PORTO VIVO
Sociedade de Reabilitação Urbana

EIXO MOUZINHO / FLORES

QUARTEIRÃO 14012 – S. DOMINGOS

NOVEMBRO 2009

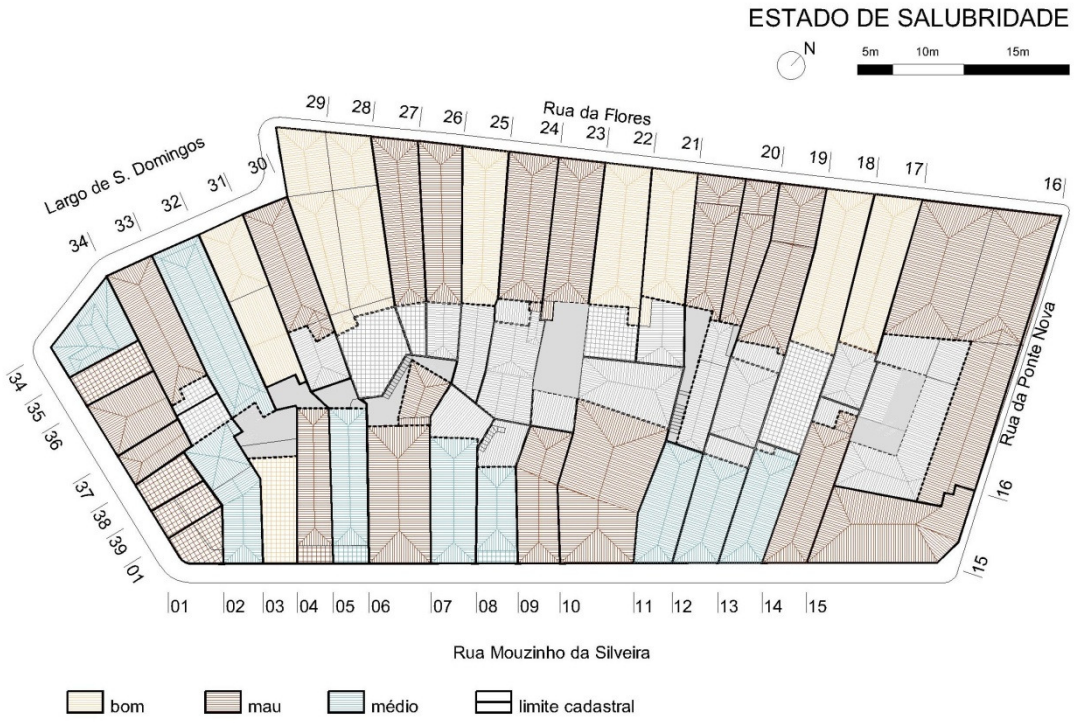
VERSÃO WEB

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

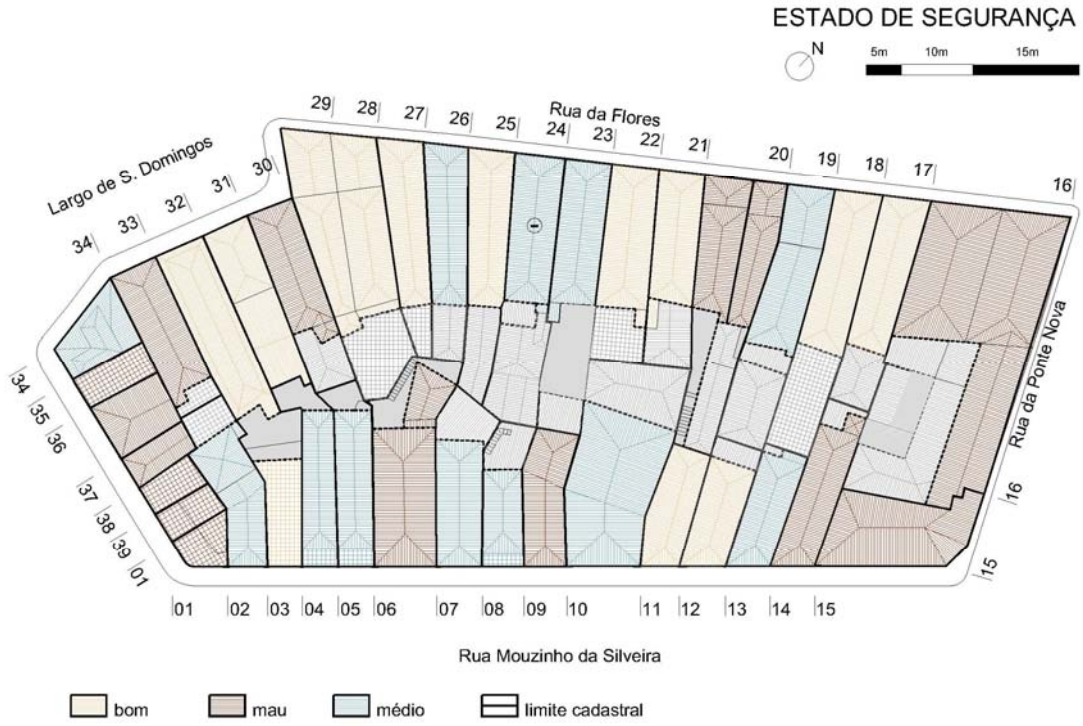
O quarteirão em análise localiza-se na Freguesia da Sé e é delimitado pela Rua das Flores, pela Rua da Ponte Nova, pelo Largo de São Domingos e Rua Mouzinho da Silveira. A Unidade de Intervenção tem uma forma irregular e é composta por trinta e nove parcelas, que perfazem um total de 350 metros lineares de frente edificada, sendo 107 metros para a Rua de Mouzinho da Silveira, 110 metros para a Rua das Flores, 48 metros para a Rua da Ponte Nova e 85 metros para o Largo de São Domingos. De um modo geral, as parcelas são totalmente construídas, não havendo espaço para logradouros. As parcelas têm normalmente duas frentes, uma para a Rua de Mouzinho da Silveira e outra para o interior do quarteirão.

Montagem fotográfica da Rua Mouzinho da Silveira

Realizadas as vistorias a todos edifícios do quarteirão, verificou-se que cerca de 54% não possuem condições de salubridade, devido ao mau estado de conservação em que se encontram, à degradação das instalações e à falta de manutenção e de ventilação.

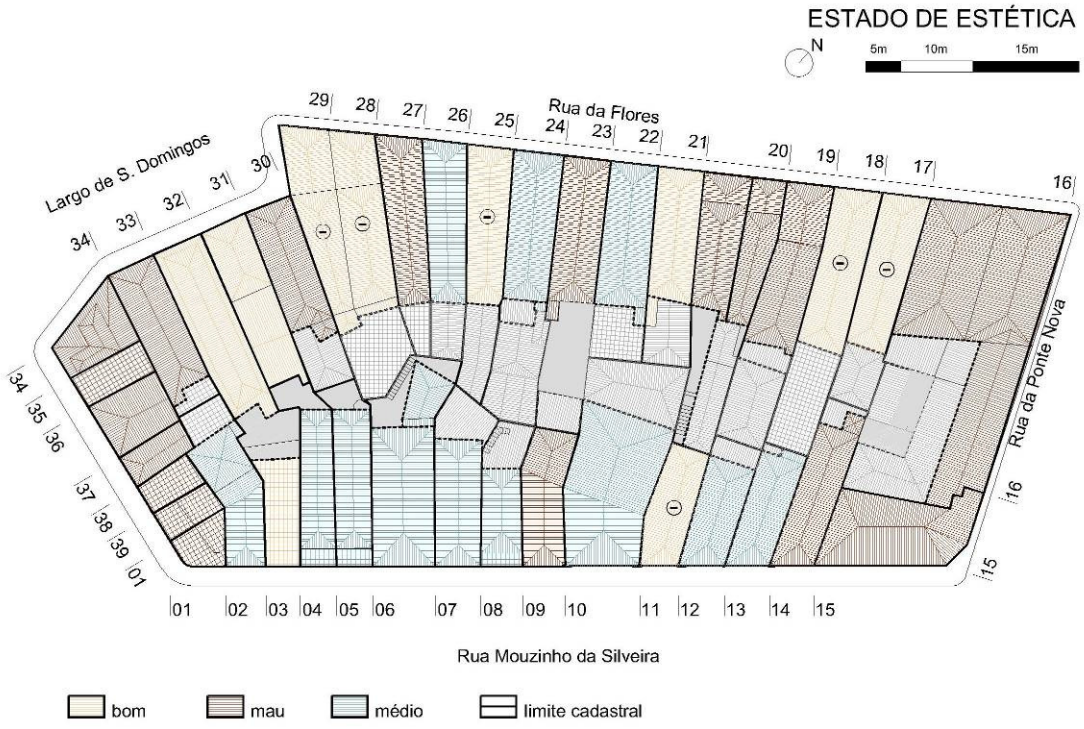


Das parcelas que possuem fogos habitacionais, a parcela 016 é a que possui piores condições.

