

ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DOS ALIADOS
QUARTEIRÃO 12062

(VERSÃO WEB)

ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DOS ALIADOS
QUARTEIRÃO 12062
CARACTERIZAÇÃO PARCELAR

ÍNDICE

1. ANÁLISE DO QUARTEIRÃO

2. SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1 PLANTA COM A DELIMITAÇÃO / IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS

3. ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE

3.1 ALÇADO DA AVENIDA DOS ALIADOS

3.2 ALÇADO DA RUA ELÍSIO DE MELO

3.3 ALÇADO DA RUA DO ALMADA

3.4 ALÇADO DA RUA DE RAMALHO ORTIGÃO

4. CARTOGRAMAS DE SÍNTESE

4.1 CARTOGRAMA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

4.2 CARTOGRAMA DE USOS

4.3 CARTOGRAMA DE ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

4.4 PERFIL FUNCIONAL DO QUARTEIRÃO

ADVERTÊNCIA: A INFORMAÇÃO CONSTANTE DESTE DOCUMENTO ESTÁ SUJEITA A VERIFICAÇÃO. A PORTO VIVO, SRU AGRADECE A COLABORAÇÃO DOS INTERESSADOS PARA QUAISQUER EVENTUAIS LAPSOS OU OMISSÕES VERIFICADOS.

1. ANÁLISE DO QUARTEIRÃO

Enquadramento

O quarteirão em estudo é marcado por morfologia irregular e diferentes escalas. É notória, ao analisar as parcelas, a diferença que existe entre os edifícios que estão virados para a Avenida dos Aliados e os que estão virados para a Rua do Almada.

Os lotes com frente para a Rua do Almada apresentam frentes com dimensão aproximada de 6 metros, com a exceção da parcela 011 com uma frente de 30 metros.

Os lotes com frente para a Avenida dos Aliados apresentam frentes de maiores dimensões com cerca de 20, 25 metros e até de 50 metros.

Os dois lotes com frente para a Rua de Ramalho Ortigão, são gavetos compostos por frentes de grandes dimensões (35 metros, aproximadamente).

Os dois lotes com frente para a Rua de Elísio de Melo, são gavetos compostos por frentes entre os 30 e os 20 metros.

O espaço interior do quarteirão está praticamente ocupado por anexos que foram sendo construídos ao longo dos anos e que se agrupam e crescem sem regras e à revelia de toda e qualquer regulamentação.

Serventia

O quarteirão é delimitado a norte pela Rua de Ramalho Ortigão, a nascente pela Avenida dos Aliados, a poente pela Rua do Almada e a Sul pela Rua Elísio de Melo.

As ruas apresentam alguma pendente, sendo a de maior relevância a Rua de Elísio de Melo.

Os perfis variam, sendo a Avenida dos Aliados a de maior perfil transversal, com duas vias separadas por um jardim central, tendo cada uma a dimensão de 12 metros. O passeio acompanha o comprimento da Avenida, tendo aproximadamente 7 metros de largura. Contrariando este perfil, a Rua do Almada apresenta um perfil com cerca de 5 metros e passeio de 1. A Rua de Elísio de Melo possui um perfil de 8 metros e passeio de 2, enquanto que a Rua de Ramalho Ortigão possui um perfil de 10 metros e passeio com 2. Todas as ruas são utilizadas para trânsito automóvel.

Tipologia

A tipologia existente no quarteirão é frente/traseiras, com imóveis de uma única serventia. Excepto o edifício da parcela 004 (propriedade da Axa de Portugal, Companhia de Seguros e Vida, SA) que possui uma serventia secundária pela Rua de Ramalho Ortigão.

A maioria das parcelas, com serventia para a Rua do Almada, segue a tipologia das casas do séc. XIX do Porto, com escada central e encimada por lanternim ou clarabóia. As parcelas 006 e 010 possuem no interior do edifício um saguão que ilumina os espaços interiores. Estes edifícios são utilizados para comércio, no rés-chão e, na maior parte dos casos, os pisos superiores são utilizados para armazenamento do comércio existente, ou noutros casos, estão completamente devolutos.

A parcela 003 está completamente devoluta.

Na parcela 001, no antigo Comércio do Porto, está instalado o Banif. O edifício sofreu obras de remodelação e o projecto inicial foi completamente alterado, tendo só mantido as fachadas.

Na parcela 011 existe uma garagem, antiga Garagem do Comércio do Porto, da autoria do arq. Pardal Monteiro, datada de 1933.

Na parcela 005 está instalada a Residencial Pão de Açúcar, imóvel que pertence, ao Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, cujo valor arquitectónico é por nós reconhecido.

Nas restantes parcelas encontramos várias áreas do comércio tradicional, como por exemplo comércio de materiais de construção, agência de viagens, cafés, lojas de ferragens, stand de automóveis, etc.

