



ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DOS ALIADOS
QUARTEIRÃO 12076

(VERSÃO WEB)

ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DOS ALIADOS
QUARTEIRÃO 12076
CARACTERIZAÇÃO PARCELAR

ÍNDICE

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

- 1.1. DESCRIÇÃO DO QUARTEIRÃO
- 1.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO / IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS
- 1.3. PLANTA DO ESTADO DA CONSERVAÇÃO / NÍVEL DE INTERVENÇÃO
- 1.4. PLANTA DOS PROPRIETÁRIOS DE MAIS DO QUE UMA PARCELA
- 1.5. PLANTA DAS PARCELAS UTILIZADAS PELA MESMA ENTIDADE

2. ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE

- 2.1 PERFIL 1 (AVENIDA DOS ALIADOS)
- 2.2 PERFIL 2 (RUA SAMPAIO BRUNO)
- 2.3 PERFIL 3 (RUA DO BONJARDIM)
- 2.4 PERFIL 4 (RUA DO DR. MAGALHÃES LEMOS)
- 2.5 PERFIL 5 E 6 (TRAVESSA DOS CONGREGADOS)
- 2.6 PERFIL 7 E 8 (TRAVESSA DOS CONGREGADOS)

3. FOTOGRAFIAS DE CONJUNTO DA SITUAÇÃO ACTUAL

- 3.1 ALÇADOS DA AVENIDA DOS ALIADOS E DA RUA DE SAMPAIO BRUNO
- 3.2 ALÇADOS DA RUA DO BONJARDIM E DA RUA DO DR. MAGALHÃES LEMOS

4. CARTOGRAMAS DE SINTESE

- 4.1. CARTOGRAMA DE USOS
- 4.2. CARTOGRAMA DE INDICES DE OCUPAÇÃO
- 4.3 PERFIL FUNCIONAL DO QUARTEIRÃO

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

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

1.1. DESCRIÇÃO DO QUARTEIRÃO

LOCALIZAÇÃO: QUARTEIRÃO DEFINIDO PELA AVENIDA DOS ALIADOS, RUA DE SAMPAIO BRUNO, RUA DO BOM JARDIM E RUA DO DR. MAGALHÃES DE LEMOS.
O SEU INTERIOR É PENETRADO PELA TRAVESSA DOS CONGREGADOS.

DESCRIÇÃO

MORFOLÓGICA: TRATA-SE DE UM QUARTEIRÃO DIVIDIDO EM PARCELAS DE MÉDIA DIMENSÃO, MUITAS DAS QUAIS TÊM DUAS FRENTES, DADA A EXISTÊNCIA DA TRAVESSA DOS CONGREGADOS NO SEU INTERIOR.
A MAIOR PARTE DAS PARCELAS DESENVOLVE-SE EM PROFUNDIDADE, ADIVINHANDO-SE QUE ANTIGOS LOGRADOUROS FORAM GRADUALMENTE OCUPADOS POR AMPLIAÇÕES DOS EDIFÍCIOS PRINCIPAIS.
ACTUALMENTE AS ÁREAS DE LOGRADOURO LÍVRE SÃO ESCASSAS.
EXISTEM TAMBÉM ALGUNS PEQUENOS SAGUÕES.

VOLUMETRIA

DO EDIFICADO: AS CONSTRUÇÕES OBEDECEM A UM ALINHAMENTO DE CÉRCEAS DAS FACHADAS NA AVENIDA DOS ALIADOS E, PARCIALMENTE, NA RUA DO DR. MAGALHÃES LEMOS E NA RUA DO BONJARDIM, SITUANDO-SE NA MAIOR PARTE DOS CASOS, ENTRE R/C E 3 PISOS E R/C E 4 PISOS, FREQUENTEMENTE, COM RECUADOS.
AO CONTRÁRIO, AS FRENTES DE FACHADA DA TRAVESSA DOS CONGREGADOS REVELAM UMA VOLUMETRIA MUITO IRREGULAR, RESULTANTE DO SEU CRESCIMENTO EXPONTÂNEO.

ORGANIZAÇÃO TIPOLOGICA DO EDIFICADO:

CONSTATA-SE QUE A ORGANIZAÇÃO INTERNA DOS EDIFÍCIOS É MUITO DIVERSA, DADAS AS DIFERENÇAS FUNCIONAIS ENTRE ELES.
VÁRIOS DESTES EDIFÍCIOS FORAM ORIGINALMENTE PROJECTADOS PARA UMA ÚNICA ENTIDADE COM BASE EM PROGRAMS ESPECÍFICOS.

