

QUARTEIRÃO DO BANCO DE PORTUGAL (Q 12080)

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO

Volume I

DEZEMBRO 2008



QUARTEIRÃO DO BANCO DE PORTUGAL (Q 12080)

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO

Volume I

DEZEMBRO 2008

ÍNDICE

INTRODUÇÃO

I. ENQUADRAMENTO

II. SITUAÇÃO EXISTENTE

1. SITUAÇÃO EXISTENTE - NOTA DE SÍNTESE

III. CARTOGRAMAS

01 - PLANTA CADASTRAL

02 - ALÇADOS

03 - VISTORIAS - SEGURANÇA / SALUBRIDADE E ESTÉTICA

04 - VISTORIAS - OCUPAÇÃO FUNCIONAL

IV. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

CARTOGRAMA

05 - INTERVENÇÃO PROPOSTA

V. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO

VI. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO

ANEXOS:

1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO, RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS, OUTROS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS;
2. VISTORIAS AOS PRÉDIOS DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO
3. DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, S.R.U. - DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO
4. DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - DISPENSA DE PLANO DE PORMENOR



INTRODUÇÃO



INTRODUÇÃO

A Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense SA, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana [IHRU] e a Câmara Municipal do Porto (CMP), que tem como missão promover a reabilitação e reconversão urbana da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

A 12 de Julho de 2006, o Conselho de Administração deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão do Banco de Portugal, delimitado a norte pela Rua Dr. Artur Magalhães de Basto, a nascente e a sul pela Praça da Liberdade e a poente pela Rua do Almada.

A Câmara Municipal do Porto, notificada, nos termos e para os efeitos do n.º 3 do artigo 12.º do DL n.º 104/2004, de 07.05, na reunião de 25 de Julho de 2006, deliberou dispensar a elaboração de plano de pormenor para esta Unidade de Intervenção, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico.

O presente documento constitui o Projecto Base de Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção do Quarteirão do Banco de Portugal (Q12080) e baseia-se num levantamento e no correspondente diagnóstico das 10 parcelas que o constituem. Destina-se a servir de instrumento para a discussão com os interessados, garantindo o direito de participação previsto no art. 16.º do referido diploma.

O Projecto-Base apresenta orientações concretas para reabilitar e propiciar um aproveitamento funcional mais diversificado e activo das referidas edificações.



Este relatório é dividido em dois volumes, um primeiro volume que apresenta os capítulos da proposta de estratégia e um segundo volume com elementos de suporte constituído por diversos anexos.

Porto, em 18-12-2008



I. ENQUADRAMENTO

1. Enquadramento

A área urbana edificada que é objecto deste Projecto Base de Documento Estratégico, designada por Quarteirão do Banco de Portugal, em virtude da presença da referida instituição bancária no gaveto da Praça da Liberdade com a Rua do Dr. Artur de Magalhães Basto e com a Rua do Almada, constitui, um dos mais visíveis e bem localizados quarteirões da área de Intervenção Prioritária dos Aliados.

Dada a sua localização central e importância patrimonial e urbanística, pretende-se prosseguir uma intervenção de qualidade que atraia novas actividades comerciais e de serviços, bem como o uso residencial, potenciando as relações urbanas com a envolvente.

Para além das condições referidas, é possível enumerar alguns factores que potenciam igualmente a intervenção neste quarteirão:

- O seu formato e localização, com frente para a Praça da Liberdade e para a Avenida dos Aliados, permite uma boa insolação dos edifícios, entradas independentes para os pisos superiores através da Rua do Almada e uma óptima acessibilidade a alguns espaços de vivência urbana recentemente qualificados;
- A requalificação urbana recente que a sua envolvente próxima sofreu, na sequência das obras do Metro do Porto;
- A excelente acessibilidade actual desta área, próxima da Estação de S. Bento, das estações de metro da Avenida dos Aliados e de S. Bento, e de um conjunto diversificado de linhas de autocarro.
- O actual estado dos pisos altos dos edifícios, na maioria devolutos e alguns em avançado estado de degradação, e a presença do imóvel do Banco de Portugal, de grande visibilidade e nobreza arquitectónica.

As funções desejáveis neste contexto são as seguintes:

- A função comercial, que se pretende manter, embora criando condições para elevar significativamente (em especial na frente para a Praça da Liberdade) o nível de qualidade da oferta e se possível conferir-lhe maior diversidade.

O tipo de oferta comercial tradicional, muito especializada, da Rua do Almada, tem sofrido alterações profundas, especialmente nas actividades de armazenagem. Este é um aspecto positivo dados os constrangimentos conhecidos que afectavam o funcionamento do troço inferior deste arruamento, entre a Rua dos Clérigos e a Praça de Filipa de Lencastre. Também é positivo que, em substituição de actividades entradas em decadência, novas actividades tenham surgido ainda dentro de ramos relacionados com a especialização tradicional do arruamento (ferragens, mobiliário, acessórios de construção civil, etc.).

A reabilitação urbana do edificado e das respectivas frentes cria condições para elevar de forma significativa a rentabilidade dos espaços comerciais e, por via disso, atrair actividades cujo grau de especialização tira vantagem da posição central desta parte da cidade.

- A função habitacional, que se pretende que adquira uma presença significativa no quarteirão, deverá englobar os pisos superiores (a partir do 2º e 3º pisos) da grande maioria dos edifícios. Poderá oferecer tipologias adequadas e atractivas para novos segmentos da procura.

Os factores de valorização da nova oferta residencial pelo mercado devem associar-se, no essencial, ao valor arquitectónico do conjunto edificado e à sua identidade e valor simbólico, relacionados com a localização junto ao Centro Histórico e com a vida social e cultural que esta zona da cidade deteve algumas décadas atrás.

Outro aspecto a considerar nesta estratégia de orientação para um mercado de habitação dinâmico, prende-se com o facto de o quarteirão não possuir hoje praticamente população residente, pelo que a introdução de uma “nova” população não arrastará, em princípio, factores de conflitualidade social significativos.

Por fim, a excelente acessibilidade a transportes públicos, comboio, metro (transporte com características qualificadas) e autocarros que esta localização mantém, poderá ser um factor de valor acrescido.

A dimensão, tipologia e número de fogos dependerão obviamente, em última análise, das indicações do mercado e das apostas dos empreendedores.

- Por último, a função serviços constitui igualmente um factor de valorização e de requalificação deste quarteirão, sendo desejável o reforço e requalificação das actividades de hotelaria e restauração que tiram partido da localização deste conjunto nos circuitos turísticos da Baixa e do Centro Histórico.



II. SITUAÇÃO EXISTENTE

1. SITUAÇÃO EXISTENTE - NOTA DE SÍNTESE

Morfologia urbana e morfologia parcelar

A Unidade de Intervenção do Banco de Portugal é constituída por um quarteirão com uma forma e inserção urbana muito destacada no coração do centro urbano do Porto.

De formato aproximadamente trapezoidal, os seus lados menores são resolvidos por cinco edifícios de grande presença a “Casa Navarro” no gaveto da Praça da Liberdade com a Rua Dr. Artur de Magalhães Basto e Rua do Almada, resolvido pelo topo norte do Edifício do Banco de Portugal.

As suas frentes urbanas apresentam imagens diversificadas, fruto de épocas distintas de construção, mas com uma geometria cadastral bastante regular.

Nenhuma das parcelas apresenta logradouro.



Fotografia aérea, CMP

Quarteirão do Banco de Portugal

Espaço público de serventia

Os arruamentos do quarteirão encontram-se sujeitos a fortes cargas de circulação rodoviária, e apresentam perfis variáveis onde se organizam passeios, faixas de rodagem e baias de estacionamento automóvel.

A Praça da Liberdade, a Rua Dr. Artur Magalhães de Basto e a Rua do Almada, recentemente remodeladas, revelam bons níveis de desempenho das suas infra-estruturas e bons níveis de equipamento urbano, com relevo para o metro subterrâneo.

