Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

CRIAÇÃO DE HABITAÇÃO DESTINADA AO MERCADO DE ARRENDAMENTO A CUSTO ACESSÍVEL E REABILITAÇÃO DE ÁREAS HABITACIONAIS MUNICIPAIS EM LORDELO

CONCURSO DE CONCEÇÃO PARA A EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO, ESPAÇO PÚBLICO E PAISAGISMO

Anexo III

PROGRAMA PRELIMINAR

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

Índice

1. Enquadramento 3

2. Projeto a desenvolver no âmbito do concurso 5

3. Objetivos estratégicos 5

4. Enquadramento urbanístico 5

5. Enquadramento no PDM 6

a) Planta de Ordenamento 6

b) Planta de Condicionantes atualizada 8

6. Caraterização morfológica 8

7. Objetivos operacionais: 9

8. Solução urbanística de referência 11

a) Reestruturação urbana da área 11

b) Estrutura Interna 11

c) Requalificação das áreas comuns 12

d) Reestruturação funcional 13

e) Construção de 5 novos edifícios 13

9. Links úteis 17

10. Peças desenhadas 17

a) Peça desenhada 1 - Planta de implantação 17

b) Peças desenhadas 2,3 e 4 - cortes 17

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

1. Enquadramento

Nos últimos anos a recuperação dos preços do mercado habitacional após a grave crise financeira e económica do início da década foi muito mais rápida do que a progressão nos rendimentos auferidos pelas famílias e pelos indivíduos. Desde pelo menos 2015 que existe um diferencial crescente entre a subida do custo da habitação e as disponibilidades para o seu pagamento por parte de uma proporção cada vez maior da população.

Na cidade do Porto, cerca de 13% dos fogos existentes destinam-se à habitação social de propriedade municipal, o que coloca a cidade muito acima da média nacional. Para além dessa resposta estrutural, o município do Porto tem um conjunto de respostas de emergência destinadas ao apoio habitacional de emergência para os estratos mais desfavorecidos, onde releva o programa de subsídio de renda "Porto Solidário".

Por outro lado o mercado imobiliário da cidade define-se nos últimos anos por uma oferta para a compra e venda de habitação cujo valor tem vindo a subir em linha com a valorização do preço dos terrenos e dos custos de construção, a par de uma estagnação e até mesmo retração da oferta de arrendamento habitacional, tornada cada vez menos interessante pelas alterações da conjuntura nacional. Estas circunstâncias têm levado a um aumento constante do custo da habitação nova no município do Porto.

Assim, apesar da resposta habitacional de interesse social de largo espectro proporcionada pelo município, a verdade é que, nesta conjuntura de subida dos preços da habitação, existe uma proporção cada vez maior da população que, auferindo rendimentos acima da elegibilidade para a resposta social existente, tem cada vez maior dificuldade em encontrar soluções de habitação no mercado habitacional livre.

A crescente dificuldade de largos setores da classe média no acesso ao mercado de habitação introduziu uma falha no mercado habitacional e acarreta potencialmente pressões na composição do tecido social que habita a cidade, podendo daí advir gradualmente situações indesejáveis de segregação espacial, prejudicando a diversidade e a coesão urbanas e aumentando o potencial de desigualdade e exclusão territoriais.

É nesta área de atuação e neste contexto, em que as dinâmicas do mercado privado de arrendamento não têm atendido a este segmento da procura e em que os programas existentes, nomeadamente o PAA[1] não têm sido capazes de estimular esta resposta, que a intervenção objeto deste concurso se insere, com o município a liderar uma iniciativa de construção de um novo mercado de habitação acessível, disponibilizando parcelas do seu património e assumindo a totalidade do investimento necessário à concretização desta operação em concreto.

