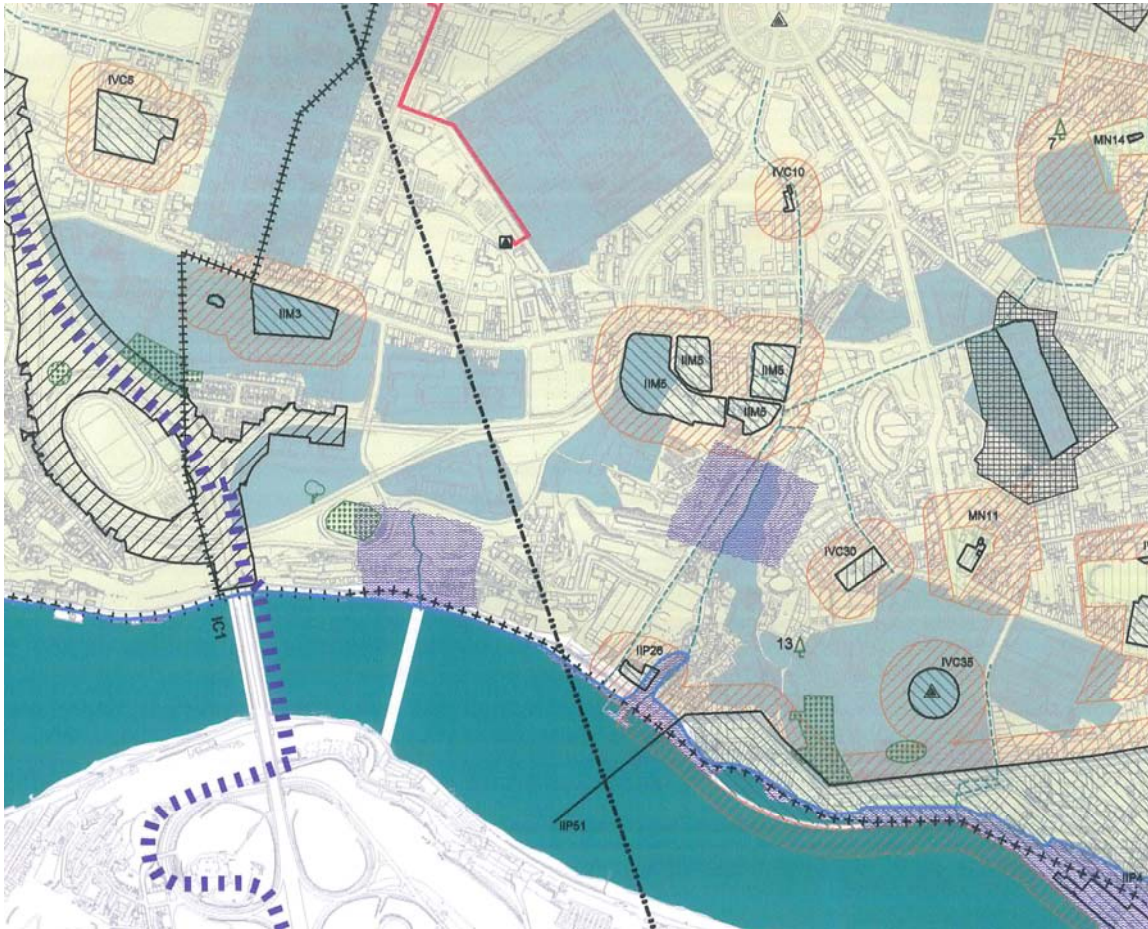
O Plano Director Municipal do Porto, (PDMP) classifica este quarteirão, na sua Planta de Ordenamento / Carta de Qualificação do Solo, como **ÁREA HISTÓRICA**, destacando a Igreja do Corpo Santo de Massarelos como **ÁREA DE EQUIPAMENTO**. Na Planta de Condicionantes o quarteirão integra-se no IIP51 –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

Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo






SOLOS URBANIZADOS

-  Área Histórica
-  Área de Equipamento Existente
-  Protecção de Recursos Naturais
-  Cotas de Máxima Cheia



**DOMÍNIO HÍDRICO**

-  Zona Ameaçada pelas Cheias
-  Cotas de Máxima Cheia
-  Área de Jurisdição da A. P. D. L.

**IIP - Imóveis de Interesse Público**

- 51 - Zona Histórica do Porto
-  Área Classificada ou em Vias de Classificação

**RUÍDO**

-  Zona Mista

**SECÇÃO I**  
**ÁREAS HISTÓRICAS****Artigo 9º****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 da Porto;*

*b) Foz Velha;*

*c) Núcleos Históricas, designadamente os seguintes, identificados na Planta de Ordenamento – Carta de Património: A) Nevogilde; B) Passos; C) Aldoar; D) Vila Nova; E) Dura; F) Regada; G) Campo Linda; H) Paranhos; I) Lamas; J) Vila Gova; K) Pêgo Negro.*

**Artigo 10º****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 11º****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 12º.*

*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 cêrcea 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 12º****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 13º****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.*

**SECÇÃO VII**  
**ÁREA DE EQUIPAMENTO**  
**Artigo 32º**  
**Âmbito e Objectivos**

*1- As Áreas de Equipamento correspondem às parcelas afectas ou a afectar à instalação de equipamentos ou infra-estruturas de interesse público e com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade da cidade.*

