



UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DO INFANTE

DOCUMENTO ESTRATÉGICO

(VERSÃO ADAPTADA PARA DIVULGAÇÃO NA WEB)

JULHO 2005

ÍNDICE

ÍNDICE

Introdução

I. Situação Existente

1. Situação existente - nota de síntese
2. Cartogramas
 - I. Cadastro - situação existente
 - II. Síntese do Estado de Conservação

II. Estratégia de Reabilitação

1. Missão, funções e públicos alvo
2. Enquadramento urbanístico
3. Critérios de intervenção
4. Directrizes para a reabilitação do espaço público
5. Cartogramas
 - III. Intervenções de Reabilitação – classificação
 - IV. Alçados Finais

III. Planificação e Estimativa Orçamental das Intervenções de Reabilitação

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 17 de Fevereiro de 2005, deliberou definir a Unidade de Intervenção do “Quarteirão do Infante” delimitado pela Rua do Infante D. Henrique, Rua da Alfândega, Largo do Terreiro e Rua de S. Nicolau.

A Câmara Municipal do Porto foi notificada, nos termos do nº 3 do artigo 12º do DL nº 104/2004, de 07.05, para se pronunciar se entendia necessário ou conveniente a elaboração de plano de pormenor, tendo o Executivo Camarário deliberado, a 8 de Março de 2005, dispensar a elaboração daquele instrumento de gestão territorial.

O Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção foi elaborado, nos termos dos nºs 2 e 3, do artigo 15º, do referido DL nº 104/2004.

Nos termos do artigo 16º do mesmo diploma, foi garantido o direito de participação dos interessados, comunicando publicamente a elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção, que esteve disponível para consulta e apreciação, e através de reuniões promovidas com os proprietários.

Além dos proprietários foram ouvidos os arrendatários que o solicitaram.

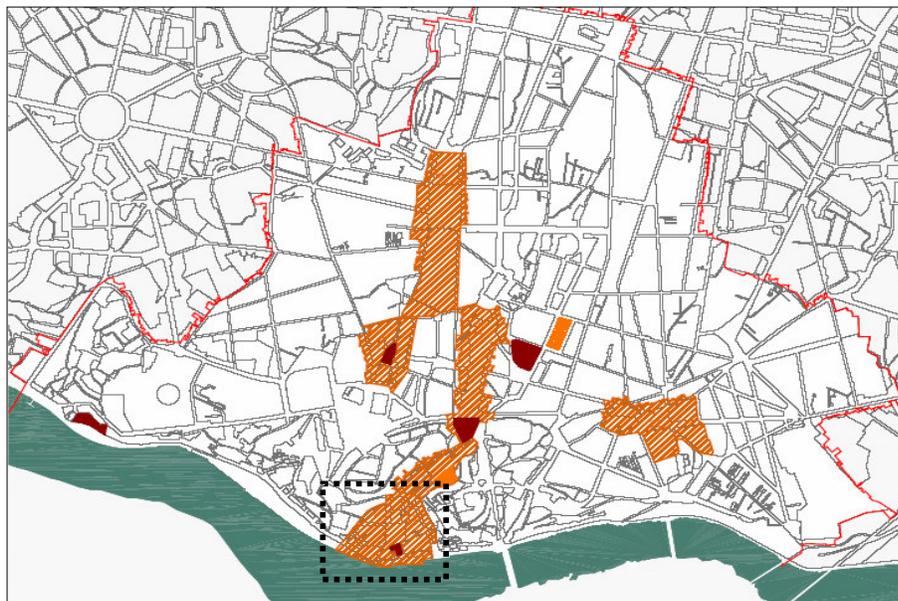
Todos os interessados neste processo manifestaram, de forma generalizada, vontade em contribuir para a reabilitação desta Unidade de Intervenção, aderindo na sua maior parte às propostas constantes do Projecto Base. Exceptua-se o proprietário do prédio correspondente à parcela com o código 05, que realizou recentemente obras de reabilitação, que consistiram na remodelação total do interior do prédio, pelo que as objecções apresentadas foram tomadas em consideração.

Apesar da pequena dimensão (apenas 9 imóveis), a localização numa das principais entradas na Baixa do Porto e o posicionamento central deste quarteirão num dos lados da Praça do Infante e no enfiamento visual do troço derradeiro da Rua de Mouzinho da Silveira e da Rua Ferreira Borges, são só por si razões substanciais para a sua escolha prioritária como unidade de intervenção.

O presente Documento Estratégico dá especial ênfase à intervenção na frente do quarteirão voltada à Praça do Infante, não só porque aí se situam quatro dos prédios cuja reabilitação é mais urgente mas, também, porque pelas suas dimensões e enquadramento urbano, são aqueles que melhor podem traduzir e exemplificar a estratégia geral estabelecida para a reabilitação urbana da Baixa Portuense.

Na sua quase totalidade (excepção do edifício correspondente à parcela 04), os restantes edifícios que compõem este quarteirão foram objecto de intervenções de reabilitação profunda num passado recente e não apresentam anomalias de relevo, sendo de cuidar pela sua conservação regular.

A qualidade do processo reabilitador não depende exclusivamente da acção dos proprietários no respectivo domínio de intervenção. Também o bom funcionamento, embelezamento e modernização do espaço público, desempenham um importante papel na qualificação da cidade. Este princípio tem plena aplicação ao espaço que rodeia este Quarteirão do Infante, carente de um projecto de reordenamento dos arruamentos, de qualificação ambiental e de sistematização do mobiliário urbano. Contudo tal projecto terá de abranger um espaço mais vasto, coincidente *grossa modo* com a Área de Intervenção Prioritária inscrita no documento estratégico de reabilitação da Baixa Portuense (“*masterplan*”), estando por isso de fora do alcance do presente documento.



Masterplan: Zonas de Intervenção Prioritária (padrão laranja) e destaque da zona do Infante.

Cabendo à Porto Vivo, SRU a missão de dinamizar o processo de reabilitação, ela diligenciará para que, em qualquer circunstância, sejam viabilizadas as intervenções previstas neste Documento, colocando à disposição dos interessados a sua equipa de trabalho e as competências técnicas necessárias para informar e esclarecer proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários.

Porto, em 2005-07-14

O Conselho de Administração

I. SITUAÇÃO EXISTENTE

1. Situação existente – nota de síntese

Enquadramento geral

Morfologia urbana e morfologia parcelar

A Unidade de Intervenção do Infante constitui-se como um quarteirão marcado por morfologias peculiares decorrentes das volumetrias e formas de agregação dos seus imóveis constitutivos.

As parcelas apresentam geometrias regulares, sendo completamente ocupadas pelas correspondentes construções, pelo que não integram espaços de logradouro, sendo apenas de observar um pequeno saguão na parcela 07 e o pátio interior da parcela 02. A construção 02 apresenta um espaço comum interior, entre as fracções com frente para cada um dos arruamentos, espaço este que se encontra actualmente coberto e que se constitui como um pátio comum ao nível do r/c, para o qual se abre lateralmente a caixa de escadas e os patamares de acesso aos fogos.

Apenas uma das parcelas (06) apresenta uma única frente com serventia urbanística a partir do espaço público, embora a sua fachada de tardoz apresente vãos de janela abertos sobre o lote confrontante a sul (04). Estas duas construções encontram-se, de resto, ligadas pelo seu interior, na correspondência às soluções registadas pelo levantamento tipológico.

Os 4 lotes com frente para a Rua do Infante D. Henrique apresentam as frentes de maior dimensão (de 10,0m a 11,5m) e profundidades da ordem dos 17m.

Os lotes dos gavetos com a Rua da Alfândega e com a Rua de S. Nicolau apresentam duas e três frentes, respectivamente.

Os lotes com os códigos 07 e 08 são estabelecidos de fora-a-fora entre a Rua do Infante Dom Henrique e a Rua de S. Nicolau, situação perdida pelos lotes 05 e 06 com a edificação da parcela com a referência 04.

Os dois lotes com frente para o largo do terreiro revelam especificidades muito próprias, pelas suas morfologias e condição de gavetos, sendo ocupados pela Capela do Ó e pelo edifício do Lar (e restaurante no r/c), de propriedade municipal, com uma implantação trapezoidal e duas frentes urbanas com cerca de 11,0m e 13,5m.



Fotografia aérea, CMP

Espaço público de serventia

O quarteirão em apreço é delimitado a norte pela Rua do Infante Dom Henrique e Praça do Infante, a nascente pela Rua da Alfândega, a sul pelo Largo do Terreiro, e a poente pela Rua de S. Nicolau.

O passeio da Rua da Alfândega, com pendente acentuada e de perfil irregular decorrente do recorte do alinhamento das construções, apresenta uma dimensão com cerca de 1,5m em grande parte da sua extensão, e uma concordância por degraus com o passeio da frente da Rua (e Praça) do Infante D. Henrique, o qual se apresenta com uma pendente muito ligeira e com um perfil transversal entre 2,5m e (cerca de) 3m.

A Rua de S. Nicolau tem um trainel em pendente acentuada, e destina-se preferencialmente a peões, sendo marcada por ensocamentos, pequenas plataformas e escadas exteriores de acesso às soleiras das construções.