[1] Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo DL n.º 68/2019, de 22 de maio

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

Por outro lado, a ocupação de bairros municipais exclusivamente com residentes oriundos de camadas sociais desfavorecidas, tem contribuído para a sua estigmatização e segregação, afetando estas áreas com uma conotação negativa, que interessa contrariar. *"A separação, apesar da sua aparência pacificadora, promove exatamente o contrário: insegurança civil e social. Sem a capacidade unificadora dos espaços urbanos, a distância é vivida como afastamento e alimenta o sentimento de não pertença à mesma sociedade"*[2] . Assim, considera-se que o aumento dos níveis de integração, espacial e social, com a introdução de residentes de extratos sociais diferentes, a par com a reabilitação e modernização das infraestruturas, bem como o equipamento e a melhoria das condições das áreas comuns, poderá contribuir para a resolução dos problemas que atualmente se verificam.

A forma escolhida para concretizar esta intenção consiste no lançamento de concursos de conceção de projetos de arquitetura e de arquitetura paisagista que permitirão escolher as equipas projetistas que ficarão encarregadas de desenvolver os projetos de execução e acompanhar as empreitadas de construção.

Imagem 1 – Delimitação da área de intervenção sobre ortofotomapa (2017)

[2] Innerarity, Daniel – Las ciudades en un mundo globalizado: hacia una nueva forma de ciudadania – Conferência inaugural do XII Encontro Ibérico de Diretores de Planos Estratégicos Urbanos e Territoriais, 2008

2. Projeto a desenvolver no âmbito do concurso

Pretende-se com este procedimento concursal escolher a melhor proposta de conceção de projeto para a construção das **obras de urbanização, de requalificação dos espaços públicos e de paisagismo** para a área delimitada na figura 1. Sabendo que a escolha dos projetos de arquitetura dos edifícios previstos decorrerá, igualmente e em simultâneo, de procedimentos concursais, é apresentada uma solução de referência (ver ponto 8), desenvolvida pelo município, que define os princípios de organização, funcionamento e dimensionamento da operação e que deverá ser seguida em termos gerais, de modo a garantir a compatibilidade das soluções apresentadas nos três concursos.

3. Objetivos estratégicos

Os objetivos estratégicos para esta operação são os seguintes:

- Promover a criação de habitação acessível no bairro de Lordelo;
- Reabilitar e requalificar a área ocupada pelos bairros municipais, através de intervenções exemplares, sob o ponto de vista urbanístico, ambiental e arquitetónico;
- Contribuir para a resolução dos problemas de escoamento da ribeira da Granja, contribuindo ainda para a implementação da estratégia municipal que prevê a reabilitação dos corredores verdes associados ao sistema húmido, enquanto garante da continuidade da paisagem e da coesão do território;
- Enquadrar as propostas viárias previstas pelo PDM, compatibilizando-as com os objetivos anteriores.

4. Enquadramento urbanístico

A área de intervenção localiza-se na União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, na parte ocidental da cidade.

Trata-se de uma área que, no processo de desenvolvimento urbano da cidade, teve um caráter periférico durante diversos anos, uma cintura envolvente ("fringe-belt"[3]) à parte consolidada da cidade que, a partir dos anos 50 /60, serviu para localizar uma série de infraestruturas, equipamentos e empreendimentos que não cabiam nas áreas centrais, onde as parcelas eram tendencialmente menores e o preço do solo mais elevado.

Por esse motivo, foi nestas localizações que se implantaram muitas das áreas de expansão previstas pelo "Plano de Melhoramentos para a Cidade do Porto"[4] (1956-1966), com o objetivo de descongestionar a densidade populacional que se verificava no centro da cidade, prevendo a construção de 6000

[3] Conceito formulado por M. R. G. Conzen, em *"Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis"* (1960)

[4] Aprovado pelo DL n.º 40616, de 28 de maio

habitações em 10 anos, *"destinadas a outras tantas famílias actualmente moradoras nas ilhas e bairros insalubres de natureza semelhante existentes na cidade"*.[5]

É neste contexto que, desde 1960, vão sendo promovidas pela CMP uma série de operações de construção de bairros socias, que vieram a consolidar nesta área uma capacidade de alojamento de cariz social muito expressiva (cerca de 4.900 habitantes).

De acordo com dados disponibilizados pela empresa municipal Domus Social – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM, no seu *site*, os bairros englobados pela área de intervenção são os seguintes:

- Bairro Dr. Nuno Pinheiro Torres, construído em 1970, contempla 1.111 habitantes em 336 fogos, distribuídos por 11 blocos;
- Bairro de Lordelo, construído em 1977, contempla 457 habitantes em 179 fogos, distribuídos por 4 blocos.

