

Projecto-Base de Documento Estratégico

Quarteirão 12062 – Pensão Monumental

Novembro 2007

1. Introdução

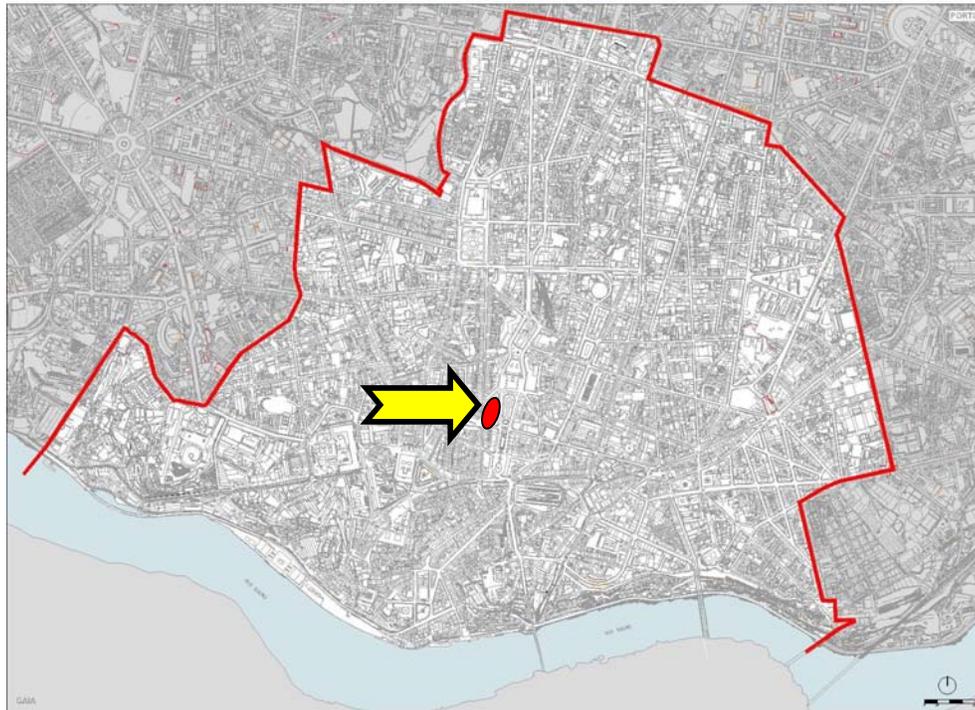
O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na sua reunião de 22 de Maio de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do “Quarteirão da Pensão Monumental”.

A Câmara Municipal do Porto foi notificada, nos termos do nº 3 do artº 12º do DL nº 104/2004 de 7 de Maio, para se pronunciar se entendia necessário ou conveniente a elaboração de Plano de Pormenor, tendo o Executivo Camarário deliberado, em 22 de Junho de 2006, dispensar a elaboração daquele instrumento de gestão territorial.

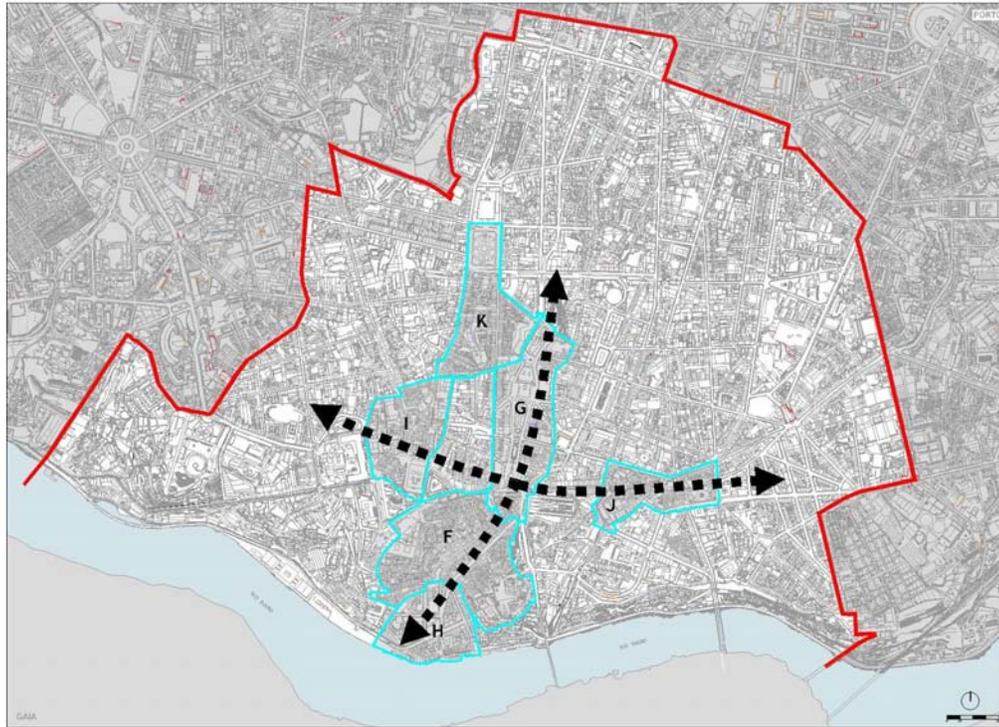
Deu-se assim início ao processo de elaboração do Documento Estratégico, aqui na fase de Projecto-base para discussão com os interessados, nos termos da legislação aplicável.

2. Localização

Esta Unidade de Intervenção, Quarteirão 12062 – Pensão Monumental é delimitado pelas Rua de Ramalho Ortigão a norte, Avenida dos Aliados a nascente, Rua de Elísio de Melo a sul e Rua do Almada a poente e integra-se na Área de Intervenção Prioritária dos Aliados (AIP Aliados) que é o centro da Zona de Intervenção da Porto Vivo, SRU que atinge cerca de 500 ha incluídos na Área Crítica de Reversão e Recuperação Urbanística do Porto, delimitada em 2000.



Na AIP Aliados faz-se a intersecção dos dois eixos estratégicos que enquadram o processo de reabilitação urbana a realizar até 2011 na Baixa Portuense. Estes dois eixos compreendem um território que se delimita nas AIP República, AIP Aliados, AIP Sé-Vitória e AIP Infante na direcção norte/sul, e AIP Carlos Alberto e AIP Poveiros/S Lázaro na direcção poente/nascente.



ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (ZIP)
ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AIP)

EIXOS ESTRATÉGICOS

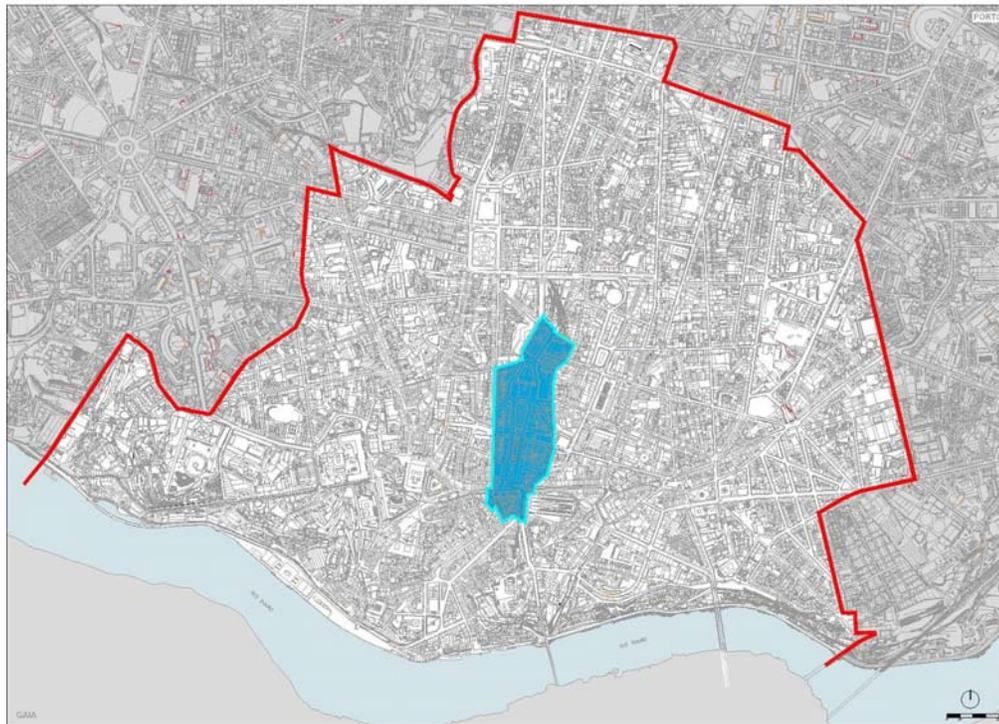
ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AIP)