O largo do Terreiro consiste numa plataforma de serventia ao cais de borda de água e às varandas/percursos altos sobranceiros ao rio, assumindo ainda a condição de adro da Capela do Ó. O alargamento do passeio pelo alinhamento da Rua da Reboleira permite a instalação de uma esplanada assim como a inserção directa da Rua e das escadas de S. Nicolau.

Factores de guarnição urbanística

As construções existentes não têm estacionamento residente no interior dos lotes, pelo que esta função está limitada às baias inseridas ao longo da Rua do Infante D. Henrique e Rua da Alfândega. De resto, não se vislumbra qualquer possibilidade de inserção da função estacionamento nas caves das construções existentes.

Todo o sector urbano está guarnecido pelo parque de estacionamento subterrâneo da Praça do Infante, e pelo parque da frente de rio entre S. Francisco e a Alfândega, de acesso público.

Na envolvente do quarteirão encontram-se uma série de equipamentos colectivos de nível direccional (Palácio da Bolsa, Mercado Ferreira Borges, Arquivo Histórico, etc.), assim como toda uma série de funções centrais, serviços e comércio de proximidade.

A unidade de intervenção da Praça do Infante está dotada de infra-estruturas urbanísticas de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de gás, de distribuição eléctrica e de telecomunicações.

Todos os edifícios estão dotados das infra-estruturas acima mencionadas, sendo que apenas um dos imóveis (03) tem instalação de redes internas de gás.

Aparentemente nenhum edifício tem local próprio para armazenamento de lixo doméstico.

No que respeita ao estado de conservação e correspondentes exigências de intervenção na rede de drenagem de águas pluviais, a maioria dos edifícios com frente para a Praça do Infante necessitam de intervenções profundas, enquanto que os restantes necessitam de intervenções médias e ligeiras.

Estrutura edificada conjunta

Valores significantes e factores dissonantes

Todo o quarteirão do Infante integrante da unidade de intervenção constitui-se como um conjunto urbanístico de grande valor significativo, não obstante a diversidade dos termos de composição das fachadas dos seus edifícios e o intenso recorte volumétrico das frentes estabelecidas face às ruas de maior pendente – Rua da Alfândega e Rua de S. Nicolau.

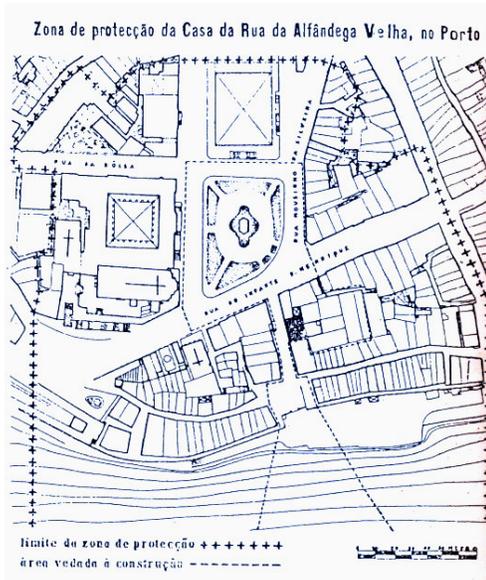
A frente de construção orientada a norte para a Praça do Infante assume forte unidade morfológica e identidade formal, marcando fortemente a imagem urbana deste espaço da cidade.

O edifício com o código 06 encontra-se classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP42 / Sn5), pelo Dec. N.º.29/84, de 25 de Junho de 1984.

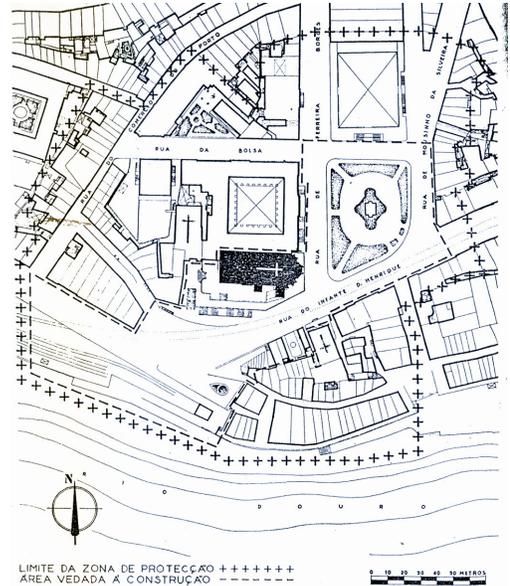
Para além deste imóvel classificado, grande parte das restantes construções apresentam interesse arquitectónico e interesse urbanístico.

Todo o quarteirão integra a Zona Especial de Protecção definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51 – Drec. N.º. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997), e é abrangido pelas Zonas Especiais de Protecção (ZEP's) dos imóveis classificados como Monumentos Nacionais (MN's) e Imóveis de Interesse Público (IIP's) referenciados e demarcados no quadro e figura seguintes.

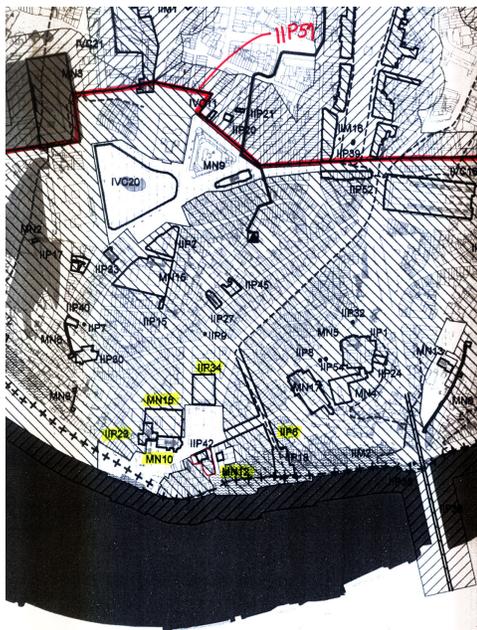
Os factores dissonantes identificados são pontuais e facilmente reversíveis, sendo na sua maioria constituídos por elementos de equipamento e artefactos apostos às fachadas de algumas construções.



Fonte: ZEP – DG, 2ª Série, nº 27, de 2 de Fev. de 1960



Zona de Protecção da Igreja de S. Francisco, no Porto
Fonte: ZEP – DG, 2ª Série, nº 21, de 26 de Jan. de 1960



Zona Histórica do Porto – IIP51 – Dec. Nº. 67/97 de 31/10/1997
Fonte: Planta de Condicionantes do PDM do Porto (2004)

Quarteirão – Unidade de Intervenção do Infante

Delimitação:

Norte – Rua do Infante Dom Henrique

Nascente – Rua da Alfândega

Sul – Largo do Terreiro

Poente – Rua de São Nicolau

Freguesia: S. Nicolau (Sn)

Condicionantes:

Dentro do Quarteirão:

IIP42 / Sn5 – Antigo Restaurante Comercial, Rua do Infante Dom Henrique, 77-79 (Dec. n.º 29/84, de 25 de Junho de 1984; Edital n.º 7/81, de 5 de Junho de 1981; ZEP – abrangida pela ZEP à Casa do Infante) **[bd-06]**

Abrangido pelas ZEP's (Zona Especial de Protecção) de outros edifícios classificados:

IIP51 – Zona Histórica do Porto (classificação: Imóvel de Interesse Público – Dec. n.º 67/97, de 31 de Dezembro de 1997; Edital n.º 13/80, de 18 de Julho de 1980)

MN10 / Sn1 – Igreja de São Francisco, Rua do Infante Dom Henrique (classificação: Monumento Nacional – Dec. n.º 136/10, de 23 de Junho de 1910; ZEP: DG 2.ª Série, n.º 21, de 26 de Janeiro de 1960; ZEP – abrangida pela ZEP à Casa do Infante)

MN12 / Sn4 – Casa do Infante (Casa da Rua da Alfândega Velha) (classificação: Monumento Nacional – Dec. n.º 9.888/1924, de 2 de Julho de 1924; ZEP: DG 2.ª Série, n.º 27, de 2 de Fevereiro de 1960)

MN16 / Sn7 – Palácio da Bolsa, Praça do Infante Dom Henrique (classificação: Monumento Nacional – Dec. n.º 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982; ZEP – abrangida pela ZEP à Casa do Infante)

Conjunto urbano constituído pela Praça da Ribeira e suas naturais extensões, ou sejam a Rua de São João e respectiva transversal, a Rua do Infante Dom Henrique (classificação: Imóvel de Interesse Público – Dec. 516/71, de 22 de Novembro de 1971; Edital n.º 4/71, de 24 de Abril de 1971)

Outras ZEP's (Zona Especial de Protecção) correspondentes a edifícios classificados na envolvente próxima:

IIP23 / Sn3 – Casa do Despacho da Venerável Ordem Terceira de São Francisco, Rua do Infante Dom Henrique (classificação: Imóvel de Interesse Público – Dec. n.º 129/77, de 29 de Setembro de 1977; ZEP – abrangida pela ZEP à Casa do Infante)

IIP34 / Sn6 – Mercado Ferreira Borges, Rua do Infante Dom Henrique (classificação: Imóvel de Interesse Público – Dec. n.º 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982; ZEP – abrangida pela ZEP à Casa do Infante)

IIP6 / Sn10 – Chafariz da Rua de São João, Praça da Ribeira (classificação: Imóvel de Interesse Público – Dec. n.º 28.536/38, de 22 de Março de 1938; ZEP – abrangida pela ZEP à Casa do Infante)

Fontes: Carta de Condicionantes e Carta do Património do PDM do Porto; D.M.Património Cultural / CMP



Fonte: Jorge, Filipe; Monteiro, Ana; Meneres, António. *O Porto visto do céu*, Argumentum, ed., Lisboa 2000

Vista de sul, estando em obras o parque de estacionamento da Praça do Infante. Observe-se as fachadas orientadas para o rio, das construções implantadas a cota mais elevada e servidas pela Rua do Infante D. Henrique, assim como no que respeita à diversidade das formas de agregação e ao intenso recorte volumétrico das construções.