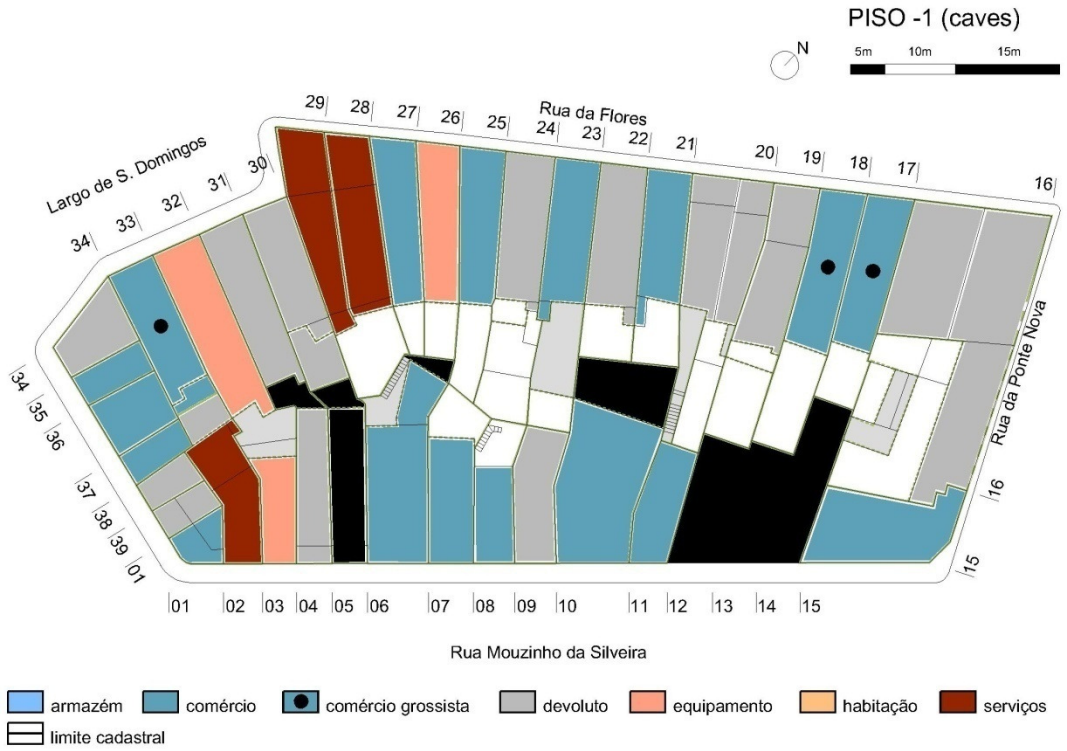


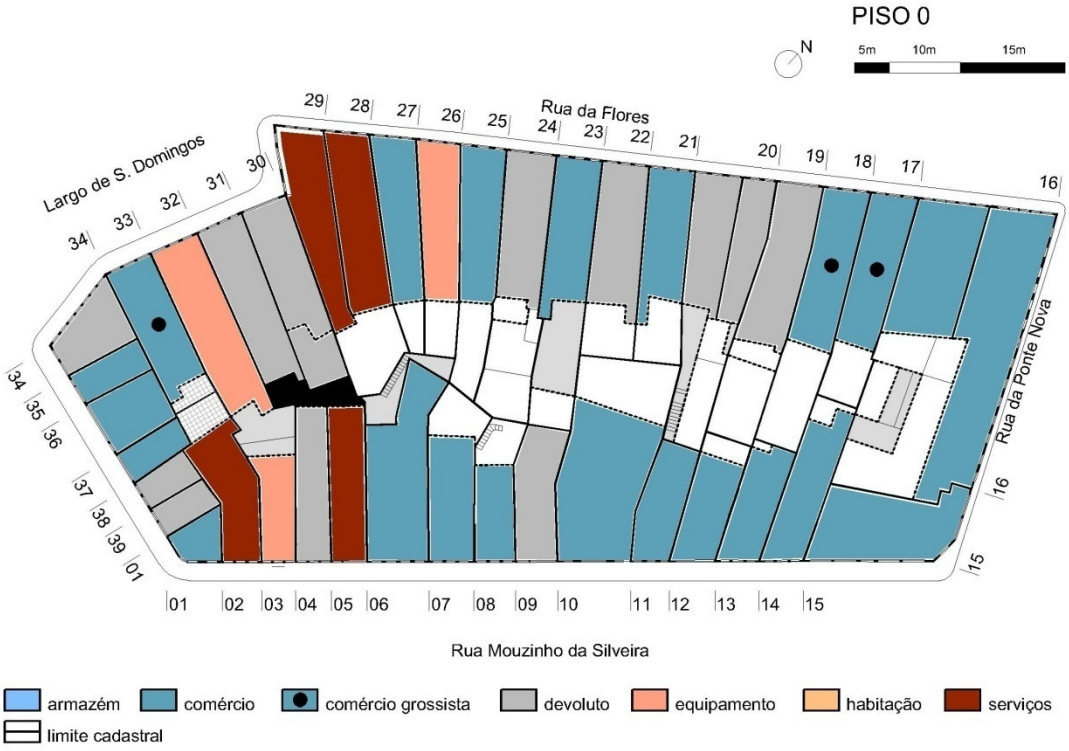
Cerca de 36% das parcelas possuem más condições de segurança, predominantemente no seu interior, pela cedência da estrutura da cobertura e tectos, entre outros. Mais uma vez, a parcela 016 é a que se encontra em pior estado, pondo mesmo em risco a segurança dos utentes.

Importa ainda referir que 17% dos edifícios possuem más condições de estética.