F - SÉ / VITÓRIA	I - CARLOS ALBERTO
G - ALIADOS	J - POVEIROS / S. LÁZARO
H - INFANTE	K - REPÚBLICA

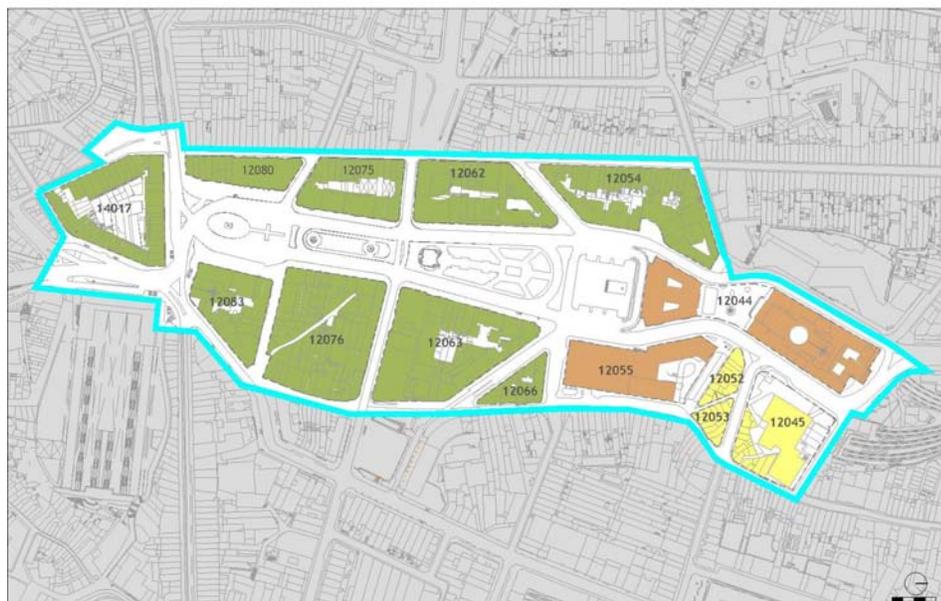
A AIP Aliados conta com 14 quarteirões, dos quais:

- 9, incluindo-se este Quarteirão 12062 – Pensão Monumental, serão reabilitados ao abrigo de Documentos Estratégicos: Quarteirão 14017 – Cardosas, Quarteirão 12080 – Banco de Portugal, Quarteirão 12075 – Guarany, Quarteirão 12054 – Fenianos, Quarteirão 12066 – Associação dos Jornalistas, Quarteirão 12063 – Caixa Geral de Depósitos, Quarteirão 12076 – Vela dos Congregados e Quarteirão 12083 – Café Imperial;

- 3 serão alvo de um Plano de Pormenor: Quarteirão 12045 – Parque da Trindade, Quarteirão 12052 – Estêvão e Quarteirão 12053 – Bonjardim;
- 2 não sofrerão qualquer intervenção: Quarteirão 12044 – Paços do Concelho e Quarteirão 12055 – Palácio dos Correios.



- ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA ZIP
- ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DOS ALIADOS (AIP ALIADOS)



9 QUARTEIRÕES - Reabilitados ao abrigo de Documentos Estratégicos

- 14017 - Cardosas
- 12080 - Banco de Portugal
- 12075 - Guarany
- 12062 - Pensão Monumental
- 12054 - Fenianos
- 12066 - Associação dos jornalistas
- 12063 - Caixa Geral de Depósitos
- 12076 - Vela dos Congregados
- 12083 - Café Imperial

3 QUARTEIRÕES - Serão alvo de Plano de Pormenor

- 12045 - Parque da Trindade
- 12052 - Estêvão
- 12053 - Bonjardim

2 QUARTEIRÕES - Não sofrerão qualquer intervenção

- 12044 - Paços do Concelho
- 12055 - Palácio dos Correios

3. Enquadramento urbanístico

A AIP Aliados é uma área onde o espaço público está já tratado, com excepção do limite sul da Rua do Almada e do Largo dos Lóios. Um espaço urbano superiormente servido por transportes colectivos, onde se concentram as linhas do eléctrico que unem a Cordoaria a Sta Catarina/Batalha e que atravessam a AIP junto ao Passeio das Cardosas e também no eixo das Ruas Elísio de Melo e Dr. Magalhães Basto, as linhas de autocarro que usam a própria Avenida dos Aliados e o Largo dos Lóios como pontos de paragem, e a linha do METRO que conta aqui com três estações – Trindade, Aliados e S. Bento.

A Avenida dos Aliados é a “sala de visitas” da área metropolitana e do Porto. O local de referência da região e da cidade, o local onde se devem concentrar actividades públicas e privadas de referência. Apesar disso, é hoje um espaço com reduzida vida económica e social, um local de passagem, onde somente a Câmara Municipal e as instituições bancárias geram fluxos consideráveis de pessoas.

O Quarteirão 12062 – Pensão Monumental assume, face à Avenida, uma posição central determinante e capaz de induzir efeitos sobre a envolvente, apresentando um conjunto edificado com forte presença, derivado da sua dimensão e qualidade arquitectónica – edifícios BANIF, Pensão Monumental, Garantia (este com frente também para a Rua Ramalho Ortigão). Na Rua Elísio de Melo, para além do edifício BANIF que faz gaveto com a Avenida dos Aliados, também o edifício Garagem do Comércio do Porto se assume como uma peça de arquitectura de elevado valor, ao que acresce a importante função que desempenha enquanto parque de estacionamento público.

Os restantes edifícios com frente para a Rua do Almada apresentam-se como imóveis classificáveis como de acompanhamento, erigidos no século XIX e respeitando a morfologia das edificações da época, não apresentando quaisquer características extraordinárias individuais, mas contribuindo para uma imagem de conjunto homogéneo e integrada no valor global de toda a envolvente.

Estas parcelas são agrupáveis por três sub-conjuntos: o topo sul com a parcela 001 e com a parcela 011; o conjunto central com frente para a Avenida e para a Rua do Almada onde se agrupam as parcelas 002 e 003 e 006 a 010, respectivamente e o topo norte com as parcelas 004 e 005.

A área bruta construída total do quarteirão é de 39 915 m², sendo que 12 755 m² (32%) se encontram em mau estado, 15 715 m² (39%) se encontram em estado razoável de conservação e 11 455 m² (29%) se encontra em bom estado à custa do edifício BANIF e da Residencial do Parcela 5.

Em termos de usos, da área bruta construída total, tem-se que 26% são serviços, 7% hotelaria, 5% são comércio (essencialmente os pisos térreos da Rua do Almada), 17% são habitação (3 fracções de edifícios na Rua do Almada) e 17% são garagens (Garagem do Comércio do Porto e estacionamento do edifício BANIF). De realçar que 43% da área bruta construída do quarteirão está devoluta, demonstrando-se assim a necessidade de intervenção sobre esta Unidade de Intervenção.

Toda a frente construída da Avenida dos Aliados está em vias de classificação, tal como acontece com todas as frentes de todos os restantes quarteirões que enquadram este eixo urbano. Esta situação gera uma zona de protecção que se estende a todas as parcelas do Quarteirão 12062 – Pensão Monumental.

O PDM do Porto, na sua Planta de Ordenamento – Carta de Classificação do Solo, delimita o quarteirão como Frente Urbana Consolidada, estipulando daí as seguintes regras de actuação:

2 — Exceptuam-se da alínea *a*) do número anterior os casos em que o edifício esteja em regime de propriedade horizontal e as restantes fracções não pertençam ao proprietário da fracção a ampliar.