*2- Consoante correspondam a equipamentos ou infra-estruturas já instalados ou propostos pelo PDMP, consideram-se as seguintes subcategorias:*

- a) Área de Equipamento Existente;*
- b) Área de Equipamento Proposto.*

**Artigo 33º**  
**Usos**

*1- O uso dominante é o correspondente ao equipamento ou infra-estrutura de interesse público instalado ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos, nas seguintes condições:*

- a) Quando associadas funcionalmente ao equipamento ou infra-estrutura existente ou proposto nesse mesmo prédio;*
- b) Quando constituam actividades complementares do equipamento ou infra-estrutura existente e se desenvolvam no mesmo prédio.*

**Artigo 34º**  
**Edificabilidade**

*1- Nos prédios localizados em Área de Equipamento Existente, admitem-se obras de reconstrução e de ampliação, essenciais à viabilidade de equipamento, desde que salvaguardada a sua adequada inserção urbana.*

*2- Nos prédios localizados em Área de Equipamento Proposto deve ser assegurado o seguinte:*

- a) A área máxima de impermeabilização é estabelecida em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes, não pode ser superior a 75%;*
- b) A área do prédio não afecta à implantação de edifícios deve ser ajardinada ou arborizada, não podendo ser impermeabilizada em mais de 10%, devendo ser utilizados materiais permeáveis ou semi-permeáveis em pavimentos de acesso, estacionamento e praças.*

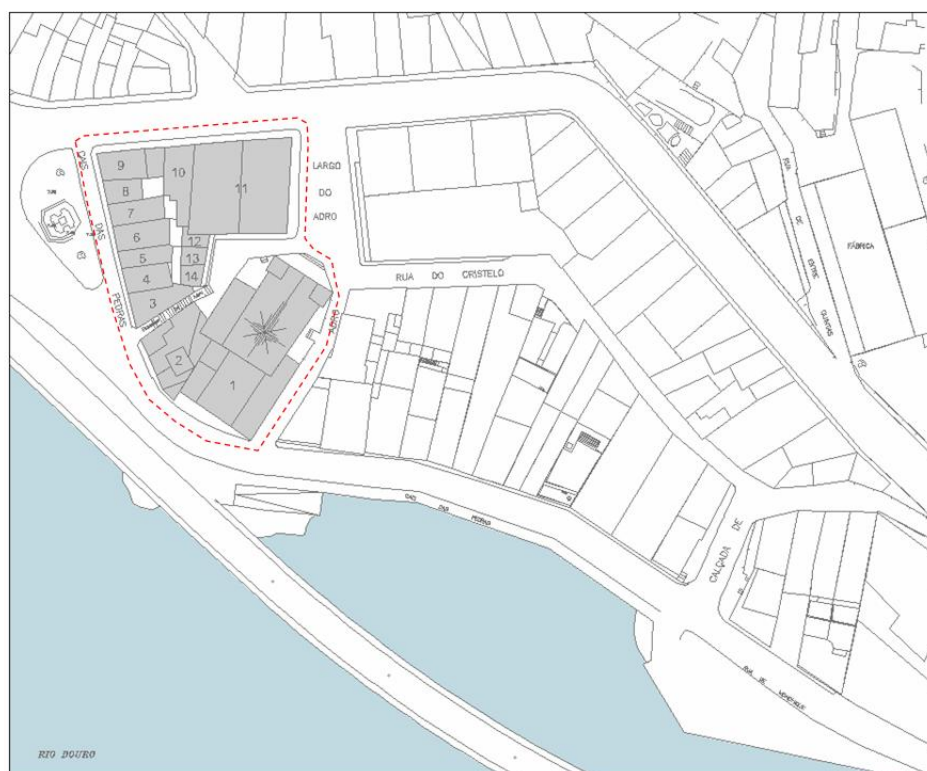
*3- Nos prédios localizados em Área de Equipamento integrado em Estrutura Ecológica deve ser assegurado o seguinte:*

- a) A área de impermeabilização não pode ser superior a 60%.*
- b) Qualquer alteração à área de impermeabilização ou do coberto vegetal, fica condicionada à prévia aprovação pela câmara municipal, a qual, é precedida da apresentação de inventário e mapeamento das espécies vegetais existentes no perímetro em causa e da proposta pormenorizada das alterações pretendidas.*



### 3. Caracterização do edificado

A Unidade de Intervenção Cais das Pedras - Igreja é constituída por 14 parcelas e conta com uma área bruta construída de 4.642,25 m<sup>2</sup>.



O quarteirão em questão apresenta um principal problema que é a ocupação quase integral das parcelas, quer porque originariamente assim já aconteceu, quer porque os poucos e pequenos logradouros foram sendo ocupados através da ampliação dos rés-do-chão. Disso resulta que o índice de impermeabilização é de 0,945, consequência da relação da área total do quarteirão 07061/2 que é de 2.129,96 com o somatório da área de implantação dos edifícios que é de 2.012,47 m<sup>2</sup>. O índice de construção bruta da Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Igreja é 2,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A Unidade de Intervenção Cais das Pedras - Igreja definida constitui-se por dois conjuntos construídos distintos, mas em inteira relação urbana – aquele onde pontua a

Igreja e uma parcela privada e aquele-outro que se desenvolve com duas frentes principais, uma voltada ao Cais das Pedras e outra à Rua da Restauração, que conta com 12 parcelas.