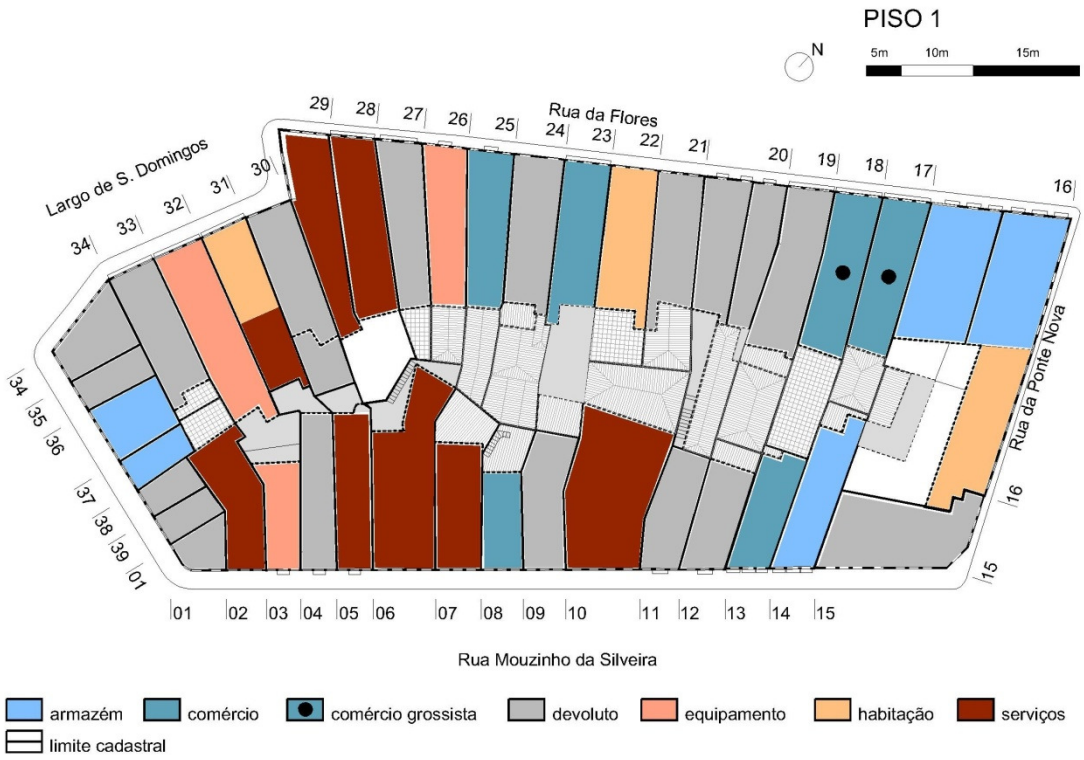


2.7 PLANTAS E ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE

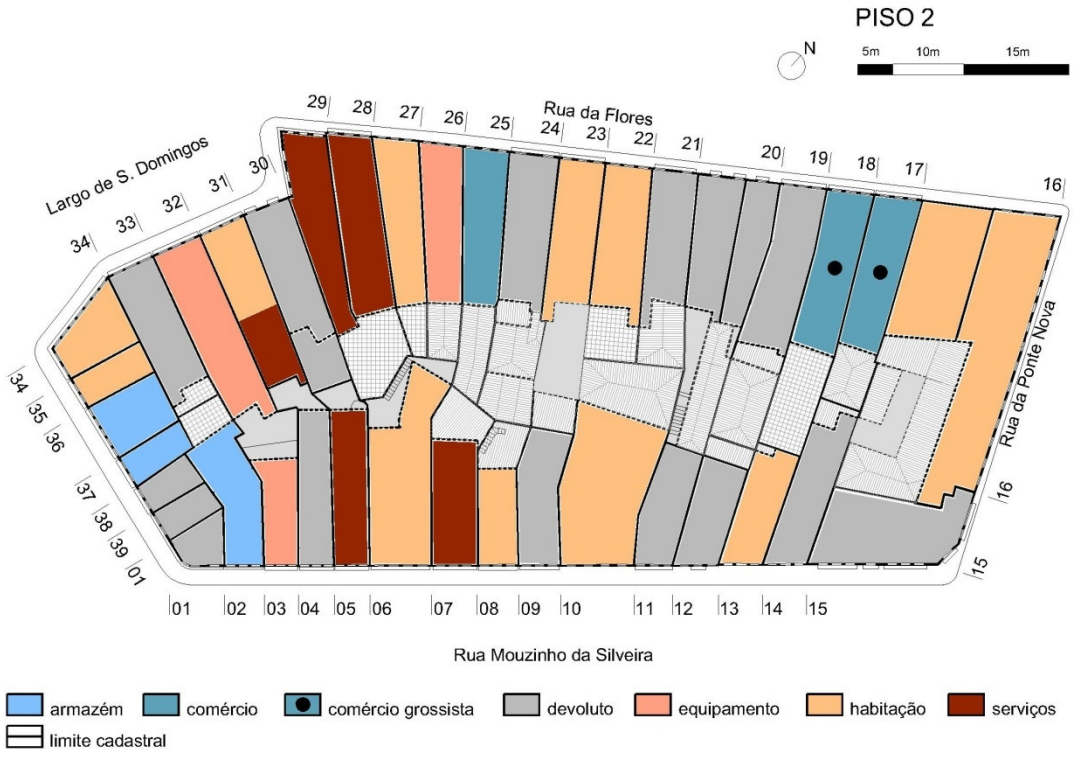




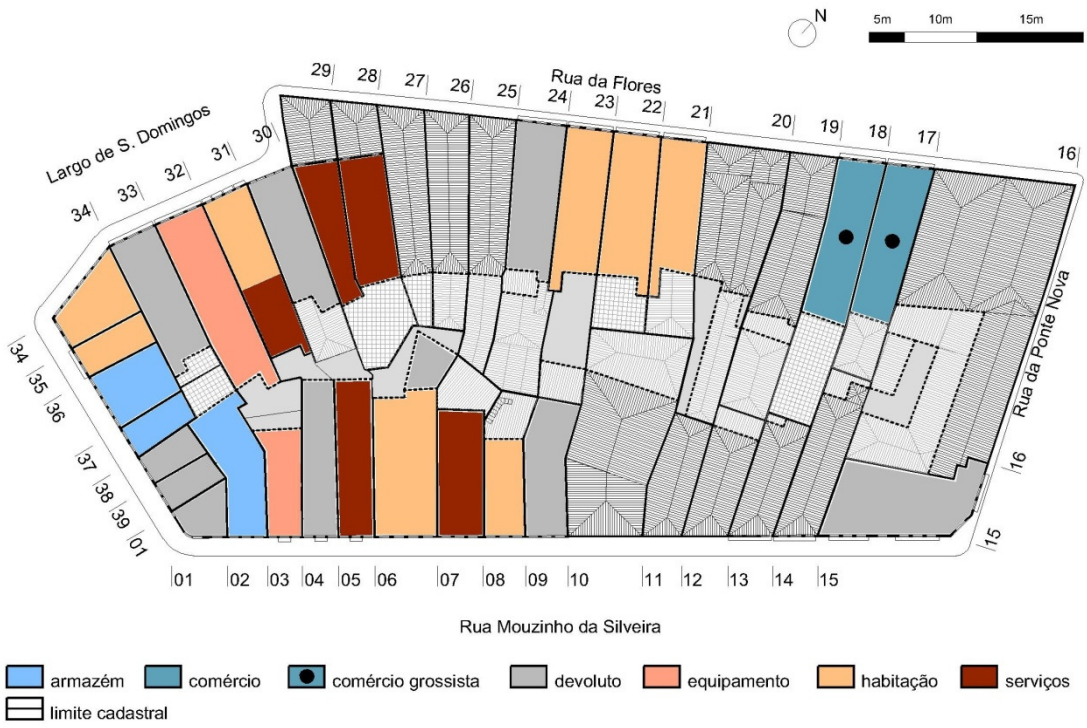
PISO 1


N
5m 10m 15m
Largo de S. Domingos
Rua da Flores
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
armazém
comércio
comércio grossista
devoluto
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

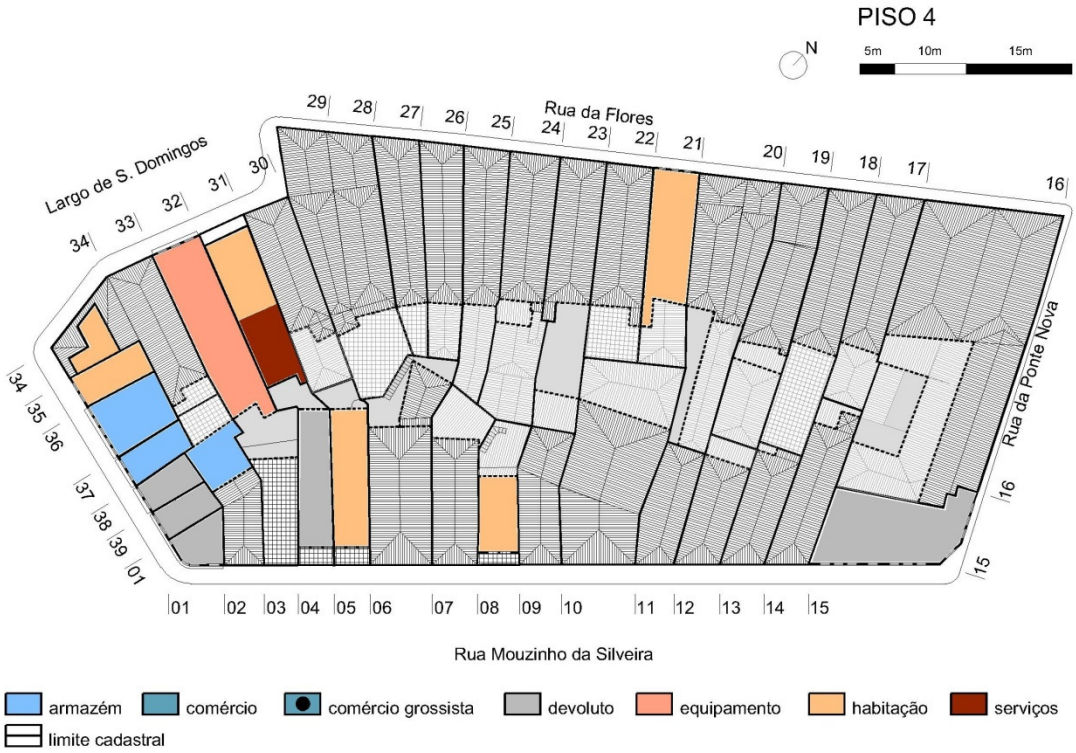
PISO 2


N
5m 10m 15m
Largo de S. Domingos
Rua da Flores
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
armazém
comércio
comércio grossista
devoluto
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

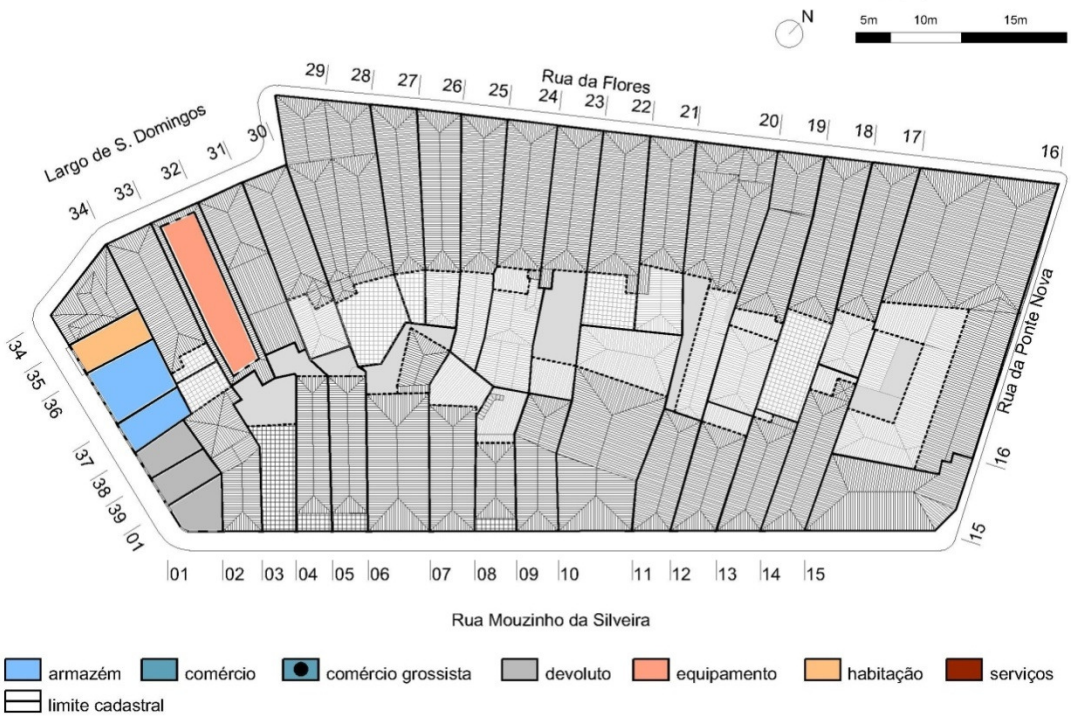
PISO 3


N
5m 10m 15m
Largo de S. Domingos
Rua da Flores
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
armazém
comércio
comércio grossista
devoluto
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