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 dos arruamentos e aos parques de estacionamentos subterrâneos próximos (Clérigos, Praça de D. João I, Garagem Comércio do Porto), estando projectado também um estacionamento público a criar no interior do Quarteirão das Cardosas.

A possibilidade de inserção da função estacionamento residente no interior das parcelas instituídas é nula, dado que uma das características deste quarteirão é os edifícios ocuparem a totalidade das parcelas.

Na envolvente do quarteirão encontra-se uma série de equipamentos colectivos de nível superior como a Farmácia Vitália, a Igreja e Torre dos Clérigos, os Paços do Concelho, os Correios, entre outros, assim como toda uma série de funções centrais, serviços e comércio de proximidade, por funcionalidades instaladas ao longo dos arruamentos, largos e praças.

Como já atrás se disse, esta área é ainda bem servida por transportes públicos: autocarros, eléctrico e metro, com estações na Avenida dos Aliados e em S. Bento.

Toda a malha urbana é eminentemente comercial, tendo a função alojamento praticamente desaparecido no decorrer dos últimos anos.

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

Estrutura edificada conjunta

Valores significantes e factores dissonantes (singulares e conjuntos)

O quarteirão do Banco de Portugal apresenta uma série de valores singulares com interesse urbanístico, arquitectónico, histórico e artístico, identificados pelos quadros e figuras seguintes.

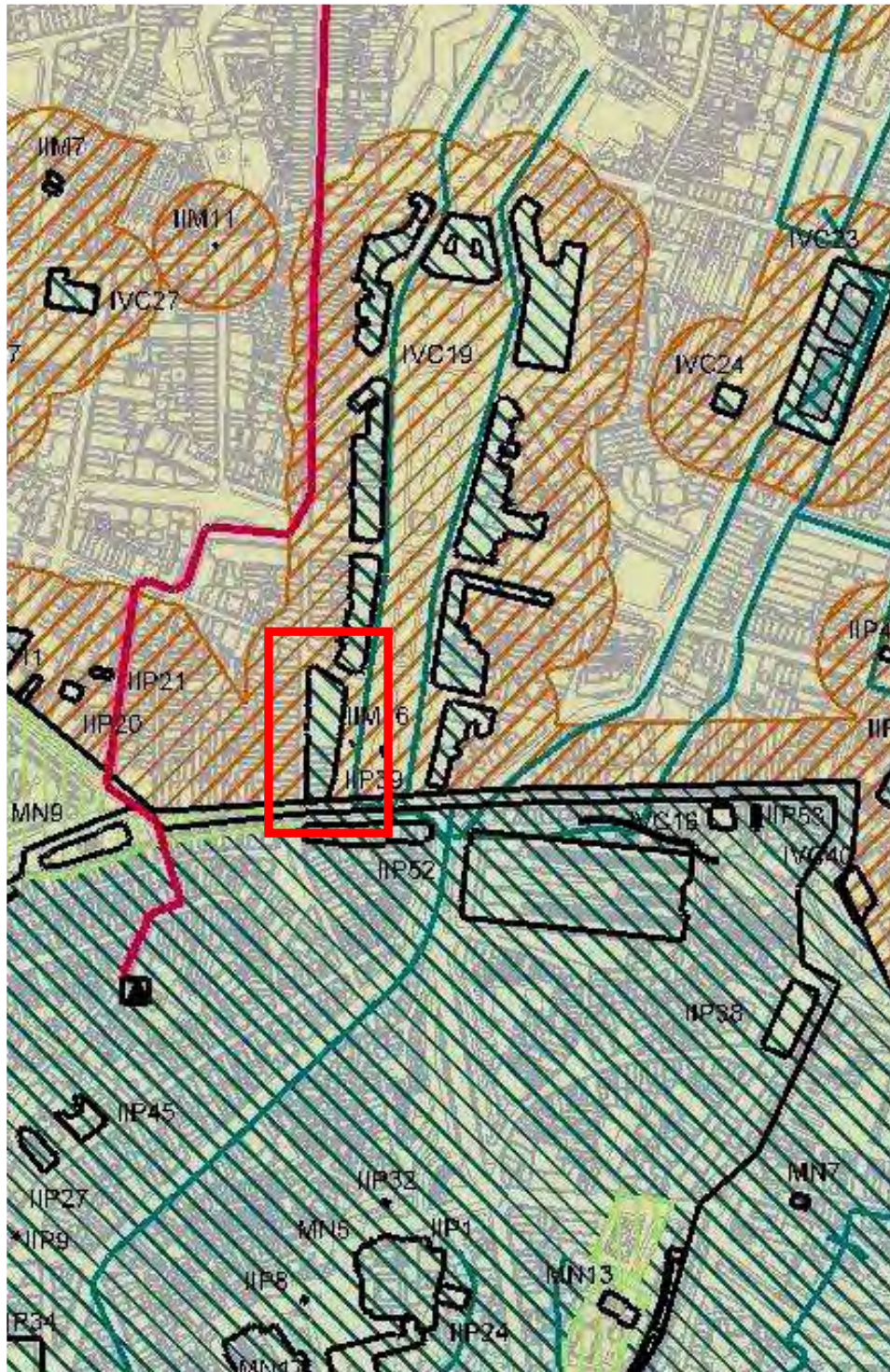
Na frente da Praça da Liberdade encontra-se uma interessante forma de agregação de três parcelas em fachada única (parcela 04, 05 e 06).

Na Rua do Almada e no gaveto desta com a Rua dos Clérigos e Praça da Liberdade localiza-se um conjunto de prédios com construções do século XIX e princípios do século XX. Este conjunto urbanístico caracteriza-se pela diversidade dos padrões formais de composição das fachadas, mas com uma identidade conjunta reconhecível.

São raras as empenas laterais expressivas, com visibilidade a partir do espaço público, e as existentes não configuram situações de ruptura morfológica, com excepção da situação da parcela 03.

Os principais factores dissonantes identificados resultam do rasgamento de fachadas ao nível do piso térreo das construções para abertura de montras dos espaços comerciais. As montras constituídas raramente respeitam os princípios de composição das fachadas, e são frequentemente guarnecidas por materiais desadequados (caixilharias de alumínio anodizado, placagens de granito polido, etc.). Foram ainda observados outros desajustes pontuais e facilmente reversíveis, sendo na sua maioria constituídos por elementos de equipamento, cablagens e artefactos diversos apostos às fachadas de algumas construções.

O quarteirão está inserido na mancha demarcada em Carta de Património do P.D.M. do Porto como “Conjunto de Interesse Urbanístico e Arquitectónico”, e algumas das suas construções estão abarcadas pelas Zonas de protecção ZEP/ZAP.



Fonte: Extracto da Planta de Condicionantes do PDM do Porto (2004)

Zona Histórica do Porto - IIP51 - Dec. Nº. 67/97, de 31/10/1997

Quarteirão 12080 - Banco de Portugal

Delimitação:

Norte	Rua Dr. Artur Magalhães de Basto
Nascente	Praça da Liberdade
Sul	Praça da Liberdade
Poente	Rua do Almada

Condicionantes:

Abrangido / incluído pelas ZEP's (Zonas Especiais de Protecção) de outros edifícios classificados:

IIP51 - Zona Histórica do Porto

IIP52 - Estação de S. Bento - Almeida Garrett (P. de)

IIP39 - Estátua Equestre de D. Pedro IV - Liberdade (P. da)

IIM16 - Quiosque da Praça da Liberdade (STCP) - Liberdade (P. da)

Inserido na mancha de "Conjunto de Interesse Urbanístico e Arquitectónico", da Carta de Património do P.D.M. do Porto. (IVC 19- Imóvel em vias de classificação)

Tem assinalados os edifícios:

Si1 - *Edifício de Habitação, Escritórios e Comércio* - Liberdade (P. da), 58-60
Data de construção: séculos XVIII-XX.

Si2 - *Conjunto de Três Edifícios de Comércio e Escritórios* - Liberdade (P. da), 62-63-65-66-68
Data de construção: séculos XVIII-XX.