A moda da cércea é de 3 pisos, e por vezes com pisos recuados ou amansardados, sendo que existem 4 exceções sem ser considerada a Igreja – a parcela 3 que conta com 4 pisos e as parcelas 11, 12, 13 e 14 relacionadas com o Largo do Adro, que contam apenas com 2 pisos.

O quarteirão é, na sua génese, iminentemente vocacionada para habitação, sendo que o sector terciário provocou já a reconversão de 3 edifícios em escritórios, estando um deles, uma antiga esquadra da polícia, devoluto. A sub-ocupação é outra das características do quarteirão, existindo diversos edifícios quase integralmente devolutos. Os pisos térreos, na sua maioria, contêm espaços comerciais, por norma de pouca qualidade.

O panorama de cada uma das parcelas é o seguinte:

### **Parcela 001**

Trata-se da Igreja Corpo Santo erigida no século XVIII em local onde anteriormente existira uma ermida. A fachada principal volta-se ao antigo caminho que ligava o Porto à Foz do Douro e que antecedeu a abertura da via marginal.

A Igreja desenvolve-se numa só nave, contando com coro alto e dois espaços laterais ao altar-mor, um onde está a sacristia, outro onde funciona um serviço de apoio à população. Em geral o estado de conservação interior é bom.

A estrutura deste edifício é de alvenaria de granito e apresenta-se em bom estado.

Exteriormente a Igreja conta, na fachada principal de desenho simétrico, com duas torres sineiras, é revestida a azulejo cerâmico e conta com trabalho de cantaria de boa qualidade. As fachada tardoz, na qual se destaca um painel de azulejos evocando o Infante D Henrique, e as empenas laterais têm revestimento a

argamassa de cal e areia ou argamassa de reboco pintado – em ambas as situações o estado de conservação não é o melhor.

### **Parcela 002**

Trata-se de um edifício composto por 4 pisos (r/c+2+piso amansardado) em regime de propriedade total.

O rés-do-chão destina-se a comércio e aí funcionou um restaurante, e os restantes pisos superiores a habitação, estando o fogo do 1º piso ocupado por 1 pessoa e o do 2º piso por um agregado familiar composto por 4 pessoas. O piso amansardado, encontra-se devoluto.

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito, sendo a estrutura horizontal de madeira, excepção feita a uma pequena parte onde existe uma laje de betão armado, entre o rés-do-chão e o 1º piso. As fachadas estão rebocadas e pintadas, havendo vãos de madeira e outros de alumínio lacado. O piso amansardado é construído em tabique e revestido a chapa de aço.

O edifício encontra-se em mau estado de conservação, excepto o piso térreo que se considera em bom estado de conservação.

### **Parcela 003**

Trata-se de um edifício composto por 6 pisos (cave+r/c+3+recuado) em regime de propriedade total.

O rés-do-chão destina-se a actividade comercial e os restantes pisos superiores a habitação. No rés-do-chão funciona uma actividade de restauração, o 1º piso encontra-se ocupado por 2 pessoas, o 2º piso encontra-se devoluto e o 3º piso+recuado está ocupado por um agregado de 2 pessoas.

A fachada principal está revestida a azulejos e a fachada nascente rebocada e pintada. A estrutura vertical do edifício é em alvenaria de granito, sendo a

estrutura horizontal mista, com lajes em betão armado em todos os pisos excepto no 2º que mantêm a estrutura em madeira original.

Todo o edifício se encontra em razoável estado de conservação visto ter sido alvo de intervenção recente. No entanto, quer a área comercial, que necessita de ser modernizada e adaptada às exigências de salubridade e conforto, quer o 2º piso que necessita de obras de conservação, carecem de intervenções de algum vulto.

#### **Parcela 004**

Trata-se de um edifício composto por 5 pisos (cave+r/c+2+recuado) em regime de propriedade total.

A cave e no rés-do-chão destinam-se a actividade comercial e os restantes pisos superiores a habitação. Apenas o piso térreo (cave+ rés-do-chão) se encontra ocupado mas com necessidade de obras de melhoramento e conservação, estando os restantes pisos devolutos e em estado de quase ruína o que prejudica o funcionamento do rés-do-chão.

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito, sendo a estrutura horizontal em madeira. A fachada principal está revestida a azulejos cerâmicos. Na fachada tardoz a construção é mista, alvenaria e madeira no piso recuado. Só existe caixilharia no rés-do-chão, e esta é de ferro e vidro.

Todo o edifício se encontra em mau estado de conservação, em ruínas nos pisos superiores, exigindo obras profundas.

#### **Parcela 005**

Trata-se de um edifício composto por 4 pisos (cave+r/c+2) em regime de propriedade total.

O edifício está devoluto, mas a sua tipologia originária de habitação unifamiliar foi, de forma incorrecta, adaptada, no rés-do-chão e cave, a uma actividade comercial que existiu e terá funcionado em condições precárias.

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito, sendo a estrutura horizontal de madeira. A fachada principal do edifício está rebocada e pintada, existindo estores exteriores nas janelas. As portas do piso térreo são de madeira e vidro.

Interiormente, todo o edifício se encontra em mau estado de conservação, praticamente em ruína.