Além destes dois bairros, na envolvente imediata encontram-se:

- A norte, Bairro da Mouteira, construído em 1990, contempla 778 habitantes em 336 fogos, distribuídos por 12 blocos;
- A poente, Bairro da Pasteleira, construído em 1960, contempla 1.501 habitantes em 606 fogos, distribuídos por 27 blocos (21 fogos alienados);
- A Sudoeste, Agrupamento Habitacional da Pasteleira, construído em 2001, contempla 928 habitantes em 329 fogos;
- A Sudeste, Agrupamento Habitacional das Condominhas, construído em 1998, contempla 103 habitantes em 45 fogos (39 fogos alienados), distribuídos por 3 blocos.

5. Enquadramento no PDM[6]

a) Planta de Ordenamento

- Qualificação do solo

A área de intervenção insere-se em *"Área de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva. Estas áreas são caraterizadas por edificios isolados de habitação coletiva ou de uso misto resultante de operações de loteamento ou de intervenções de dimensão significativa"*.

Para estas áreas, o plano "*pretende a manutenção e consolidação dos empreendimentos que, pelas suas caraterísticas urbanísticas e arquitetónicas, contribuem para a valorização do ambiente e da imagem urbana da cidade e a reestruturação ou reconversão daquelas que se encontrem desqualificadas urbanística ou funcionalmente*".

[5] Preâmbulo do DL n.º 40616, de 28 de maio

[6] Plano Diretor Municipal do Porto - Ratificado pela RCM n.º 19/2006, publicada no Diário da República n.º 25, 1ª Série, de 3 de fevereiro, alterado e republicado em Diário da República através do Aviso n.º 14332/2012, de 25 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 8094, de 11 de julho de 2014, pelo Aviso n.º 11352/2015, de 5 de outubro e pelo Aviso n.º 8637/2017, de 2 de agosto.

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

De acordo com o artigo 25.º, "*o uso dominante é o de habitação, admitindo-se a instalação de outros usos legalmente compatíveis, na totalidade ou parte do prédio*."

Quanto aos parâmetros urbanísticos aplicáveis, deverá ser observado o disposto no artigo 27.º (Edificabilidade) e no artigo 28.º (Logradouros).