Si3 - *Banco de Portugal* - Liberdade (P. da), 92
Data de construção: século XX.

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

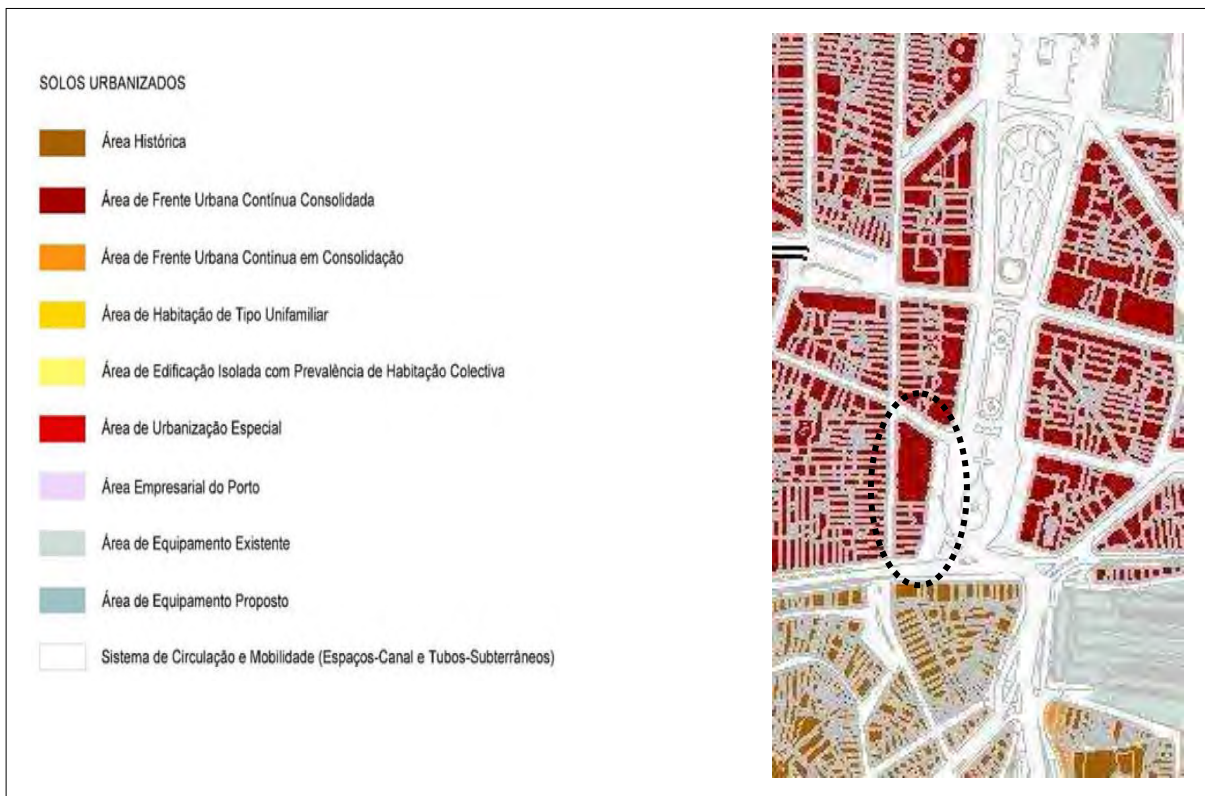
A planta de Telles Ferreira (figura seguinte) permite observar a situação existente em 1892, anterior ao rasgamento da actual Av. dos Aliados, verificando-se, entre vários outros aspectos, que o parcelar que ainda subsiste (parcelas 01, 02, 08, 09 e 10) mantém a sua estrutura fundamental, tendo o edifício do Banco de Portugal ocupado o topo norte do quarteirão, redefinindo-o e criando um novo alinhamento.



Condicionantes Urbanísticas do Plano Director Municipal

O Plano Director Municipal do Porto, em vigor, classifica o quarteirão do Banco de Portugal, nas Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada (Art.º 14 do Regulamento).

Esta classificação privilegia as intervenções de conservação e reabilitação dos edifícios existentes, bem como as intervenções que potenciam a “*ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.*” (Art.º 14º, n.º 2).



Plano Director Municipal do Porto, extracto da Planta de Ordenamento

No artigo seguinte, 15º, estabelece-se que as áreas como tal classificadas “...*são zonas mistas, destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional (...)*”.

As referências citadas traçam o quadro urbanístico orientador e balizador de uma futura intervenção no quarteirão do Banco de Portugal.

Reconhecimento tipológico

A organização tipológica das construções assume formas variadas, com situações de fracção única por edifício, em que, por vezes, os pisos altos não têm serventia urbanística autónoma a partir do espaço público, pelo que o respectivo acesso processa-se a partir do interior do piso térreo que em geral é um estabelecimento comercial.

Os pisos altos das construções com fracção única são ocupados por funcionalidades adstritas à função comercial do piso térreo (como extensões do espaço comercial, armazém e escritório da loja, etc.), embora em alguns casos sejam ocupados por funções distintas das dos pisos térreos como serviços diversos, em geral escritórios e serviços.

Verifica-se assim que em diversas situações de fracção única, esta está compartimentada por módulos autónomos com funções distintas.

Os imóveis com uma organização tipológica por várias fracções apresentam em geral soluções de uma fracção por piso.

Estes princípios organizativos resultam fundamentalmente da dimensão da frente de construção disponível (vão transversal), factor que condiciona as tipologias das fracções e a organização de serventias autónomas e de áreas comuns para os pisos altos dos imóveis com frente muito reduzida.

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 na sua quase totalidade ocupados por estabelecimentos comerciais, que correspondem em geral a fracção única.

Grande parte das construções, com ou sem fracções (ou módulos agregados em fracção única) apresentam compartimentos interiores (alcovas). A organização tipológica dos imóveis e as formas de compartimentação das correspondentes fracções correspondem sempre a soluções muito adaptadas às condições morfológicas, dimensões (vãos) disponíveis e funcionalidades instaladas.

Os acessos verticais são sobretudo assegurados por caixas de escadas com patamares de distribuição em cada piso, sendo escassos, ou mesmo nenhuns os ascensores mecânicos inseridos nas construções.

Para as tipologias especiais agregadas, 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

No quarteirão em apreço as construções orientadas para a Praça da Liberdade e Rua do Almada apresentam 5 pisos (r/c+4).

Na Praça da Liberdade, com a Rua Dr. Artur Magalhães de Basto e Rua do Almada localiza-se um único edifício com 3 pisos (r/c+2).

As pendentes das frentes de nascente e de poente, a par de factores como a variedade dos desvãos (pé-direito) dos pisos das construções, e a presença de pisos recuados, são factores que imprimem o recorte ou a homogeneização das cérceas, de forma relativamente autónoma face ao próprio número de pisos das construções.

Todos os imóveis possuem um piso enterrado ou semi-enterrado, em geral utilizado como armazém do estabelecimento comercial.

Estrutura tipológica e funcional

Tipologia de distribuição organizativa

A maioria dos edifícios está organizada como fracção única, independentemente das actividades instaladas. Verifica-se assim que em muitas situações de fracção única, esta está compartimentada por módulos com actividades distintas e, por vezes, sem relações entre si para além da serventia urbanística.

Existem quatro edifícios organizados em frente/traseiras, e que formam um conjunto na Praça da Liberdade, apresentando nos pisos superiores duas fracções por piso, enquanto que nos pisos térreos se localiza uma fracção única.

A parcela 07 é uma fracção única.

Estes princípios organizativos resultam fundamentalmente da dimensão da frente de construção disponível (vão transversal), factor que condiciona as tipologias das fracções e a organização de serventias autónomas e das áreas comuns de distribuição horizontal e vertical.

Apenas um imóvel apresenta ascensor, parcela 07.

Funções Pisos Enterrados ou Semi-enterrados

Todos os imóveis possuem pisos enterrados ou semi-enterrados.

Funções Pisos Rés-do-chão

Predominam os espaços de comércio, havendo nalguns imóveis serventias a serviços, comércio e armazéns nos pisos superiores.