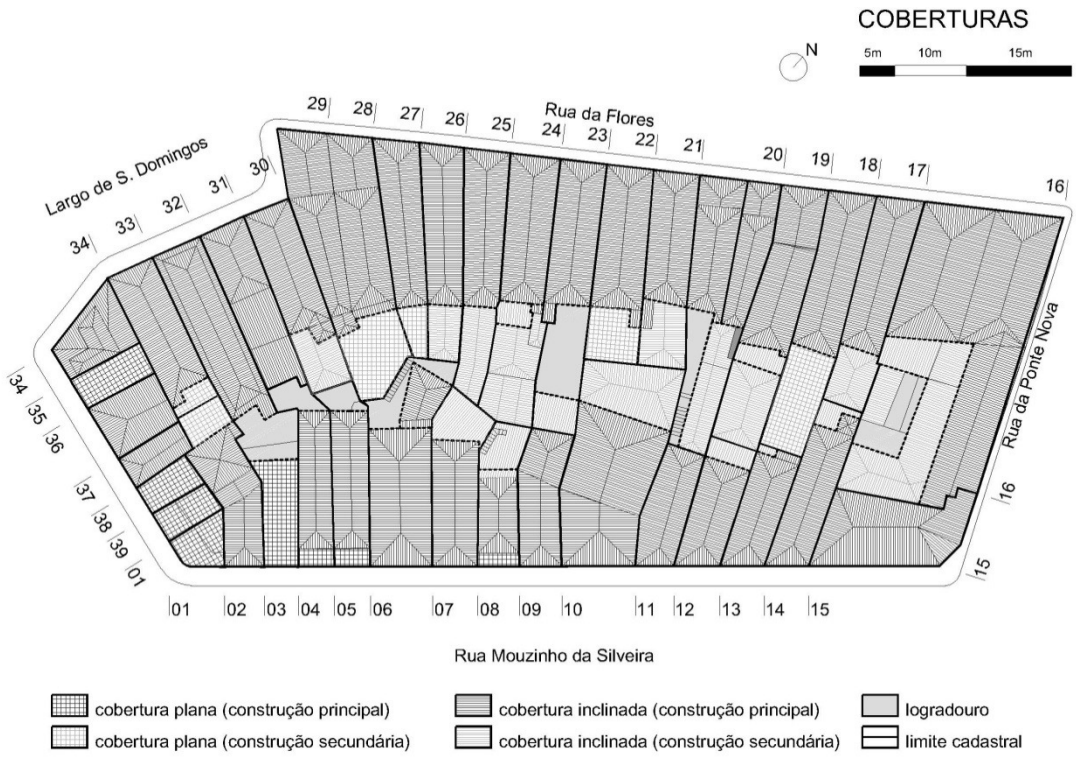
PISO 4


N
5m 10m 15m
Largo de S. Domingos
Rua da Flores
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
armazém
comércio
comércio grossista
devoluto
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