Factores Urbanísticos

A maior parte das construções existentes não têm estacionamento residente no interior dos lotes, pelo que esta função está limitada ao estacionamento existente nas ruas envolventes, excepto o edifício da propriedade da Axa, na parcela 004, que tem possibilidade no interior do lote e a parcela 001, propriedade do Banif, que tem estacionamento automóvel na cave.

O quarteirão está dotado de infra-estruturas urbanísticas de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de gás, de distribuição eléctrica e de telecomunicações.

Apesar de haver instalação de gás na envolvente, não tivemos conhecimentos de algum edifício com esta instalação. O lixo é colocado nos contentores municipais, não existindo qualquer espaço para o seu armazenamento no interior do lote.

Conjunto Edificado, valores dissonantes e valores significantes

Todo o conjunto possui um grande valor significativo tanto pelo conjunto como por alguns valores individuais. Existe neste momento uma proposta de classificação como “Imóvel de Interesse Público” do conjunto constituído pela Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Praça General Humberto Delgado – elementos integrados nesse espaço e edifícios envolventes.

A frente de construção para a Avenida dos Aliados é composta por edifícios com fachadas de elevado valor arquitectónico. De sublinhar, neste quarteirão, o antigo edifício do Comércio do Porto (001), que se encontra classificado como “Imóvel de Interesse Patrimonial” (Si10, Carta de Património, PDM Porto), assim como a Garagem d’O Comércio do Porto (Si09, Carta de Património, PDM Porto), parcela 011. A Pensão Monumental (003) e o imóvel propriedade da Axa de Portugal (004) encontram-se em Vias de classificação (Si11 e Si12, respectivamente, Carta de Património, PDM Porto).

Na parcela 005, é de sublinhar o desenho das escadas principais do imóvel com características arte nova.



Garagem d'O Comércio do Porto – Parcela 011

Parcela 005 – escadas principais

Os factores dissonantes são referentes, na generalidade, às alterações de fachadas com introdução de caixilharias de alumínio e abertura de vãos para a criação de montras, que acabam por descaracterizar os edifícios. Outro factor dissonante é a construção de edificações mais recentes, que sem um estudo adequado acabam por ferir a imagem global do conjunto.



Estado de Conservação do Edificado

Os edifícios estão em razoável de estado de conservação, necessitando sempre de intervenções pontuais. Outros, principalmente os devolutos, necessitam de intervenções mais profundas. É de notar que a predominância é a ocupação é no rés-chão, estando os restantes pisos desocupados e sem qualquer intervenção ou manutenção.

Aspectos Construtivos

Os edifícios orientados para a Avenida dos Aliados têm a estrutura vertical em betão armado, tipo pilar e viga, com estado de conservação razoável, necessitando de intervenção média, ou mesmo, mais profunda.

Alguns edifícios, os mais antigos, ainda têm a estrutura horizontal em vigado de madeira e as paredes exteriores em alvenaria de granito. Isto acontece, principalmente, nos edifícios orientados para a Rua do Almada. Nestes edifícios, as paredes interiores ainda são, em muitos casos, em tabique, havendo no entanto em intervenções mais recentes a introdução da alvenaria de tijolo.

Cobertura

Predomina a cobertura inclinada, de 4 águas, existindo também prédios de 3, 2, águas e até mesmo cobertura plana, no caso da parcela 005. As coberturas inclinadas são revestidas a telha cerâmica e têm a armação em asna de madeira.

Muitos edifícios têm lanternim e clarabóia.

Acessos Verticais

Os imóveis 001, 003, 004, 005 têm escada de serviço. O imóvel onde funciona a garagem tem dois acessos verticais, além do ascensor. Estas escadas encontram-se no global em estado de conservação médio, necessitando sempre de manutenção. A escada do imóvel 005 encontra-se em muito bom estado.

Alguns edifícios têm ascensor, estando eles nos imóveis 001, 002, 003, 004, 005, 006 e 011. Estes ascensores têm o estado de conservação médio, sendo em alguns casos a troca, a melhor solução, para melhor segurança dos utilizadores. Como por exemplo no caso do imóvel 011.

Tectos

Nos edifícios visitados, a maior parte, são em gesso/estruque branco sendo os mais recentes rebocados.

Pavimentos

Os pavimentos, de modo geral, são em madeira, em razoável estado de conservação.