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO E FUNCIONAL:

NA FRENTE DA AVENIDA DOS ALIADOS, COM POUCAS EXCEPÇÕES, A TOTALIDADE DOS EDIFÍCIOS ESTÃO OCUPADOS POR UMA SÓ ENTIDADE (NORMALMENTE UM BANCO) COM OS BALCÕES ABERTOS AO PÚBLICO NO R/C E OS RESTANTES SERVIÇOS OCUPANDO O RESTO DO EDIFÍCIO.
EM GERAL, NAS RESTANTES RUAS PERIMETRAIS DO QUARTEIRÃO, OS R/C, CAVES E

PRIMEIROS PISOS ESTÃO OCUPADOS COM ACTIVIDADES COMERCIAIS OU DE SERVIÇOS E, NOS RESTANTES PISOS, QUANDO NÃO SÃO OCUPADOS PELA MESMA ENTIDADE, EXISTEM ESPAÇOS PARA ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS. ESTE QUARTEIRÃO É PRATICAMENTE DESPROVIDO DE HABITAÇÃO, HAVENDO ESPAÇOS COM ESSE USO EM APENAS DUAS PARCELAS.

PARA A TRAVESSA DOS CONGREGADOS ABREM-SE PROGRAMAS DE RESTAURAÇÃO E AS “TRASEIRAS” DOS PROGRAMAS DE EDIFÍCIOS DAS RUAS PERIMETRAIS AO QUARTEIRÃO.

FACHADAS:

CONSEGUE-SE IDENTIFICAR DUAS POSTURAS MUITO DISTINTAS NO DESENHO DE ALÇADOS. A PRIMEIRA DIZ RESPEITO À HERANÇA DE UMA FORMAÇÃO DE CIDADE QUE VEM DE SÉCULOS PASSADOS, QUE ABRANGE A RUA DO BONJARDIM, A RUA SAMPAIO BRUNO E A TRAVESSA DOS CONGREGADOS (QUE NOUTROS TEMPOS TEVE UM VALOR URBANO QUE HOJE NÃO TEM).

ESTAS RUAS SÃO LADEADAS POR EDIFÍCIOS DO SÉCULO XVIII E XIX, HAVENDO MESMO VESTÍGIOS DE CONSTRUÇÕES ANTERIORES, DE QUE É EXEMPLO, O PÓRTICO RUSTICADO RENASCENTISTA NA TRAVESSA DOS CONGREGADOS.

NESTAS RUAS SÃO PONTUAIS OS EDIFÍCIOS QUE FORAM DEMOLIDOS E AS FACHADAS SUBSTITUÍDAS POR OUTRAS MAIS ACTUAIS.

A ACTUAL FRENTE PARA A AVENIDA DOS ALIADOS FOI CRIADA NA PRIMEIRA METADE DO SÉCULO PASSADO, DEPOIS DE UMA EXTENSA DEMOLIÇÃO DO EDIFICADO ANTERIOR E DO DESAPARECIMENTO DOS ARRUAMENTOS RESPECTIVOS.

O RESULTADO SÃO FACHADAS IMPONENTES, QUER PELA SUA DIMENSÃO E ARROJO TÉCNICO, QUER PELO SEU ESTILO E LINGUAGEM, DE INSPIRAÇÃO FRANCESA, TRAZIDA PELO ARQ. JOSÉ MARQUES DA SILVA E PELO ARQ. LEANDRO DE MORAIS (NO CASO DESTES QUARTEIRÃO).

SEGUINDO TAMBÉM UMA LINGUAGEM MAIS ACTUAL, E POR RECURSO A DEMOLIÇÕES, FOI ABERTA A RUA DO DR. MAGALHÃES LEMOS, EMBORA NÃO TENDO A MESMA IMPONÊNCIA DE FACHADAS E VOLUMETRIA.

ESTADO GERAL

DA CONSTRUÇÃO:

NESTE QUARTEIRÃO, A GRANDE MAIORIA DOS EDIFÍCIOS TEVE INTERVENÇÕES DE REMODELAÇÃO INTERIOR NA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XX, FACTO DERIVADO QUER DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS POR INSTIUIÇÕES COM PODER ECONÓMICO, QUER PORQUE A AFLUÊNCIA DE PÚBLICO ÀS RUAS MAIS COMERCIAIS, ASSIM O JUSTIFICOU.

RESSALVANDO ALGUMAS EXCEPÇÕES, ENCONTRAMOS INTERIORES ESTRUTURADOS POR PILARES E LAGES EM BETÃO, NUM ESTADO BOM E MÉDIO, SUGERINDO INTERVENÇÕES LIGEIRAS-GERAIS E MÉDIAS-GERAIS.