PISO 5



COBERTURAS

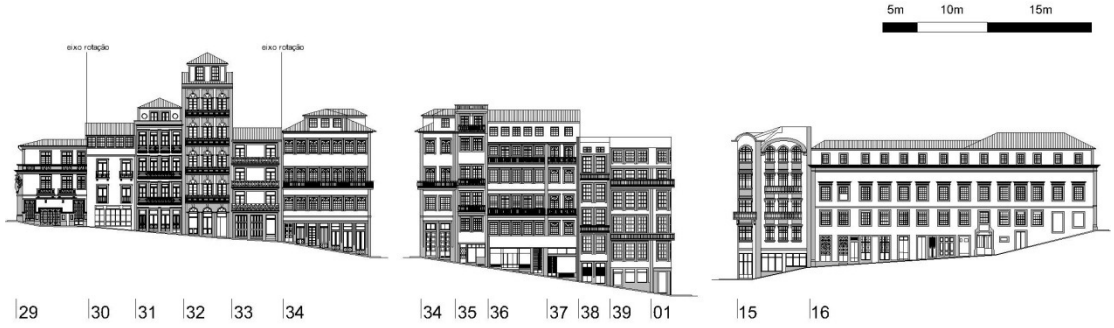


5m 10m 15m

Rua das Flores

5m 10m 15m

Rua Mouzinho da Silveira



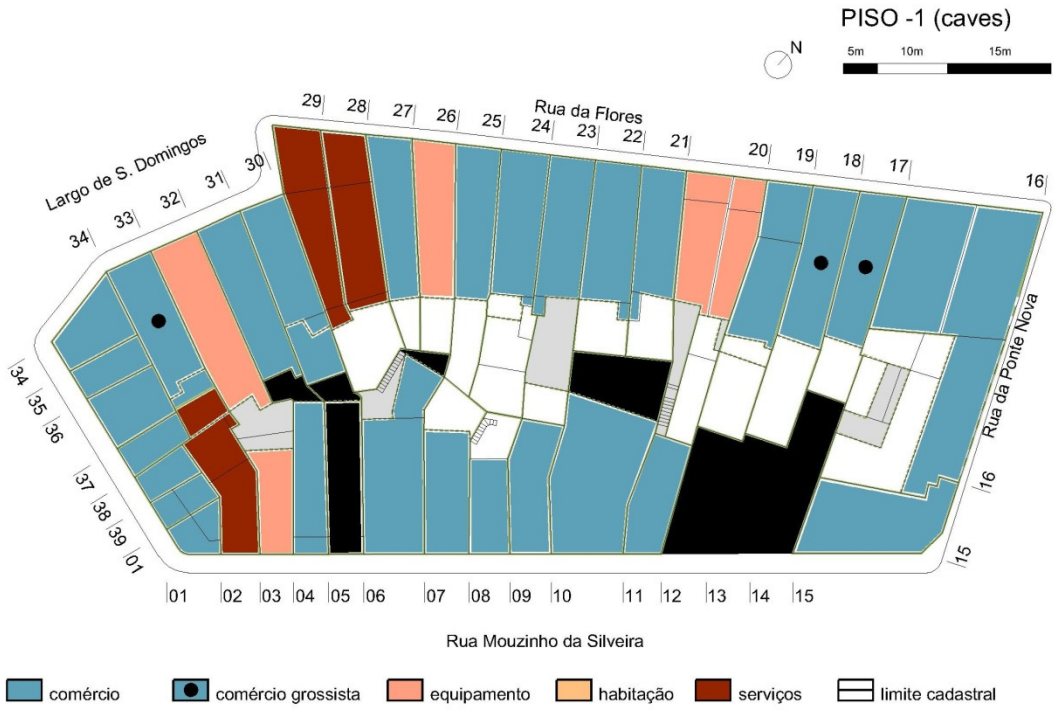
Largo de S. Domingos

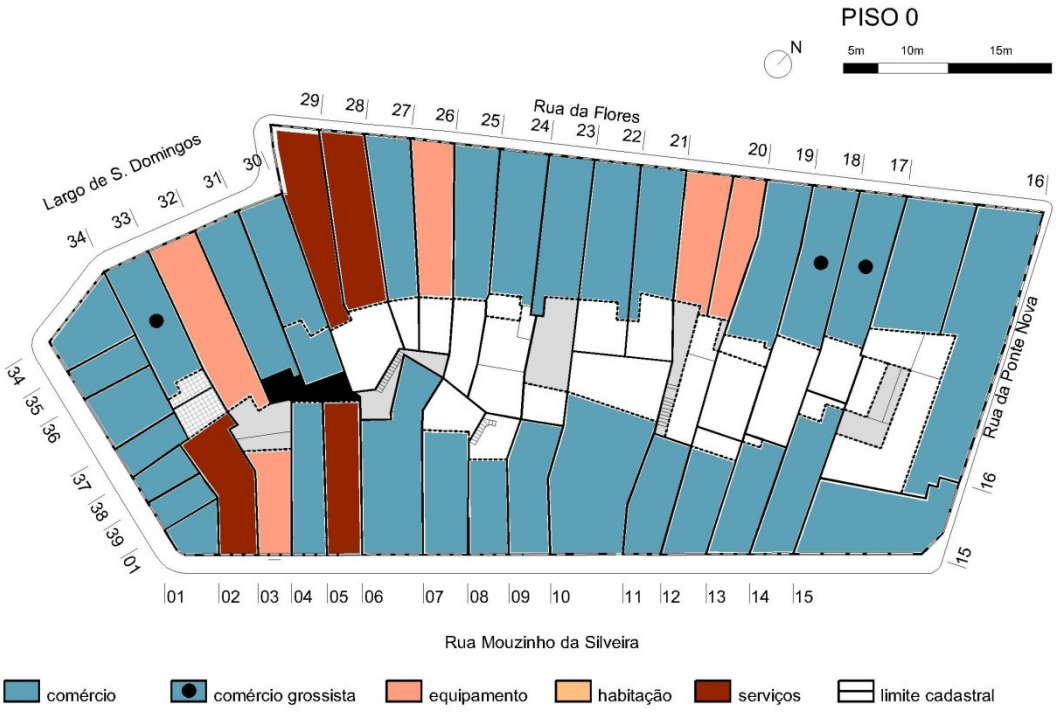
Largo de S. Domingos

Rua da Ponte Nova

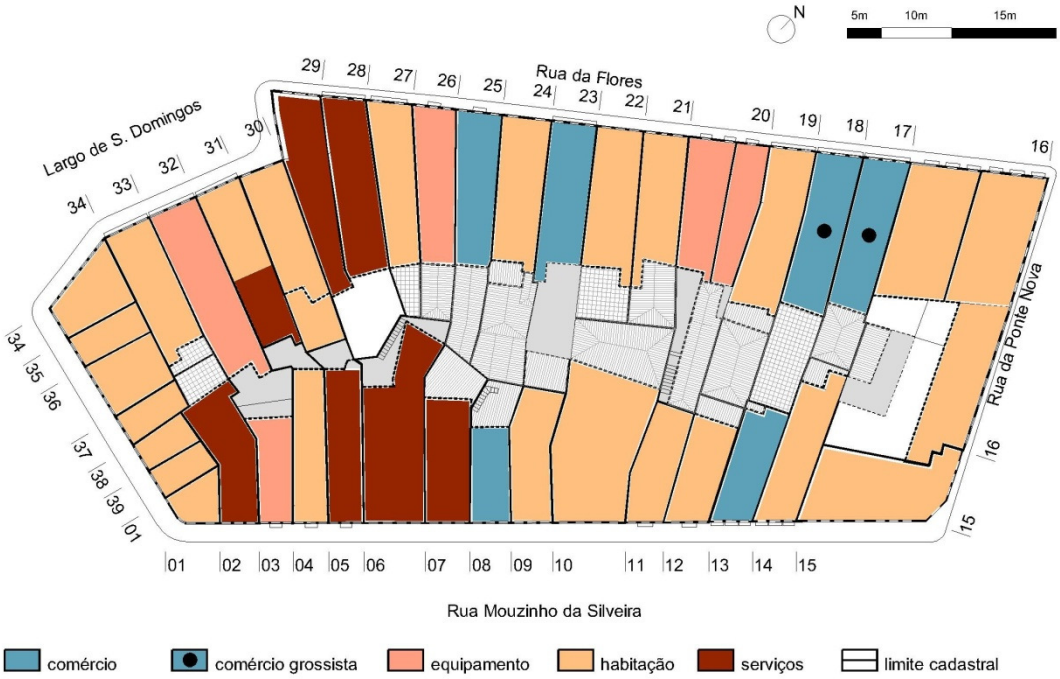
3. INTERVENÇÃO PROPOSTA

3.1 PLANTAS E ALÇADOS DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

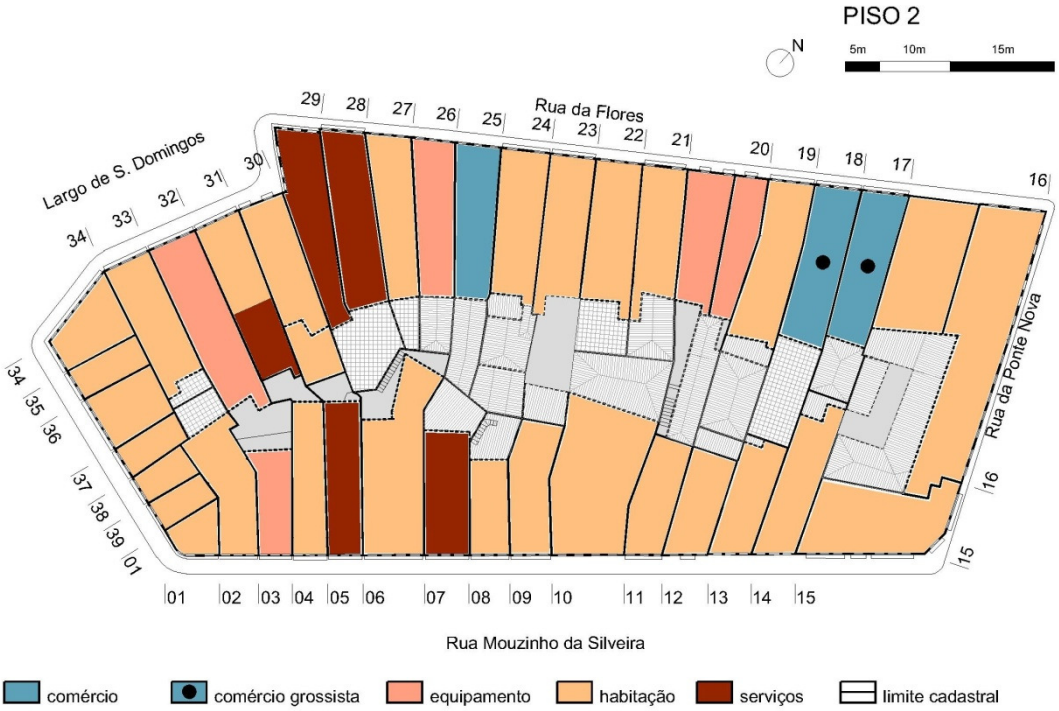




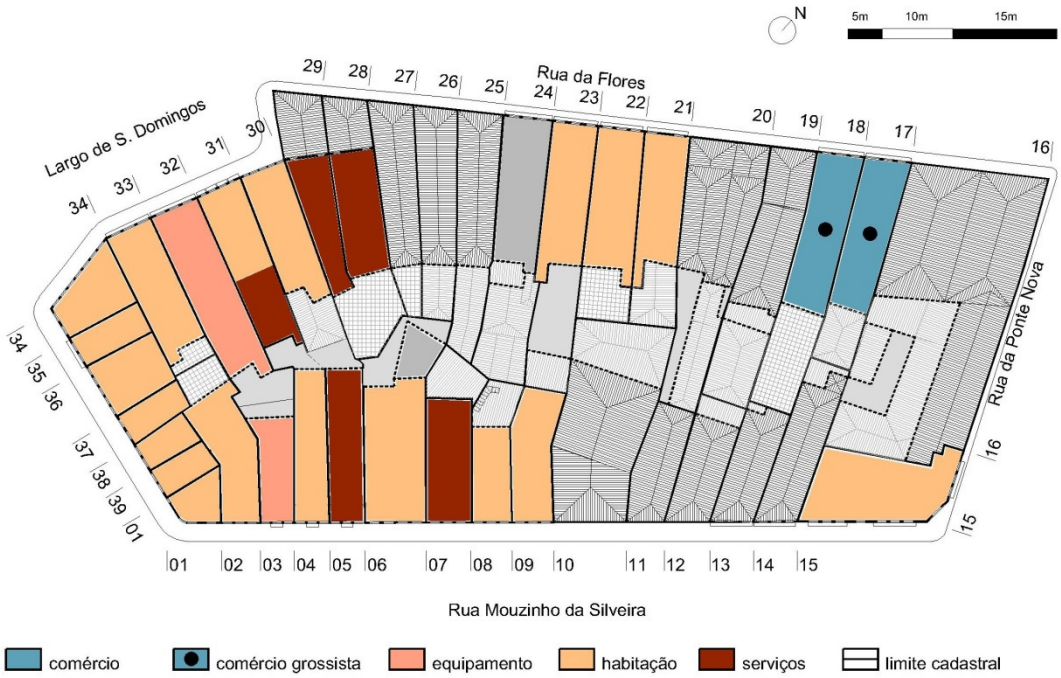
PISO 1


N
5m 10m 15m
Largo de S. Domingos
Rua da Flores
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
comércio
comércio grossista
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