3 — As obras de edificação regem-se ainda pelas seguintes disposições:

- a*) Cumprimento dos alinhamentos e do tipo de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, excepto nas situações em que a Câmara Municipal do Porto (CMP) já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;
- b*) O alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é o definido pelos alinhamentos dos edifícios confinantes a manter, ou os que não venham a prejudicar construções nos prédios vizinhos;
- c*) Em excepção às alíneas anteriores, são admitidas profundidades superiores para os edifícios quando tal se demonstre inequivocamente necessário à manutenção ou instalação de actividades e usos considerados essenciais à revitalização do tecido urbano ou de tal facto resulte um acréscimo significativo da disponibilização de espaço público qualificado com evidente benefício para a cidade, desde que verificadas as condições referidas no n.º 2 do artigo 17.º;
- d*) A cêrcea dos novos edifícios é a da moda da cêrcea da frente urbana respeitante à presente categoria de espaço em que estes se integram;
- e*) Nas situações de colmatação entre edifícios considerados imóveis de interesse patrimonial e cuja cêrcea não seja a da moda da frente urbana, cumpre-se o disposto na alínea *c*) do n.º 1 do presente artigo;
- f*) Conservação dos elementos arquitectónicos e construtivos que contribuem para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade.

Artigo 17.º

Logradouros e interior dos quarteirões

1 — O interior dos quarteirões destina-se a espaço verde afecto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão ou à utilização colectiva.

2 — Admite-se a possibilidade de edificação nos logradouros e no interior dos quarteirões para além do alinhamento de tardo, definido de acordo com o n.º 3 do artigo 16.º, quando satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a*) Como prolongamento construtivo e funcional de edifícios existentes considerados imóveis de interesse patrimonial ou integrados em áreas de interesse urbanístico e arquitectónico, localizados na frente urbana do quarteirão, desde que a ampliação resultante se destine a habitação ou a outras actividades legalmente compatíveis;
- b*) Quando o edifício preexistente for sujeito, na sua totalidade, a obras de conservação;
- c*) Quando os afastamentos do edifício correspondente à ampliação, em relação aos limites de tardo e laterais do prédio, sejam iguais ou superiores à cêrcea da fachada confrontante com esse limite e, sem prejuízo do disposto sobre esta matéria no RGEU, admite-se o encosto aos limites laterais quando adossado a empenas existentes em prédios confinantes;
- d*) A cêrcea não pode ser superior à do edifício existente integrado na frente urbana;
- e*) Quando não resulte uma impermeabilização superior a 20 % da área do logradouro do prédio ou lote;
- f*) Exceptuam-se da alínea anterior os casos em que, por imposição de preservação dos edifícios existentes por motivos de ordem patrimonial ou pela exigua dimensão e configuração irregular dos prédios ou lotes, e quando houver redução da área impermeável legalmente constituída anterior à operação, não têm condições de cumprir com as alíneas *a*), *b*) e *c*) deste artigo.

SECÇÃO II

Área de frente urbana contínua consolidada

Artigo 14.º

Âmbito e objectivos

1 — As áreas de frente urbana contínua consolidada correspondem às áreas estruturadas em quarteirão, com edifícios localizados predominantemente à face dos arruamentos, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.

2 — Compreendendo essencialmente quarteirões do século XVIII, XIX ou início do século XX da zona central da cidade, as áreas reguladas na presente secção integram edifícios significativos e conjuntos de edifícios com interesse patrimonial, caracterizadores de uma imagem da cidade que interessa preservar, pelo que as intervenções a efectuar nelas devem privilegiar a conservação e reabilitação dos edifícios existentes, tendo também como objectivo a potenciação da ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.

Artigo 15.º

Usos

As áreas de frente urbana contínua consolidada são zonas mistas, destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional e licenciáveis pelo município.

Artigo 16.º

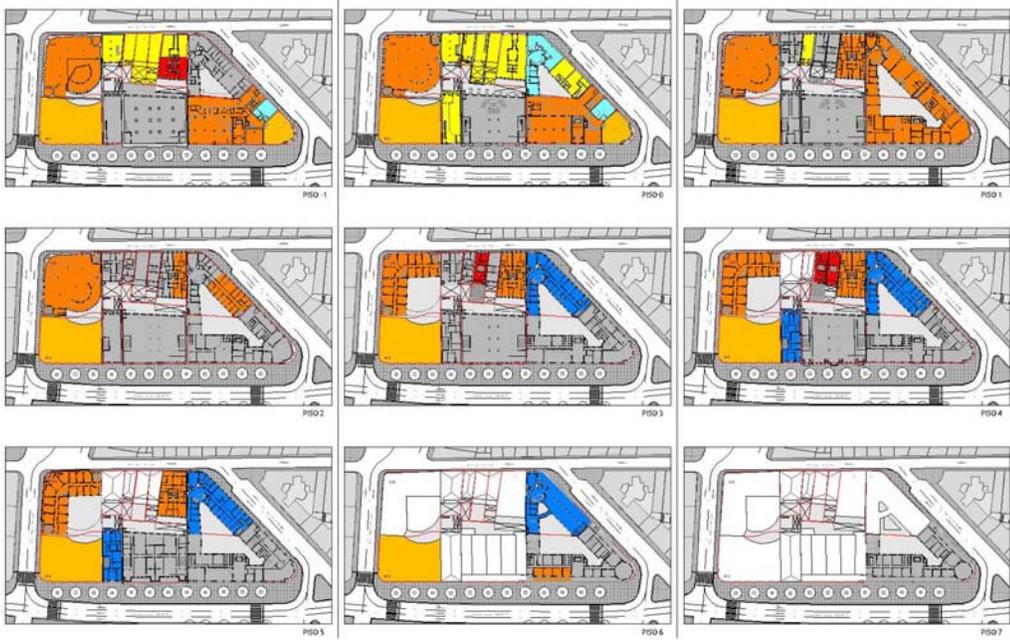
Edificabilidade

1 — Admitem-se obras de ampliação dos edifícios existentes desde que:

- a*) Simultaneamente sejam efectuadas obras de conservação de todo o edifício, caso necessário;
- b*) Sejam conservados todos os elementos arquitectónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade;
- c*) A cêrcea resultante não ultrapasse a da moda, salvaguardando a harmonia das proporções entre a ampliação e o existente contribuindo para a qualificação da imagem urbana.

ÁREAS, USOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Parcela	Proprietário	Piso	Área (m2)	Total	Uso	Estado Conservação
1	BANIF	Cave -3	575,00	6.620,00	Garagem	Bom
		Cave -2	575,00		Garagem	Bom
		Cave -1	700,00		Serviços	Bom
		R/C	700,00		Serviços	Bom
		1	700,00		Serviços	Bom
		2	700,00		Serviços	Bom
		3	700,00		Serviços	Bom
		4	700,00		Serviços	Bom
		5	700,00		Serviços	Bom
		rec	570,00		Serviços	Bom
2	SOCIEDADE INDUSTRIAL VITÓRIA	Cave	280,00	1.960,00	Devoluto	Mau
		R/C	280,00		Devoluto	Mau
		1	280,00		Devoluto	Mau
		2	280,00		Devoluto	Mau
		3	280,00		Devoluto	Mau
		4	280,00		Pensão	Razoável
		5	280,00		Pensão	Razoável
3	IMOPOLIS	Cave	860,00	6.020,00	Devoluto	Mau
		R/C	860,00		Devoluto	Mau
		1	860,00		Devoluto	Mau
		2	860,00		Devoluto	Mau
		3	860,00		Devoluto	Mau
		4	860,00		Devoluto	Mau
4	AXA	Cave	1.230,00	9.245,00	Serviços	Bom
		R/C	1.230,00		Comércio e serviços	Bom
		1	1.015,00		Devoluto	Razoável
		2	1.015,00		Devoluto	Razoável
		3	1.015,00		Devoluto	Razoável
		4	1.015,00		Devoluto	Razoável
		5	1.015,00		Devoluto	Razoável
		6	855,00		Devoluto	Razoável
5	NST DE GEST FINANC DA SEGURANÇA SOCIA	Cave -2	600,00	5.380,00	Devoluto	Mau
		Cave -1	600,00		Arrumos e devoluto	Mau
		R/C	600,00		Comércio e serviços	Razoável
		1	600,00		Serviços	Razoável
		2	615,00		Devoluto	Mau
		3	600,00		Residencial	Bom
		4	600,00		Residencial	Bom
6	RAUL FRANKLIN LOUREIRO	Cave	340,00	2.380,00	Habitação	Mau
		R/C	340,00		Comércio	Razoável
		1	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
		2	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
		3	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
		4	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
7	M. GUIMARÃES, NOVAIS E MAIA, LDA NARCISO ROCHA CASANOVA	Cave	105,00	630,00	Arrumos	Mau
		R/C	105,00		Comércio	Mau
		1	105,00		Devoluto	Mau
		2	105,00		Devoluto	Mau
		3	105,00		Devoluto	Mau
8	EURICO CIRNE LIMA BASTO	Cave	115,00	690,00	Arrumos	Mau
		R/C	115,00		Comércio	Razoável
		1	115,00		Devoluto	Mau
		2	115,00		Devoluto	Mau
		3	115,00		Habitação	Razoável
9	MARIA FERNANDA AIRES LIMA	R/C	90,00	360,00	Comércio	Mau
		1	90,00		Devoluto	Mau
		2	90,00		Devoluto	Mau
		3	90,00		Devoluto	Mau
10	SOCIEDADE INDUSTRIAL VITÓRIA	Cave	185,00	925,00	Devoluto	Mau
		R/C	185,00		Comércio e devoluto	Mau
		1	185,00		Devoluto	Mau
		2	185,00		Devoluto	Mau
11	JOSÉ MIGUEL SEARA CARDOSO	Cave	920,00	5.705,00	Garagem	Mau
		R/C	920,00		Garagem	Razoável
		1	920,00		Garagem	Razoável
		2	920,00		Garagem	Razoável
		3	675,00		Serviços	Razoável
		4	675,00		Serviços	Razoável
5	675,00	Serviços	Razoável			
TOTAL				39.915,00		