### **Parcela 006**

Trata-se de um edifício composto por 5 pisos (cave+r/c+2+recuado) em regime de propriedade total. Este edifício foi ampliado, há já muito tempo, com um volume apostado à fachada tardoz onde se localizam cozinhas e instalações sanitárias.

O rés-do-chão conta com uma actividade comercial (talho) e os restantes pisos superiores estão ocupados com habitações, estas atravessadas pela caixa de escadas comum do edifício.

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito, sendo a estrutura horizontal de madeira e as paredes interiores, regra geral de tabique, se bem que algumas são de alvenaria de tijolo.

A fachada principal encontra-se revestida a azulejo cerâmico, sendo que em matéria de portas e janelas são utilizados diversos materiais, designadamente madeira, alumínio lacado e alumínio anodizado.

No piso recuado a varanda foi encerrada com uma estrutura de alumínio anodizado e vidro, que é desadequada e está desenquadrada.

Todo o edifício se encontra em razoável estado de conservação.

### **Parcela 007**

Trata-se de um edifício composto por 4 pisos (cave+r/c+2) em regime de propriedade total.

O edifício, actualmente devoluto e em mau estado de conservação, teve como última ocupação uma esquadra de polícia, que adulterou, em parte, a tipologia de habitação unifamiliar originária.

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito sendo a estrutura horizontal de madeira.

A fachada principal é revestida a azulejo cerâmico, já com muitas peças a falhar e a caixilharia é de madeira, encontrando-se bastante deteriorada.

### **Parcela 008**

Trata-se de um edifício composto por 4 pisos (cave+r/c+2) em regime de propriedade total.

O edifício está reconvertido em serviços (atelier de arquitectura) e encontra-se em bom estado de conservação.

O edifício ao ser reabilitado, passou a contar com estrutura em betão armado e com paredes interiores de alvenaria de tijolo. A fachada principal é revestida a azulejo cerâmico e a caixilharia é de madeira, encontrando-se em bom estado de conservação.

### **Parcela 009**

Trata-se de um edifício composto por 4 pisos (cave+r/c+2) em regime de propriedade total; este edifício resulta do emparcelamento de dois edifícios, o que, interiormente, está já dissimulado.

No rés-do-chão existem 3 espaços destinados a actividade comercial, um deles devoluto e com obras inacabadas, e nos restantes pisos existe uma habitação unifamiliar, ocupada pelos proprietários do edifício, um agregado de 3 pessoas.

A estrutura vertical do edifício é em alvenaria de granito sendo a estrutura horizontal em madeira.

A fachada principal está rebocada e pintada. As caixilharias dos pisos superiores são de madeira, sendo no piso térreo ora de estrutura de ferro, ora de madeira ora caixilharias de vidro sem aro.

Todo o edifício se encontra em bom estado de conservação, necessitando, no entanto, de algumas obras de qualificação e conservação exterior.

### **Parcela 010**

Trata-se de um edifício composto por 4 pisos (cave+r/c+2) em regime de propriedade total. Este edifício foi também ampliado em profundidade com um corpo onde existem cozinhas e instalações sanitárias.

O rés-do-chão está ocupado por uma mercearia e os restantes pisos superiores por fogos habitacionais, estando o 1º piso ocupado por 1 pessoa e o 2º piso por um agregado familiar composto por 2 pessoas. Os fogos, que têm frentes e traseiras, são atravessados pela caixa de escada comum do edifício.

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito, rebocada e pintada, sendo a estrutura horizontal em madeira.

A fachada é revestida a azulejos cerâmicos. Conta com caixilharias de madeira, sendo que nos pisos superiores existem estores de plástico. No piso térreo houve uma porta que foi transformada em janela e sobre a qual foi colocada uma grade metálica que não se adequa à morfologia da fachada.

Todo o edifício se encontra em razoável estado de conservação, excepto o rés-do-chão e a cave que exigem uma intervenção em termos da melhoria da salubridade e conservação.

### **Parcela 011**

Trata-se de um edifício composto por 2 pisos (r/c+1) em regime de propriedade total.

No rés-do-chão existe uma garagem e no piso superior serviços (escritório de advogacia).

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito, sendo a estrutura horizontal em betão armado.

A fachada está rebocada e pintada. A caixilharia, com excepção dos portões da garagem que são de chapa de ferro, é de madeira pintada,

Todo o edifício se encontra em bom estado de conservação, salvo as caixilharias que carecem de manutenção.

### **Parcela 012**

Trata-se de um edifício composto por 2 pisos (r/c+1) em regime de propriedade total.

O edifício encontra-se em ruínas, contando apenas com as fachadas. Os vãos estão entaipados.

### **Parcela 013**

Trata-se de um edifício composto por 3 pisos (r/c+1+recuado) em regime de propriedade total.

O edifício destina-se a habitação e encontra-se devoluto.

A estrutura vertical do edifício é de alvenaria de granito, rebocada e pintada, sendo a estrutura horizontal em betão armado.

A fachada é rebocada e pintada e as caixilharias de madeira; existem estores de plástico.

O edifício encontra-se em razoável estado de conservação, necessitando, para ser reabilitado de uma intervenção de melhoramento global e de conservação.



## Parcela 014

Trata-se de um edifício composto por 3 pisos (r/c+1+recuado) em regime de propriedade total.

O edifício destina-se a habitação, estando ocupado por um agregado familiar de 4 pessoas.