NÍVEIS DE

OCUPAÇÃO:

DE UM MODO GERAL, O QUARTEIRÃO ENCONTRA-SE MEDIAMENTE OCUPADO, MAS COM ALGUNS POUÇOS EDIFÍCIOS INTEGRALMENTE DESOCUPADOS. NOTA-SE A

DIFICULDADE EM ARRENDAR AS SALAS PARA ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS QUE SE ENCONTRAM NOS PISOS SUPERIORES.

NA TOTALIDADE DOS EDIFÍCIOS OCUPADOS POR INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS REGISTA-SE UMA SUB-UTILIZAÇÃO GENERALIZADA, FRUTO DA INFORMATIZAÇÃO DA ACTIVIDADE, DA CENTRALIZAÇÃO DE FUNÇÕES NA CAPITAL DO PAÍS E CONSEQUENTE REDUÇÃO DE SERVIÇOS E DE PESSOAL, NAS INSTALAÇÕES DO CENTRO DO PORTO.

DINÂMICAS

EXISTENTES:

O COMÉRCIO EXISTENTE TEM BOA AFLUÊNCIA, EXCEPTUANDO A RESTAURAÇÃO NA TRAVESSA DOS CONGREGADOS, QUE SE ENCONTRA EM DECLÍNIO.

AS ACTIVIDADES DAS INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS GERAM POUCAS DESLOCAÇÕES DE FUNCIONÁRIOS E CLIENTES, QUANDO COMPARADAS COM O MOVIMENTO DE UM PASSADO AINDA RECENTE.

OS ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS DISPONÍVEIS ESTÃO EM GRANDE PARTE DEVOLUTOS, SENDO EVIDENTE A FALTA DE ATRACTIVIDADE DESTA ÁREA PARA LOCALIZAÇÃO DESTAS ACTIVIDADES.

SUGESTÕES

DE INTERVENÇÃO:

A FRACA OCUPAÇÃO ACTUAL DESTE QUARTEIRÃO, REFERIDA ATRÁS, É UM BOM EXEMPLO DAS OPORTUNIDADES ESCONDIDAS NO INTERIOR DA MALHA EDIFICADA DA BAIXA PORTUNSE. A PERSISTÊNCIA DESTA SITUAÇÃO NÃO INTERESSA À CIDADE NEM AOS SEUS PROPRIETÁRIOS.

O DECLÍNIO DA VIVÊNCIA COMERCIAL E SOCIAL DA TRAVESSA DOS CONGREGADOS PARECE-NOS APELAR PARA QUE SEJA ABERTA A SUA LIGAÇÃO À FRENTE DA AVENIDA DOS ALIADOS.