Fonte: RPM / QP



Vistas da frente do Largo do Terreiro e rampa da Rua da Alfândega



Fonte: RPM / QP

Vista da frente orientada para a Praça do Infante D. Henrique, que se constitui como um conjunto urbanístico relevante



Fonte: RPM / QP

Vistas da Rua de S. Nicolau

Historial urbanístico de base

As estruturas primordiais são na sua grande maioria dos séculos XVII e XVIII, com alterações posteriores.

O edifício actualmente existente com o código 04 é do princípio do século XX, embora a parcela já se encontrasse anteriormente ocupada. Esta construção veio a ocupar o arruamento existente no prolongamento do tramo da Rua de S. Nicolau paralelo à Rua do Infante D. Henrique.

Existem indicações por parte da Divisão do Património cultural da CMP acerca da presença de vestígios de estruturas do século XV nas parcelas deste quarteirão com frente para a Rua do Infante D. Henrique (construções com os códigos 05 a 08), sendo ainda de observar as peculiaridades dos pórticos em granito de assentamento da maioria das construções em presença.

O quadro da página seguinte sintetiza os principais momentos de produção das estruturas reconhecidas para o quarteirão em apreço.



Fonte: Planta de Telles Ferreira – 1892. Arquivo Histórico / Casa do Infante

Época de construção

ref. [bd]	frente(s)	época de construção	principais proc. de alterações	interesse patrimonial	observações
01	Largo do Terreiro Rua da Alfândega	séc. XVII	-	Valor arquitectónico. Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	Antiga capela de N ^a . Sra. da Piedade ou do Cais. Em 1821, com a demolição da Capela da Porta da Ribeira, a imagem de N. Sra. do Ó foi instalada nesta capela, a qual assumiu, então, a designação da imagem.
02	Rua da Alfândega Rua de S. Nicolau	séc. XVII e séc. XVIII	div. [bd] 1975	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	sec. XVII – fachada da Viela. sec. XVII - XVIII – fachada da Rua da Alfândega. 1975-1977 - Remodelação integral efectuada pelo CRUAR, com projecto do Arqto. António Madureira.
03	Rua da Alfândega Rua de S. Nicolau	séc. XVII	div. [bd] 1998	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	
04	Rua da Alfândega	início do séc. XX	div. [bd]	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	Existe projecto de 1830 para ocupação construtiva do prolongamento da Rua de S. Nicolau, não se sabendo se foi executado.
05	Rua da Alfândega Rua do Infante D. Henrique	final do séc. XVII	2004	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	Vestígios de estruturas do séc. XV.
06	Rua do Infante D. Henrique	Final do séc. XVIII	1984	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante) Valor arquitectónico Valor artístico Valor histórico IIP42 / Sn5	Vestígios de estruturas do séc. XV. Edifício do final do séc. XVIII. Ampliação do séc. XIX. Alteração do r/c no início do séc. XX.
07	Rua do Infante D. Henrique Rua de S. Nicolau	séc. XVII – séc. XVIII	div. [bd]	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	Vestígios de estruturas do séc. XV. Fachada da Rua de S. Nicolau – final do séc. XVI e início do séc. XVII. Fachada da Rua Infante D. Henrique – 1760/1780. Ampliações do séc. XVIII e do séc. XIX.
08	Rua do Infante D. Henrique Rua de S. Nicolau	séc. XVII	div. [bd] 1992	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	Vestígios de estruturas do séc. XV. Edifício do séc. XVII. Alterações no séc. XX ao nível do r/c e do piso recuado.
09	Rua de S. Nicolau Largo do Terreiro	séc. XVII e séc. XVIII	div. [bd]	Valor urbanístico (inserido em conjunto urbanístico relevante)	Alterações diversas.

Reconhecimento tipológico

A organização tipológica das construções assume formas variadas, predominando as situações de frente/traseiras (ou de frente principal/frente secundária, dado que a maioria dos imóveis tem duas frentes de serventia), com caixa de escadas central em geral encimada por lanternim ou clarabóia.

Este princípio organizativo resulta fundamentalmente da reduzida frente (vão transversal) das parcelas, factor que condiciona ainda a tipologia das fracções.

As parcelas com duas frentes permitem-se ainda a uma maior flexibilização no que respeita aos termos de serventia urbanística e organização das áreas comuns, sendo que a diferença de cotas de tais serventias permite mais possibilidades de acesso directo às fracções dos correspondentes pisos baixos.

Foram ainda observadas soluções de fracção única por piso (imóvel 08), e soluções especiais decorrentes da articulação interior entre construções (imóveis 04 e 06), ou ainda de fracção única por agregação dos pisos altos (Centro Social no imóvel 09, de propriedade municipal), entre outras.

O sentido tipológico das fracções é igualmente diversificado, na correspondência às formas de adaptação à morfologia parcelar e às funcionalidades instaladas.

Os pisos baixos (r/c) dos imóveis são frequentemente ocupados por serviços e estabelecimentos comerciais, em fracção única ou por diversas fracções.

As fracções de r/c ocupadas por habitação correspondem em geral a fogos de tipologia T1, situação que resulta da inserção das áreas comuns (corredor) de acesso à caixa de escadas.

Os pisos altos de habitação correspondem a tipologias T2 ou T1, na correspondência à dimensão crítica da frente das parcelas.

Assim, no imóvel 02, a maioria dos fogos são de tipologia T2, organizados com os quartos junto às fachadas para os arruamentos e as salas orientadas para o pátio interior. De resto, este imóvel integra um fogo T5 duplex, por aproveitamento da volumetria da construção resultante da diferença de cotas, equivalente a um piso, entre as soleiras de serventia da Rua da Alfândega e da Rua de S. Nicolau.

Já o imóvel 03 apresenta fogos da tipologia T1, em que os compartimentos habitáveis (sala e quarto) têm vãos abertos nas fachadas dos dois arruamentos. O acesso a estes fogos processa-se pela Rua de S. Nicolau, pelo que as áreas comuns não afectam o piso baixo servido pela Rua da Alfândega.

São frequentes os aproveitamentos dos desvãos das coberturas, iluminados e ventilados por mansardas, correspondendo em geral a fracção única.

A organização tipológica dos imóveis e as formas de compartimentação das correspondentes fracções correspondem sempre a soluções muito adaptadas às condições morfológicas, dimensões (perfis) disponíveis e funcionalidades instaladas, verificando-se situações de maior rigidez para a função habitação, e condições de maior flexibilidade (de adaptação da função) nas situações de organização dos espaços comerciais e de serviços.

Os acessos verticais são apenas assegurados por caixas de escadas com patamares de distribuição em cada piso, existindo um único ascensor mecânico inserido na construção 07.

Para as tipologias especiais agregadas, como os edifícios 04 e 06, com espaços interiores ligados entre si, e os pisos agregados em fracção única (edifício 09), por exemplo, verificam-se formas complexas de distribuição horizontal e vertical, sendo de observar a permanência de várias caixas de escadas para articulação de soleiras.

Volumetria do edificado

Na frente orientada para a Praça do Infante D. Henrique, predominam os edifícios com um piso enterrado ou semi-enterrado, e cinco pisos acima do solo ($r/c+4$), com ou sem piso recuado ou aproveitamento do desvão da cobertura.

Para os assentamentos de cota inferior, mais próximos do Rio Douro, predominam as construções com um piso enterrado ou semi-enterrado e 4 pisos ($r/c+3$) acima do nível do solo.

Estrutura tipológica e funcional

Tipologia de distribuição organizativa

Nos imóveis 02, 06 e 07 predomina a tipologia esquerdo/direito.

Nos edifícios 04, 05 e 08 a tipologia existente é de uma fracção por piso.

No edifício 03 a tipologia é de frente/traseiras.

A Capela do Ó (01) é uma fracção única.

O imóvel 09 apresenta uma fracção no piso térreo, sendo que os restantes pisos constituem-se como fracção única.

O edifício 07 é o único com ascensor.

Funções Pisos Enterrados ou Semi-enterrados

As fracções dos imóveis 03, 04 e 09 dão serventia a comércio.

A fracção do imóvel 05 encontra-se desocupada.

As fracções dos imóveis 06, 07 e 08 estão destinadas a armazém.

Os restantes imóveis não têm pisos enterrados.