O edifício é constituído por uma estrutura vertical em alvenaria de granito ao nível dos 2 primeiros pisos e de alvenaria de tijolo no piso recuado, sendo a estrutura horizontal em betão armado.

A fachada está rebocada e pintada e a caixilharia e portadas são de alumínio lacado.

Todo o edifício se encontra em bom estado de conservação.

A síntese relativa a cada parcela é a seguinte:

Parcela	Proprietário	Piso	Área Bruta da fracção (m2)	Área bruta do edifício (m2)	Uso	Estado Conservação
1	Confraria das Almas, Corpo Santo, Massarelos	R/C	730,80	730,80	Serviço	Razoável
2	António Ribeiro Cardoso	R/C	122,01	435,63	Comércio	Mau
		1º	77,29		Habitação	
		2º	140,54		Habitação	
		Piso Amansardado	95,79		Devoluto	
3	Maria Natália Castro Bastos Violante Parracho	Cave	45,10	371,32	Comércio (Armazém)	Razoável
		R/C	63,20		Comércio	
		1º	81,22		Habitação	
		2º	75,87		Devoluto	
		3º	75,87		Habitação	
		Recuado	30,06		Habitação	
4	Maria de Fátima Paiva Pacheco Capelas	Cave	51,10	219,72	Comércio	Mau
		R/C	57,96		Comércio	
		1º	57,96		Devoluto	
		2º	57,96		Devoluto	
		Recuado	52,70		Devoluto	
5	Manuel António Vilar de Oliveira Valente, António da Costa Vilar, Fausto Alberto Vilar, Maria de Lurdes Vilar de Almeida Cruz, Maria José Vilar de Oliveira Valente e Almeida.	Cave	22,82	151,34	Devoluto	Mau
		R/C	42,84		Devoluto	
		1º	42,84		Devoluto	
		2º	42,84		Devoluto	
6	Maria Margarida de Sá Calafate Ribeiro, José António de Sá Calafate Ribeiro, Manuel José Basto Coelho Gomes de Sá	Cave	37,04	372,89	Comércio (Armazém)	Razoável
		R/C	91,14		Comércio	
		1º	84,69		Habitação	
		2º	84,69		Habitação	
		Recuado	75,33		Habitação	
7	Comando Metropolitano do Porto da PSP	Cave	34,13	219,59	Devoluto	Mau
		R/C	61,82		Devoluto	
		1º	61,82		Devoluto	
		2º	61,82		Devoluto	
8	Arq. Audemaro Rocha	Cave	38,25	231,60	Serviço	Bom
		R/C	67,76		Serviço	
		1º	67,76		Serviço	
		2º	57,83		Serviço	
9	Arq. João Azinheiro	Cave	50,19	345,60	Devoluto	Razoável
		R/C	98,47		Devoluto	
		1º	98,47		Habitação	
		2º	98,47		Habitação	
10	José Clemente Oliveira Menéres	Cave	66,92	358,55	Comércio (Armazém)	Razoável
		R/C	97,21		Comércio	
		1º	97,21		Habitação	
		2º	97,21		Habitação	
11	ASR - Administração de Bens Lda.	R/C	481,50	963,00	Garagem	Bom
		1º	481,50		Serviço	
12	Adelino António Pacheco Gonçalves e Maria Margarida Teixeira Barbedo	R/C	21,32	42,64	Devoluto	Ruína
		1º	21,32		Devoluto	
13	Rui Manuel Nogueira Pinheiro, Armando António Nogueira Pinheiro, Jorge Nogueira Pinheiro	R/C	37,09	97,16	Devoluto	Razoável
		1º	37,09		Devoluto	
		Recuado	22,98		Devoluto	
14	Maria Natália Castro Bastos Violante Parracho	R/C	39,35	102,41	Habitação	Bom
		1º	39,35		Habitação	
		Recuado	23,71		Habitação	

**Area Bruta Total** 4.642,25

**Area Implantação Total** 2.012,47

### 3.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO



Em regra, e tendo em conta a área bruta construída total, esta Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Igreja pode ser considerada em razoável estado de conservação, porquanto metade da sua área assim se encontra. No entanto, mais de 1/3 do seu edificado está ou em mau estado/ruína e apenas 1/5 dos edifícios se podem considerar, inequivocamente, como em bom estado.

### 3.2 TIPOLOGIAS DE USOS



A principal função existente, tendo em conta a área bruta construída, são os serviços, mas, retenha-se, apenas 3 edifícios, incluindo a Igreja, estão integralmente associados a tal função. No entanto, observando-se pela perspectiva dos edifícios e não da área, a função dominante é a habitação.

### 3.3 OCUPAÇÃO



É de ter em atenção o número de edifícios devolutos que representa 1/3 do número total, mas apenas cerca de 20% da área bruta construída. Esta situação, apesar de tudo, contribui muito para a degradação do local, até porque tem uma forte visibilidade nesta porta de entrada no centro da cidade.

#### 4. Estratégia de reabilitação

As especificidades, o estado de conservação e a ocupação deste quarteirão, levam, nesta fase de Projecto-base de Documento Estratégico, a que se ponderem duas estratégias distintas: uma, de cumprimento obrigatório, talvez mais realista e de mais

fácil exequibilidade, e outra, opcional, mais ambiciosa, mas também mais capaz de obter melhores resultados globais para a aposta na mudança desta Unidade de Intervenção.