Funções Pisos Altos

Predominam as fracções destinadas a comércio, serviços e armazéns, havendo algumas, poucas, fracções destinadas a habitação.

Funções Pisos Recuados ou Aproveitamento de Coberturas

Nos imóveis com recuados e/ou aproveitamentos de coberturas, predominam as fracções destinadas a habitação.

Ocupação

São muito poucos os imóveis integralmente ocupados.

Existe apenas um edifício totalmente devoluto, e os imóveis contíguos encontram-se parcialmente devolutos, com a excepção do edifício da parcela 05 e o edifício do Banco de Portugal, integralmente ocupado e em funcionamento.

Caracterização construtiva

Estrutura vertical

Nos edifícios datados do séc. XIX, predomina a estrutura vertical do tipo cantaria/alvenaria de pedra, com estado de conservação médio/mau, com necessidade de intervenção média/profunda.

O edifício datado dos anos 30 do séc. XX (Banco de Portugal) tem estrutura vertical constituída por pilares e paredes de betão armado. Esta edificação está bem conservada e em funcionamento pleno.

Os edifícios que foram remodelados ou readaptados na década de 30 do séc. XX têm fachadas e empenas laterais em alvenaria de pedra e o seu interior foi construído parcialmente com pilares e paredes em betão armado. Estas edificações estão a necessitar de intervenções médias/ligeiras, sendo que alguns casos necessitam de intervenções profundas.

Estrutura Horizontal

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

Nos casos onde a estrutura é do tipo vigado de madeira, o estado de conservação é médio/mau e com necessidade de intervenção média/profunda.

Paredes Exteriores

Todos os imóveis têm paredes de cantaria/alvenaria de pedra, com diversas formas de revestimento (pedra à vista, reboco pintado, ladrilhos cerâmicos, telha cerâmica, etc.), genericamente em médio/mau estado de conservação e necessitando de intervenção profunda/média, consoante os casos. As cores das fachadas são variadas, em bora predominem as tonalidades das cantarias em granito.

Paredes Interiores

Nas zonas secas, nos edifícios que não foram objecto de intervenção, predominam as paredes interiores de tabique de madeira, rebocadas, pintadas, ou forradas, em ambos os lados, com estado de conservação médio/mau e necessitando de intervenção média/profunda.

Em zonas 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 que foram objecto de remodelação/reconstrução, a solução das paredes interiores adoptada em zonas secas é de alvenaria de tijolo rebocada e pintada de ambos os lados, encontrando-se em estado de conservação bom/médio e necessitando de intervenção ligeira, ou mesmo não necessitando de qualquer intervenção.

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

Cobertura

Predomina os edifícios com coberturas inclinadas revestidas a telha cerâmica, predominando as coberturas de quatro águas, sendo que existem também casos de três e duas águas.

Todos os edifícios têm clarabóias/lanternins, encontrando-se em estado de conservação médio/mau, necessitando de intervenção média e nos casos mais extremos de intervenção profunda.

Apenas um edifício tem cobertura plana, revestida a chapa de zinco.

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

Tectos

Os tectos dos edifícios que não foram objecto de remodelação ou reconstrução são predominantemente de estuque com cor dominante branca, sendo alguns trabalhados, em estado de conservação médio/mau e necessidade de intervenção média/profunda.

Os edifícios que foram objecto de remodelação ou reconstrução, têm tectos rebocados e pintados e estão em estado de conservação médio/bom, necessitando de intervenções médias/ ligeiras ou até não necessitando de qualquer intervenção.

Caixilharias

Predominam as caixilharias de madeira do tipo batente com cores variadas. Alguns edifícios têm caixilharias mistas de correr/batente, de abrir com bandeira, sendo algumas em madeiras e outras em alumínio.

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

Pavimentos

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

Foram observados situações particulares de edifícios com pavimentos revestidos por linóleo, granito, marmorite, pedra, alcatifas, ladrilhos cerâmicos ou combinações entre estes materiais.

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

Os edifícios que foram objecto de remodelação ou reconstrução têm pavimentos em estado de conservação bom/médio e necessitam de intervenções ligeiras ou até nem necessitam de intervenção.


Estado de conservação / necessidade de intervenção


Apenas dois imóveis estão em razoável estado de conservação e que necessitam de intervenções de reabilitação de nível ligeiro/médio.

Mais de metade das construções existentes encontra-se em mau estado de conservação, necessitando assim de intervenções profundas.

A restante construção (parcela 07) encontra-se em bom estado de conservação.


Diagnóstico de Patologias

Patologia	<ul style="list-style-type: none"> - Degradação e fendilhação - Humidades - Película - Eflorescências
Material	Reboco
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> - Perda de coesão caracterizada pelo destacamento de grânulos ou cristais à mínima solicitação mecânica; - Grandes manchas de fungos; - Estrato superficial de substâncias estranhas aos materiais subjacentes, têm espessura diminuta e pode destacar - se facilmente; - Formação superficial de substâncias de cor esbranquiçada e de aspecto cristalina;
Causas	<ul style="list-style-type: none"> - Movimentos das paredes, apodrecimento da argamassa - Infiltração de águas por capilaridade, acumulação de água nas paredes devido a deficiências na cobertura, deficiente drenagem de águas - Cristalização de sais solúveis através da migração por capilaridade e depositados por evaporação;
Exemplos observados no Quarteirão	

Patologia	Corrosão
Material	Ferro
Descrição	Desgaste da superfície do material ferroso
Causas	<ul style="list-style-type: none"> - Exposição permanente e prolongada da superfície à água; - Abandono; - Falta de manutenção; - Ausência de camada protectora.
Exemplos observados no Quarteirão	

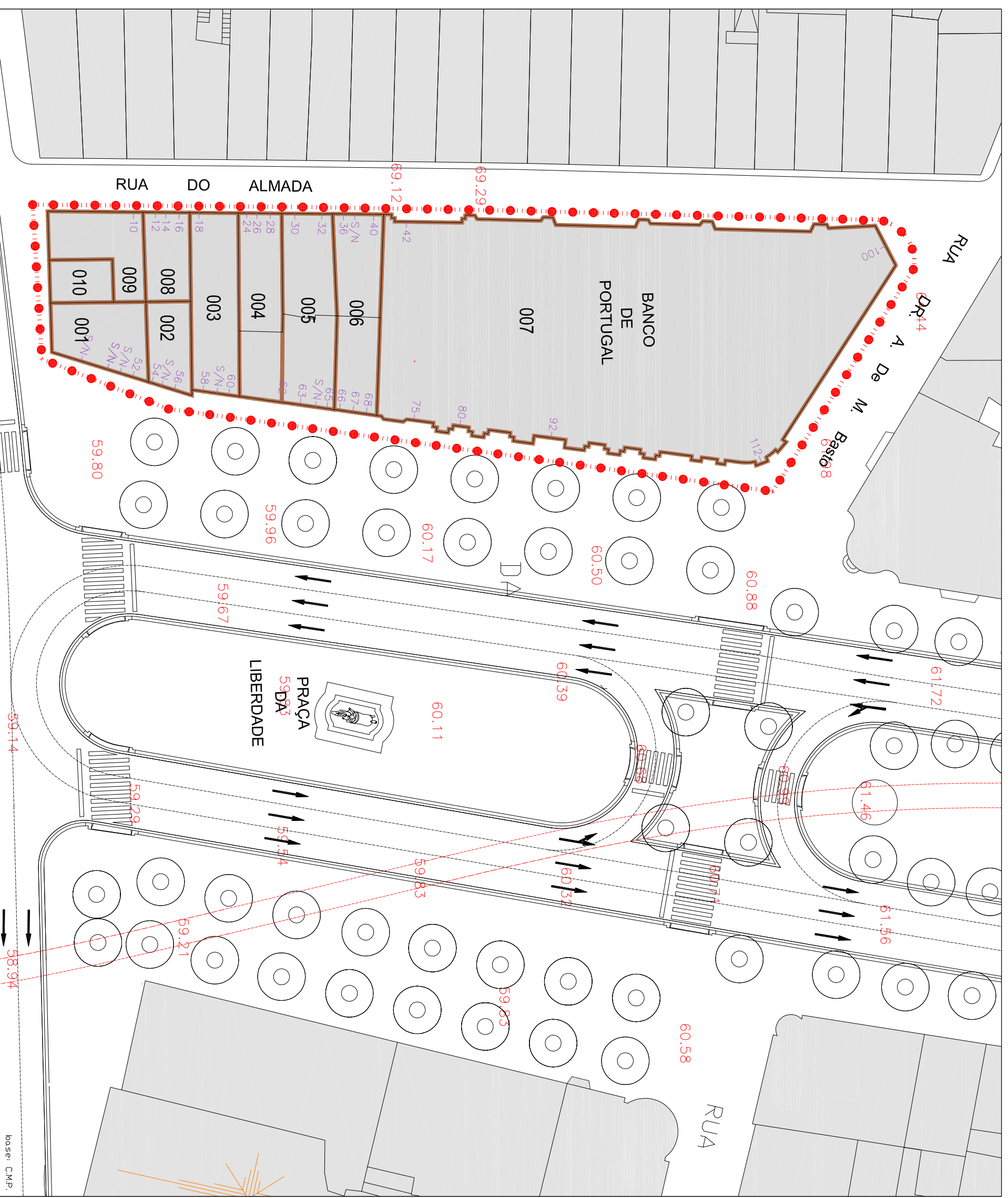
Patologia	Humidade Podridão Caruncho
Material	Madeira
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> - A humidade resulta como causa de deterioração da madeira da caixilharia, uma vez que favorece o ataque de fungos e insectos; - O apodrecimento devido à exposição da madeira e a sua orientação aos ventos e chuvas dominantes, bem como à sua exposição solar; - Aparecimento de carunchos, térmitas e outros fungos que aceleram a degradação da madeira dos vãos.
Causas	<ul style="list-style-type: none"> - Ausência de vidros; - Humidade - Podridão - Abandono de partes dos imóveis.