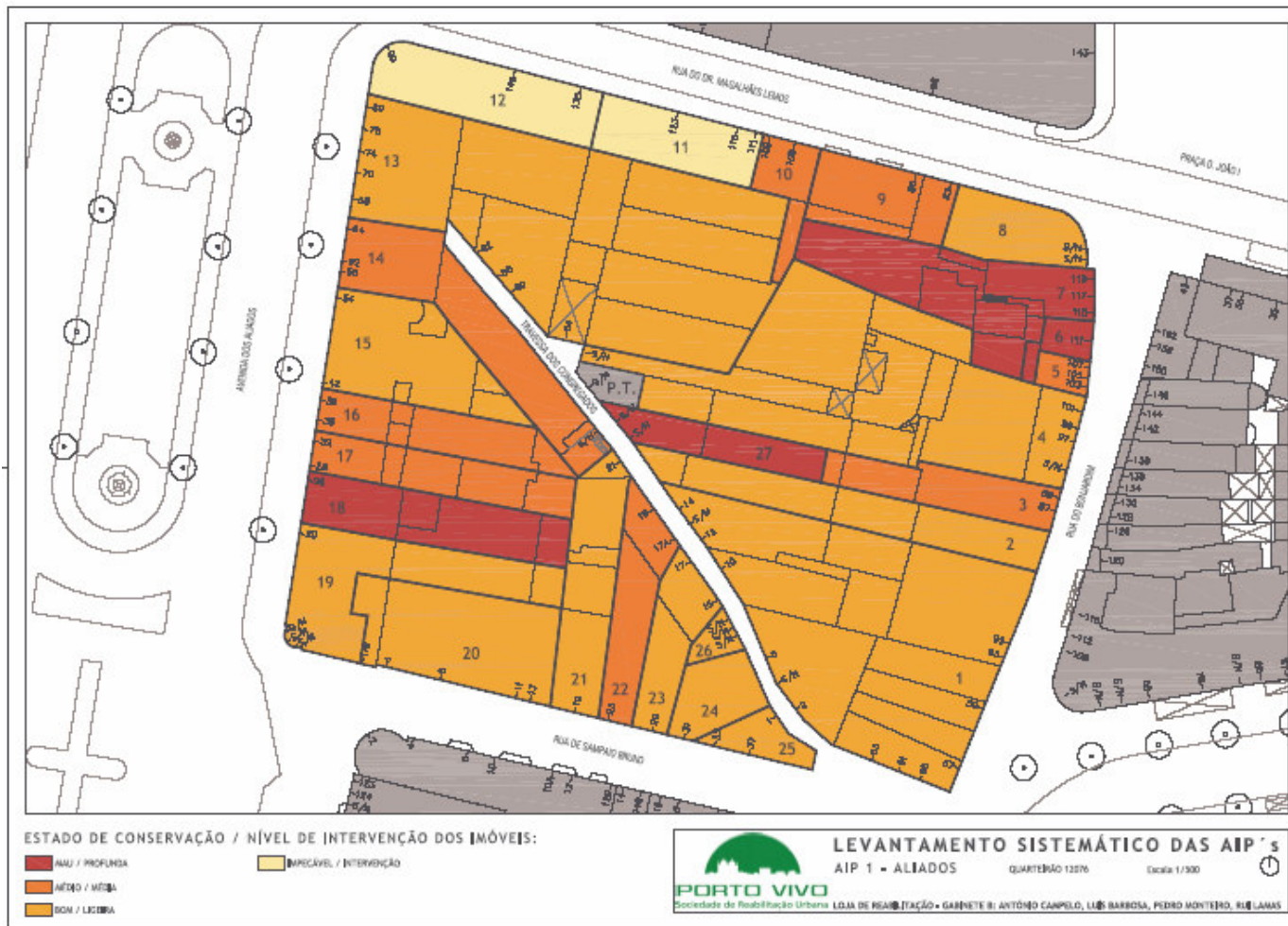
TRADICIONALMENTE, ESTA TRAVESSA TEVE BASTANTE RELEVO PARA A RESTAURAÇÃO TÍPICA PORTUENSE. TORNA-LA UMA VIA PEDONAL, DE ATRAVESSAMENTO, PODE SER UM BOM PONTO DE PARTIDA PARA A REVITALIZAÇÃO DAQUELA ÁREA E PARA A INTRODUÇÃO DE NOVOS PROGRAMAS.

A CRIAÇÃO DE ESPAÇOS LÍVRES NO SEU INTERIOR, A PARTIR DA SUBSTITUIÇÃO DE ANEXOS DESOCUPADOS OU COM FRACA UTILIZAÇÃO, PODE PROPORCIONAR A SUPRESSÃO OU DIMINUIÇÃO DE CARÊNCIAS IDENTIFICADAS (POR EXEMPLO, O ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL).