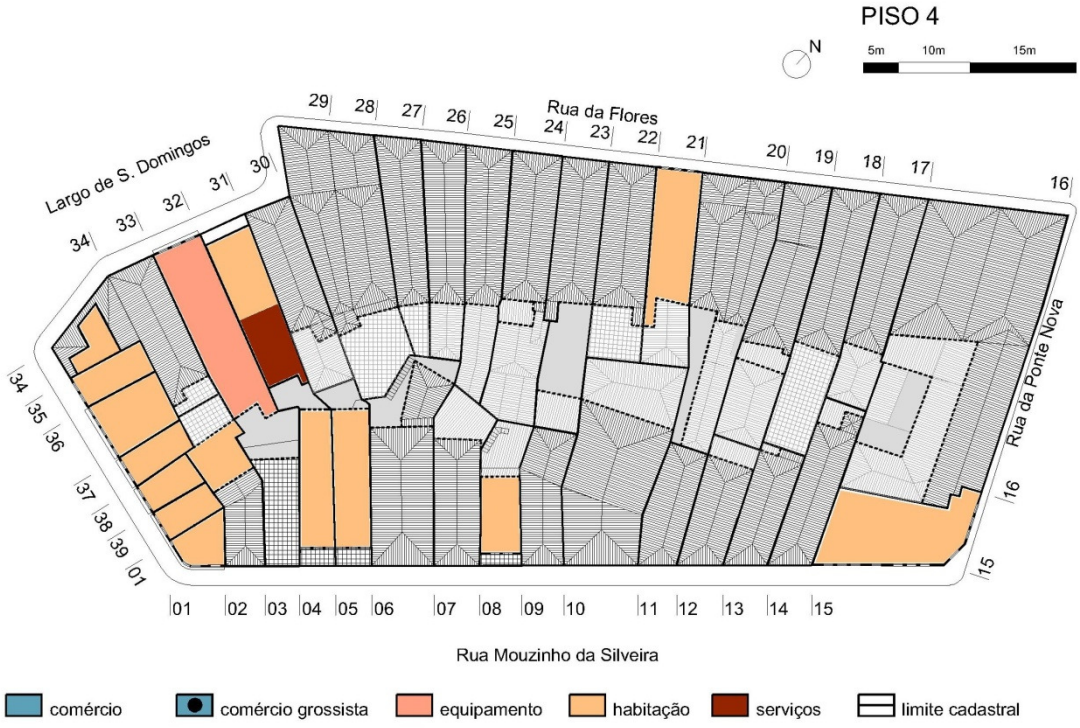
PISO 2

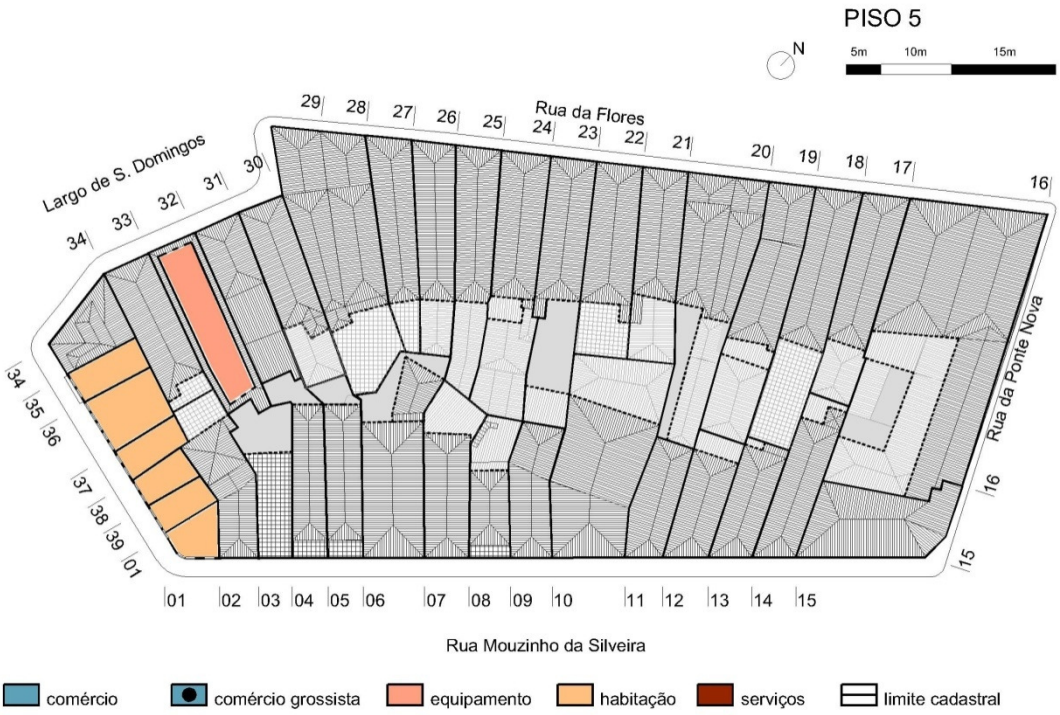

N
5m 10m 15m
Largo de S. Domingos
Rua da Flores
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
comércio
comércio grossista
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

PISO 3


N
5m 10m 15m
Rua da Flores
Largo de S. Domingos
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
comércio
comércio grossista
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

PISO 4


N
5m 10m 15m
Rua da Flores
Largo de S. Domingos
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
comércio
comércio grossista
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral


PISO 5
N
5m
10m
15m
Largo de S. Domingos
Rua da Flores
Rua da Ponte Nova
Rua Mouzinho da Silveira
comércio
comércio grossista
equipamento
habitação
serviços
limite cadastral

5m 10m 15m

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15

Rua Mouzinho da Silveira

construir

15 16

Rua da Ponte Nova

16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29

Rua das Flores

29 30 31 32 33 34

Largo de S. Domingos

34 35 36 37 38 39 01

Largo de S. Domingos

Neste âmbito, deverá dar-se uma especial importância à recuperação dos valores patrimoniais degradados e/ou avulsamente alterados e desqualificados, já que esses valores desempenham um importante papel na atractividade desta área. O carácter e qualidade do conjunto urbano constituído por este quarteirão não se coadunam com intervenções espúrias, sem respeito pelos valores arquitectónicos aqui presentes.

A breve trecho será iniciada uma intervenção pública de grande profundidade, apoiada em fundos comunitários e liderada pela C.M.P., da qual resultará a requalificação dos eixos urbanos envolventes, em particular, da Rua de Mouzinho da Silveira e da Rua das Flores, a extensão da linha de eléctrico desde o Infante a S. Bento, e a criação de sistema de estacionamento subterrâneo que servirá directamente todos os quarteirões que ladeiam a Rua das Flores.

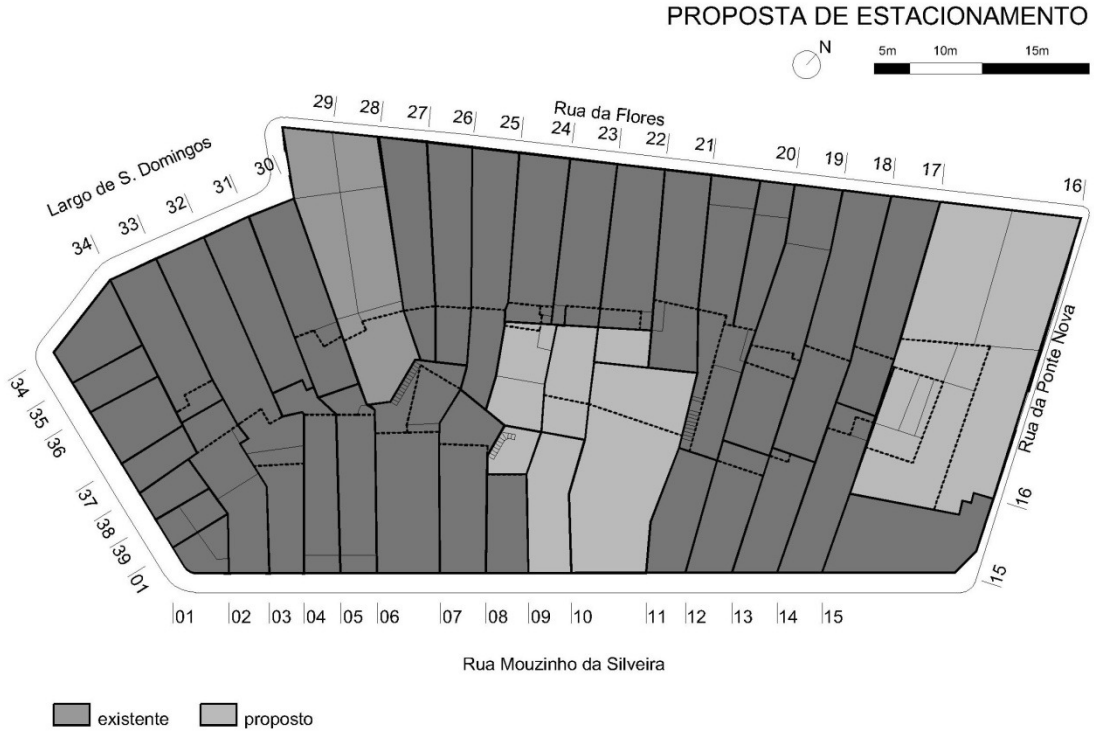
3.2.1 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FUNCIONAL

1. As características físicas deste quarteirão, bem como a sua localização sugerem um programa de funções que articule habitação, comércio, serviços e turismo. A importância de revitalizar socialmente esta área impõe que sejam consideradas todas as oportunidades de reabilitar e adaptar edifícios que possam vir a receber com dignidade e conforto novos habitantes.

Dadas as exigências infra-estruturais das edificações destinadas a habitação, nomeadamente no que se refere à criação de acessos verticais mecânicos e à segurança contra incêndios, há vantagem de congregar parcelas vizinhas para obter fogos melhor dimensionados e mais funcionais, portanto, com maior capacidade atractiva. No caso deste quarteirão, a função habitacional poderá beneficiar de alguns conjuntos de parcelas que apresentam boas características para desenvolver essa opção, nomeadamente o conjunto formado pelas parcelas 035 e 036, o conjunto das parcelas 038, 039 e 01 e ainda a parcela 016, nos dois primeiros casos parcelas vizinhas de mesmo proprietário e no último, uma parcela que, dadas as dimensões, se presta a receber habitação com boas características, podendo com facilidade incluir estacionamento próprio.