Exemplos observados no Quarteirão	
-----------------------------------	--

Patologia	<p>Humidade Podridão Ausência de elementos</p>
Material	Fasquio / Estuque
Descrição	<p>- A cobertura e os tectos apresentam grandes manchas de humidade; - O fasquio, estuque, e madeira está em avançado estado de apodrecimento.</p>
Causas	<p>- Telhas partidas, ausência de telhas, danificação do sistema de águas pluviais; - Infiltrações de água; - Apodrecimento das ripas de madeira; - Apodrecimento da cobertura.</p>
Exemplos observados no Quarteirão	



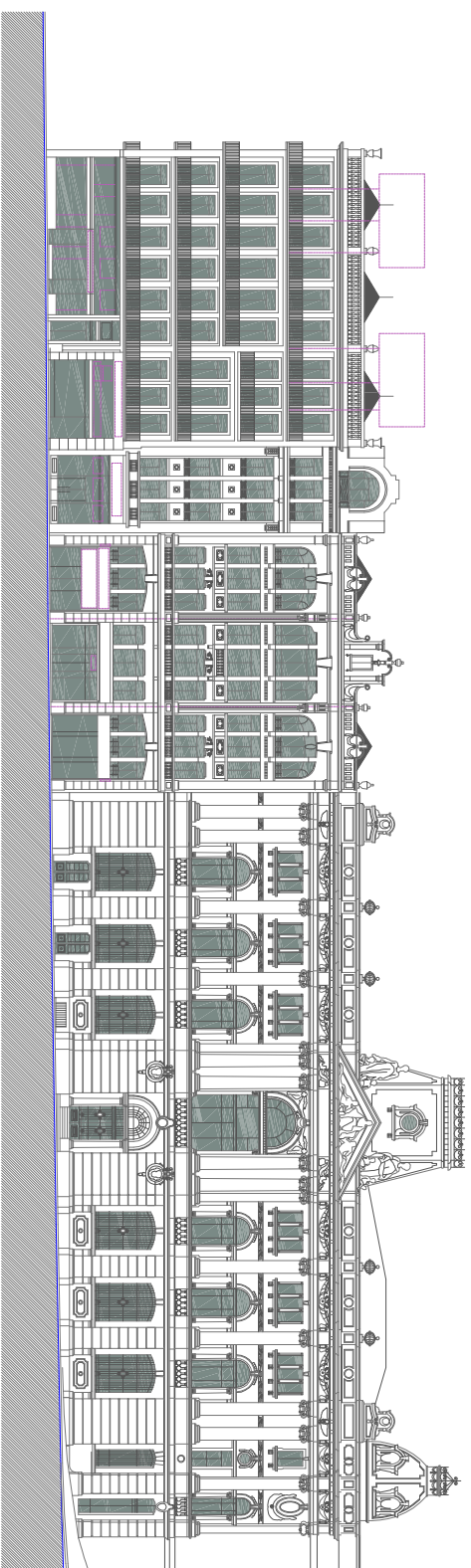
III. CARTOGRAMAS



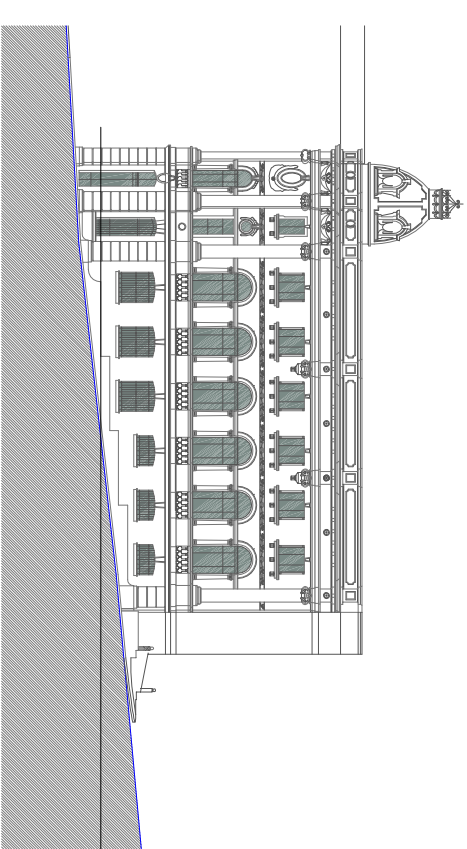
Delimitação da Unidade de Intervenção

001 Limite Parcelar
 Construção Principal

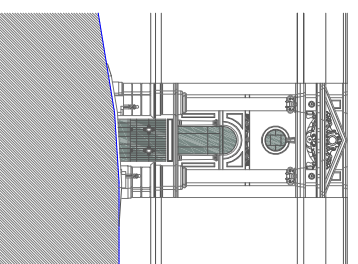
PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.
 UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO BANCO DE PORTUGAL - Q 12080
 Planta Cadastral
 Escala de 1/500



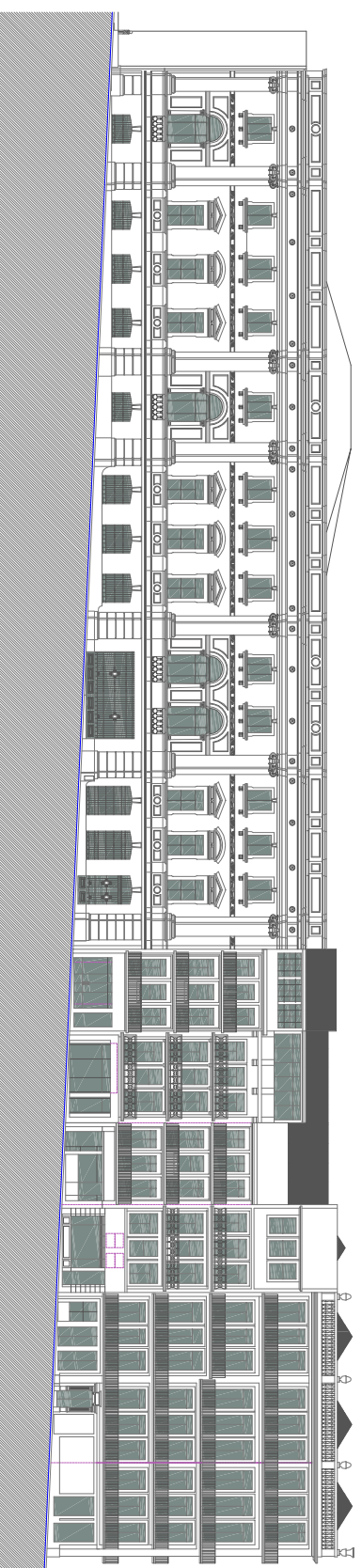
Parcela 1 2 3 4 5 6 7
Praça da Liberdade