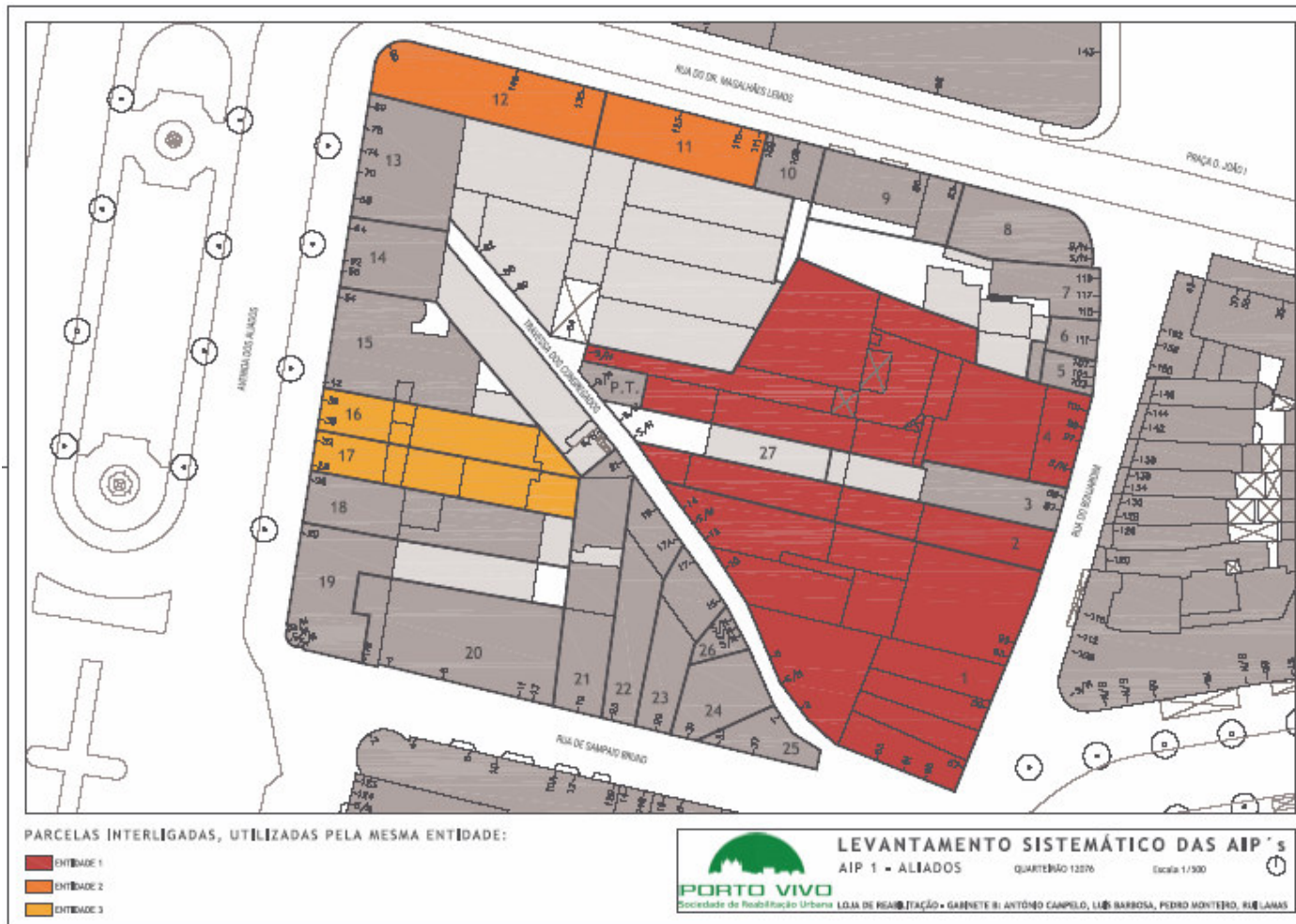
1.2 PLANTA DE DELIMITAÇÃO / IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS



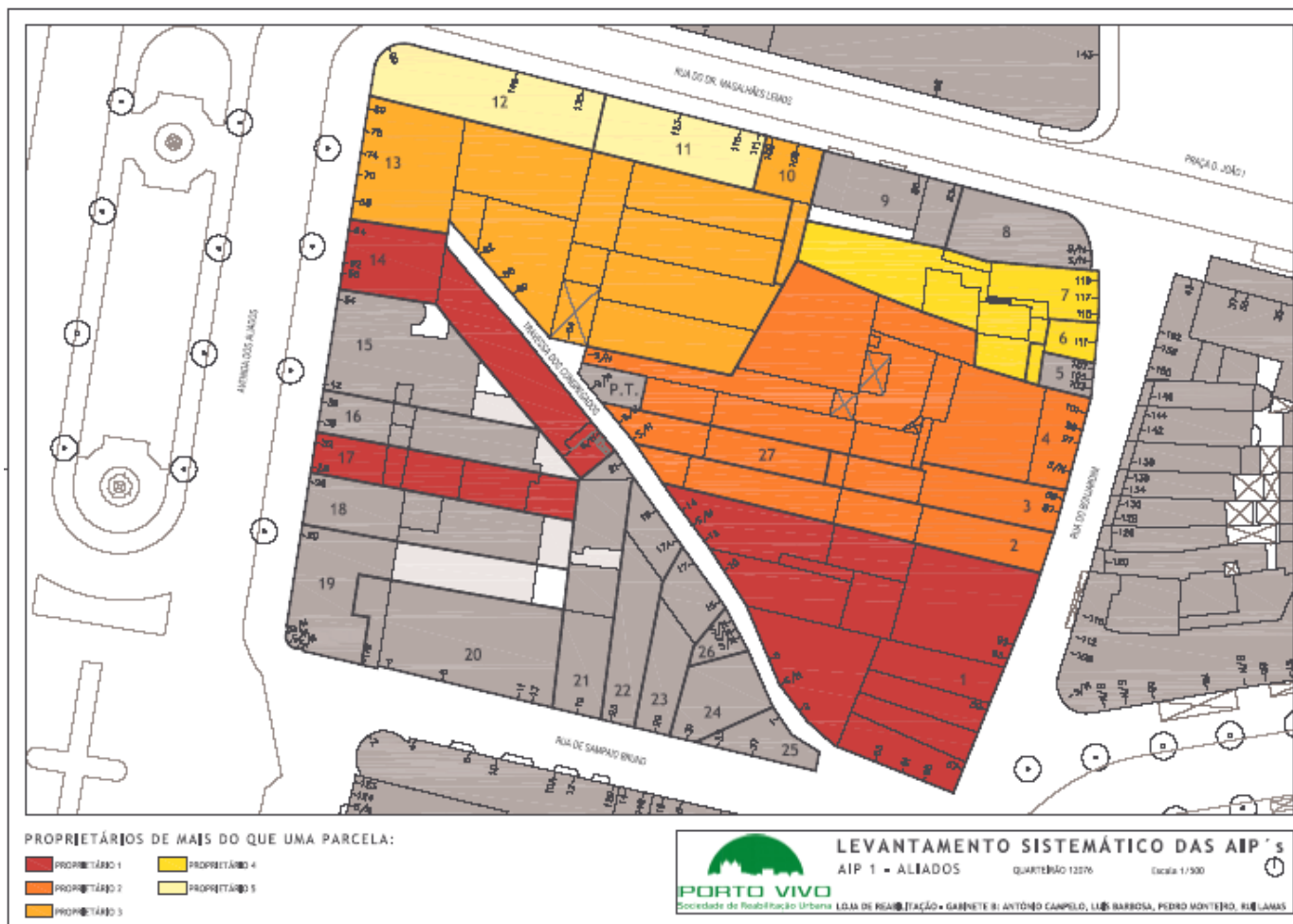
1.3 PLANTA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO / NÍVEL DE INTERVENÇÃO