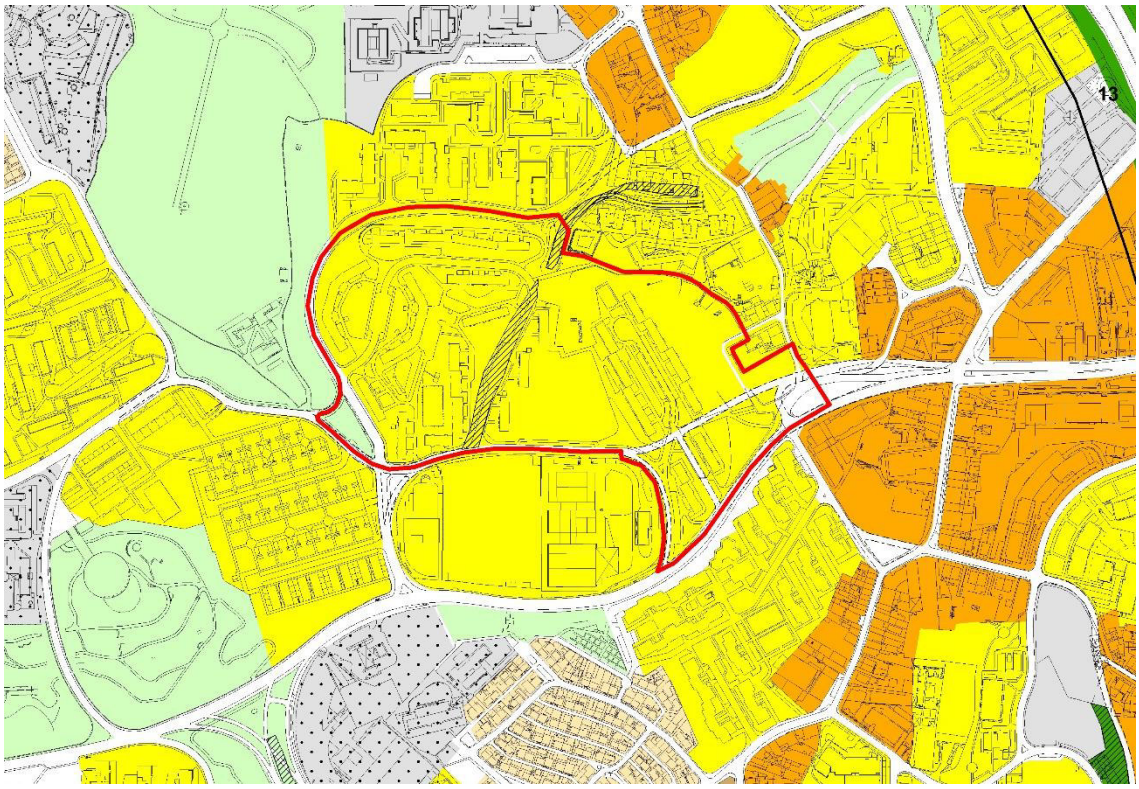


Imagem 2 – Delimitação da área de intervenção sobre extrato da planta de qualificação do solo do PDM (s/ escala)

- Património

A área de intervenção é adjacente a uma cisterna, classificada como "Imóvel de Interesse Patrimonial" - L 58 e um "Espaço Verde com Valor Patrimonial" - Parque de Serralves (ver artigo 45.º do regulamento do PDM).

É ainda adjacente à ZOPA 65 - Fábrica de Lanifícios de Lordelo.

- Hierarquia da rede rodoviária

A rua da Pasteleira, limite sul da área de intervenção, encontra-se classificada como "Eixo urbano estruturante e de articulação intermunicipal – existente" (ver artigo 52.º, alínea a) do regulamento do PDM).

Encontra-se prevista uma ligação entre as ruas da Pasteleira e do Campo Alegre, na continuidade do eixo referido no parágrafo anterior, classificada como "Eixo urbano estruturante e de articulação intermunicipal – proposta".

A rua de D. João de Mascarenhas, limite norte da intervenção, encontra-se classificada como "Eixo urbano complementar ou estruturante local – existente" (ver artigo 52.º, alínea c) do regulamento do PDM).

b) **Planta de Condicionantes atualizada**

A área de intervenção é parcialmente abrangida pela ZEP ao Casal de St.ª Maria / Parque de Serralves, classificado como Monumento Nacional[7].

Encontra-se abrangida pela Área de Reabilitação Urbana de Lordelo do Ouro[8].

É atravessada por dois traçados de "Presumível antigo leito de ribeira em aqueduto de águas pluviais" e é parcialmente abrangida por "Área sujeita a consulta obrigatória junto de entidade competente pela proteção de recursos naturais".

Em termos de zonamento acústico, encontra-se classificada como "Zona mista".

6. Caraterização morfológica

A área de intervenção possui cerca de 91.000 m2, pertencente ao município. Abrange os dois bairros de habitação social referidos anteriormente, onde se implantam 15 edifícios.

Os dois bairros encontram-se unidos por uma área exterior comum, tratada como um espaço verde único, com percursos, áreas de equipamentos e arborização. Encaixada no vale, corre a ribeira da Granja que, nesta parte do seu percurso, se encontra entubada sob a rua Dr. Nuno Pinheiro Torres.

Em termos morfológicos, a área de intervenção apresenta declives acentuados, o que condicionou a implantação dos edifícios existentes e levou à utilização de soluções construtivas em taludes e de muros de suporte.

Funcionalmente, o bairro Dr. Nuno Pinheiro Torres apoia-se numa via em "anel", numa lógica de *cul-de-sac*, enquanto o bairro de Lordelo se apoia em vias sem saída. Este aspeto determina a segregação espacial e funcional desta área e tem contribuído para a manifestação de problemas de marginalidade e de segurança.

Por seu turno, a linha de água entubada tem causado inundações a jusante em períodos de elevada pluviosidade, problema que se encontra identificado há alguns anos.