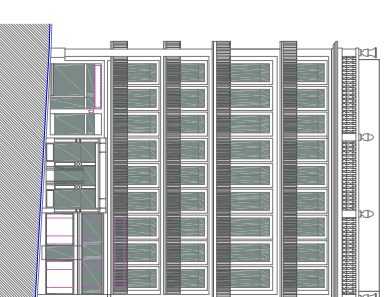
Parcela 7
Rua Dr. Artur Magalhães de Basto



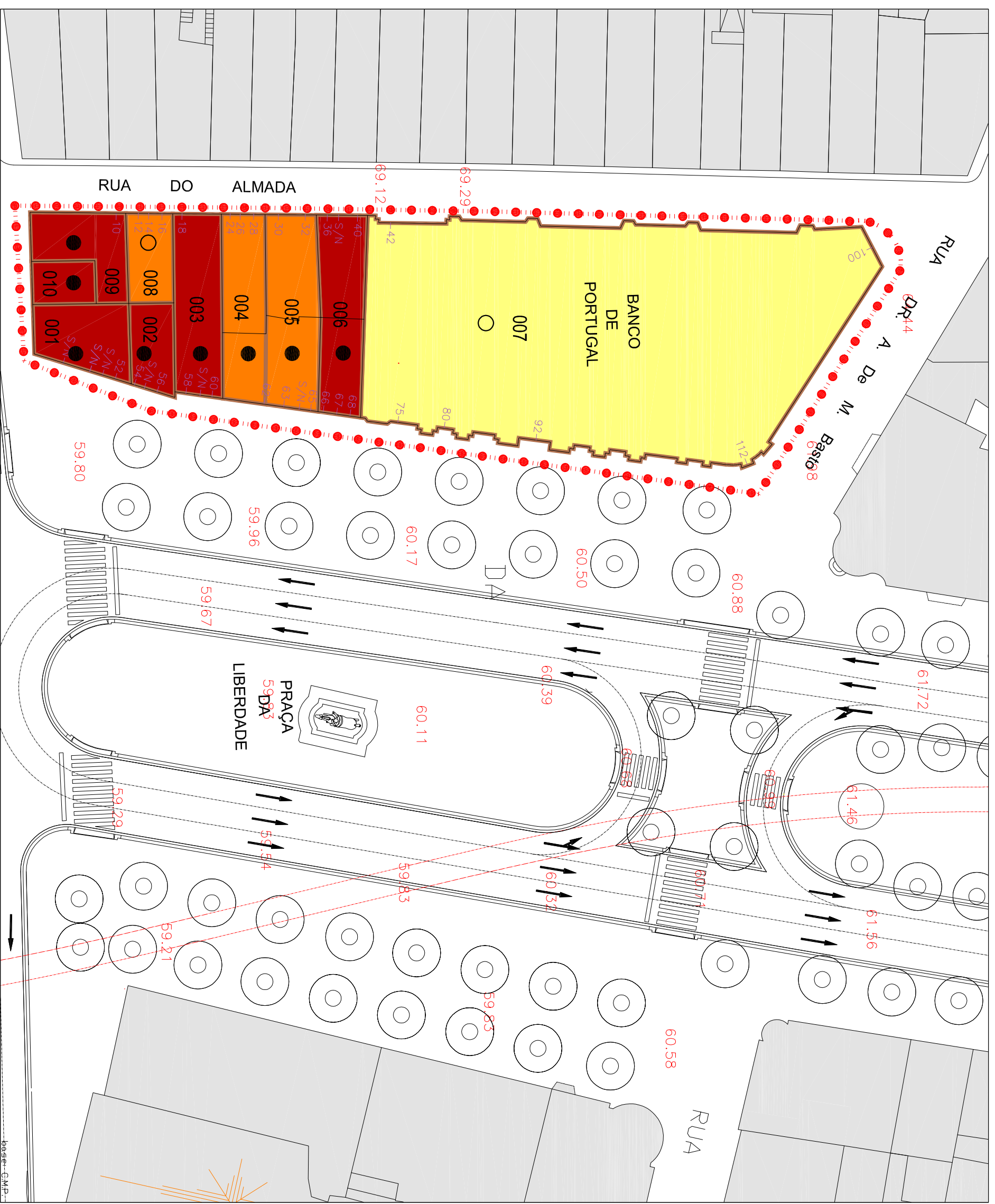
Parcela 7
Rua Dr. A. M. de Basto



Parcela 7
Rua do Almada 6 5 4 3 8 9



Parcela 9 10 1
Praça da Liberdade



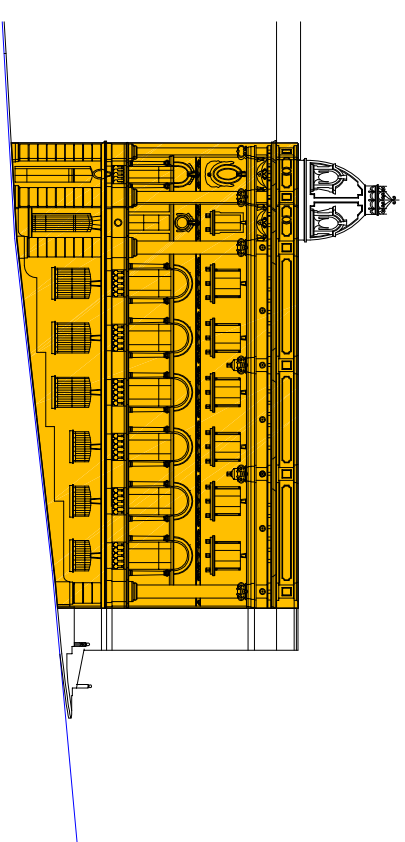
01 Limite Parcelar
 Delimitação da Unidade de Intervenção

Estética:
 ○ Boa
 ● Deficiente
Segurança / Salubridade:
 □ Boa / Boa
 □ Boa / Razoável
 □ Razoável / Razoável
 □ Razoável / Deficiente
 □ Deficiente / Deficiente

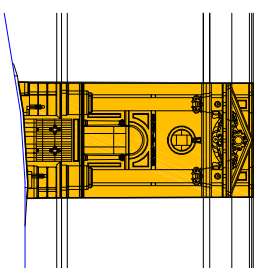
PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO BANCO DE PORTUGAL - Q 12080
 VISTORIAS - Segurança / Salubridade e Estética



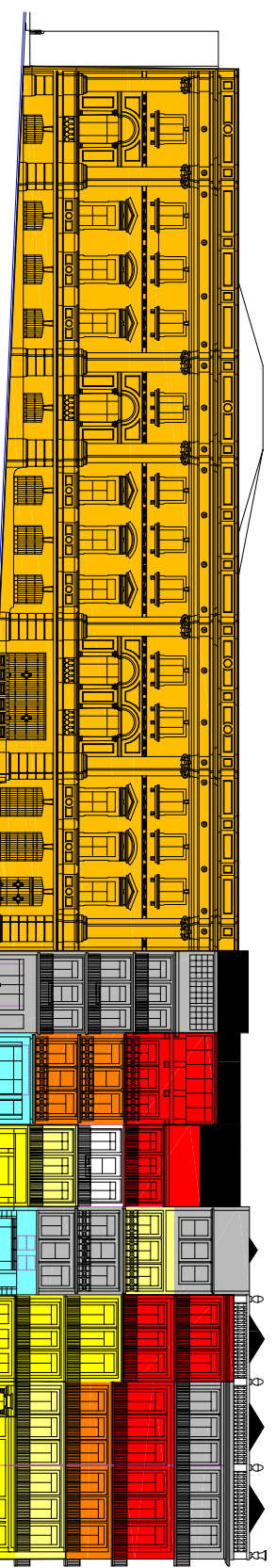
Parcela 1 2 3 4 5 6 7
Praça da Liberdade