- | | | |
|---|--|---|
|  HABITAÇÃO |  BANCA |  HOTELARIA |
|  SERVIÇOS |  COMÉRCIO |  RESTAURAÇÃO / CAFETARIA |
| | |  DEVOLUTO |

O piso térreo dos edifícios voltados à Avenida, à Rua Ramalho Ortigão e à Rua do Almada, apresentam grandes envidraçados que confirmam a sua elevada vocação comercial que assim se deverá manter. Note-se que é intuito do processo de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico Portuense, numa zona que se desenvolve entre os Leões e o Bolhão (Ruas das Carmelitas, dos Clérigos e de Sá da Bandeira), e que se articula com a Avenida dos Aliados, Largo dos Lóios e Praça Almeida Garrett, concentrar um espaço comercial de rua, com elevada qualidade de produtos, insígnias e lojas, fazendo desta área a principal polaridade comercial da Região do Norte, assim mantendo e/ou reabilitando uma tradição.

Os pisos superiores das parcelas 002 a 006 estão ocupados ou adaptados a serviços e ou estabelecimentos hoteleiros (pensões), percebendo-se nas parcelas 007 a 010 a tipologia habitacional que esteve na origem das respectivas construções. Estas tipologias, no entanto, encontram-se, em parte, já alteradas, porque estão ou foram ocupadas por outras funções.

Um ponto fraco deste quarteirão é a baixa oferta de estacionamento nas parcelas, pois só duas (Parcela 1 e Parcela 4) contam com áreas destinadas a tal, e o estacionamento é condição fundamental para a revitalização física e funcional. Por contraponto existe a Garagem do Comércio do Porto, um parque de estacionamento de uso público, mas cuja capacidade está já normalmente comprometida.

4. Caracterização física do edificado

A **parcela 001** está integralmente ocupada por uma dependência bancária do BANIF.

O seu estado de conservação é bom, até porque no início dos anos 90, o edifício foi alvo de uma reconversão total, tendo sido acrescentado ao seu volume de origem, 2 caves (para além da que já existia) e 1 piso recuado ao nível da cobertura. O edifício conta assim agora com 3 caves, rés do chão, 5 pisos e recuado.

Na fachada tardoz surgem os únicos pontos de degradação: em termos físicos decorrem de escorrências sobre a pintura, resultado da oxidação de uma grade de ferro de protecção aos aparelhos de ventilação; em termos estéticos decorrem da existência de aparelhos de ar condicionado ao nível de alguns pisos.



Na **parcela 002** existe um edifício de cave e 6 pisos. O edifício encontra-se em processo de degradação, excepção feita aos dois pisos superiores onde funciona uma unidade hoteleira. Os restantes pisos do edifício estão devolutos.

Nos pisos devolutos é patente a existência de infiltrações ao nível das paredes o que provem de deficiências das fachadas e do apodrecimento das caixilharias – ambas as situações contribuem para a degradação dos pavimentos. Estes pisos não apresentam condições de habitabilidade.

De notar que as condições de funcionamento da unidade hoteleira são precárias, derivado da inexistência de saída de emergência (a pensão funciona nos 4º e 5º pisos) e das condições deficientes de ventilação das instalações sanitárias.

No logradouro existente foram construídos anexos de má qualidade e que contribuem para a imagem deteriorada do miolo do quarteirão, pondo em causa as condições de salubridade e estética.

Com excepção de um dos pisos, todas as varandas voltadas ao tardoiz foram parcial ou totalmente encerradas, em muitos casos sem que tenha havido o devido acabamento da obra.

Nos pisos utilizados como unidade hoteleira, apostos aos vãos da fachada principal, existe um conjunto de aparelhos de ar condicionado que conflituam com a imagem do edifício.



A **parcela 003** está completamente devoluta, sendo que o edifício de cave e seis pisos, apesar de muito degradado interior e exteriormente, apresenta uma excelente qualidade arquitectónica na sua frente voltada à Avenida dos Aliados; o tardoiz é de fraco desenho. No seu interior, muito deteriorado, surgem, para manter, duas caixas de escada, uma em cada topo do edifício.

A cave não tem quaisquer condições de habitabilidade fruto do grau de humidade existente que é originado pela falta de ventilação.

Este edifício conta com um logradouro onde existe uma construção de má qualidade estética e perturbadora da salubridade do espaço.

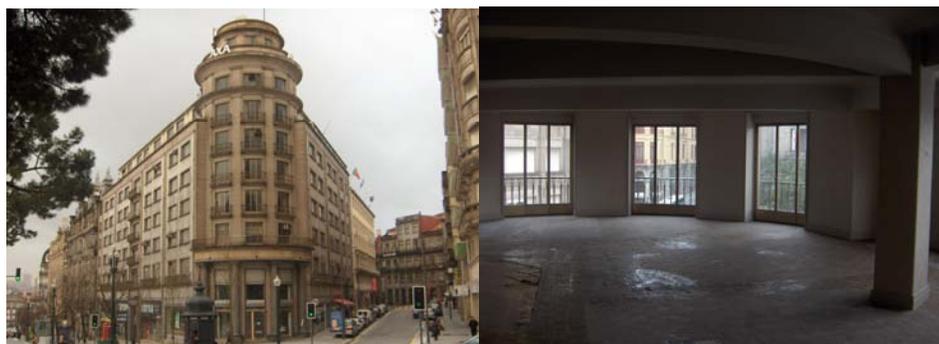
A cobertura do edifício apresenta elevado nível de degradação, pondo mesmo em perigo a segurança na via pública. Atenta a qualidade estética da cobertura voltada à Avenida dos Aliados, impõe-se uma intervenção urgente e cuidada de reparação.



Na **parcela 004** existe um edifício de cave e 8 pisos, de desenho modernista. Salvo a existência de actividade comercial e de serviços no piso térreo, os restantes pisos estão praticamente devolutos.

Este edifício conta com elevadores e com um logradouro fraccionado em 10 lugares de estacionamento (número exíguo face à sua área bruta construída).

O edifício conta com focos de humidade, mas encontra-se, globalmente, em razoável estado de conservação.



A **parcela 005** é ocupada por um edifício de serviços, integrando actividades diversas, como seja a hotelaria, escritórios, consultórios médicos e comércio.

O edifício conta com 2 caves com aberturas para o interior da parcela onde existe o logradouro, rés do chão, 5 pisos e recuado, estando ocupado em cerca de 50% da sua área: as caves, com excepção daquelas que pertencem aos três estabelecimentos comerciais, estão devolutas, o piso 2 está praticamente devoluto também.

Em geral o estado de conservação é razoável ou bom, excepção feita às caves e ao piso 2, manifestamente por se encontrarem devolutos ou por funcionarem como espaços de mera armazenagem das áreas comerciais do rés do chão.

O edifício dispõe de um pequeno logradouro, bem tratado, onde existe uma árvore de médio porte que se deve manter.



Na **parcela 006** existe um edifício onde prevalecem os serviços e que conta com razoável ocupação.