[7] Decreto n.º 31-G/2012, de 31 de dezembro.

[8] Delimitada pelo Aviso n.º 4430/2018, de 4 de abril.

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

Imagem 3 – Análise da situação existente. São representadas as vias estruturantes a vermelho e as vias de acesso a laranja, bem como os percursos pedonais mais relevantes, a verde. É ainda representado o traçado da ribeira da Granja, a azul (traço contínuo nos troços à superfície e traço interrompido nos troços entubados)

7. Objetivos operacionais:

Tomando como referência os objetivos[9] e a edificabilidade[10] previstos pelo PDM para esta categoria de solo, deverá ser proposta a consolidação desta área, através da construção de novos edifícios de programa maioritariamente habitacional, destinados a integrar o mercado de arrendamento acessível na sua totalidade.

A partir deste enquadramento, os objetivos operacionais definidos são os seguintes:

- Consolidar uma área ocupada por edifícios de habitação coletiva municipal, através da construção de novos edifícios de programa maioritariamente habitacional;
- Contrariar a segregação urbanística, funcional e social desta área, promovendo a sua abertura à cidade, em termos morfológicos e funcionais, revertendo as situações de vias sem saída existentes e propondo a criação de uma rede de percursos pedonais articulada com a envolvente;

[9] A intervenção insere-se em "Área de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva", para as quais se "pretende a manutenção e consolidação dos empreendimentos que, pelas suas caraterísticas urbanísticas e arquitetónicas, contribuem para a valorização do ambiente e da imagem urbana da cidade e a reestruturação ou reconversão daquelas que se encontrem desqualificadas urbanística ou funcionalmente" (artigo 25.º do regulamento do PDM).

[10] O índice máximo de construção previsto para estas áreas é de 1 (alínea d) do artigo 27.º do regulamento do PDM).

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

- Pôr à superfície um troço da ribeira da Granja, atualmente canalisado no subsolo, contribuindo para a renaturalização da linha de água, reforço da galeria ripícola e para a mitigação de problemas de escoamento em situações de pluviosidade intensa;
- Requalificar os espaços públicos existentes na área de intervenção, através da manutenção e reforço da arborização existente, dos espaços de lazer formais (espaços de prática desportiva) ou informais (áreas verdes).
- Promover a reestruturação urbana da área de intervenção
    a) Estabelecer uma hierarquia clara de percursos, viários e pedonais, tendo em consideração critérios de continuidade, integração com a envolvente, eficiência e segurança;
    b) Executar um troço viário de ligação entre a rua da Pasteleira e a rua do Campo Alegre, previsto pelo PDM;
    c) Reforçar e executar as infraestruturas necessárias ao funcionamento dos novos edifícios, nomeadamente, acessos pedonais e viários, áreas de estacionamento, redes, iluminação pública, mobiliário urbano, etc.

Imagem 4 – Proposta estratégica de intervenção. São representadas as vias estruturantes a vermelho e as vias de acesso a laranja, bem como os percursos pedonais mais relevantes, a verde. É ainda representado o traçado da ribeira da Granja, a azul (traço contínuo nos troços à superfície e traço interrompido nos troços entubados)

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

8. Solução urbanística de referência

Este programa é acompanhado por elementos desenhados, que dele fazem parte integrante, que estabelecem o quadro de referência urbanística, comum ao desenvolvimento das três propostas de conceção postas a concurso, que o irão desenvolver até ao projeto de execução.

Por esse motivo, algumas das opções, que se prendem com os elementos estruturantes (traçados dos arruamentos, percursos pedonais, renaturalização da linha de água), implantação e cércea dos edifícios, áreas de construção e cotas de referência para a implantação destes elementos, deverão ser integradas nas propostas, podendo ser alvo de alteração ou reformulação pontual, decorrentes do seu aprofundamento, desde que a coerência da solução de conjunto não seja posta em causa.

a) Reestruturação urbana da área

Relativamente à inserção da área de estudo no seu contexto próximo, pretende-se o estabelecimento de uma rede hierarquizada de percursos, viários e pedonais, tendo em consideração critérios de continuidade, integração com a envolvente, eficiência e segurança.