Funções Pisos Rés-do-Chão

As fracções dos imóveis 03, 04 e 07 destinam-se a comércio. As fracções dos restantes imóveis destinam-se a serviços. A capela (01) é um pequeno equipamento.

Funções Pisos Altos

As fracções dos imóveis 02 e 03 destinam-se a habitação.

As fracções dos imóveis 04, 05, 07 e 09 destinam-se a serviços e as fracções do imóvel 06 destinam-se a serviços/armazém e habitação.

Funções Pisos Recuados ou Aproveitamentos de Coberturas

Nas fracções dos imóveis 02 e 06, a serventia é de habitação.

As fracções dos imóveis 07 e 09 destinam-se a serviços.

O piso recuado do imóvel 05 constitui, com o piso alto antecedente, uma única fracção destinada a serviços.

Caracterização construtiva

Estrutura vertical

Os edifícios mais antigos que não foram objecto de remodelação têm estruturas verticais do tipo cantaria/alvenaria de pedra, em geral com estado de conservação médio e necessidade de intervenção média.

Os edifícios que foram remodelados mais recentemente (caso do edifício 03) têm fachadas e empenas laterais em alvenaria de pedra e o seu interior foi (re)construído com pilares e paredes em betão armado.

Estas edificações necessitam genericamente de intervenções ligeiras.

Estrutura horizontal

Nos edifícios mais antigos que não foram objecto de remodelação, predomina a estrutura horizontal do tipo vigado de madeira, com estado de conservação médio/mau e necessidade de intervenção ligeira/média.

Os edifícios que foram remodelados ou reconstruídos mais recentemente têm pavimentos de betão armado maciços e/ou aligeirados, necessitando de intervenções ligeiras ou até não necessitando de intervenção, consoante o caso.

Paredes exteriores

Os imóveis 01, 02, 03 e 04 têm paredes exteriores em cantaria/alvenaria de pedra, com reboco pintado e estado de conservação bom/médio, necessitando de intervenção ligeira/média. As cores das fachadas são variadas.

O imóvel 08 tem um piso recuado com paredes em taipa de madeira revestida exteriormente a chapa ondulada, estando aparentemente a necessitar de intervenção profunda. As cores das fachadas são azul e amarela.

Os restantes edifícios têm paredes exteriores em cantaria/alvenaria de pedra com diversas soluções de revestimento (pedra à vista, reboco pintado, ladrilhos cerâmicos, etc), encontrando-se em estado de conservação genericamente médio/mau e necessitando de intervenção ligeira/média. As cores das fachadas são variadas.

Paredes interiores

Nos imóveis mais antigos que não foram remodelados, nas zonas secas predominam as paredes interiores em tabique de madeira, rebocadas, pintadas ou forradas a papel/madeira em ambos os lados, com estado de conservação médio/mau e necessidade de intervenção ligeira/média.

Em blocos de águas predominam as paredes de tabique de madeira revestidas a reboco pintado/ladrilhos cerâmicos, necessitando de intervenção análoga à das zonas secas. As cores dos acabamentos das paredes são variadas.

Nos edifícios mais recentes ou recentemente remodelados, 02, 03 e 04, a solução de paredes interiores adoptada em zonas secas é a de alvenaria de tijolo rebocada e pintada de ambos lados, estando em estado de conservação bom/médio e necessitando de intervenção ligeira/média ou até não necessitando de qualquer intervenção.

Em blocos de águas predominam as paredes de alvenaria de tijolo revestidas a reboco pintado/ladrilhos cerâmicos, necessitando de intervenção análoga à das zonas secas. As cores dos acabamentos das paredes são variadas.

Cobertura

Todos os edifícios têm coberturas inclinadas revestidas a telha cerâmica. Em termos de águas, predominam as coberturas a 4 águas, sendo que também há alguns casos de 3, 2 e 1 águas.

Os edifícios 02 e 04, cada um dos quais constituídos originalmente por dois volumes com logradouro no interior, têm actualmente coberturas sobre esses logradouros em vidro aramado e outros materiais.

Alguns edifícios dispõem de clarabóias/lanternins.

Predominam os edifícios cuja cobertura encontra-se em estado de conservação médio e com necessidades de intervenção de nível intermédio.

Os edifícios remodelados mais recentemente necessitam de intervenções ligeiras ou até não necessitam de qualquer intervenção.

Acessos verticais (escadas principais)

Nos imóveis mais antigos que não foram remodelados, predominam as escadas de madeira com estado de conservação médio/mau e necessitando de intervenção média/profunda.

Nos edifícios mais recentes ou recentemente remodelados, as escadas são em betão armado, estando em estado de conservação bom/médio e necessitando de intervenção ligeira ou até não necessitando de qualquer intervenção.

Acessos verticais (escadas de serviço)

Os imóveis 02 e 06 têm escadas de serviço.

A escada existente no interior do duplex do edifício 02 (com frente para a Rua de S. Nicolau) é de madeira e encontra-se em mau estado de conservação, necessitando de uma intervenção média.

A escada do edifício 06 encontra-se junto à fachada das traseiras é em ferro fundido e está aparentemente em bom estado de conservação, necessitando apenas de uma intervenção ligeira.

Tectos

Os tectos dos edifícios mais antigos que não foram objecto de remodelação são predominantemente de gesso/estruque com cor dominante branca, em estado de conservação médio/mau e necessidade de intervenção média/profunda.

Os edifícios mais recentes ou que foram remodelados recentemente têm tectos rebocados e pintados e estão em estado de conservação bom/médio, necessitando de intervenções ligeiras ou até não necessitando de qualquer intervenção.

Caixilharias

Predominam as caixilharias de madeira do tipo batente com cores variadas. Alguns imóveis têm caixilharias mistas de correr/batente e batente/guilhotina, todas de madeira.

No que respeita ao estado de conservação, predominam as situações de médio/mau, salvo os casos das remodelações já efectuadas (03 e 09).

Os níveis previsíveis de intervenção variam caso a caso, e abarcam todos os escalões definidos entre as situações que dispensam qualquer obra e as situações de intervenção profunda.

Pavimentos

Os pavimentos predominantes nas zonas secas são de madeira, estando genericamente em estado de conservação médio/mau e necessitando de intervenção ligeira/média.

Foram observadas situações particulares de edifícios com pavimentos revestidos por oleados, pedra natural, alcatifas e betonilhas, ou combinações entre estes materiais.

Os pavimentos predominantes em blocos de águas são revestidos a ladrilhos cerâmicos, de cores variadas, estando genericamente em estado de conservação médio/mau e necessitando de intervenção ligeira/média.

Os edifícios mais recentes ou que foram recentemente remodelados (02, 03 e 04) têm pavimentos em estado de conservação bom/médio e necessitam de intervenções ligeiras ou até não necessitam de qualquer intervenção.

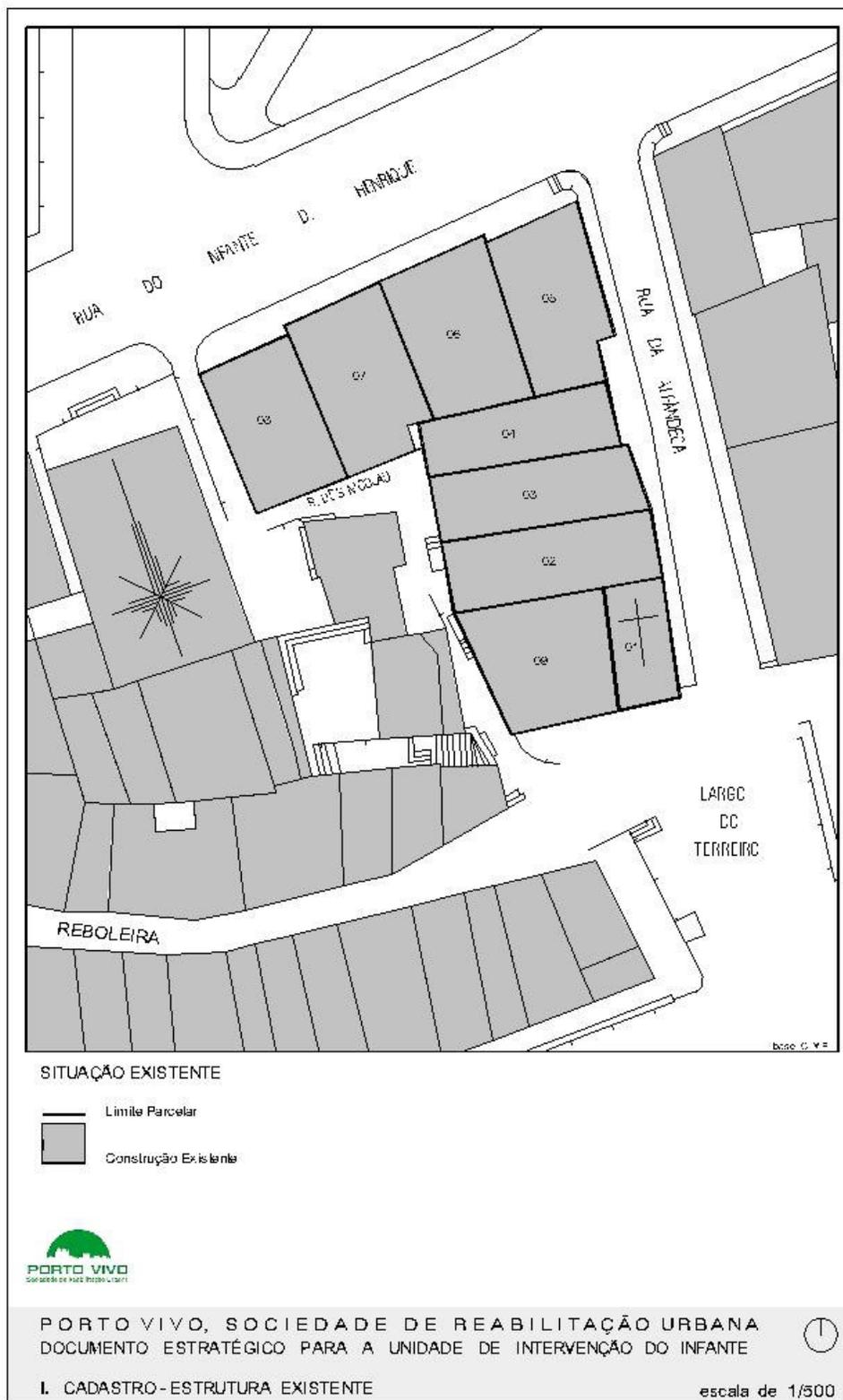
Síntese de Estado de Conservação e Necessidade de Intervenção