Trata-se de um edifício de cave, rés do chão e 5 pisos. Conta com 1 habitação na cave (que tem ventilação e iluminação pelo tardo e utiliza um pequeno espaço de logradouro, 1 espaço comercial no rés do chão (provavelmente resultado da fusão de dois que terão estado na origem do edifício) e 4 salas por piso, com excepção do último, onde duas delas foram juntas numa habitação, hoje devoluta.

Este edifício cuja edificação remonta ao final do século XIX, foi intervencionado já durante o século XX, sendo-lhe introduzida uma estrutura de betão armado no seu núcleo central, aquele que contém a caixa de escadas e 2 caixas de elevadores. O restante volume do edifício, onde se organizam as áreas privadas, mantém a estrutura de madeira (original?) e as divisórias de tabique. O estado de conservação geral é razoável, sendo que se apercebe que está já em curso um processo de degradação que se está a intensificar no volume construído com estrutura de madeira.

No piso térreo a caixilharia é distinta nas duas frentes comerciais pertencentes à mesma loja, numa montra aço e noutra alumínio.



A **parcela 007** está ocupada por um edifício estruturado em propriedade horizontal, de cave, rés do chão, 3 pisos e recuado. Na cave e rés do chão está instalada uma loja comercial que comunica por ambos os pisos, com a loja da parcela vizinha (P006). Os pisos superiores do edifício estão devolutos, sendo que a tipologia de habitação unifamiliar original está transformada em uma fracção de serviços e em duas fracções habitacionais – note-se que as fracções dos pisos 1 e 2 são interrompidas pela caixa de escada que é um espaço comum às fracções.

Quer a cave, quer parte do rés do chão, quer ainda parte do piso 1, integram um corpo construído que extravasa a área de implantação original do edifício, situação que surgiu através da ocupação integral do logradouro, com prejuízo das condições de salubridade e estética do miolo do quarteirão.



Na **parcela 008** existe um edifício com cave e 5 pisos. O piso térreo tem actividade comercial e existem ainda dois pisos ocupados com habitações, se bem que funcionando em fracções que não se adequam à tipologia unifamiliar que estruturava o edifício – neste caso, no 4º e último piso, o residente ganhou privacidade através do encerramento do patamar, mas no 3º piso o fogo divide-se entre frente e traseiras, tendo na frente três quartos e nas traseiras, sala, cozinha e instalação sanitária, o que não é funcional.

O edifício foi prolongado na sua profundidade inicial e ocupa toda a parcela. O prolongamento existe ao nível da cave (apenas na parte que foi anteriormente o logradouro), no piso térreo e no piso 1, e está em elevado estado de degradação, ao contrário da restante área do edifício que se encontra ainda com algum estado razoável de conservação, carecendo essencialmente de obras de conservação. A área de expansão do edifício conflitua com a desejável qualidade estética do miolo do quarteirão, bem como impede o bom arejamento e insolação da parcela e das parcelas vizinhas.

É de salientar a qualidade da fachada principal ao nível do piso térreo, realizada com uma estrutura de ferro e vidro posterior à construção do edifício.



Na **parcela 009** existe um edifício com rés do chão e 3 pisos sem possibilidade de acesso aos 2 últimos pisos pois a escada não existe já. O edifício foi prolongado em profundidade no rés do chão e no piso 1, ocupando, esta ampliação, o logradouro na sua totalidade. O edifício está em muito mau estado de conservação.



Na **parcela 010** existe um edifício de cave e 4 pisos. O edifício conta apenas com ocupação ao nível de um dos espaços comerciais do piso térreo.

Os pisos superiores do edifício estão em mau estado de conservação, com destacamentos de gessos, apodrecimento de madeiras e fissuração.

A fachada tardoz do edifício encontra-se em pior estado de conservação do que a fachada principal que está revestida com elementos cerâmicos.

Os vãos da fachada principal contam, todos eles, com estores dissonantes.

No logradouro foi erigida uma estrutura metálica sobre a qual existem placas de chapa de plástico, o que, globalmente, contribui para a deterioração do miolo do quarteirão.

O edifício encontra-se em mau estado, principalmente no seu interior.



A **parcela 011** é a Garagem do Comércio do Porto, um parque de estacionamento de acesso público com capacidade para 140 viaturas. Este edifício conta ainda com 45 pequenos escritórios nos pisos superiores. O edifício tem cave, rés do chão e 5 pisos.

A parcela está totalmente ocupada.

O edifício apresenta uma excelente qualidade arquitectónica de linguagem modernista, estando classificado em sede de PDM como Imóvel de Valor Patrimonial.

O seu estado de conservação é razoável, necessitando apenas de algumas obras de conservação.



5. Estratégia para a reabilita urbana do Quarteirão 12062

A intervenção no Quarteirão 12062 – Pensão Monumental é fundamental para a revitalização da Avenida dos Aliados; é-o, naturalmente, tal como é a reabilitação dos restantes quarteirões, mas com uma condição especial, em função do reduzido número de parcelas existente, da qualidade global arquitectónica do edificado e da sua parca ocupação, que permite maior flexibilidade e maior celeridade ao projecto e ao programa a gizar.

Re-habitar a Baixa em geral e em particular a Avenida dos Aliados é um objectivo do processo de reabilitação em curso; concentrar actividades comerciais de topo, atrair serviços de elevado nível e aumentar a qualidade da oferta turística são outros dos objectivos definidos para a mudança da Avenida dos Aliados.

Neste contexto era desejável que o Quarteirão 12062 – Pensão Monumental fosse um elemento que contribuísse para (e que despoletasse) a mudança. Por um lado, e sem quaisquer hesitações, no mínimo, conservando-se e recuperando-se fisicamente os edifícios, mas, preferencialmente, tendo mais ambição e aproveitando a oportunidade em curso de revitalização da zona, apostando-se num propósito de reconversão funcional, no qual as parcelas de grande dimensão, principalmente as Parcelas 003 e 004, podem sustentar essa mudança.

Em geral, mas principalmente nestas duas parcelas, é desejável a introdução de habitação ao nível dos pisos superiores, mantendo-se, nos pisos térreos, a vocação comercial protagonizada por insígnias de inquestionável representatividade. No entanto, a instalação de serviços de topo, nos quais se inclui a hotelaria, são também adequados à estratégia que se pretende implementar.

Em termos da acção física sobre os contentores, o propósito vai no sentido manter ao máximo ou repor a sua volumetria embrionária. Há situações, Parcelas 2 e 9, em que por forma a harmonizar a cércea com a envolvente, se admite o aumento de pisos, e há um conjunto de outras situações onde importa diminuir a profundidade actual dos edifícios, pois esta foi conseguida à custa da construção

de anexos e ampliações que perturbam hoje, a salubridade, estética e até segurança do miolo do quarteirão. Interiormente admite-se uma acção mais profunda de alteração, eventualmente aproveitando a grande dimensão dos pé-direitos para criar mais pisos ou mezzanines, naturalmente sempre em cumprimento das legislações aplicáveis.

Por forma a impulsionar o projecto e a aumentar as possibilidades de êxito de cada intervenção parcelar, há que ter em atenção que um dos principais problemas que se põe à reabilitação e re-habitação deste quarteirão, designadamente na sua área central, é o estacionamento. O problema põe-se ainda com maior acuidade nas sete parcelas centrais do quarteirão (Parcelas 2 e 3 e Parcelas 6 a 10), podendo, em grande medida, ser resolvido pela utilização das caves existentes – só uma parcela do quarteirão não dispõe hoje dessa possibilidade, a Parcela 9, o que obrigará a escavar o sub-solo, para assim se criar cave.

Naturalmente, que a resolução do problema pode passar por actuações autónomas em cada parcela, no entanto, essas exigem multiplicação de custos, maiores consumos de áreas de acesso que reduzem substancialmente uma utilização mais nobre dos pisos térreos, ou seja, áreas que se pretendem como espaços de acolhimento de comércio (de qualidade) transformavam-se em passagens ou rampas para veículos. Mais ainda, se na Rua do Almada, em termos do seu funcionamento, tradição e imagem urbana, não seria desejável ver um contínuo de lancis-rampa, nem uma frente contínua de portões de garagens (que dada a dimensão de cada frente de parcela comprometem outro uso ao nível dos pisos térreos), na Avenida dos Aliados seria impensável admitir uma situação deste tipo. Neste contexto, os acessos a estacionamentos das parcelas do núcleo central do quarteirão com frente para a Avenida dos Aliados devem ser realizados pela Rua do Almada.