Outro conjunto que poderá também oferecer condições para criar habitação, em face da opção que mais adiante se caracterizará, é o conjunto formado pelas parcelas 08, 09, 010 e logradouros das parcelas 022, 023 e 024 e que incluirá também oferta de estacionamento.

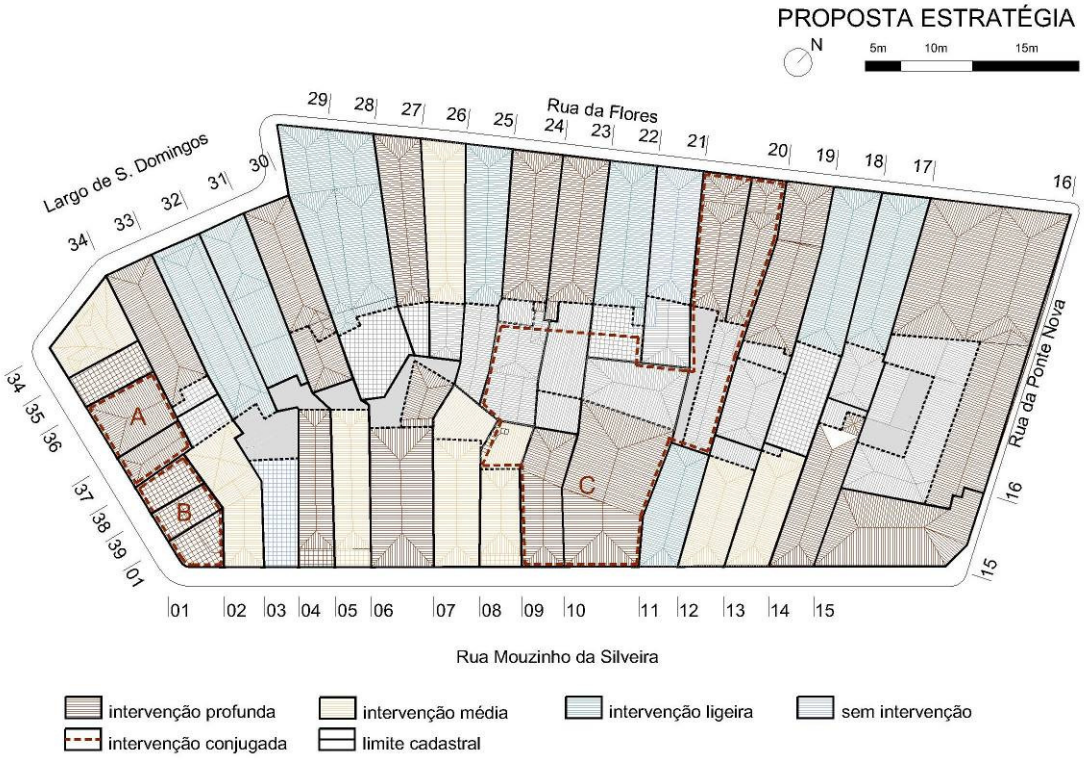
2. Em termos de equipamento, é de relevar a Escola Superior Artística do Porto, que ocupa neste quarteirão as parcelas 03 e 032, mas com estabelecimentos ainda na Rua de Belmonte (Palácio dos Pacheco Pereira), Rua do Comércio do Porto e Largo de S. Francisco. Trata-se de um estabelecimento de ensino superior , do sector cooperativo, com mais de duas décadas de funcionamento diário nesta área e que ministra formação em áreas artísticas diversificadas. À ESAP se deve, no período de maior



5. Como complemento da estratégia de reabilitação funcional aqui proposta, apontamos ainda os seguintes aspectos que se referem à envolvente e já não ao edificado propriamente dito: a) A requalificação urbana da Rua de Mouzinho da Silveira, incluindo a implantação da Rede do Eléctrico é uma condição importante para que a estratégia atinja os seus objectivos; b) A recolha de resíduos domésticos tem de ser aperfeiçoada, passando pela introdução de eco-pontos adaptados ao cenário do casco histórico; c) Por último, sugerimos que esta zona da cidade seja dotada de uma rede wireless de acesso gratuito, o que poderia ter um efeito muito positivo como factor indutor de mudança na percepção do centro histórico.

3.2.2 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FÍSICA

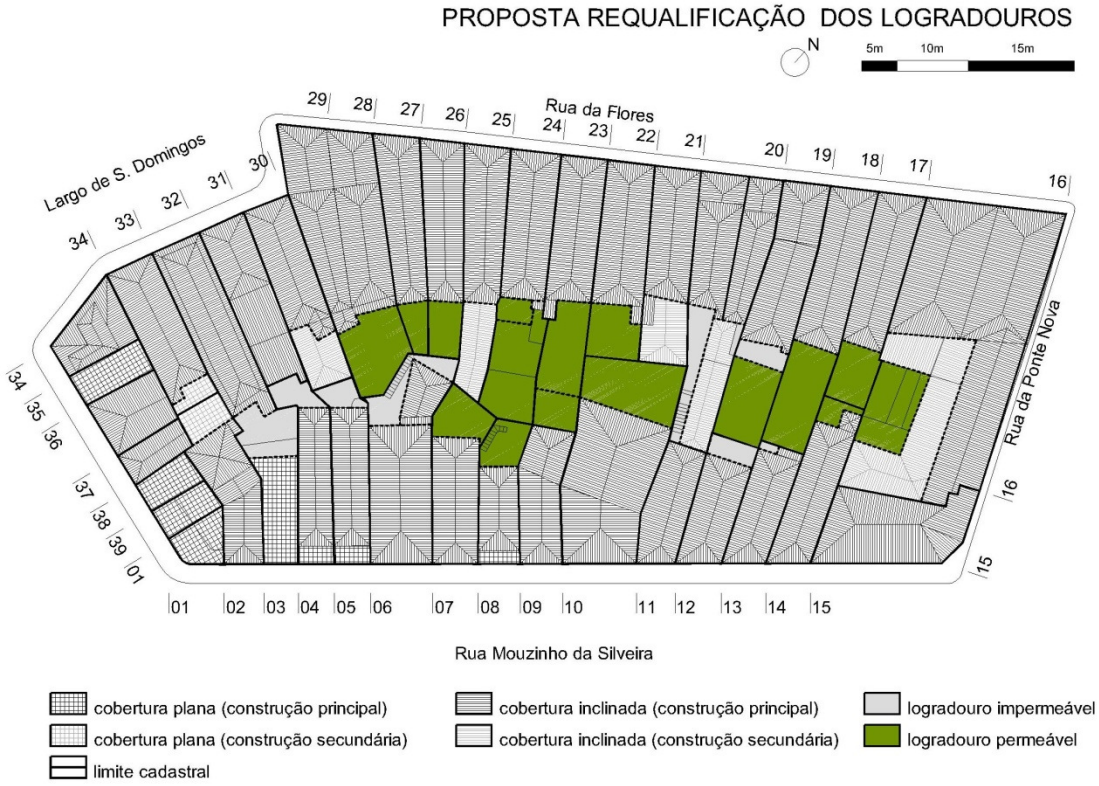
Em grande parte dos edifícios é necessária uma intervenção média ou profunda. Apenas onze parcelas estão em bom estado de conservação, mesmo assim algumas necessitam de intervenção ligeira. Pelo diagnóstico da situação existente surge a possibilidade de realização de intervenções conjugadas que permitirão dotar os edifícios de condições de segurança e salubridade, racionalizar acessos verticais, rentabilizar os espaços a criar e viabilizar economicamente as intervenções.



Dois problemas principais foram identificados nas vistorias efectuadas:

1. O primeiro tem a ver com o facto de, no interior do quarteirão, se verificar que o formato actual das construções secundárias, nomeadamente nas parcelas orientadas para a Rua das Flores, apresentam espaços residuais, alguns degradados e insalubres, potencialmente muito crítico no que respeita à acumulação de lixos e consequente propagação de risco de incêndios entre as construções. A existência de uma diferença de cotas de aproximadamente 2 pisos, entre a Rua das Flores e a Rua de Mouzinho da Silveira, implica que estas construções prejudiquem fortemente as construções principais orientadas para a Rua Mouzinho da Silveira, nomeadamente em termos de iluminação e ventilação natural. Pretende-se assim sanar este problema eliminando sempre que possível, total ou parcialmente, as construções secundárias existentes no interior das parcelas ou, em alguns casos, a eliminação de um piso de forma a melhorar a salubridade das construções principais. Deverá ser estudada a possibilidade de cobrir as construções que se mantiverem com coberto vegetal de modo a