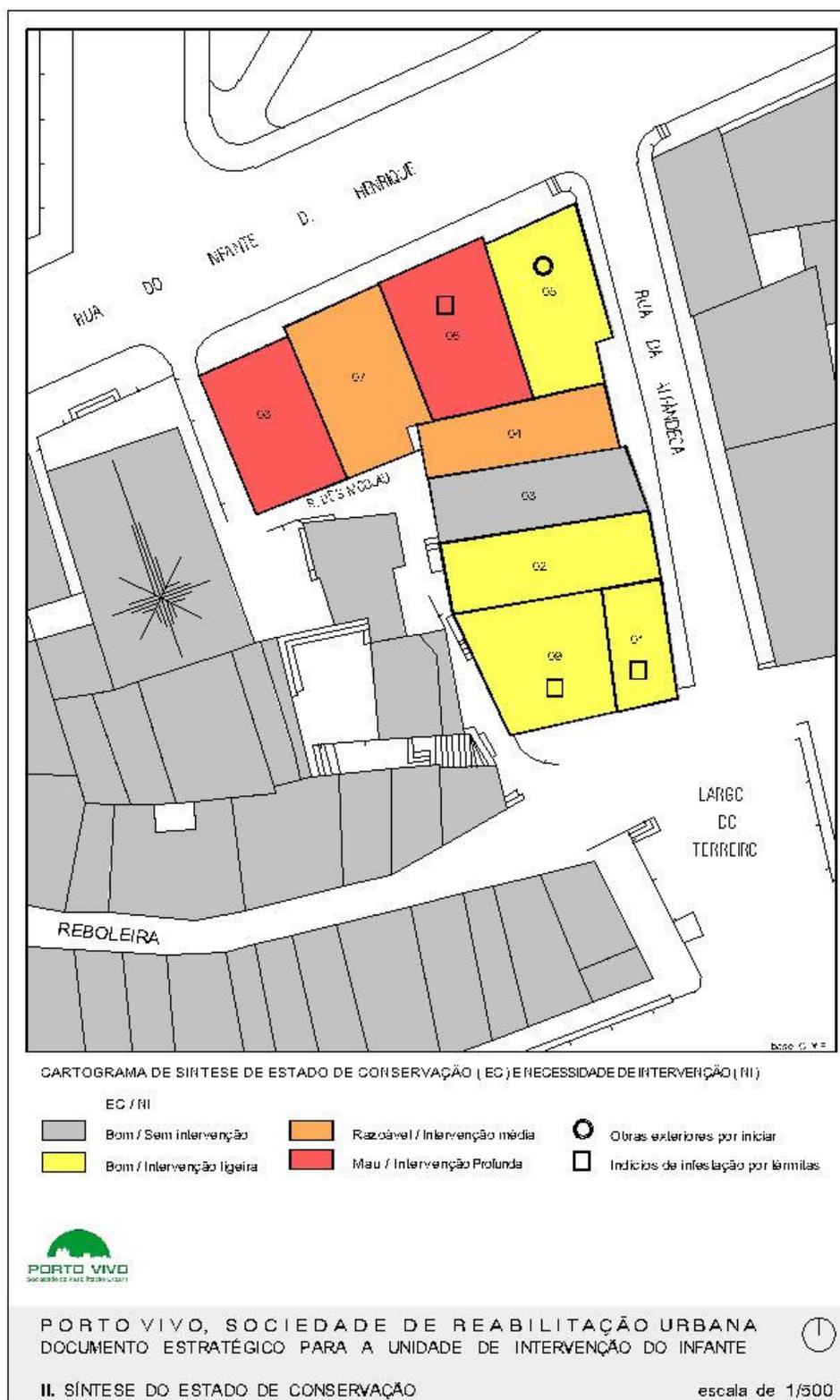
Os edifícios 06 e 08 estão em mau estado de conservação geral, e necessitam de intervenções globais profundas.

Os restantes imóveis encontram-se em estado de conservação geral bom e razoável, necessitando de intervenções globais ligeiras e de nível médio.

O edifício 05 foi sujeito recentemente a obras de reabilitação pelo interior, necessitando de obras idênticas nas caixilharias e paramentos exteriores.

SITUAÇÃO EXISTENTE - CARTOGRAMAS





II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

1. Missão, funções e públicos alvo

O quarteirão do Infante localiza-se na Ribeira do Porto, espaço histórico da cidade e hoje reconhecido pela sua importância como pólo de concentração de visitação turística.

Se esta afirmação é válida para o conjunto da ribeira, a localização do quarteirão em estudo numa das frentes da Praça do Infante confere-lhe um destaque especial e uma participação directa num dos territórios de maior visibilidade e visitação urbana (Palácio da Bolsa, Igreja de São Francisco, Mercado Ferreira Borges).



A Rua do Infante numa gravura oitocentista

A ribeira traduz a iconografia clássica do Porto. Espaço densamente construído sobre o Douro, ocupado por gentes tradicionalmente ligadas a profissões do rio e do mar e do seu comércio, com um recorte urbanístico singular, a presença de vários monumentos de cariz religioso localizados entre o morro da Sé e o Douro.

É na frente de rio da ribeira que a paisagem do Douro atinge a sua máxima importância cénica como território de ocupação urbana, com as caves, as pontes e as vistas das pontes, o recorte da “cascata” urbana portuense.

As “ribeiras” do Porto e Gaia, em conjunto, correspondem ao principal pólo de atracção turística da área metropolitana, muito impulsionado com a classificação do Centro Histórico do Porto como Património Mundial da Humanidade, em 1996, e que importa qualificar no sentido de valorizar as razões de oferta, ainda que esta (a oferta) se funde no património construído e nas actividades ligadas ao comércio e armazenagem do vinho do porto.

A convivência de habitação e serviços é imemorial neste espaço da cidade.

Durante o século XX, com a formalização dos procedimentos do comércio internacionais, beneficiando da proximidade à Alfândega, proliferaram nesta zona as actividades de despachante e transitários. Mas, mais recentemente, com a integração no mercado comum europeu, este sector de actividade foi profundamente afectado pelas transformações na actividade alfandegária e deslocalização dos serviços remanescentes para as imediações do porto de Leixões. Seguiu-se o esvaziamento dos imóveis ocupados e uma forte quebra nos serviços instalados, com consequências nas restantes actividades económicas e população empregada.

Também no último quartel do século XX, na sequência da reabilitação municipal da Ribeira/Barredo, a ribeira viu abrir um conjunto alargado de bares, restaurantes e outros espaços de divertimento nocturno que acentuaram a vocação deste espaço da cidade como um espaço de encontro e sociabilidade. A entrada em funcionamento, nos finais da década de 90, dos hotéis da Bolsa e do Carlton contribuiu para reforçar esta zona como espaço de lazer turístico.

A despeito das transformações ocorridas, com destaque para os edifícios públicos, religiosos e representativos que rodeiam a Praça do Infante, muito resta por fazer para aproveitar as grandes potencialidades deste sítio e contrariar a degradação que se apoderou de múltiplas edificações esvaziadas de utilização, subaproveitadas e mal conservadas. A manifestação exterior da degradação do edificado, neste local de inequívoca visibilidade urbana, afugenta os potenciais interessados na valorização do património local e circundante. A falta de investimento na conservação dos edifícios faz acumular os factores de risco, com incidência na salubridade, segurança e estética de todo o conjunto edificado.

É nesta envolvente física e funcional que se situa o quarteirão do Infante. Apesar da pequena dimensão (apenas com 9 imóveis), o seu posicionamento central num dos lados da Praça e no enfiamento visual do troço derradeiro da Rua de Mouzinho da Silveira e da Rua Ferreira Borges, é só por si uma razão substancial para a escolha prioritária como unidade de intervenção.