Parece assim, que como primeira e mais interessante alternativa, a Garagem do Comércio do Porto poderia resolver tal acesso, visto a sua cota se aproximar da cota do logradouro e das caves das Parcelas 2 e 3, e conseqüentemente poder

dar acesso a todas as caves das restantes parcelas. Funcionalmente, tal opção, poderia permitir uma expansão da Garagem, ou, pelo menos, poderia garantir a ligação física aos estacionamento privados a criar em cada parcela rehabilitada. Mas na impossibilidade de esta sugestão ser exequível, a opção de segunda escolha deveria recair sobre um único acesso pela Rua do Almada, que distribuisse, a partir do miolo do quarteirão, para todas as parcelas – neste caso o edifício com melhor apetência para o efeito é o da parcela 10, que dispõe de uma frente com grande dimensão, que conta com duas grandes montras, podendo uma ser afectada a esta função (ou seja este acesso não inviabiliza outro uso no piso térreo do edifício), que dispõe de cave e que está implantado na cota mais baixa da rua. Qualquer uma destas hipóteses é preferível à alternativa de soluções autónomas.

A questão do estacionamento, mormente nas Parcelas 2, 3 4 e 10, terá de ser, individual ou conjuntamente tratada nos projectos de reabilitação a apresentar.

Em termos do regime de propriedade a implementar, as duas alternativas preferidas, poderiam ser executadas segundo caminhos distintos:

- a. Havendo uma concertação com a Garagem do Comércio do Porto, o modelo poderia assumir dois desenvolvimentos – o estacionamento a criar passaria pela ampliação do actual, havendo uma integração do miolo do quarteirão e das caves e sub-solo das parcelas na Parcela 11; caso a Garagem do Comércio do Porto fosse apenas utilizada como eixo de acesso, deveria constituir-se uma servidão que permitisse a passagem para as outras diversas parcelas que transformavam os seus respectivos logradouros numa área comum às partes;
- b. Utilizando-se um acesso pelo piso térreo de um edifício voltado à Rua do Almada (preferencialmente Parcela 10), esse, e o logradouro que permite a distribuição a cada uma das parcelas, passaria a constituir uma fracção que teria uma servidão de passagem; esta situação permitiria a resolução autónoma das necessidades de estacionamento,

mas permitiria, também, uma solução de estacionamento único se, nesta nova fracção, fossem integradas as caves e o sub-solo das diversas parcelas.

Apresentam-se a seguir um conjunto de desenhos ilustrativos da abordagem anterior:

Nos dois desenhos abaixo vêem-se as possibilidades que existem de criação de estacionamento – só no logradouro das parcelas com uma área por piso de cerca de 1 000 m²; sob as Parcelas 2 e 3 com uma área de cerca de 1 100 m²; sob as Parcelas 6 a 10 com uma área de cerca de 1 700 m²



Hipótese A - Logradouro



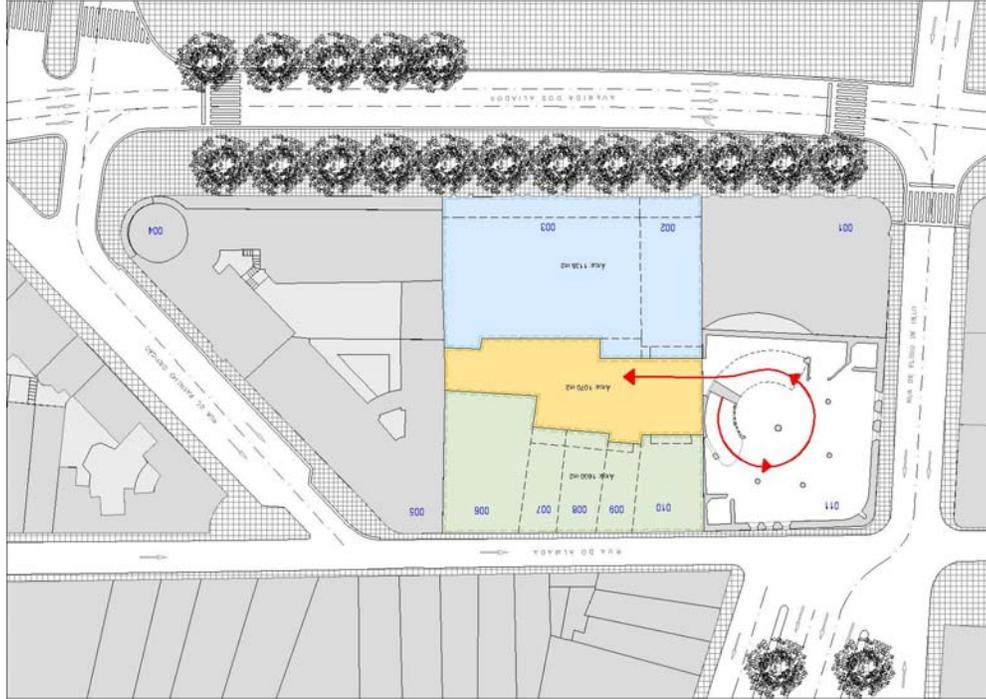
Hipótese B - Parcela 2 e 3 + Logradouro



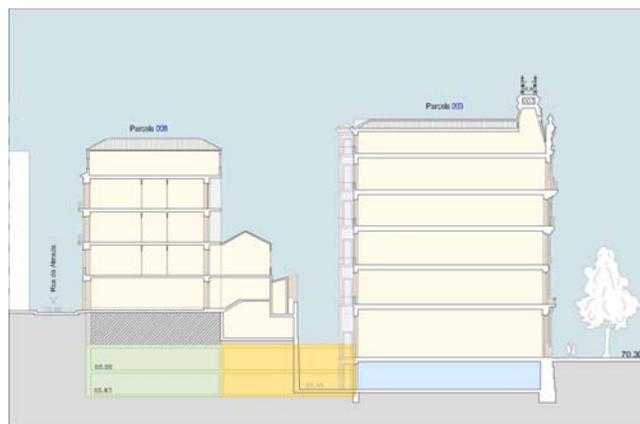
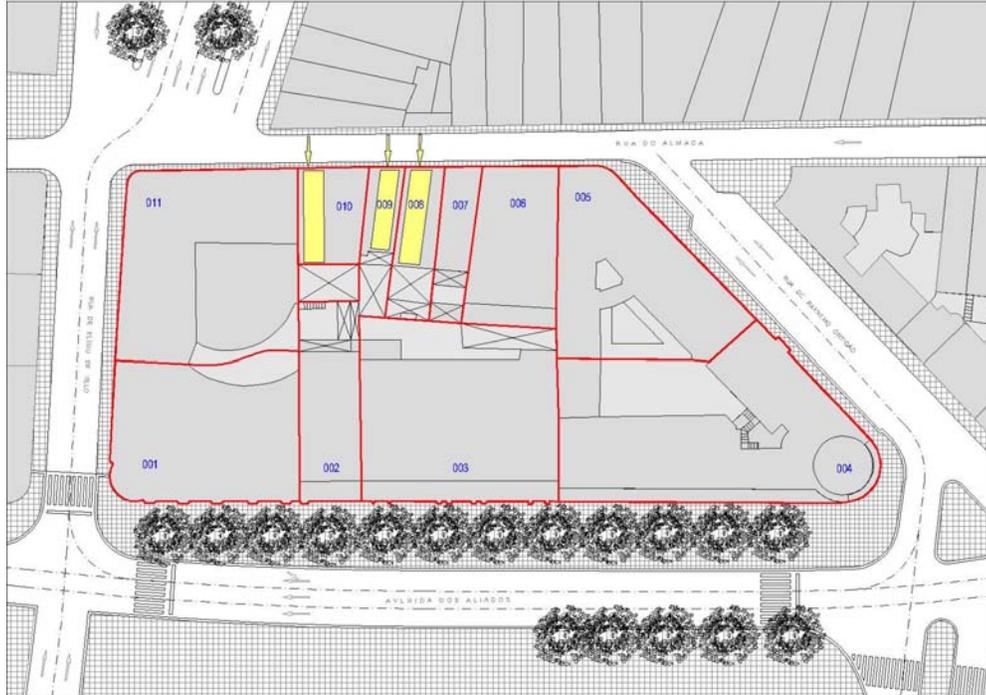
Hipótese C - Parcela 2 a 3 - 6 a 10 + Logradouro