O primeiro caminho, visa a correcção de problemas de salubridade e estética e a melhoria das condições necessárias de habitabilidade; o segundo, uma atitude de regenerar, de facto, o quarteirão, dotando-o de muito melhores condições de ventilação e iluminação conseguidas através de uma intervenção sobre as condições volumétricas dos edifícios, por um lado, repondo a sua originalidade, por outro, anulando condições conflituosas. Este segundo caminho, de mais longo prazo e de maior investimento, implica acções profundas sobre uma parte significativa das parcelas a serem decididas pelos seus proprietários, designadamente sobre as parcelas 6, 10, 12, 13 e 14.

Assim, de uma forma mais objectiva, a estratégia minimalista que se define para esta Unidade de Intervenção Cais das Pedras – Igreja, vai de encontro, principalmente, àquilo que é definido na legislação aplicável, e que tem que ver com a melhoria das condições de salubridade, segurança e estética do conjunto edificado.

A intervenção recairá, no essencial, sobre a recuperação e conservação física de cada um dos edifícios, tornando-os melhor habitáveis quando ocupados, ou com possibilidade de responderem a uma função, se devolutos, aqui sendo-se mais exigente e, necessariamente, havendo que responder cabalmente à legislação em vigor.

Neste caso, em termos das condições de reabilitação geral do quarteirão, há, algumas questões de maior importância que têm ainda de ser destacadas:

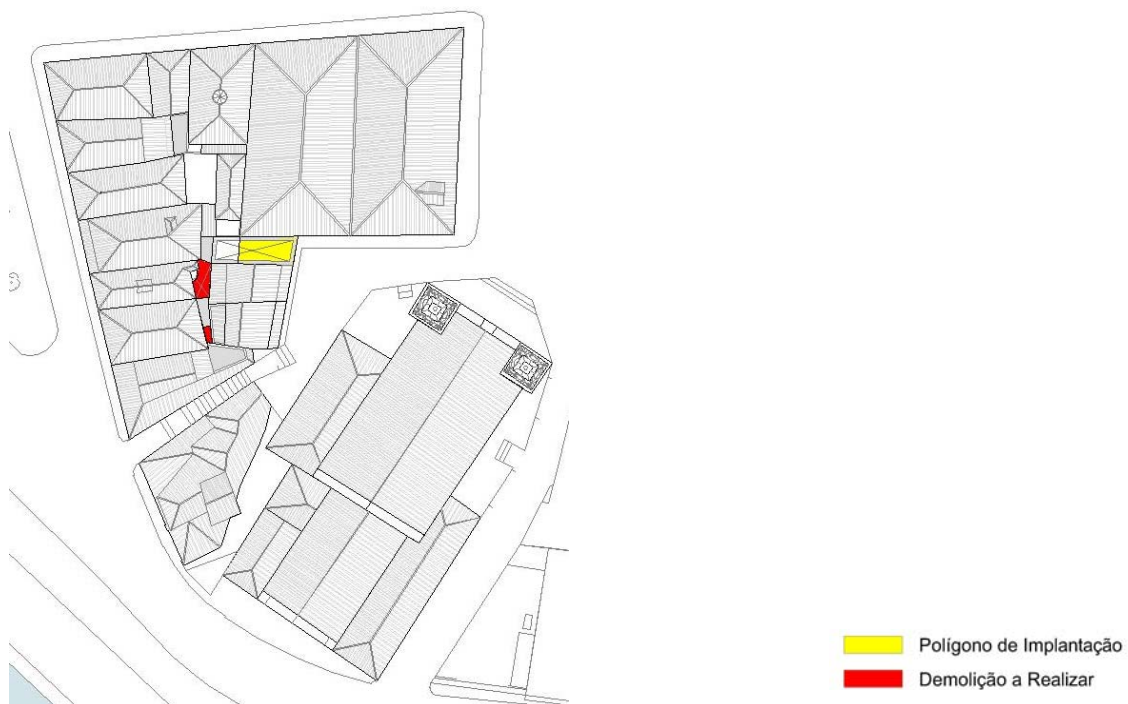
- i) na parcelas 4, ao nível do 2º piso que se encontra devoluto e em ruína, há que demolir um acrescento existente;
- ii) na parcela 5, totalmente devoluta e praticamente em ruínas também, impõe-se diminuir a implantação, assumindo o plano da fachada original como limite e assim libertando área de logradouro, e demolir também o acrescento existente

ao nível do 1º piso, situações que a manter-se prejudicariam a insolação e ventilação da própria parcela e das parcelas vizinhas;

iii) na parcela 12, hoje em ruína, a intervenção passará pela redução da antiga mancha de implantação, agora alinhando pela empena da parcela 11, e pela reconstrução de edifício com 2 pisos e mansarda, à imagem do edifício vizinho da parcela 13;

iv) na parcela 13 haverá que retirar a cobertura do terraço do 2º piso;

v) na parcela 14 impõe-se repor a estrutura da cobertura licenciada ou alterá-la, mas adaptando à cobertura da parcela vizinha, e assim anulando ainda o terraço existente ao nível do 2º piso.