Dos nove imóveis referidos, um corresponde a um pequena capela e outro a um centro social em edifício propriedade da Câmara Municipal. Dos restantes edifícios, dois deles são de habitação (ambos na Rua da Alfândega), um de serviços (na frente de Praça), um outro foi objecto de reabilitação recente. Nestes edifícios, as intervenções são ligeiras ou dispensáveis.

Sobram três edifícios, dois deles com todos os pisos altos devolutos, que carecem de intervenções que permitam a sua recolocação no mercado, dois deles fundamentalmente para habitação e o terceiro, actualmente ocupado, para serviços.

A situação descrita determinou a consideração de dois tipos de intervenção, distintos fundamentalmente pela importância atribuída no processo de reabilitação deste quarteirão e da área envolvente, e classificados respectivamente de **intervenção prioritária** e de **intervenção de acompanhamento**.

Intervenção Prioritária

A posição frontal do conjunto virado à Praça do Infante, constituído por quatro edifícios, nos quais se incluem os três atrás referidos, e a área que, reabilitados, representarão no total do quarteirão, determinam a sua inclusão numa intervenção classificada de **Prioritária**. Os quatro edifícios apresentam situações distintas do ponto de vista da situação degradativa. Ao lado de um edifício que, recentemente, teve obras de conservação pelo interior (05) fica outro (06) que necessita de uma intervenção profunda. Mas ambos e, por extensão, o conjunto dos quatro, representam uma frente significativa cuja transformação terá um efeito indutor de grande significado na Praça do Infante.

A afectação funcional das fracções reabilitadas será condicionada pelas actuais ocupações, particularmente na totalidade dos prédios designados por 05 e 07 e de um modo geral pelas actividades já instaladas nos rés-do-chãos. O direccionamento dos restantes espaços a reabilitar, pisos altos das parcelas 06 e 08, para a função habitacional decorre da necessidade estratégica cometida à Porto Vivo, a de dinamizar a oferta de espaços residenciais na

reabilitação da Baixa Portuense e que, neste quarteirão, possuem uma oportunidade de manifestação concreta.

A intensidade da reabilitação e a afectação dos espaços pode pois ser sistematizada como se segue:

- Edifício 05 – reabilitação exterior; actividades não residenciais já aí sedeadas;
- Edifício 06 – reabilitação profunda; afectação a serviços no piso térreo e eventual extensão de actividades do mesmo tipo ao primeiro piso. Os quatro pisos superiores dispõem de boas condições para habitação, nomeadamente tipologias de dimensão média.
- Edifício 07 – reabilitação média; actividades não residenciais já aí sedeadas;
- Edifício 08 – reabilitação profunda; manutenção da função comercial no piso térreo, e transformação para habitação dos 4 pisos superiores.

As novas fracções de habitação, muitas delas com vista de rio, procurarão atrair novos residentes de famílias com rendimentos médios a altos, que usufruam da excelente localização (a praça, os monumentos e o rio) e da oferta de estacionamento. Contudo a dimensão e número de fogos dependerão, em última análise, das indicações do mercado e da sensibilidade dos empreendedores.

Intervenção de Acompanhamento

Incluem-se nesta classificação os dois edifícios de propriedade municipal, parcelas 02 e 09, o edifício da Capela da Senhora do Ó (parcela 01), e o edifício correspondente à parcela 04. Os dois primeiros já foram objecto de intervenção pelo Município do Porto, o primeiro em 1977 e o segundo mais recentemente.

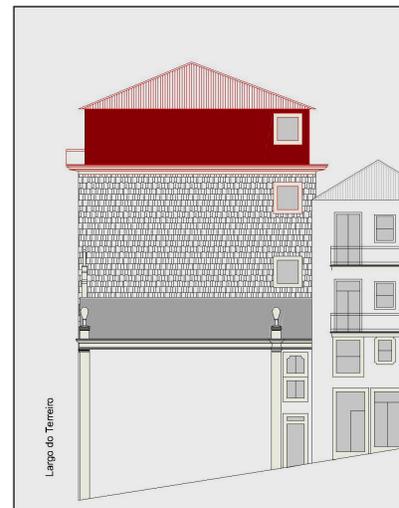
Do ponto de vista estrutural os edifícios de propriedade municipal estão em boas condições mas a necessitar de obras de conservação, no caso do primeiro, de reformulação do último piso e de qualificação do exterior, no caso do segundo.

O intenso recorte volumétrico afirmado pelas construções que confinam com a capela não tem resolução por modificação volumétrica, dada a impossibilidade de alteração da capela. Resta assim a amenização e correcção morfológica da empena nascente do imóvel 09, nomeadamente por completamento do remate volumétrico deste mesmo edifício.

Actualmente, a cobertura do imóvel 09 tem apenas uma água que descai a sul e que “arrebita” a norte de forma muito expressiva. Esta solução, conjugada com a saliência da trapeira da mansarda, permite, praticamente, o pleno aproveitamento do desvão da cobertura.

No entanto, a condição acima descrita propicia a sua leitura como ruptura morfológica por exposição de empena de “entrega” lateral, ou seja, a leitura de uma frente urbana inacabada, interrompida pela capela (vd. imagens nesta página).

Interessa assim rematar a volumetria do edifício 09, conferindo-lhe autonomia formal e significativa, que assumirá uma frente (embora com linguagem neutralizada) para nascente, contrariando a actual expressão como face cega de entrega estrutural.



Vista da parte superior do edifício 09 e solução proposta para a resolução da ruptura morfológica criada pelas empenas

É assim proposto (para o edifício 09) a constituição de um piso recuado, com paramentos verticais chapeados, sendo que a empena resultante, de expressão mais amenizada, será forrada por placas de lousa a prumo.

A construção 02 já foi dotada por um saguão central, entre as fracções com frente para cada um dos arruamentos, espaço que se encontra actualmente coberto por lanternim, resultando assim como um pátio comum ao nível do 1º andar, onde se localiza a caixa de escadas e os patamares de acesso aos fogos. A reposição da situação inicial de saguão não terá grande sentido, já que a cobertura do referido espaço confere melhores condições de conforto para os moradores, devendo no entanto ser resolvidos os problemas de acústica (ressonância), de ventilação, de imagem (por estrutura de cobertura melhor enquadrada no edifício) e de manutenção (por cobertura com auto limpeza).

Na capela, parcela 01, tal como no edifício municipal (09) e ainda no edifício correspondente à parcela 06, foi detectada a infestação por térmitas da madeira, de difícil combate e erradicação, podendo afectar a própria estrutura de vigamentos em madeira. Tal situação requer a monitorização constante da situação e a adopção de medidas de controle da propagação do insecto.

O edifício da parcela 04 necessita de uma intervenção de profundidade média, acompanhando a resolução da intervenção prioritária para o edifício com o código 06, e ao qual está ligado na mesma propriedade.

Resumo do programa por edifício ou conjunto de edifícios

<i>Edifícios</i>	<i>Programa</i>
1	Capela da Nossa Senhora do Ó. Monitorização e controle da infestação por térmitas nos madeiramentos.
2	Reabilitação ligeira sem alteração do sistema construtivo mas com melhoria das condições de salubridade.
3	Edifício novo. Sem intervenção.
4	Transformação dos pisos superiores para escritórios. Intervenção média acompanhando a intervenção no edifício da parcela 06.
5	O edifício foi sujeito a obras recentemente. Requer a finalização de acabamentos exteriores (em caixilharias, gradeamentos, molduras e paramentos).
6	Intervenção profunda com manutenção das fachadas e da volumetria. Possibilidade de criação de habitação nos quatro pisos superiores.
7	Intervenção média sem alteração de funções.
8	Intervenção profunda com manutenção da fachada e da volumetria. Possibilidade de criação de habitações nos quatro pisos superiores.
9	Reabilitação ligeira, com possibilidade de correcção da cobertura e empena nascente. Monitorização e controle da infestação por térmitas nos madeiramentos.

2. Enquadramento urbanístico

Suporte infraestrutural

As construções existentes não têm estacionamento residente no interior dos lotes, não se vislumbrando qualquer possibilidade de inserção da referida função nas caves ou pisos térreos das construções existentes.

As características morfológicas e patrimoniais da unidade de intervenção, e a natureza das acções de reabilitação a desenvolver, onde os pisos baixos das construções deverão necessariamente assumir programas de utilização colectiva, impedem a inserção de espaços destinados a estacionamento residente.

A função estacionamento terá assim que ser enquadrada à escala do sector urbano, que se encontra guarnecido pelo parque de estacionamento subterrâneo da Praça do Infante e pelo parque da frente de rio entre S. Francisco e a Alfândega, ambos de acesso público, sendo ainda de considerar as baias existentes em alguns arruamentos na proximidade da unidade de intervenção.

A unidade de intervenção da Praça do Infante está dotada de infra-estruturas urbanísticas de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de gás, de distribuição eléctrica e de telecomunicações.

Todos os edifícios estão dotados das infra-estruturas acima mencionadas, sendo que apenas o imóvel 03 tem instalação de rede interna de gás e os pisos altos do edifício 04 não apresentam blocos de águas, sendo a respectiva inserção agora proposta.