Deverá ser prevista a execução do troço viário de ligação entre a rua da Pasteleira e a rua do Campo Alegre, de acordo com o PDM, que permitirá, em conjugação com a rua de Diogo Botelho, o estabelecimento de um sistema de mobilidade eficiente e estruturante, na ligação entre o Campo Alegra e Praça do Império.

Deverão ainda ser reforçadas ou executadas as infraestruturas necessárias ao funcionamento dos novos edifícios, nomeadamente, acessos pedonais e viários, áreas de estacionamento, redes, iluminação pública, mobiliário urbano, etc.

b) Estrutura Interna

A área é reestruturada no seu funcionamento, através da eliminação de vias em *cul-de-sac* (caso do bairro de Lordelo) ou de caráter marcadamente segregado (caso do bairro de Pinheiro Torres), graças ao desenho de uma via que, desenvolvendo-se paralelamente à Rua da Pasteleira, prolonga a rua de Nuno Pinheiro Torres até à rua da Mouteira, estabelecendo uma malha de acessos que organiza e liga os edifícios existentes nos dois bairros, aos quais se juntam os novos edifícios propostos.

Estas vias internas garantem o acesso e o funcionamento dos edifícios (acesso a garagens, veículos de emergência, estacionamento de proximidade, etc.), mas, acima de tudo, permitem uma grande fluidez de atravessamentos pedonais, pelo que deverão ser desenhados como vias de partilha, sem segregação de faixas funcionais. Os pavimentos desta malha de acessos deverão proporcionar conforto ao trânsito pedonal e, sempre que possível, serem construídas com materiais permeáveis. Nas áreas de estacionamento propostas deverão ser adotados pavimentos permeáveis.

A partir desta estrutura, deverão ser desenhados os acessos pedonais aos edifícios, não representados na planta de referência. Pretende-se que estes acessos tenham a escala adequada.

Complementarmente, deverá ser proposta uma rede de caminhos pedonais, que usará como ponto de partida a solução de referência proposta, sendo admissíveis variantes, desde que sejam cumpridos os seus objetivos de garantir a fluidez dos movimentos pedonais internos à área de intervenção (edifícios existentes, áreas de equipamentos, espaços verdes de lazer), a adequação à topografia do terreno, ligações à envolvente próxima, nomeadamente a quinta de Serralves, a EB Dr. Leonardo Coimbra e aos outros bairros de habitação social.

c) **Requalificação das áreas comuns**

A renaturalização do troço da ribeira da Granja, que se encontra atualmente entubada sob a rua Dr. Pinheiro Torres, é o elemento de maior relevo desta requalificação, uma vez que proporcionará uma alteração profunda do caráter desta área central do bairro. Assume, igualmente, uma relevância que ultrapassa os limites da área de intervenção, uma vez que contribui, desde já, para a materialização de uma estratégia municipal que prevê a reabilitação dos corredores verdes associados ao sistema húmido, enquanto garante da continuidade da paisagem e da coesão do território.

A solução de referência aponta para a constituição de uma zona de retenção de água, favorável ao controlo de caudais e de infiltração de água, bem como da criação de uma área qualificadora do espaço público, enquanto área de lazer.

Pretende-se recuperar o potencial ecológico latente, fomentando a biodiversidade, recuperando a circulação da água, do ar e dos nutrientes, na procura de uma paisagem mais equilibrada, saudável e resiliente. Nesse sentido, aposta-se na renaturalização e no alargamento das margens, às quais deverá ser conferida elasticidade através da implementação da galeria ripícola respetiva, constituída por espécies adequadas.

O traçado da ribeira proposto, que deverá ser avaliado e configurado pelos concorrentes, segue o traçado da linha de água, salvaguardando a constituição de acessos que garantem o funcionamento dos edifícios, bem como a manutenção das árvores existentes.

As propostas deverão manter e valorizar o coberto arbóreo, que se apresenta adulto e desenvolvido, reforçando ou constituindo novos alinhamentos, capazes de conferir conforto aos utilizadores, bem como contribuir para o estabelecimento de uma escala intermédia entre o edificado e o peão, garantindo uma integração eficaz de todos os elementos da proposta.