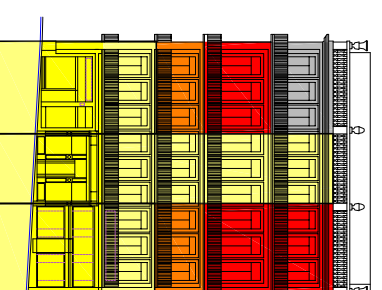
Parcela 7
Rua Dr. Artur Magalhães de Basto





Parcela 7
Rua Dr. A. M. de Basto







Parcela 7
Rua do Almada 6 5 4 3 8 9







Parcela 9 10 1
Praça da Liberdade

 Habitação
 Hotelaria

 Serviços
 Cafeteria/Restauração

 Banca
 Armazéns

 Comércio
 Devolutos

 Ocupação Indeterminada
 Frações Utilizadas pela mesma entidade

PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO BANCO DE PORTUGAL - Q 12080
VISTORIAS - Ocupação funcional



IV. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

O diagnóstico realizado no Quarteirão do Banco de Portugal evidência como aspectos negativos mais marcantes:

- existência de edifícios total ou parcialmente desocupados, situação que tende a agravar-se e a repercutir-se no estado geral de conservação do edificado e que é tanto mais preocupante quanto se trata de um conjunto de grande valor arquitectónico e patrimonial;
- condições deficientes de suporte ao rejuvenescimento das actividades comerciais e de serviços e de atracção de residentes.

Em contraposição à situação descrita, importa realçar as transformações recentes no espaço público dos arruamentos envolventes por acção de investimento da Administração, nomeadamente a abertura de uma estação do Metro do Porto situada a curta distância deste quarteirão e a requalificação das infra-estruturas e pavimentos da sua envolvente.

Em paralelo, e por iniciativa da Porto Vivo, SRU, iniciou-se a intervenção de reabilitação no quarteirão adjacente, das Cardosas, cujo programa de transformação irá também repercutir-se, a médio prazo, sobre a área envolvente.

Em resultado da beneficiação do espaço público, observa-se uma dinamização das actividades presentes, nomeadamente das actividades de restauração e das respectivas esplanadas, muito procuradas por visitantes e turistas.

As sinergias potenciais geradas por estes investimentos terão de ter o correspondente acompanhamento por parte da iniciativa privada, especialmente da parte dos proprietários das edificações, no sentido da sua reabilitação e revitalização, por requalificação de acordo com novos padrões de sustentabilidade e de modernização funcional.

Decorre do diagnóstico efectuado e do conhecimento das dificuldades actuais da Baixa do Porto, a necessidade de atrair residentes e novas actividades para o Centro, pelo que importa criar oferta de alojamentos, disponibilizar espaços atractivos para acolher actividades comerciais e de serviços e, sempre que as condições locais o possibilitem, oferecer infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva que potenciem os factores de atractividade.

A estratégia de reabilitação e revitalização deste conjunto urbano deverá apoiar-se nos seus pontos fortes que, para além da singular e privilegiada localização deste quarteirão, são ainda:

- a existência de cinco parcelas que formam o topo sul do quarteirão, pertencentes a um mesmo conjunto arquitectónico, em acentuado estado de degradação e necessitadas de uma intervenção muito profunda,
- a circunstância especial de todos os prédios terem, já ou após a sua reabilitação, pelo menos duas frentes urbanas de serventia (Praça da Liberdade e Rua do Almada) e, em consequência poderem libertar todo o perímetro do rés-do-chão da frente voltada à Praça da Liberdade para actividades mais rentáveis (comerciais, de serviços e restauração), relegando para a Rua do Almada as entradas para os pisos superiores, situação muito vantajosa para distinguir acessos abertos ao público, de acessos exclusivos para habitação.
- a existência de conjuntos edificados que obedecem a um desenho arquitectónico unificado, caso das já referidas cinco parcelas do topo sul (01, 02, 08, 09 e 10) e também das parcelas 04, 06 e 06, subordinadas, na frente voltada à Praça da Liberdade, a um alçado único.
- mais de metade da área do quarteirão é ocupada pelo edifício monumental do Banco de Portugal, em bom estado de conservação, em perfeito funcionamento e que permanece como uma referência de estabilidade na actividade financeira da Baixa do Porto.

Em termos operativos a estratégia de reabilitação do quarteirão compreenderá distintos tipos de intervenção:

- **Intervenção conjugada** das parcelas 01, 02, 08, 09 e 10, a qual se caracteriza pelo emparcelamento da propriedade e pela reorganização espacial do seu interior, de acordo com um programa a definir, eventualmente de hotelaria ou misto;



Fachada unitária das parcelas 04, 05 e 06.

- **Intervenção de reabilitação da fachada unitária** da Praça da Liberdade correspondente às parcelas 04, 05 e 06, consistindo essencialmente na reparação e limpeza das esquadrias de granito, das caixilharias exteriores, das tubagens de águas pluviais, na remoção de objectos e instalações apostos à fachada ou sobre a cobertura, e na adopção de um desenho unificado e coerente sempre que necessário para quaisquer tipo de elementos que sejam acrescentados (publicidade, toldos protectores, etc.).

Em face dos objectivos e procedimentos necessários, entende-se ser desejável que haja um entendimento entre os proprietários das três parcelas, de molde a que esta intervenção seja simultânea e coerente, provoque um impacto mínimo no espaço público e, além do mais, beneficie de economias de escala;

- **Intervenção de reabilitação** nas parcelas 03, 04, 05 e 06, de molde a conferir condições de habitabilidade aos edifícios em causa. A profundidade da intervenção varia de parcela para parcela, em resultado do actual estado de conservação e de utilização de cada uma. Com salvaguarda do procedimento especial previsto para a fachada unitária das parcelas 04, 05 e 06, acima sistematizado, a reabilitação daquelas parcelas será da inteira responsabilidade dos respectivos proprietários, sem prejuízo de poderem convencionar acções comuns que beneficiem da escala da intervenção, nomeadamente no que se refere à reabilitação das coberturas, etc.

3.1. Níveis de Intervenção

Nestas intervenções, identificaram-se três sub-tipos que precisam o grau específico de cada intervenção, permitindo defini-la como:

- **Ligeira**
- **Média**
- **Profunda**

Como **Intervenção Ligeira** entende-se a que se limita a pequenas reparações no interior, corrigindo anomalias resultantes de faltas de manutenção, para melhoria das condições de ventilação e de iluminação de espaços interiores, reparação e/ou manutenção pontual de revestimentos e de caixilharias exteriores, remoção de objectos degradados ou inestéticos.

Este tipo de intervenção não obriga a realojamento de residentes e/ou usuários, permitindo a continuidade de actividades, e por outro lado não é previsível que implique custos superiores a 1/3 do custo de uma construção nova com as mesmas características.

Como **Intervenção Média** entende-se a que se aplica a edificações em que se justificam, para além das enunciadas atrás, operações de maior importância tais como reforço ou correcção de elementos estruturais, substituição de instalações (eléctricas, hidráulicas) reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias, substituição de caixilharias exteriores, ou em que se prevêem demolições de âmbito limitado.

Neste caso é obrigatório considerar a necessidade de realojamento temporário dos residentes e/ou usuários, e considerar também os custos inerentes.

Considera-se que a operação não deverá, a este nível de intervenção, implicar custos superiores a 50% do custo de uma edificação nova de características semelhantes.