Os edifícios com frente para a Praça do Infante, com excepção do 05, necessitam de intervenções profundas na rede de drenagem de águas pluviais, com substituição de calões, caleiras e prumadas, enquanto que os restantes imóveis necessitam de intervenções médias e ligeiras nesse mesmo sentido.

Os imóveis 06 e 08, a ser objecto de intervenções profundas, serão dotados por infra-estruturas e por instalações com elevado nível de qualidade.

Valores significantes

Dado o valor urbanístico de grande parte das construções existentes, algumas das quais com manifesto valor arquitectónico e valor histórico, as suas fachadas deverão ser mantidas, embora seja proposta a correcção das malformações pontualmente introduzidas, sendo ainda considerados alguns ajustes volumétricos por ligeiro alteamento das coberturas das construções 06 e 08, e a constituição de um piso recuado no edifício 09 em substituição do actual aproveitamento da cobertura.

A frente de construção orientada a norte, para a Praça do Infante, assume forte unidade morfológica e identidade formal, marcando com intensidade a imagem urbana deste espaço da cidade.

O edifício com o código 06 encontra-se classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP42 / Sn5), pelo Dec. Nº.29/84, de 25 de Junho de 1984.

Este imóvel apresenta uma guarnição em ferro fundido no vão do r/c, sendo o interior qualificado por elementos com interesse arquitectónico, como frisos e molduras nos estuques de tectos, lambrins e golas de forra em algumas paredes, e um elevador antigo, sendo de admitir a presença de valores arqueológicos.

Encontrando-se em deplorável estado de conservação, os elementos interiores com valor arquitectónico e decorativo serão repostos, para o que deverão ser constituídos moldes e outros registos adequados ao efeito.

Para além deste imóvel classificado, grande parte das restantes construções apresentam interesse arquitectónico e interesse urbanístico, pelo que se utilizará o mesmo critério de reposição de elementos interiores com reconhecido valor.

Todo o quarteirão integra a Zona Especial de Protecção definida como Zona Histórica do Porto, constituída como Imóvel de Interesse Público (IIP51 – Dec. Nº. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997), e é abrangido pelas Zonas Especiais de Protecção (ZEP's) dos imóveis classificados como Monumentos Nacionais (MN's) e Imóveis de Interesse Público (IIP's).

Existem indicações por parte da Divisão do Património cultural da CMP acerca da presença de vestígios de estruturas do século XV nas parcelas deste quarteirão, nomeadamente as que correspondem aos códigos de 04 a 08), sendo ainda de observar as peculiaridades dos pórticos em granito, de assentamento das construções em presença, e em especial, dos que se encontram nas caves dos imóveis confrontantes com a Rua do Infante D. Henrique.

As intervenções profundas deverão, assim, ser acompanhadas por especialistas em arqueologia, nos termos e metodologia propostos pela Câmara Municipal do Porto.

Factores dissonantes

Os principais factores dissonantes prendem-se com a presença de fachadas de tardoz mal qualificadas, que formalmente não acompanham os padrões de composição e de linguagem dominantes no conjunto urbanístico em que os correspondentes imóveis se inserem.

Trata-se, nomeadamente das fachadas orientadas a sul dos imóveis 05 e 06, visíveis a partir do espaço público no enfiamento da Rua da Alfândega.

Em ambos os edifícios, admite-se a possibilidade de ser abertos mais vãos de janela, assim como reformulada a estrutura da cobertura, substituindo a vista de duas águas transversais por uma vista de água única vertente a sul. Pretende-se assim que as referidas fachadas adquiram competência como frentes de composição da imagem urbana.

No imóvel 05 deverá ainda ser posta em evidência a cornija actualmente afundada por massas, e chapeado o paramento vertical do piso acima da mesma cornija.

No imóvel 06 será inserido um friso por dobragem da cornija da fachada norte, para remate de paramentos e chapeamento do piso recuado.

Em ambas as situações, os vãos dos pisos recuados poderão ser guarnecidos por varandim contínuo.

Os restantes factores dissonantes identificados são pontuais e facilmente reversíveis, sendo na sua maioria constituídos por elementos de equipamento e artefactos apostos às fachadas de algumas construções.

3. Critérios de Intervenção

Estrutura funcional

Na correspondência à opção de diversificação funcional da malha urbana do Infante, tradicionalmente marcada por formas conjugadas de alojamento familiar, serviços, comércio e outras funções centrais, a par da presença de uma série de equipamentos colectivos de nível direccional (Palácio da Bolsa, Mercado Ferreira Borges, Arquivo Histórico, etc.), as propostas de reabilitação da unidade de intervenção do Infante deverão verificar os seguintes termos de enquadramento funcional:

- Todos os pisos baixos (r/c) das construções serão destinados a comércio, serviços e outras funções não residenciais, funções estas que poderão ser estendidas ao piso alto imediato (no caso do imóvel 06) ou a todo o edifício (nos casos dos imóveis 04 e 07), mantendo o sentido da diversidade funcional do sector urbano.
- Todos ou parte dos pisos altos das construções a sujeitar a reformulações tipológicas destinam-se à função residencial.

Assim, os pisos altos deverão ter acessos autónomos a partir do espaço público.

- Nas situações em que o primeiro andar é ocupado por serviços, esta função será inserida por extensão do r/c, com acesso vertical próprio e distinto do acesso aos restantes pisos altos, a não ser quando o imóvel é inteiramente de serviços.

Os critérios enunciados aplicam-se fundamentalmente às situações de intervenção profunda que permitem o ajuste tipológico dos espaços a reabilitar. Nas restantes intervenções sem reformulação tipológica, será naturalmente flexibilizado o critério de segregação estrutural das serventias correspondentes à função residencial.

As intervenções profundas, com reformulação tipológica, obedecerão aos seguintes critérios construtivos:

- Para além da manutenção das fachadas e das principais paredes-mestras de meação (empenas), terão as soleiras dos pisos renovadas, mas à mesma cota das actualmente existentes, mantendo-se assim as relações entre os vão exteriores e os espaços interiores das construções.

- Os pés-direitos serão sensivelmente os mesmos dos actuais, apresentando apenas pequenas diferenças decorrentes da inserção, nos tectos, de forras acústicas e de diversas instalações e elementos de equipamento.
- A volumetria exterior é apenas alterada na correspondência ao ligeiro alteamento das coberturas dos imóveis em apreço, para bonificação do desvão e para reconfiguração dos vãos dos pisos recuados, não sendo considerados aproveitamentos amansardados.
- A reabilitação profunda pressupõe uma operação de reformulação tipológica, com alteração da compartimentação interior das fracções resultantes, alteração das áreas comuns de distribuição horizontal e vertical, com inserção de elevador, e, naturalmente, o reforço dos níveis de equipamento e de instalações fixas.
- Os fogos deverão ter acabamentos de qualidade e instalações fixas de nível elevado.
- Em cada um dos imóveis, a coluna vertical de acesso aos pisos altos incluirá elevador e caixa de escadas dotada de bomba.
- Serão valorizadas as soluções que apresentem lambrins de madeira (ou de mármore no patamar do piso baixo) para as áreas comuns de acesso às habitações e a utilização de soalho de madeira nos pavimentos interiores dos compartimentos habitáveis, assim como nas áreas comuns.
- Os tectos dos compartimentos habitáveis reproduzirão, sempre que possível, os frisos e molduras actualmente existentes, que deverão ser previamente registados por moldes adequados.
- As caixilharias dos vãos interiores e exteriores serão em madeira.
- Todos os materiais de acabamento deverão ser de qualidade comprovada.

4. Directrizes para a Reabilitação do Espaço Público

Espaço público de serventia

O quarteirão em apreço é delimitado a norte pela Rua do Infante Dom Henrique e Praça do Infante, a nascente pela Rua da Alfândega, a sul pelo Largo do Terreiro, e a poente pela Rua de S. Nicolau.

O passeio da Rua da Alfândega, com pendente acentuada e com perfil variável na sequência do recorte no alinhamento das construções, apresenta uma dimensão com cerca de 1,5m em grande parte da sua extensão, e uma concordância por degraus com o passeio da Rua do Infante D. Henrique, que tem uma pendente muito ligeira e um perfil transversal entre 2,5m e (cerca de) 3m. A referida concordância resulta como barreira pontual desconfortável, que poderá ser amenizada por pedonalização da Rua da Alfândega e por alargamento do passeio da Rua do Infante.

A Rua de S. Nicolau tem um trainel com pendente acentuada, e destina-se preferencialmente a peões, sendo marcada por ensocamentos, pequenas plataformas e escadas exteriores de acesso às soleiras das construções.

Este arruamento necessita uma operação de requalificação para substituição e homogeneização dos materiais de pavimento, correcção de empenos e melhoramento das soluções de articulação entre soleiras públicas e soleiras de acesso às construções.

O largo do Terreiro consiste numa plataforma de serventia ao cais ribeirinho e às varandas altas (muros) sobranceiros ao rio, assumindo ainda a condição de adro da Capela do Ó, dado o recorte do alinhamento da Rua da Reboleira e a forma de inserção da rua e das escadas de S. Nicolau.

Recomenda-se assim, em síntese:

- A pedonalização do Largo do Terreiro (mantendo naturalmente a serventia ao cais, serventia por residentes, cargas e descargas de mercadorias, e acesso por veículos de segurança), cujas condições de pertinência deverão naturalmente ser confirmadas à escala deste sector da cidade.