1.4 PLANTA DOS PROPRIETÁRIOS DE MAIS DE UMA PARCELA

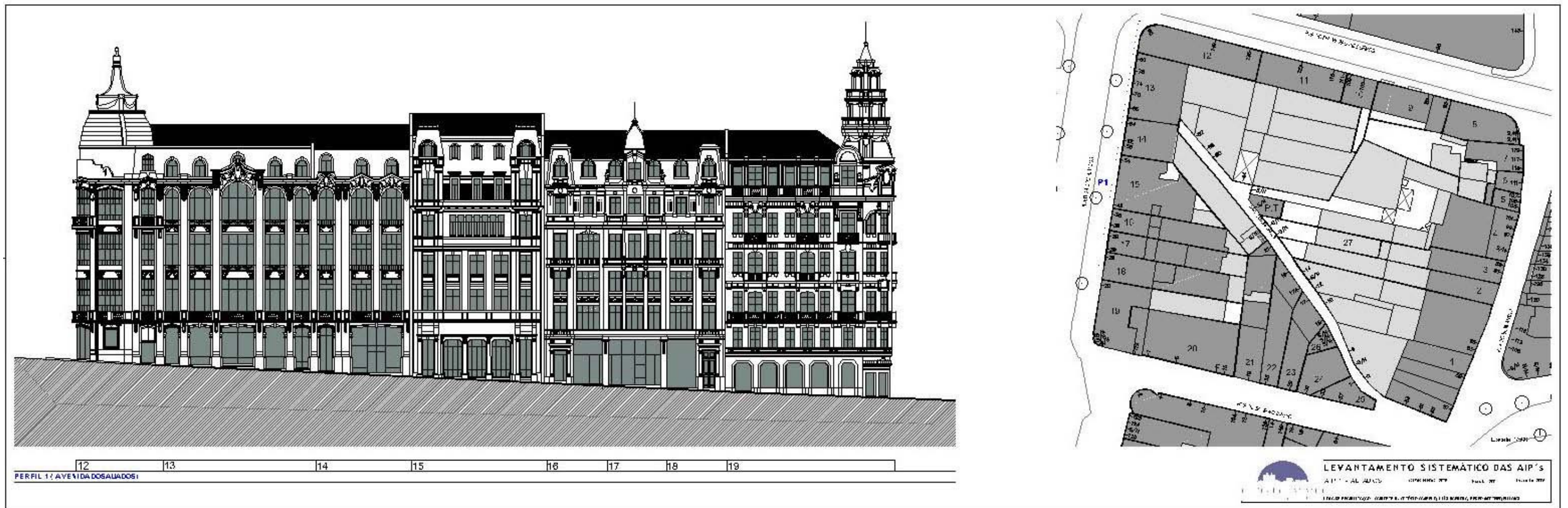


1.5 PLANTA DAS PARCELAS UTILIZADAS PELA MESMA ENTIDADE



2. ALÇADOS DA SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1 PERFIL 1 (AVENIDA DOS ALIADOS)



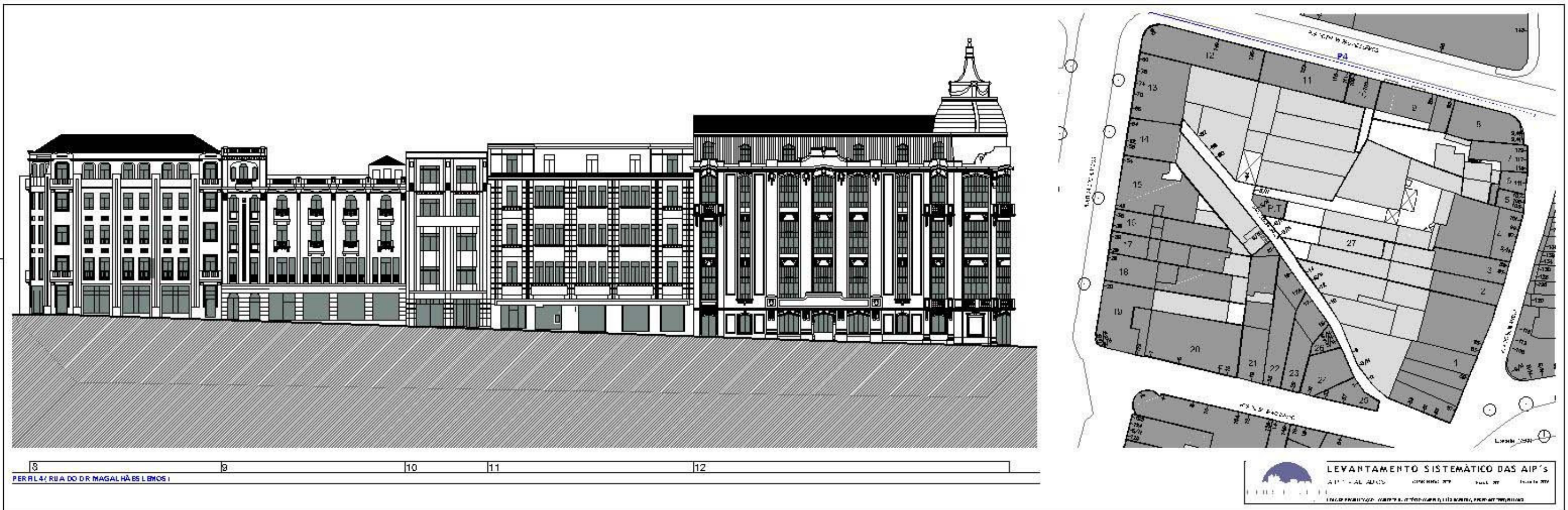
2.2 PERFIL 2 (RUA SAMPAIO BRUNO)



2.3 PERFIL 3 (RUA DO BONJARDIM)



2.4 PERFIL 4 (RUA DO DR. MAGALHÃES LEMOS)



2.5 PERFIL 5 E 6 (TRAVESSA DOS CONGREGADOS)



2.6 PERFIL 7 E 8 (TRAVESSA DOS CONGREGADOS)



3. FOTOGRAFIAS DE CONJUNTO DA SITUAÇÃO ACTUAL

3.1 ALÇADOS DA AVENIDA DOS ALIADOS E DA RUA DE SAMPAIO BRUNO



Alçado da Av. dos Aliados



Alçado da Rua Sampaio Bruno

3.2 ALÇADOS DA RUA DO BONJARDIM E DA RUA DO DR. MAGALHÃES DE LEMOS



Alçado da Rua do Bonjardim



Alçado da Rua Dr. Magalhães Lemos

Levantamento Sistemático das Áreas de Intervenção Prioritárias – Quarteirão 12076