Seguindo o caminho mais ambicioso, para além do acima referido, há outras premissas que importa serem garantidas, mas que serão apenas executadas quando e se existirem obras profundas de reabilitação sobre as parcelas. Destaca-se a necessidade

de repor volumetrias originais em alguns edificios e de corrigir agressões que são provocadas por volumetrias que hoje não respondem aos requisitos legais nem às condições da boa habitabilidade. Assim:

- i) na parcela 10 será de suprimir o corpo aposto à fachada tardoz, no qual existem actualmente as cozinhas e instalações sanitárias dos fogos – note-se que neste edificio os fogos são descontínuos pois os compartimentos voltados para a frente e aqueles-outros voltados para as traseiras, são atravessados pela caixa de escada comum do edificio, de acesso a todos os pisos;
- ii) na parcela 6, de igual modo, será de suprimir o corpo também aposto à fachada tardoz, que inclui as cozinhas dos 1º e 2º pisos, bem como diminuir a área do rés-do-chão, alinhando a implantação pelo plano da fachada tardoz original;
- iii) nas parcelas 12, 13 e 14, intervindo-se, eventualmente, através de um processo de demolição global e emparcelamento ou de reabilitação isolada parcela a parcela, mas onde a profundidade não ultrapassará o alinhamento da empena da parcela 11, podendo edificar-se, à imagem de hoje, 2 pisos e recuado.





## **5. Modelo de intervenção (obras mínimas a realizar obrigatoriamente por parcela)**

### Parcela 1

#### **Nível de Intervenção Ligeiro**

##### **Fachadas**

- Limpeza da alvenaria de granito
- Limpeza, reparação e substituição de alguns elementos cerâmicos existentes na fachada principal
- Conservação dos revestimentos de parede, quer dos paramentos com acabamento a cal, quer com acabamentos de reboco de cimento e areia e pintura

### Parcela 2

#### **Nível de Intervenção Profundo**

##### **Fachadas**

- Limpeza da alvenaria de granito
- Reparação do reboco e pintura
- Substituição e harmonização das caixilharias, refazendo-as em madeira
- Reparação das grades metálicas da guarda de varanda
- Eliminação das caixas de estores

##### **Interior**

- Intervenção profunda de reabilitação do espaço e condições de habitabilidade

##### **Cobertura**

- Substituição total da cobertura
- Substituição das caleiras e tubos de queda

## Parcela 3

### Nível de Intervenção Ligeiro

#### Fachadas

- Eliminação do tubo de exaustão exterior, refazendo o sistema pelo interior do edifício

#### Interior

- Melhoramento das condições de operação do estabelecimento, quer no que diz respeito à cozinha, quer no que diz respeito às instalações sanitárias
- Reparação do reboco e pintura em tectos e paredes interiores ao nível do 1º e 2º piso

## Parcela 4

### Nível de Intervenção Profundo

#### Fachada

- Limpeza da cantaria exterior
- Reparação e substituição de alguns elementos cerâmicos existentes na fachada principal
- Colocação de novas caixilharias de madeira
- Reparação e pintura do gradeamento metálico da varanda
- Eliminação da cobertura ao nível do recuado

#### Fachada Tardoz

- Aplicação de reboco e pintura na fachada até ao 3º piso
- Reconstrução da fachada de taipa do último piso e seu recobrimento com material de acabamento
- Limpeza da cantaria de granito exterior dos vãos até ao 3º piso e substituição dos vãos no piso recuado, vãos estes que são em madeira e encontra-se em mau estado de conservação
- Colocação de novas caixilharias de madeira
- Demolição dos anexos existentes

#### Empena

- Reparação da empena, rebocando-a e pintando-a

#### Interior

- Intervenção profunda de reabilitação do edifício ao nível dos pisos superiores

- Melhoramento das condições de operação da área comercial

#### **Cobertura**

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

### Parcela 5

#### **Nível de Intervenção Profundo**

##### **Fachada**

- Limpeza da cantaria exterior e conservação da pintura

##### **Fachada Tardoz**

- Reparação do reboco existente e aplicação de nova pintura
- Substituição das caixilharias
- Revisão e substituição das caleiras e tubos de queda
- Reparação da grade metálica da varanda
- Demolição dos anexos existentes

##### **Interior**

- Intervenção profunda de reabilitação total do edifício

##### **Cobertura**

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

### Parcela 6

#### **Nível de Intervenção Ligeiro**

##### **Fachada**

- Limpeza da cantaria exterior
- Harmonização da caixilharia substituindo-a, sempre que necessário, por madeira
- Eliminação das caixas de estores
- Substituição da caixilharia da marquise do piso recuado, por caixilharia de madeira

### **Fachada Tardoz**

- Substituição dos elementos deteriorados de chapa ondulada
- Substituição ou reparação e pintura das caixilharias de madeira existentes
- Revisão e substituição das caleiras e tubos de queda

### **Interior**

- Reparação do reboco e pintura em tectos e paredes interiores
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas

### **Cobertura**

- Reparação da clarabóia
- Revisão e substituição de telhas e reforço da estrutura que cobre a varanda encerrada do último piso
- Revisão das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda

## **Parcela 7**

### **Nível de Intervenção Profundo**

#### **Fachada**

- Limpeza da cantaria
- Reparação, substituição, reposição e consolidação dos elementos cerâmicos (azulejo) ao longo da fachada
- Substituição da caixilharia por nova caixilharia igualmente de madeira

#### **Fachada Tardoz**

- Recuperação integral na fachada, podendo manter-se o acabamento com placas de ardósia
- Substituição ou reparação e pintura das caixilharias de madeira existentes
- Revisão e substituição das caleiras e tubos de queda