Assinale-se ainda que nestes dois tipos de intervenção não é possível garantir, à partida, o respeito integral pelo enquadramento normativo, em especial pelo surgido após a data original da construção, embora se deva mantê-lo como objectivo desejável e norteador das intervenções, e muito particularmente no que diz respeito à melhoria da eficiência energética das edificações.

Como **Intervenção Profunda** entende-se a que, para além das operações anteriores, implica intervenções na organização interior (individual ou colectiva) da edificação, alterações de número de fogos ou mesmo do uso, alterações de fundo na estrutura ou na envolvente (fachadas, coberturas) e demolições significativas de partes da edificação.

Neste tipo de intervenção é obviamente imprescindível considerar a necessidade de prever o realojamento de residentes e/ou usuários por períodos mais dilatados.

O custo de tal intervenção é em princípio equivalente ao de uma construção nova equivalente, isto se não for necessário levar em conta factores de agravamento como por exemplo exigências específicas ditadas pelo valor patrimonial da edificação.

Por outro lado, a este nível de intervenção já é plenamente exigível o respeito integral por toda a legislação em vigor.

3.2. Intervenção conjugada das parcelas 01, 02, 08, 09 e 10.

Intervenção através de um processo de emparcelamento, de acordo com o seguinte programa de intervenção:

- a) Reorganização espacial do conjunto, em especial dos acessos do exterior e dos acessos verticais;
- b) Recuperação das fachadas segundo a composição original do alçado, em especial ao nível do rés-do-chão, sem prejuízo da recuperação e da reabilitação de elementos posteriores de notável valor arquitectónico, como é o caso da composição da frente comercial do estabelecimento (livraria) parcela 10;

3.3. Intervenção de reabilitação das parcelas 03, 04, 05 e 06 - Extensão das intervenções dos edifícios a reabilitar

Parcela 03 - Intervenção profunda

- Reparação da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Conservação das fachadas;
- Pintura de manutenção das guardas metálicas das varandas;
- Substituição das caixilharias de madeira que se encontram podres e com ausência de vidros por novas do mesmo material e composição;
- Obras de reparação ao nível do 1º andar;
- Obras de reconstrução ao nível dos pisos superiores.

Parcela 04 - Intervenção Ligeira

- Recuperação/manutenção das caixilharias de madeira;
- Limpeza da fachada da Rua do Almada;
- Correção de infiltrações ao nível do 2º e 3º andares;
- Pintura de manutenção das guardas metálicas das varandas.

Parcela 05 - Intervenção Média

- Recuperação/manutenção das caixilharias de madeira;
- Pintura de manutenção das guardas metálicas das varandas;
- Remoção das tubagens de exaustão do interior do saguão;

- Remoção da marquise do 3º andar (Rua do Almada);
- Remoção dos aparelhos de ar condicionado da fachada;
- Remoção das Floreiras do 1º andar (Av. dos Aliados);
- Correção de infiltrações detectadas do 4º andar.

Parcela 06 - Intervenção Profunda

- Reparação da cobertura e do sistema de águas pluviais;
- Reparação das caixilharias exteriores;
- Pintura de manutenção das guardas metálicas das varandas;
- Reconstrução integral de todos os pisos;
- Conservação das fachadas.

Observações: Qualquer intervenção no prédio deve cumprir os requisitos de salubridade, segurança e estética estabelecidos na legislação aplicável de forma a permitir a emissão de licença ou autorização de utilização.

Quadro síntese do programa

Parcelas	frente(s)	Ai- Conservatória (m2)	Nº de pisos Conservatória	Ai – Actual (m2)	Nº de pisos actual	ABC – actual (m2)	Programa Proposto	Tipo de Intervenção	
01	Praça da Liberdade, nºs 45 a 53	106.4	Cv+ r/c + 4+ af	97.78	Cv + r/c + sl+ 4 + af	726	Comércio no r/c e serviços nos pisos superiores	Reformulação tipológica Intervenção conjugada, nível de intervenção profunda	
02	Praça da Liberdade, nºs 54-56			60.77	Cv + r/c + 4 + af	411			
03	Praça da Liberdade nºs 57-59 e Rua do Almada 18 a 22	142	Cv+ r/c+ 5	137.05	Cv + r/c + sl+ 4 + rec	887	Comércio no r/c, serviços e habitação nos pisos superiores	Reformulação tipológica Intervenção Isolada, nível de intervenção profunda	
04	Praça da Liberdade nºs 60-62 e Rua do Almada 24-28	Não consta	r/c+ 3 + pertenças	127.5	Cv + r/c + sl+ 4	685	Comércio no r/c, serviços e habitação nos pisos superiores	Intervenção Isolada, nível de intervenção ligeira	Intervenção de reabilitação da fachada unitária da Praça da Liberdade
05	Praça da Liberdade nºs 63-65 e Rua do Almada nºs 30 a 34	Não consta	Cv+ r/c+ sl+ 4	161.1	Cv + r/c + sl+ 4 + rec	837	Comércio no r/c, serviços e habitação nos pisos superiores	Intervenção Isolada, nível de intervenção média	
06	Praça da Liberdade nºs 66 a 68 e Rua do Almada nºs 36 a 40	164	Composto por dois prédios, um com Cv+ r/c+4+af e outro por cv+ r/c+2+af	141.3	Cv + r/c + sl+ 4	1043	Comércio no r/c, serviços e habitação nos pisos superiores	Reformulação tipológica Intervenção Isolada, nível de intervenção profunda	
07	Praça da Liberdade nºs 75,80,92,112; Rua Dr. A. De M. Basto e Rua do Almada 42			1618.5	Cv+ r/c+ 2 andares	5389	Serviços a manter	Sem intervenção	
08	Rua do Almada nºs 12 a 16	68.64	Cv+ r/c + 4andares	64.6	Cv+ r/c+ 4 andares	387.6	Comércio no r/c e serviços nos pisos superiores	Reformulação tipológica Intervenção conjugada, nível de intervenção profunda	
09	Praça da Liberdade nº 40 e Rua do Almada nºs 2, 2-A e 4	Não consta	r/c+ sl+ 4 andares	93.8	Cv+ r/c+ 4 andares	606			
10	Praça da Liberdade nºs 42 e 44	Não consta	Cv+ r/c+ 4 + pertenças	42.9	Cv+ r/c+ 4 andares	258			

Nota:

- A quantificação das áreas existentes e propostas teve como suporte a cartografia digital disponibilizada pela Câmara Municipal do Porto, pelo que os valores de medição aqui reproduzidos poderão divergir das áreas reais das parcelas e edifícios.
- As áreas brutas consideradas são medidas pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos e restantes funcionalidades, e inclui varandas.
- O número de pisos actual foi considerado a partir da Praça da Liberdade.

V. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO

código da parcela	Ano 1				Ano 2				Ano 3			
	1º trim.	2º trim.	3º trim.	4º trim.	1º trim.	2º trim.	3º trim.	4º trim.	1º trim.	2º trim.	3º trim.	4º trim.
intervenção conjugada das parcelas 01, 02, 08, 09 e 10												
Intervenção Isolada nas parcelas 3, 4, 5 e 6.												
7	Sem Intervenção											

	Discussão do PBDE e Elaboração do DE
	Contratos de Reabilitação
	Projectos de licenciamento e execução
	Obras

VI. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO

designação da intervenção	Custo de intervenção (€)*
intervenção conjugada das parcelas 01, 02, 08, 09 e 10	1.800.000
parcela 03	221.750
parcela 04	68.500
parcela 05	83.700
parcela 06	782.250
Total	2.956.200

* Custo estimado com exclusão de IVA, impostos e taxas, custos de projecto e gestão, e outros custos administrativos.



Equipa responsável pelo levantamento preliminar:

António Campelo; Luís Barbosa; Pedro Barbosa; Rui Lamas, arquitectos

Equipa Técnica da Porto Vivo, SRU:

Patrício Martins, arq. / Ana Martins, arq^a. / Fátima Cabral, Jurista / Manuel Araújo, Jurista