Condições de Segurança

Durante a visita aos edifícios dos quarteirões para a realização do levantamento foram identificados vários riscos que nos permitiram identificar os perigos, dos quais referimos:

Queda a nível diferente, devido à falta de estabilidade dos elementos estruturais e construtivos e aos riscos de queda em buracos existentes nos pavimentos dos diferentes pisos do edifício, principalmente no caso de edifícios devolutos sem energia eléctrica;

Queda ao mesmo nível, devido a obstáculos abandonados, substâncias, materiais, entulhos, cabos, resíduos, pavimentos molhados, desníveis e irregularidades que encontramos no interior do edifício que poderiam provocar queda por tropeçamento ou escorregamento;

Queda por desabamento ou desmoronamento, devido ao mau estado de conservação da estrutura e do interior do edifício, dos tabiques e de alvenarias envelhecidas ou mal consolidadas;

Soterramento e inundações, devido aos edifícios que possuem logradouros com terras mal consolidadas que provocam desabamento, desmoronamento de terras e infiltrações de água para edifícios contíguos com cave;

Queda de elementos e materiais de construção desprendidos, devido a problemas de infiltrações ao nível da cobertura provocando o desabamento dos tectos dos pisos do interior do edifício, vidros de caixilharias interiores e exteriores partidos em risco de se soltarem e provocarem danos físicos e materiais, peças de iluminação desprendidas dos tectos em risco de queda;

Cortes, devido a objectos e materiais, como as arestas vivas, os vidros quebrados, as

guardas em ferro enferrujadas e deterioradas com a erosão do sol e da água, abandonados no logradouro e no interior do edifício que poderão ser cortantes, perfurantes ou abrasivos;

Contactos Eléctricos, devido a cabos, fichas e tomadas em mau estado e alguns expostos a intempéries, quadros de distribuição sem tampa de protecção, transformadores, lâmpadas, fios sem protecção nem isolamento, devido ao mau estado de conservação e manutenção das instalações eléctricas do edifício e por em alguns casos se encontrarem devolutos;

Exposição a substâncias nocivas ou tóxicas, devido a lixos, resíduos e entulhos existentes no interior, principalmente dos edifícios devolutos não habitados, dos quais são os resíduos de pombas e outros seres vivos;

Exposição a odores e cheiros, devido a edifícios que possuem caves não ventiladas onde em alguns casos existem equipamentos eléctricos que necessitam de saídas e entradas de ar directas do exterior e devido à localização de linhas de água na Av. dos Aliados muito próximas das caves dos edifícios;

Exposição a radiações, devido a equipamento que foi abandonado em edifícios agora devolutos que eram utilizados para a realização de exames médicos;

Explosão, devido à existência de uma atmosfera perigosa por deficiência de oxigénio, enriquecimento de oxigénio, presença de gases combustíveis e de gases tóxicos, possibilidade de produção de misturas explosivas do ar com gases ou substâncias combustíveis ou rotura de recipientes sob pressão, como caldeiras, pós combustíveis, recipientes de aerossóis garrafas de gases comprimidos no logradouro e interior de edifícios habitados ou devolutos por inexistência de quando se trata do interior do edifício não haver ventilação natural e permanente;

Incêndio, devido à possibilidade de propagação de incêndio por concentração e armazenamento de materiais combustíveis como o papel, plásticos, tecidos, madeiras, produtos químicos, produtos combustíveis e facilmente inflamáveis, alguns sem

ventilação, e inexistência de meios de combate a incêndio que se trate de edifícios habitados como devolutos;

Danos causados por seres vivos, lesões ou doenças provocadas por contaminantes biológicos ou seres vivos, como bactérias, fungos, parasitas, pulgas, vespas, pombas e ratos.

Anomalias na estrutura e fundações



estrutura de betão armado, viga - armadura : degradação e corrosão



estrutura metálica, elementos estruturais metálicos: corrosão



estrutura de madeira: no primeiro piso do edifício a estrutura em madeira foi reforçada com uma estrutura metálica - insuficiente



estrutura em madeira e estabilidade dos pisos superiores: risco de ruína e desabamento

Anomalias no exterior do edifício



Fachada, impermeabilização de paredes de empena:
destacamento



pintura: efluorescência



pintura: farinamento ou pulverização



parapeito – revestimento: degradação e corrosão



reboco: descasque e desintegração



revestimento em lousa: degradação



varandas, guarda em ferro: corrosão



varandas, corrimão: deterioração, degradação,
envelhecimento da madeira



coberturas inclinada, beirado: vegetação infestante



clarabóias, caixilharia: falta de estanquidade
pintura: efluorescência



ralos, caleiras e algerozes: caleira, algeroz: entupimento,
rotura, fuga



revestimentos com mosaicos cerâmicos: impermeabilização –
revestimento com mosaico: quebra, descolagem



portas e janelas caixilhos: caixilho: deformação, empeno, corrosão



caixilho: deterioração, escamação, folga nas juntas móveis



caixilho: degradação e rotura



caixilho – pintura: escamação

Anomalias nas instalações e sistemas



aquecimento e ventilação, divisão sem ventilação com muitos problemas de humidade e de odores na presença de garrafas de gás