#### **Empena**

- Reparação total

#### **Interior**

- Intervenção profunda de reabilitação total do edifício

#### **Cobertura**

- Reparação total
- Substituição das caleiras e tubos de queda

## Parcela 8

- **Sem intervenção**

## Parcela 9

### Nível de Intervenção Ligeiro

#### Fachada

- Substituição das caixilharias de alumínio e sem aro do r/ch por caixilharia de madeira

#### Fachada Tardoz

- Conservação com nova pintura

#### Interior

- Conclusão da obra no espaço ao nível do r/ch e cave no gaveto do Cais das Pedras e Rua da Restauração

## Parcela 10

### Nível de Intervenção Médio

#### Fachada

- Reparação da caixilharia
- Reparação, substituição, reposição e consolidação dos elementos cerâmicos (azulejo) ao longo da fachada

#### Fachada Tardoz

- Pintura dos paramentos
- Substituição dos tubos de queda

#### Empena

- Reparação total

#### Interior

- Intervenção profunda ao nível das condições de salubridade do r/ch e cave
- Reparação e conservação de reboco e pintura em tectos e paredes
- Requalificação de instalações sanitárias e cozinhas

### **Cobertura**

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

### Parcela 11

### **Nível de Intervenção Ligeiro**

#### **Fachada**

- Reparação das caixilharias

#### **Fachada Tardoz**

- Aplicação de novo reboco e pintura

#### **Cobertura**

- Remoção de aparelhos de ar condicionado da fachada tardoz

### Parcela 12

### **Nível de Intervenção Profundo**

- Reconstrução integral do edifício

### Parcela 13

### **Nível de Intervenção Médio**

#### **Fachada**

- Limpeza e reparação do reboco e pintura
- Reparação ou substituição da caixilharia existente mantendo a caixilharia de madeira

#### **Fachada Tardoz**

- Reparação do reboco existente e aplicação de nova pintura
- Substituição das caixilharias
- Substituição das caleiras e tubos de queda

#### **Interior**

- Reparação e pintura em tectos e paredes interiores

- Requalificação das instalações sanitárias e cozinha

#### **Cobertura**

- Revisão da cobertura
- Eliminação do coberto da varanda nas traseiras do último piso
- Revisão e substituição das caleiras e tubos de queda

#### Parcela 14

- **Sem intervenção (excepção feita à regularização do desenho da cobertura em face do projecto aprovado)**

## 6. Estimativa de custos de obra

Parcela	Proprietário	Área bruta do edifício (m2)	Nível de Intervenção	Valor Unitário (€)	Valor Total (€)
1	Confraria das Almas, Corpo Santo, Massarelos	730,80	Ligeiro	50,00	36.540,00
2	António Ribeiro Cardoso	453,63	Profundo	750,00	340.222,50
3	Maria Natália Castro Bastos Violante Parracho	371,32	Ligeiro	150,00	55.698,00
4	Maria de Fátima Paiva Pacheco Capelas	219,72	Profundo	750,00	164.790,00
5	Manuel António Vilar de Oliveira Valente, António da Costa Vilar, Fausto Alberto Vilar, Maria de Lurdes Vilar de Almeida Cruz, Maria José Vilar de Oliveira Valente e Almeida.	151,34	Profundo	750,00	113.505,00
6	Maria Margarida de Sá Calafate Ribeiro, José António de Sá Calafate Ribeiro, Manuel José Basto Coelho Gomes de Sá	372,89	Ligeiro	50,00	18.644,50
7	Comando Metropolitano do Porto da PSP	219,59	Profundo	750,00	164.692,50
8	Arq. Audemaro Rocha	231,60	Sem intervenção	n.a.	
9	Arq. João Azinheiro	345,60	Ligeiro	75,00	25.920,00
10	José Clemente Oliveira Menéres	358,55	Médio	350,00	125.492,50
11	ASR - Administração de Bens Lda.	963,00	Ligeiro	10,00	9.630,00
12	Adelino António Pacheco Gonçalves e Maria Margarida Teixeira Barbedo	42,64	Profundo	750,00	31.980,00
13	Rui Manuel Nogueira Pinheiro, Armando António Nogueira Pinheiro, Jorge Nogueira Pinheiro	97,16	Médio	350,00	34.006,00
14	Maria Natália Castro Bastos Violante Parracho	102,41	Sem intervenção	n.a.	
					<b>1.121.121,00</b>



## 7. Calendário de execução do programa

2009			2010	
2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
Ultimação e aprovação do Documento Estratégico	Negociação e celebração de contratos de reabilitação	Elaboração de projectos de licenciamento e execução Início das obras médias e ligeiras		Início das obras profundas

## 8. Parcelamento cadastral

*A integrar apenas no Documento Estratégico*

## 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:

## **NÍVEL DE INTERVENÇÃO LIGEIRO**

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.

## **NÍVEL DE INTERVENÇÃO MÉDIO**

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.

## **NÍVEL DE INTERVENÇÃO PROFUNDO**

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.

**Equipa responsável pelo Projecto-base de Documento Estratégico**

Paulo Valença, arq.to (coordenação)

Luís António, arq.to

António Baptista, eng<sup>o</sup> civil (vistorias)

Margarida Guimarães, eng<sup>a</sup> civil (vistorias)

Fátima Cabral, jurista