Estes dois desenhos que se seguem representam a articulação do acesso com a Garagem do Comércio do Porto

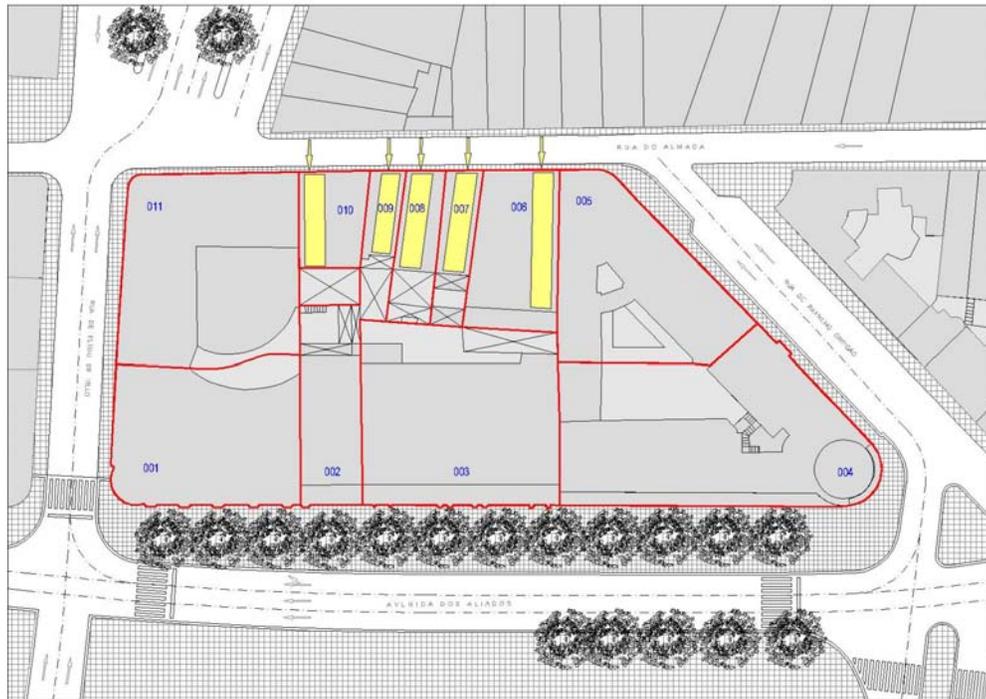


A planta e os três perfis seguintes mostram as possibilidades de acesso único e alternativo, através das Parcelas 8, 9 ou 10





A planta abaixo representa o comprometimento que os acessos a estacionamento representam, se autónomos, em cada um dos pisos térreos



6. Modelo de Intervenção

Como primeira nota importa referir que funcionalmente este quarteirão deverá aumentar o seu padrão de exigência, apostando-se, nos piso superiores em áreas de habitação, de hotelaria ou de serviços de qualidade e mantendo, no máximo possível, uma utilização comercial no piso térreo das Ruas do Almada, de Ramalho Ortigão e da Avenida dos Aliados.

Por outro lado é manifestamente estratégico que seja resolvido o problema do estacionamento, autonomizado ou em partilha entre as parcelas do núcleo central do quarteirão.

No que concerne ao edificado, em termos físicos, a intervenção a realizar que, a seguir, aqui se define visa apenas o mínimo que se impõe realizar. No entanto, sempre que haja operações urbanísticas de maior dimensão, sustentadas em obras profundas de reabilitação dos edifícios, exige-se uma intervenção tendo em conta a melhoria da eficiência energética e do conforto na utilização (seguindo os critérios mais exigentes do SIM Porto), bem como a instalação de meios mecânicos de transporte entre pisos.

Parcela 001 – OBRA LIGEIRA

- A intervenção a desenvolver visa apenas a conservação da grelha metálica existente na cobertura e a pintura da fachada tardoz e em retirar os aparelhos de ar condicionado existentes nessa mesma fachada

Parcela 002 – OBRA PROFUNDA

- Devem retirar-se aparelhos de ar condicionado e estores existentes na fachada principal
- Na fachada tardoz deve ser reposta a morfologia original, procedendo-se à demolição dos corpos que ocupam parcial ou totalmente as varandas
- As caixilharias, mantendo o material e o desenho, deverão ser conservadas ou substituídas por novos elementos, neste caso, mantendo a madeira como material construtivo, mas introduzindo o vidro duplo
- A cobertura deverá ser reparada, tendo em vista anular as infiltrações existentes e melhorar o desempenho térmico através da aplicação de material isolante
- Internamente, os pisos 1, 2 e 3 deverão ser conservados através da remodelação de pavimentos e paredes, tendo necessariamente de ser adaptados às novas funções que venham a ser decididas para o edifício
- O elevador existente deverá passar a servir todos os pisos do edifício
- Deverão ser demolidos todos os anexos existentes no logradouro, seja aquele que está no enfiamento da parcela, seja aquele que surge no enfiamento da parcela 009, repondo-se assim as condições de salubridade e estética desta área
- A manutenção da função hoteleira obrigará ao cumprimento das condições de segurança e salubridade impostas para o licenciamento de actividades do género

- Neste edifício admite-se também uma obra mais profunda de reconversão integral com manutenção da morfologia original das fachadas principal e tardoz, e readaptação do espaço que obriga à existência de estacionamento



Parcela 003 – OBRA EXCEPCIONAL

- A cobertura terá de ser integralmente recuperada, mantendo o desenho e o modelo construtivo dos torreões e mansardas existentes, devendo utilizar-se elementos de isolamento térmico que contribuam para o conforto e para a eficiência energética do edifício
- Toda a fachada principal deverá ser limpa e recuperada

- A caixilharia existente, deve ser substituída por novos elementos de madeira com vidro duplo, repondo-se as condições estéticas e promovendo o conforto térmico
- A fachada tardoz terá de ser conservada através da limpeza, reparação e pintura do reboco existente, devendo-se também demolir as construções que surgiram nas varandas; deve ser alterado o sistema de drenagem de águas aposto sobre esta fachada
- Interiormente, seja qual for o uso que se venha a destinar ao edifício, impõe-se uma reconversão completa, em termos físicos e funcionais, devendo manter-se as caixas de escada; devem ser instalados pelos menos dois elevadores no edifício, um junto de cada uma das caixas de escada
- Devem ser demolidos os anexos construídos no logradouro
- Numa aposta mais profunda de reabilitação, na qual se admite a ampliação do edifício em um piso por forma a melhor dialogar com os edifícios confrontantes, haverá obrigatoriedade de construção de áreas de estacionamento

Parcela 004 – OBRA LIGEIRA

- Deve-se proceder a obras de mera conservação, designadamente obras que eliminem as humidades e infiltrações existentes
- Numa aposta mais profunda de reabilitação, haverá obrigatoriedade de construção de áreas de estacionamento que podem aceder pelo portão existente na Rua Ramalho Ortigão

Parcela 005 – OBRA LIGEIRA

- A principal obra a desenvolver centra-se na conservação das caves do edifício, tornando-as habitáveis – note-se que parte dos espaços existentes em cave têm iluminação e ventilação natural a partir do logradouro, podendo funcionar com áreas de escritórios
- Impõe-se também corrigir deteriorações existentes ao nível das caixilharias do piso térreo, aproveitando tal oportunidade para harmonizar o desenho, os materiais e as cores dessa mesma caixilharia
- Atendendo a que o piso 2 está ocupado apenas em 3 das suas salas e que estas ocupações são transferíveis quer para o piso 1, quer para qualquer uma das salas da cave com ventilação e iluminação natural, era importante aproveitar essa possibilidade para ampliar em mais 1 piso a Residencial existente – apostava-se assim numa função que é estratégica para a AIP Aliados, permitia-se uma melhor utilização do edifício e davam-se melhores condições de operação a uma serviço que apresenta já hoje elevada qualidade

Parcela 006 – OBRA MÉDIA

- Este edifício deverá ser alvo de obras de conservação, designadamente no que concerne à cobertura, onde se deve utilizar isolamento térmico, consolidação da estrutura de madeira e recuperação das deficiências existentes nos espaços, provocados pelas deficiências da estrutura
- As fachadas deverão ser limpas, devendo-se pintar a fachada tardoz de modo a valorizar as condições de salubridade e de estética do interior do quarteirão