EQUIPA RESPONSÁVEL

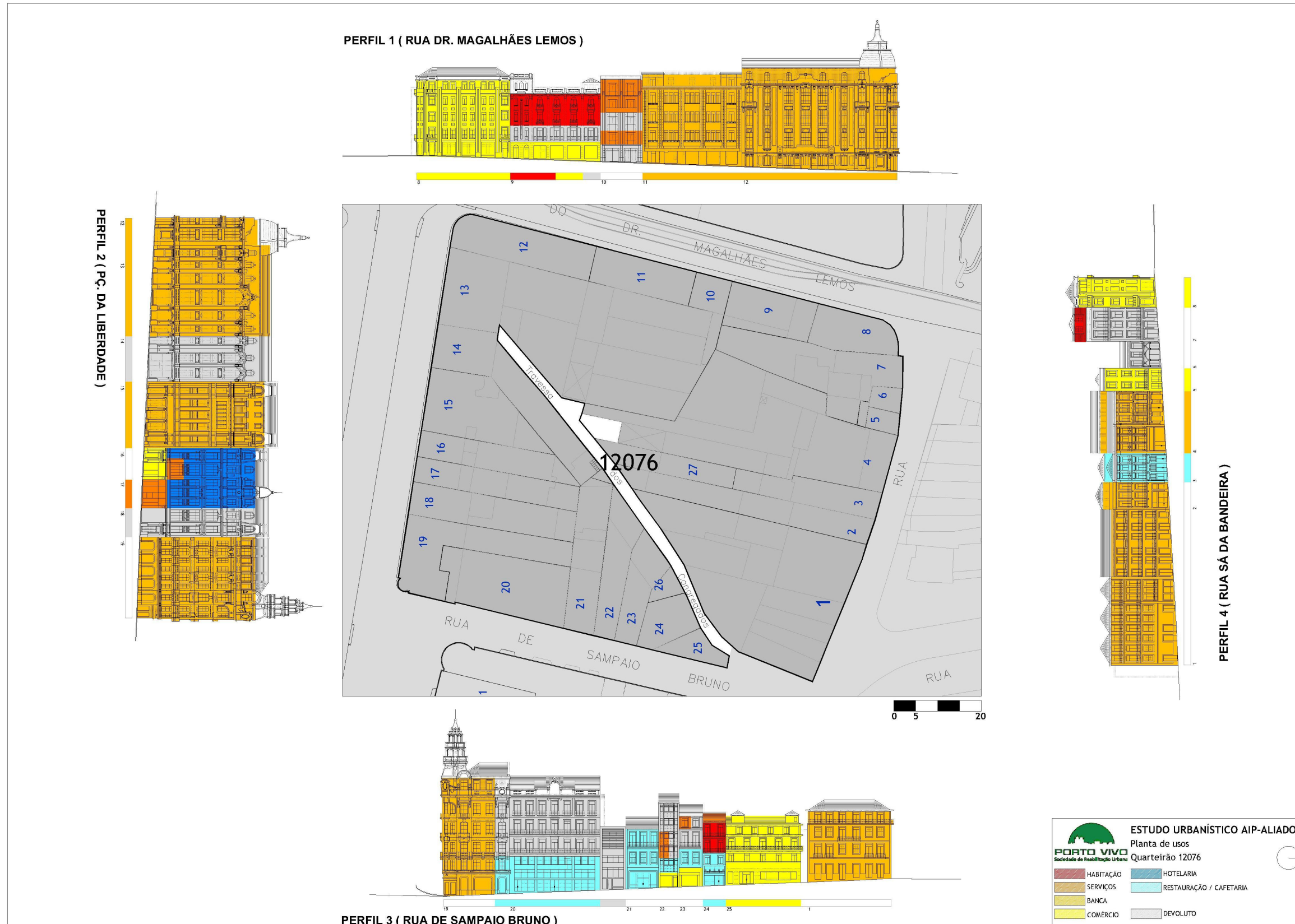
Equipa B

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

ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DOS ALIADOS
QUARTEIRÃO 12076
CARTOGRAMAS DE SÍNTESE

4. CARTOGRAMAS DE SÍNTESE

4.1 CARTOGRAMA DE USOS



4.2 CARTOGRAMA DE INDICES DE OCUPAÇÃO



4.3 PERFIL FUNCIONAL DO QUARTEIRÃO

O aspecto mais saliente do perfil funcional do quarteirão da Travessa dos Congregados está directamente relacionado com a área ocupada pelo sector da banca, representando mais de 50% da ABC não apenas ao nível do rés-do-chão, mas também ao nível dos pisos superiores, se bem que estes com uma baixa intensidade de uso.

Também aqui a função habitacional tem um peso relativo praticamente negligenciável, limitando-se a situações de aluguer de alojamento para estudantes e alguns contratos de aluguer antigos.

O levantamento funcional do quarteirão permite constatar um peso muito reduzido do sector dos serviços ao nível dos pisos superiores e a sua inexistência ao nível da ocupação do piso térreo.

O peso relativo dos espaços devolutos resulta da desocupação parcial dos pisos superiores de vários edifícios e do facto de haver 4 edifícios completamente desocupados, 2 dos quais na frente de quarteirão da Avenida dos Aliados.

Perfil Funcional - Trv. Congregados (12076)		
Funções	Piso 0 (%abc)	Restantes Pisos (%abc)
Habitação	0,0%	2,7%
Serviços	0,0%	3,6%
Banca	62,3%	53,4%
Comércio	13,2%	4,2%
Hotelaria	0,0%	10,2%
Cafetaria / Restauração	11,7%	6,2%
Devolutos	12,8%	19,7%



EQUIPA TÉCNICA: Porto Vivo, SRU