elevadores, casa das máquinas: degradação



redes de abastecimento de água, equipamento instalado - torneira, válvulas e autoclismos: deterioração e degradação



redes de águas residuais pluviais: tubo de queda da rede exterior do edifício sem ligação à caleira de recolha das águas da cobertura



tubo de queda da rede exterior do edifício: deterioração e degradado



tubo de queda da rede exterior do edifício: corrosão e deterioração



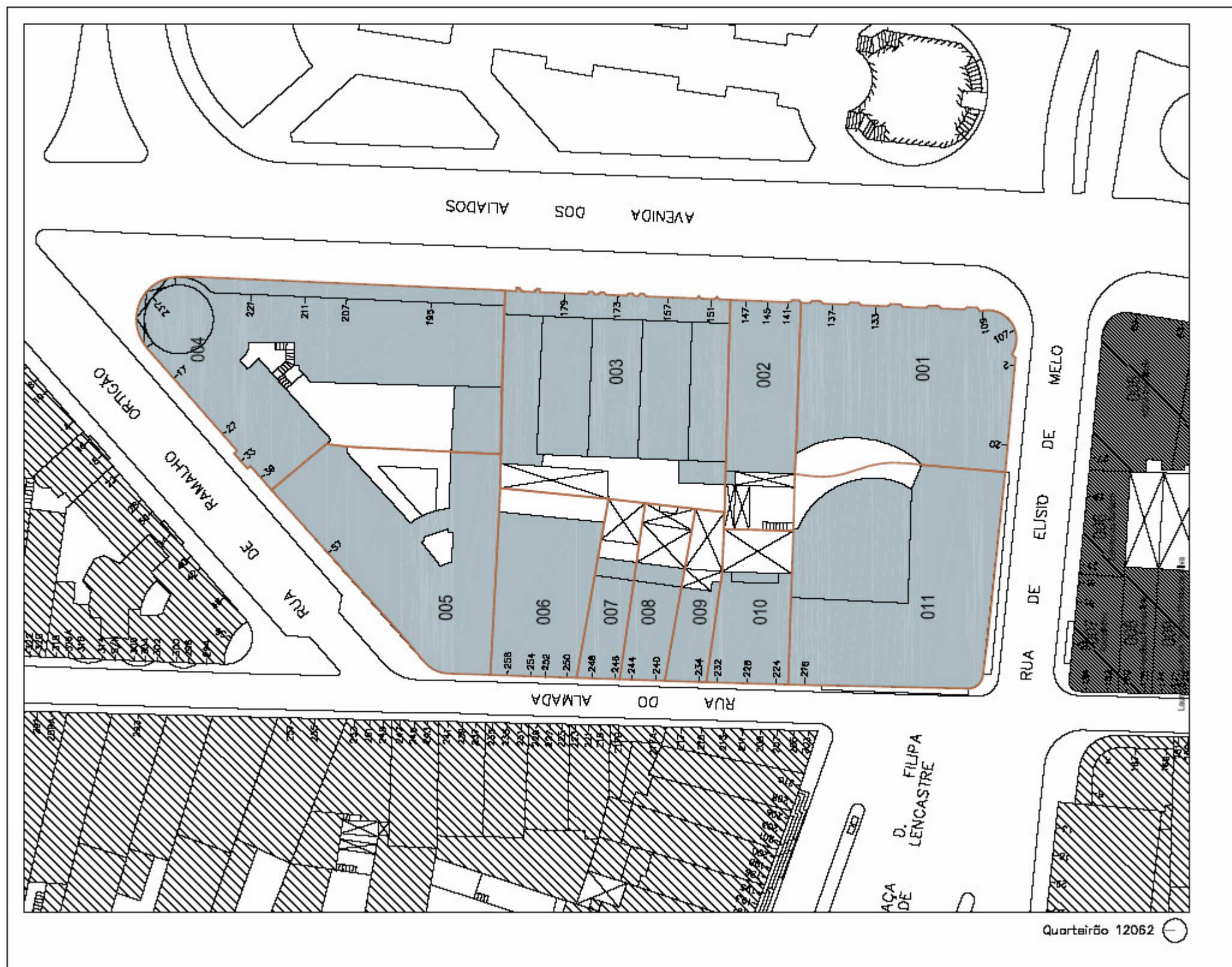
redes eléctricas, blocos de iluminação: risco de incêndio e choque eléctrico



redes de águas residuais – saneamento, rede no interior do edifício: mal funcionamento devido ao traçado e curvatura da tubagem

2. SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1 PLANTA COM A DELIMITAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS

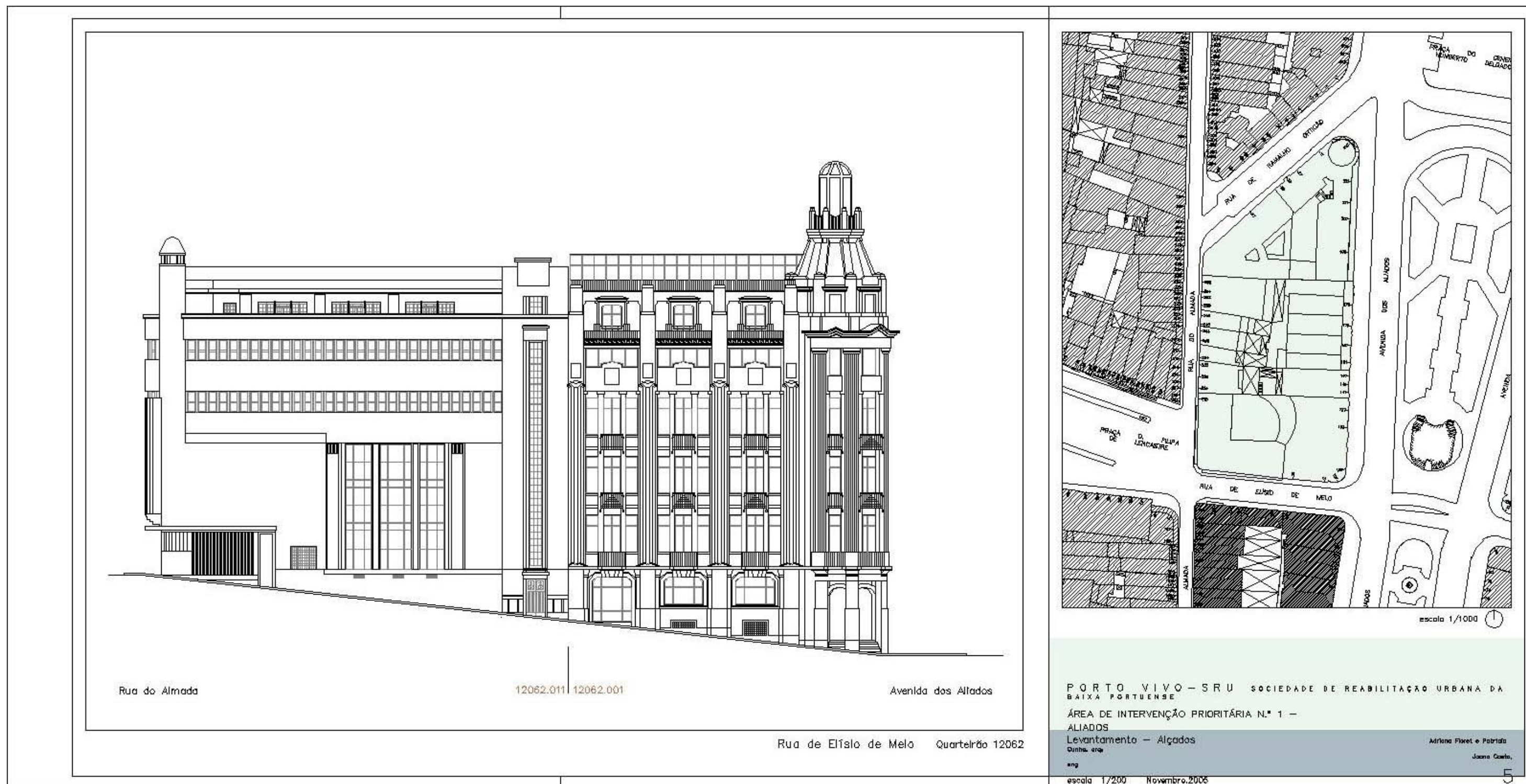


3. ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE

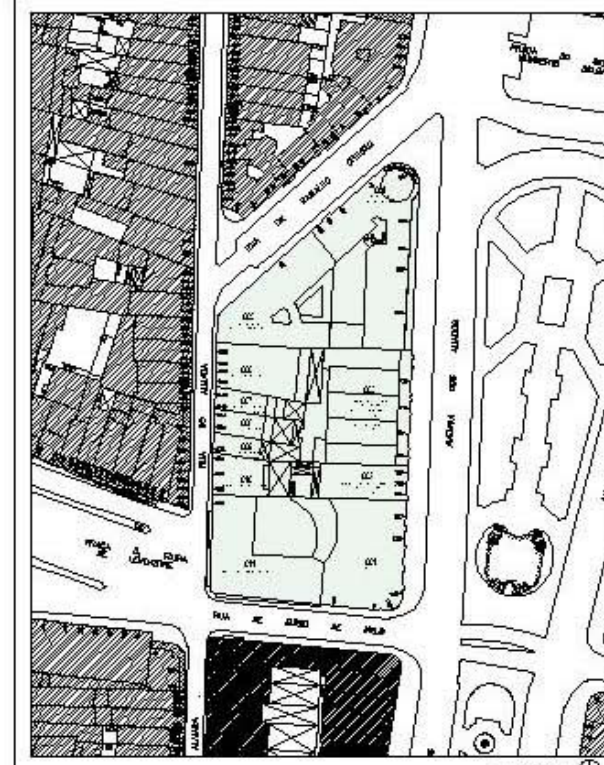
3.1 ALÇADO DA AVENIDA DOS ALIADOS



3.2 ALÇADO DA RUA ELÍSIO DE MELO

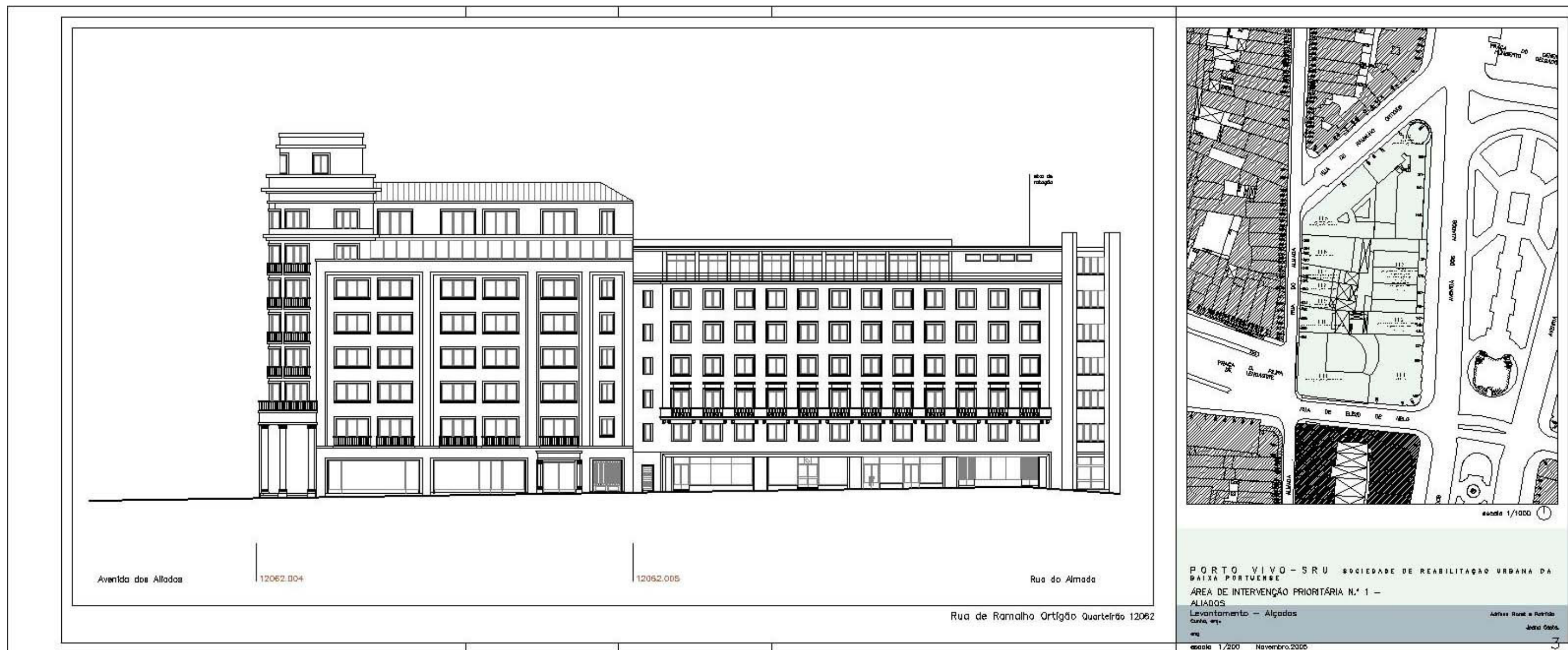


3.3 ALÇADO DA RUA DO ALMADA



PORTO VIVO - SRU SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA
BAIXA PORTUENSE
ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA N.º 1 -
ALMADA
Levantamento - Alçada
Carla, arq.
Arquiteta: André e Patrícia
João Duarte
arq.
escala 1/200 Novembro, 2006

3.4 ALÇADO DA RUA DE RAMALHO ORTIGÃO





Levantamento Sistemático das Áreas de Intervenção Prioritárias – Quarteirão 12062

EQUIPA RESPONSÁVEL

Gabinete A

Adriana Floret e Patrícia Cunha, Arquitectas
Joana Costa, Engenheira
Colaboração: Filipe Brás e David Afonso



ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DOS ALIADOS

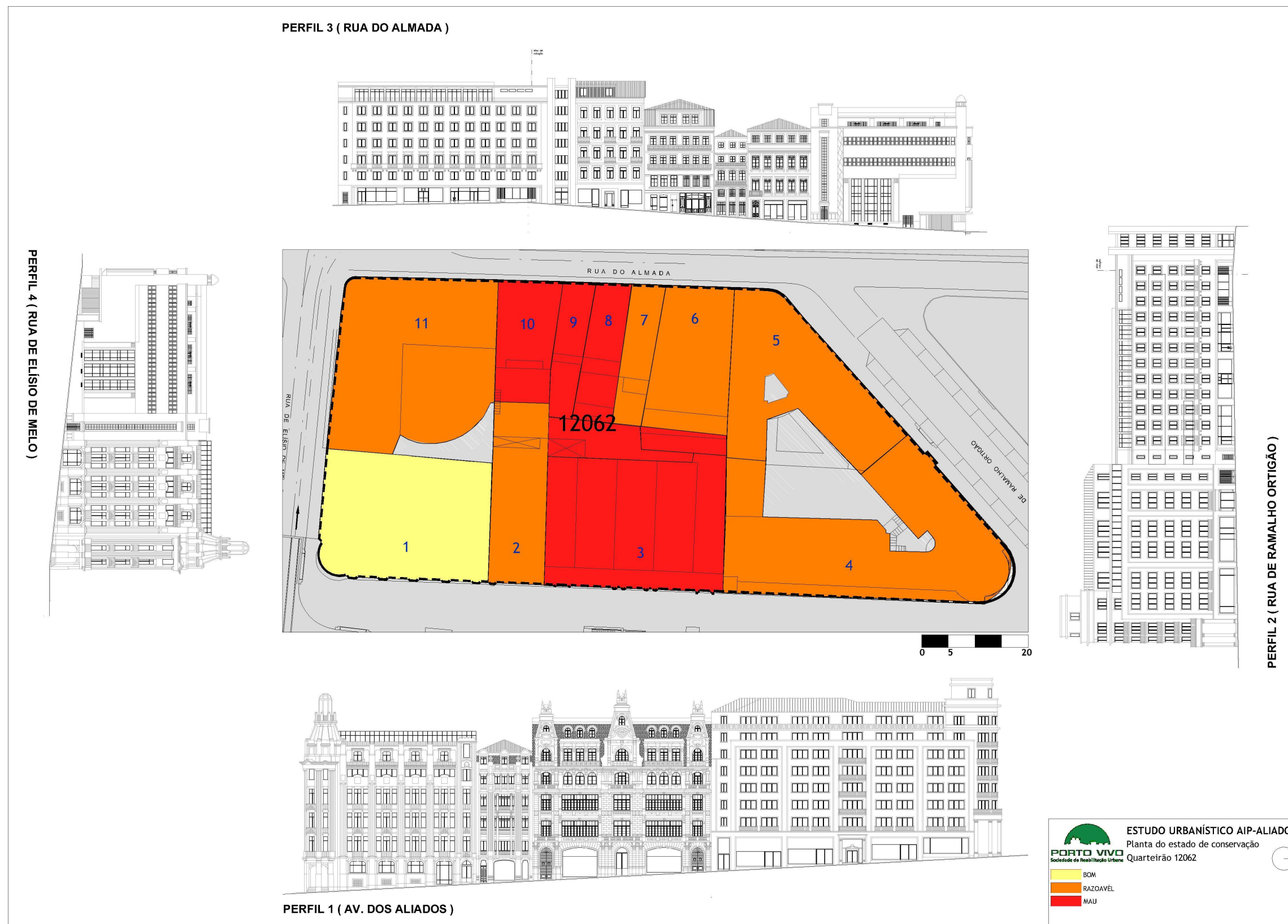
QUARTEIRÃO 12062

CARTOGRAMAS DE SÍNTESE

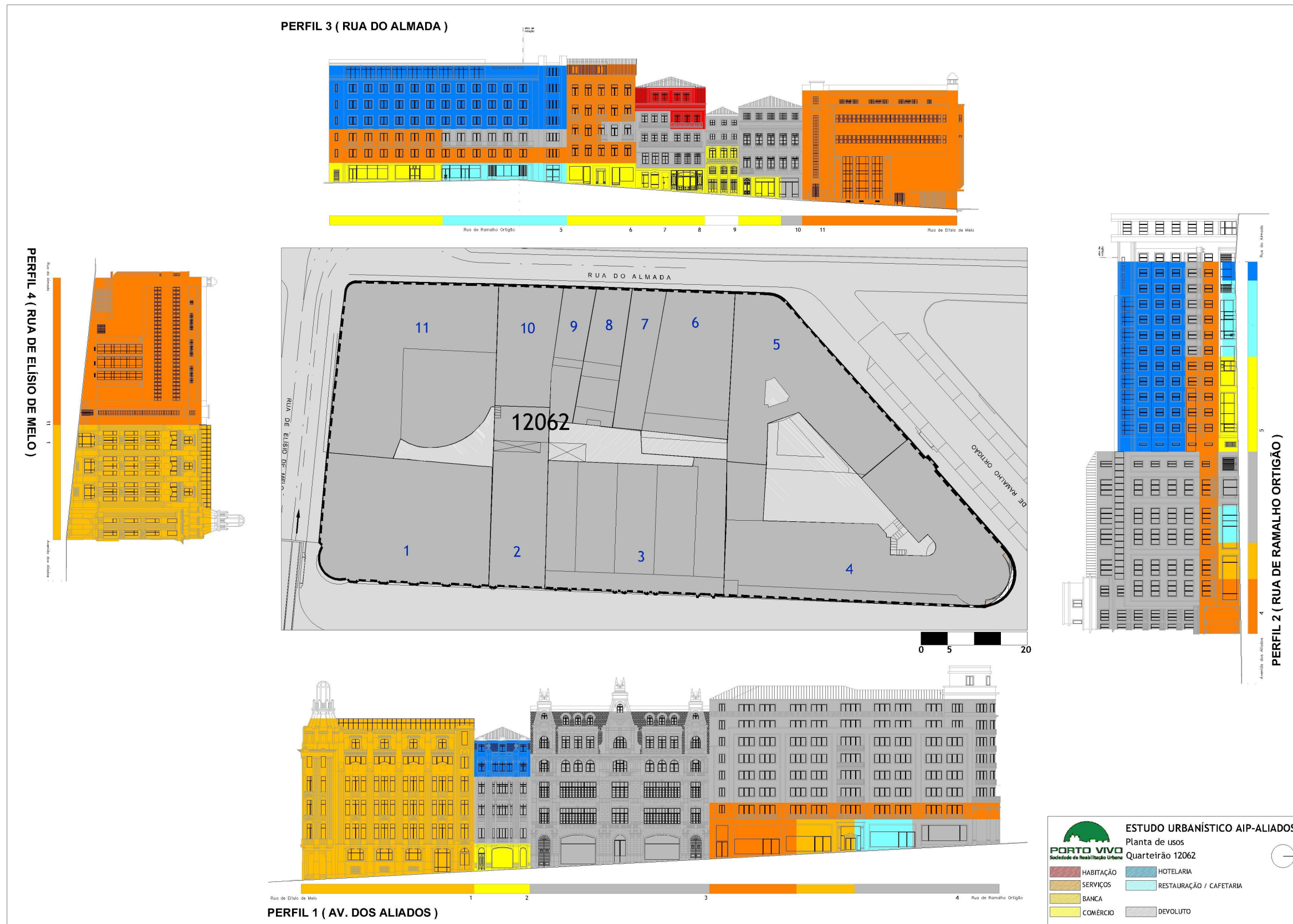


4. ESTUDOS URBANÍSTICOS DO QUARTEIRÃO

4.1 CARTOGRAMA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO



4.2 CARTOGRAMA DE USOS



4.3 CARTOGRAMA DE ÍNDICES DE OCUPAÇÃO



4.4 PERFIL FUNCIONAL DO QUARTEIRÃO

O facto que mais se destaca da análise do perfil funcional do quarteirão da Pensão Monumental está relacionada com o enorme peso das áreas devolutas, designadamente ao nível dos pisos superiores. O fenómeno ganha ainda mais significado quando se verifica que os principais responsáveis por este fenómeno são dois edifícios com uma localização excelente – o da Pensão Monumental completamente devoluto e o edifício Garantia que faz o gaveto da Avenida dos Aliados com a Rua Ramalho Ortigão totalmente desocupado ao nível dos pisos superiores. Ainda no que diz respeito a espaços devolutos, verifica-se que, na sua maioria, os edifícios da frente de quarteirão da Rua do Almada têm os pisos superiores, vocacionados para habitação e escritórios, parcialmente devolutos.

Em relação à função comercial, a localização de estabelecimentos verifica-se no piso térreo das ruas Ramalho Ortigão e do Almada.

Em relação ao sector dos serviços importa chamar a atenção para a concentração nos pisos superiores dos edifícios da frente de quarteirão da Rua do Almada, de escritórios e ateliers de áreas artísticas – arquitectos, designers, artistas plásticos, maquetistas e produção artística e cultural.

Perfil Funcional - Pensão Monumental (12062)		
Funções	Piso 0 (%abc)	Restantes Pisos (%abc)
Habitação	0,0%	1,1%
Serviços	23,0%	24,0%
Banca	17,1%	17,9%
Comércio	26,0%	0,3%
Hotelaria	1,2%	11,5%
Cafetaria / Restauração	8,6%	0,0%
Devolutos	24,1%	45,2%

EQUIPA RESPONSÁVEL: Porto Vivo, SRU