- No piso 5 dever-se-á proceder à demolição do acrescento introduzido ao nível da cobertura voltada à rua
- A caixilharia do rés do chão deverá ser harmonizada quanto ao seu desenho e tipo de material, devendo também proceder-se à reparação e manutenção das restantes caixilharias dos pisos superiores, utilizando vidro duplo no caso de a intervenção justificar a substituição dos elementos existentes

Parcela 007 – OBRA PROFUNDA

- Demolição do prolongamento da construção ao nível do rés do chão e do piso 1, por forma a repor as condições de salubridade e estética do miolo do quarteirão
- Manutenção da morfologia da fachada principal substituindo mosaicos cerâmicos dissonante por outros idênticos aos que fazem a regra no acabamento da fachada
- Reposição das condições originais da fachada tardoz
- Harmonização das caixilharias do piso térreo
- Autonomização das fracções / espaços dos pisos superiores
- Recuperação integral dos pisos superiores

Parcela 008 – OBRA MÉDIA

- Realização de obras gerais de conservação do exterior do edifício – a cobertura e a empena necessitam de obras com alguma dimensão, designadamente a reparação da estrutura do telhado, dos rufos, das caleiras e dos tubos de queda e aplicação de elementos de isolamento térmico, e a reposição da estrutura e reposição das peças de lousa em falta na empena
- Conservação integral do interior, designadamente das paredes e tectos deterioradas pelas infiltrações de humidades
- Demolição do corpo avançado face à fachada tardoz original, que abrange a cave, o piso térreo e o piso 1 – com isto liberta-se a área que foi de logradouro e contribui-se para a melhoria das condições estéticas e de salubridade do logradouro e do interior do quarteirão
- Manutenção de caixilharias utilizando-se vidro duplo caso as condições actuais obriguem à substituição dos elementos
- A estrutura de ferro do piso térreo deverá ser mantida
- Autonomização das fracções / espaços dos pisos superiores

Parcela 009 – OBRA PROFUNDA

- O edifício terá de ser completamente reabilitado fisicamente dado o seu estado de quase ruptura, admitindo-se a sua ampliação em altura por forma a se adaptar à cêrcea dos edifícios das parcelas confinantes



Parcela 010 – OBRA MÉDIA

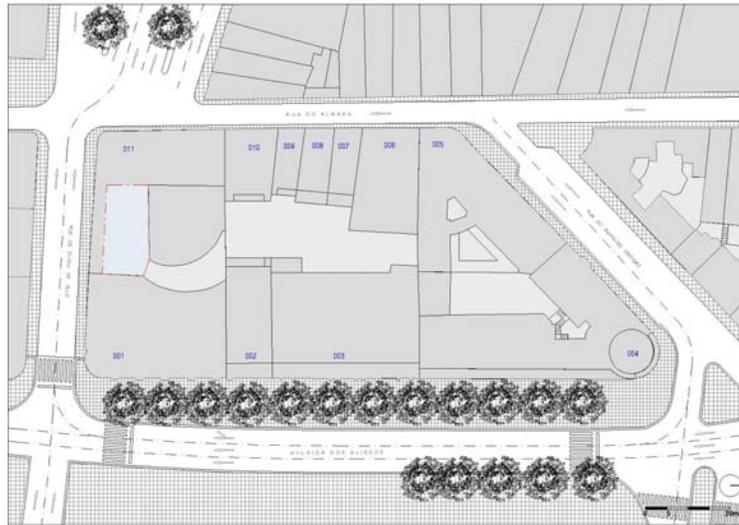
- A fachada principal deverá ser mantida e conservada, devendo retirar-se os estores existentes e recuperar as caixilharias de madeira existentes
- A fachada tardoz precisa de uma acção de recuperação profunda ao nível dos rebocos, pinturas e conservação das caixilharias, havendo ainda que recuperar as guardas metálicas, cuja oxidação corrói e provoca escorrências ao nível dos pavimentos e tectos das varandas
- Deverá retirar-se a caixilharia de alumínio colocada ao nível do rés do chão e que encerra a varanda original
- O interior do edifício está ainda capaz de ser alvo de uma intervenção de recuperação, sendo que tal exige uma acção profunda sobre os gessos das paredes e tectos, e sobre os pavimentos; esta intervenção poderá ter de ser concertada com uma reconversão funcional, caso se pretende atribuir outro tipo de funções ao edifício

- No logradouro devem ser demolidas as construções precárias existentes
- Uma intervenção de reabilitação intensiva deste edifício exige a construção de estacionamento

Parcela 011 – OBRA LIGEIRA

- Impõe-se rever as condições dos rebocos de ambas as fachadas, contribuindo com isso para a impermeabilização geral dos paramentos exteriores que vão ganhar também com o melhoramento da impermeabilização das soleiras das caixilharias substituídas há pouco tempo
- Interiormente, ao nível dos pisos 3, 4 e 5, há que compor as fissuras existentes e limpar e pintar as áreas de circulação comuns e modernizar as instalações sanitárias
- Na cave dever-se-á actuar ao nível da impermeabilização da parede da fachada poente, bem como tratar as armaduras aparentes na laje de tecto e recobri-las com argamassa
- Em virtude da existência do terraço de cobertura ao piso 5 e da má resolução de remate com o último piso do edifício da parcela confinante a nascente (P001 – ANTIGO EDIFÍCIO DO COMÉRCIO DO PORTO) e mais ainda da possibilidade que se dava de usufruir de uma fantástica vista sobre o centro histórico, admite-se a construção de um piso recuado – tal situação carece de aprovação das entidades tutelares, designadamente do IPPAR. Esta eventual ampliação, terá, naturalmente, de respeitar regras de desenho e de utilização de materiais muito rigorosas de modo a não prejudicar, antes pelo

contrário beneficiar, este edifício, cuja qualidade arquitectónica é evidente.



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

Parcela	Proprietário	ABC (m2)	Nível de intervenção mínimo	Valor unitário (€)	Total (€)
1	BANIF	6.620,00	Ligeira	n.a.	5.000,00 €
2	SOCIEDADE INDUSTRIAL VITÓRIA	1.960,00	Profunda	€ 800,00	1.568.000,00 €
3	IMOPOLIS	6.020,00	Profunda	€ 800,00	4.816.000,00 €
4	AXA	9.245,00	Ligeira	€ 250,00	2.311.250,00 €
5	INST DE GEST FINANC DA SEGURANÇA SOCIAL	5.380,00	Ligeira	€ 250,00	1.345.000,00 €
6	RAUL FRANKLIN LOUREIRO	2.380,00	Significativa	€ 500,00	1.190.000,00 €
7	M. GUIMARÃES, NOVAIS E MAIA, LDA NARCISO ROCHA CASANOVA	630,00	Profunda	€ 800,00	504.000,00 €
8	EURICO CIRNE LIMA BASTO	690,00	Significativa	€ 500,00	345.000,00 €
9	MARIA FERNANDA AIRES LIMA	360,00	Profunda	€ 800,00	288.000,00 €
10	SOCIEDADE INDUSTRIAL VITÓRIA	925,00	Significativa	€ 500,00	462.500,00 €
11	JOSÉ MIGUEL SEARA CARDOSO	5.705,00	Ligeira	€ 250,00	1.426.250,00 €
TOTAL		39.915,00			14.261.000,00

8. Calendário de execução do programa

2007		2008					
4º trimestre		1º trimestre		2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	
Aprovação do Projecto Base do Documento Estratégico		Ultimação e aprovação do Documento Estratégico		Negociação e celebração de contratos de reabilitação		Elaboração de projectos de licenciamento e execução	Início das obras

9. Parcelamento cadastral

A integrar apenas no Documento Estratégico

10. 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.

INTERVENÇÃO EXCEPCIONAL

Por último a reabilitação dita excepcional justifica-se apenas se o edifício apresentar elevado e inquestionável valor patrimonial intrínseco ou da sua envolvente. Neste caso poderá ser necessário adoptar técnicas especiais de restauro ou de reconstrução, ou ainda elevar muito as características do edifício.

Equipa responsável pelo Projecto-base de Documento Estratégico

Paulo Valença, arq.to (coordenação)

Luís António, arq.to

Fátima Cabral, jurista

Equipa responsável pelas Vistorias

António Baptista, eng. civil

Ana Lucinda, arq.ta

Luís António, arq.to

Patrício Martins, arq.to

Paulo Valença, arq.to

Rui Loza, arq.to