Trata-se sobretudo da reparação e valorização do magnífico lajeado de granito que ainda subsiste em parte do largo, permitindo uma franca utilização pelos peões.

- A remodelação da Rua da Alfândega por uma solução de elevada qualidade no que respeita ao material de pavimentação e às infra-estruturas urbanísticas (com especial relevo para a iluminação pública), assumindo com clareza a condição deste espaço como importante “porta” de acesso à frente ribeirinha. O perfil transversal deste arruamento deverá ser pedonalizado, eliminando os espelhos dos passeios (alteando a cota da actual faixa de rodagem) para que resulte uma superfície inteiramente facejada entre fachadas opostas.

- A remodelação da Rua de S. Nicolau que necessita de uma intervenção de qualificação para desempenho das suas superfícies, melhoramento das difíceis situações de concordância com patamares, soleiras de construções, escadório e arruamentos com que se articula.

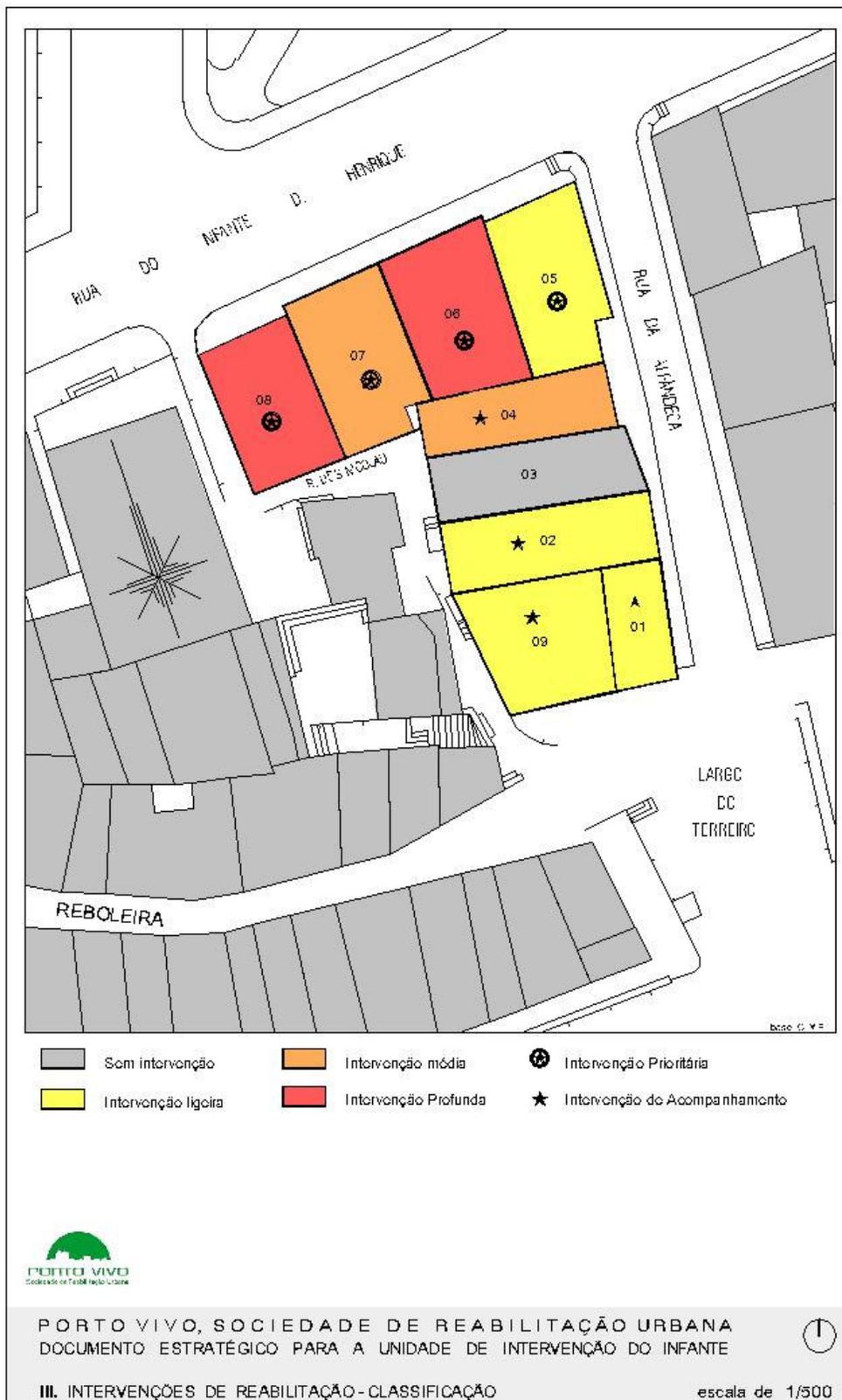
- Remodelação da Rua do Infante, por alargamento do passeio confrontante com a unidade de intervenção, e respectiva pavimentação por material mais ajustado ao contexto. A bonificação da superfície de peões, nomeadamente por eliminação da baia de estacionamento, permite melhorar as concordâncias com a Rua de S. Nicolau e, sobretudo, com a Rua da Alfândega.

Os tratamentos acima propostos deverão ser concebidos por programa específico que acautele uma visão de conjunto para a globalidade dos espaços colectivos dos sectores urbanos da Mouzinho da Silveira/Infante/Ribeira/Alfândega, em articulação e por acompanhamento aos programas de reabilitação urbana propostos para os mesmos sectores.

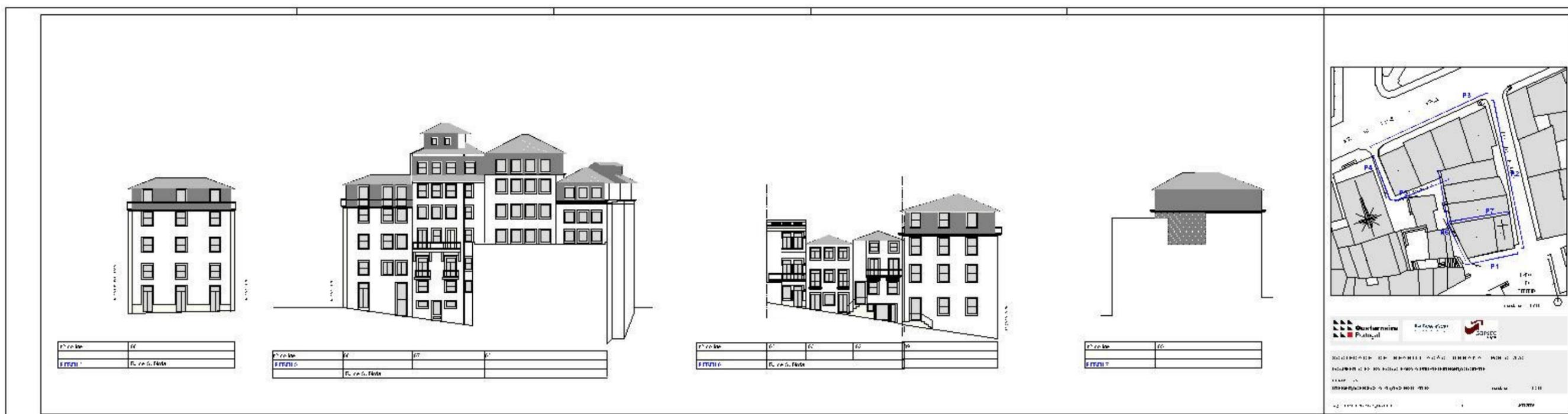
Tal perspectiva permitiria uma operação integrada, nomeadamente para renovação das infra-estruturas urbanísticas existentes (em especial no que respeita à iluminação pública) e inserção de novas redes, de mobiliário e de equipamento urbano.

De facto, a reabilitação do quarteirão em apreço resultará incompleta sem a requalificação dos seus espaços urbanos de enquadramento e serventia.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO - CARTOGRAMAS



Alçados propostos



IV. PLANIFICAÇÃO E ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL E PLANIFICAÇÃO INDICATIVA DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO

Designação	Custo de Construção *
intervenção Profunda	1.572.195 €
intervenção Média	502.950 €
intervenção Ligeira	196.545 €
intervencões Correctivas	165.755 €
Total das intervenções	2.437.445 €

* Estimativa de custo de construção excluindo IVA, impostos e taxas, custos de projecto e gestão e outros custos administrativos.

Mês	2005					2006												2007						
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■							
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■														
	■	■	■	**																				

Notas:



Notificação e Contratualização (80 dias)

Formalização dos Contratos de Reabilitação

Elaboração de Projectos de Execução

Licenciamento e Concursos de Execução

Execução de Obras - Intervenção Profunda

Execução de Obras - Intervenção Média

Execução de Obras - Intervenção Ligeira

Dado o carácter das intervenções correctivas não são referidos prazos de execução



Elaboração

Projecto Base de Documento Estratégico:

Quatenaire Portugal

Rui Passos Mealha, arquitecto Ida

Sopsec, projecto

Documento Estratégico

PORTO VIVO-SRU, equipa técnica