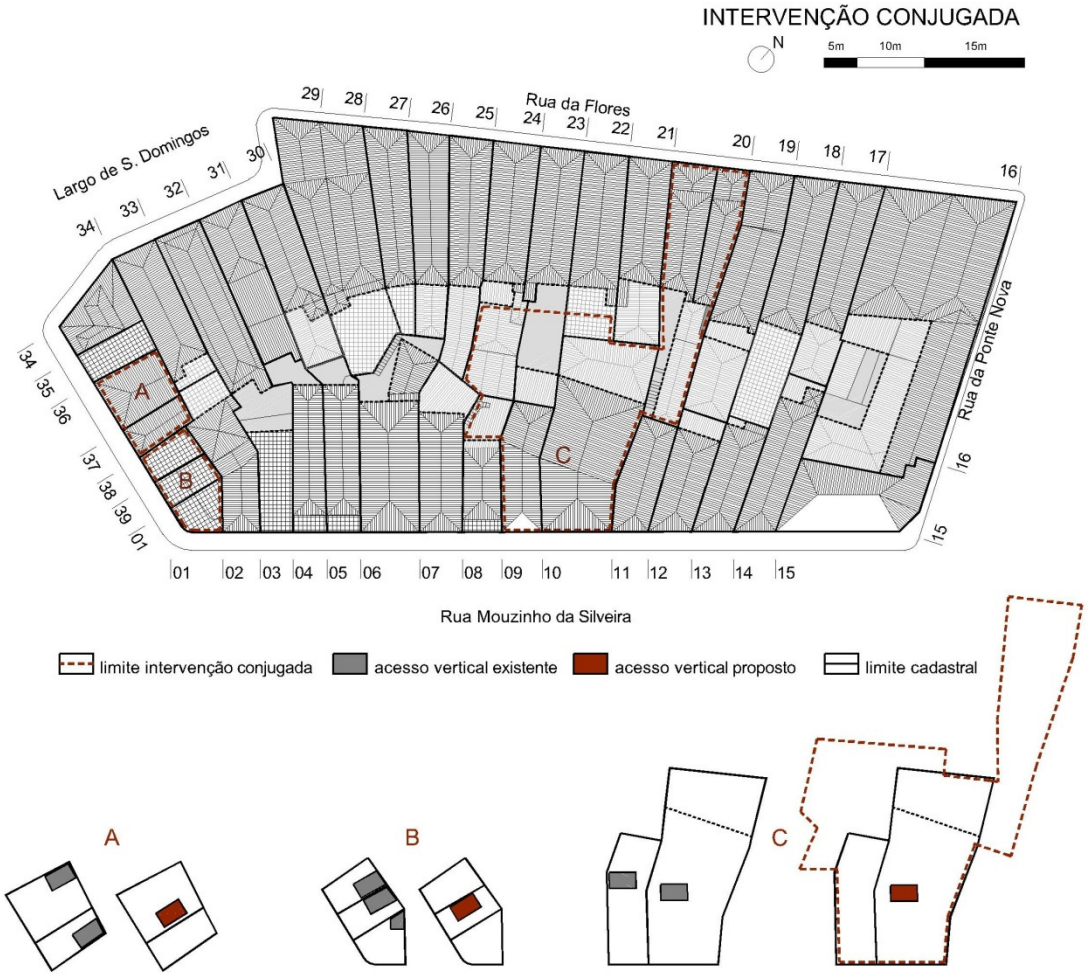
camuflar a sua existência e a tornar o interior do quarteirão mais homogéneo e esteticamente mais agradável.



2. O segundo problema tem a ver com a requalificação das fachadas, principais e de tardoz dos edifícios. Nas fachadas principais os elementos dissonantes mais frequentes são as alterações do piso do rés-do-chão para transformação deste em montra, com muito pouco cuidado estético e com caixilharias pouco adequadas ao contexto do centro histórico. A substituição da caixilharia de madeira pela de alumínio com um desenho desadequado é outra dissonância a corrigir.

Nas fachadas de tardoz, além da substituição das caixilharias já referidas anteriormente, foi possível identificar vários elementos dissonantes, nomeadamente tubos de exaustão de alguns restaurantes e pastelarias, aparelhos de ar condicionado, marquises, entre outros que devem ser eliminados e/ou corrigidos e integrados com a envolvente em que se insere.

3.2.3 Intervenções Conjugadas



INTERVENÇÃO CONJUGADA A – PARCELAS 036 E 037

As parcelas acima identificadas, pertencentes ao mesmo proprietário, encontram-se em mau estado de conservação e os prédios não possuem condições de habitabilidade.

Os pisos da cave e rés-do-chão estão ocupados com comércio, sendo que os pisos superiores estão subaproveitados com armazéns de apoio à actividade comercial. O acessos aos pisos superiores é completamente independente do comércio, facilitando desta forma a reabilitação dos prédios. Uma intervenção conjugada dos edifícios ganha dimensão através da criação de um acesso vertical único, rentabilizando e racionalizando estes acessos de modo a reduzir os gastos em obra, conseguindo, deste modo, a criação de fogos qualificados.

A nível funcional prevê-se a manutenção da actividade comercial ao nível do rés-do-chão e preferencialmente de habitação de boa qualidade para os pisos superiores.

INTERVENÇÃO CONJUGADA B – PARCELAS 038, 039 E 001

As parcelas acima identificadas, pertencentes ao mesmo proprietário, encontram-se em mau estado de conservação, os prédios não possuem condições de habitabilidade, encontrando-se devolutos aquando das vistorias.

Uma intervenção conjugada dos edifícios ganha dimensão através da criação de um acesso vertical único, rentabilizando e racionalizando estes acessos de modo a reduzir os gastos em obra. Com isso poderão conseguir-se fogos capazes de responder às necessidades actuais, debelando assim a situação de desocupação parcial do edifício e revitalizando-o.

INTERVENÇÃO CONJUGADA C – PARCELAS 008, 009, 010, 020, 022, 023 e 024

As parcelas acima identificadas constituem o núcleo central de parcelas do quarteirão. A intervenção conjugada contempla a totalidade das parcelas 009, 010 e 020, e os logradouros das parcelas 008, 022, 023 e 024.

Propõe-se uma intervenção conjugada destinada a requalificar o interior do quarteirão e a dotá-lo de condições de segurança e salubridade, por demolição de construções secundárias espúrias, de uma oferta de espaços comerciais, de serviços e habitação, com estacionamento de suporte, e criação de um equipamento de apoio a residentes na parcela 020. Os logradouros, libertados das construções secundárias, serão tratados de molde a conferir ao interior do quarteirão um espaço de utilização comum, se possível ajardinado, e de apoio ao equipamento antes referido.

A intervenção nas parcelas 009 e 010 visa dar condições de habitabilidade a estes dois prédios e a destinar o subsolo das mesmas, juntamente com o subsolo dos logradouros das parcelas 008, 022, 023 e 024, para estacionamento, criando desta forma espaços comerciais ao nível do rés-do-chão e espaços para serviços e habitações, devidamente infra-estruturados.

Uma intervenção conjugada dos edifícios 009 e 010 ganha dimensão através da criação de um acesso vertical único, rentabilizando e racionalizando estes acessos de modo a reduzir os gastos em obra, e possibilitando o aparecimento de uma oferta de novos fogos, dotados das condições funcionais, de segurança e de conforto exigidos actualmente.

A intervenção conjugada permitirá seccionar o actual amontoado de construções anexas que preenchem o centro do quarteirão, dar coerência ao espaço a libertar e salubridade, segurança contra incêndios e arejamento aos prédios com frente para a rua Mouzinho da Silveira, e poderá, ainda, permitir uma utilização comum do espaço de logradouro a criar por demolição das construções interiores, em especial, reservar uma área de apoio ao equipamento a criar na parcela 020.

3.2.4 Intervenções Isoladas

Nos restantes edifícios, as condições específicas de cada um induzem a intervenções isoladas. Os edifícios que necessitam de reabilitações médias e ligeiras estão, regra geral, ocupados, o que dificulta uma intervenção com maior amplitude. Alguns deles possuem ainda cotas distintas entre si que dificultam o seu emparcelamento.

Estas questões, condicionadoras em termos de projecto e orçamento, introduziriam mais dificuldades do que vantagens a uma abordagem conjunta.

Por outro lado, nos edifícios propostos para intervenção média e ligeira consegue-se, isoladamente, repor as condições de segurança, salubridade e estética, apesar de, pela idade das construções, não se conseguir dar cumprimento, nalguns casos, a todas as exigências regulamentares aplicáveis às obras novas.

Os objectivos prioritários para o desenvolvimento dos projectos a realizar, são a manutenção da coerência da linguagem arquitectónica e de todos os elementos que a constituem, passando pela conservação da qualidade formal dos edifícios, compatibilizando-a com a sua requalificação funcional face às exigências actuais de conforto, permitindo uma melhoria de qualidade de vida da população residente sem contudo negar a utilização de novos materiais e linguagens.

A ocupação integral das parcelas com construções anexas sem qualidade arquitectónica e que prejudicam fortemente a salubridade de alguns edifícios é um problema a afrontar. Prevê-se nos casos mais graves a demolição destas construções de forma a conseguir uma melhoria do nível de salubridade e de segurança mas também de estética do quarteirão, condição indispensável para dar condições de habitabilidade e atrair novos residentes. O saneamento interior do quarteirão abrangerá os actuais logradouros situados entre as parcelas 011, 012, 013, e 017, 018 e 019, e os logradouros das parcelas 026, 027, 028 e 029, e, ainda, o logradouro da parcela 016.