Nas áreas verdes deve-se fomentar a implementação de soluções baseadas na natureza, principalmente no que diz respeito a uma drenagem sustentável, bem como promover espaços contínuos de baixa manutenção, evitando a fragmentação (como por exemplo pequenos canteiros de difícil manutenção) do espaço verde. E ainda, sempre que necessário, deve prever-se a implantação de sistema de rega compatível com o sistema de rega centralizado, via satélite, tipo IQ já implementado noutros espaços verdes da cidade.

As áreas de equipamento assinaladas na proposta constituem locais comuns de lazer, que deverão ser reformuladas e reabilitadas para cumprirem eficazmente a sua função de elementos agregadores. São

constituídas por um campo de jogo, com as dimensões de 20x40m no bairro Dr. Nuno Pinheiro Torres, a manter na localização atual com a mesma função, por uma área de configuração triangular, no mesmo bairro, a reabilitar como área exterior de lazer, onde poderão realizar-se eventos.

No bairro de Lordelo, o campo de jogos com as dimensões de 12x25m deverá ser transferido para a localização representada na planta de referência, admitindo-se localizações alternativas, a propor pelos concorrentes.

No limite nascente da área de intervenção, entre a rua e a travessa da Mouteira, deverá ser definida uma nova área de uso comum, para onde poderão ser transferidas as estruturas de apoio à prática da columbofilia, atualmente localizadas no interior do bairro.

Além destes espaços, deverão ser constituídas áreas de jogo e de lazer informais, dotadas de mobiliário urbano adequado, numa lógica de proximidade com os edifícios residenciais.

d) **Reestruturação funcional**

Esta intervenção será também pretexto para proceder à reestruturação da área, com vista à implementação de uma estrutura de funcionamento mais clara e eficiente, através do prolongamento da rua de Dr. Nuno Pinheiro Torres para nascente, até à rua da Mouteira. Esta via, com um desenvolvimento paralelo à travessa da Mouteira, permitirá eliminar vias sem saída ou segregadas da restante rede viária.

Complementarmente, deverão ser definidos arruamentos de partilha, de acesso aos edifícios, às áreas verdes comuns e às bolsas de estacionamento de proximidade.

Além destes arruamentos, acessíveis através de rampas, onde a velocidade deverá ser limitada a 30 km/h e onde os modos suaves são prioritários, deverá ser constituída uma rede de percursos pedonais integrada na envolvente, definindo atravessamentos e estabelecendo relações que podem ter como referência os equipamentos (Casa de Serralves, EB Dr. Leonardo Coimbra, equipamentos desportivos, etc.), a linha de água (no seu traçado a montante e a jusante), os elementos de interesse histórico e patrimonial (cisterna, classificada como "Imóvel de Interesse Patrimonial", jardim de Serralves) e as áreas de lazer dos bairros, com destaque para a área renaturalizada da ribeira da Granja.

e) **Construção de 5 novos edifícios no bairro de Lordelo**

Prevê-se a construção de 5 edifícios de habitação coletiva no bairro de Lordelo, com área de construção e número de fogos estimados de, respetivamente, 45.000 m2 (31.300 m2 acima do solo) e entre 300 e 320 fogos. Os projetos relativos a estes novos edifícios serão escolhidos por intermédio de concursos públicos autónomos.

A estratégia de implantação dos edifícios mantém os princípios da morfotipologia existente (edificação isolada com prevalência de habitação coletiva), concentrando a construção em edifícios altos, com a contrapartida da libertação de solo. Contudo, há também a preocupação de "coser" a intervenção com a envolvente, desenhando uma praça de remate da rua do Campo Alegre e um edifício de frente de rua na rua da Mouteira.

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

As implantações apresentadas na solução de referência são indicativas, podendo ser feitos ajustes que não ponham em causa as áreas previstas, a solução de conjunto nem disposições regulamentares. Deverá ser cuidada a relação, ao nível do R/C, com a envolvente próxima, nomeadamente quanto aos acessos pedonais e viários, de acesso às garagens privadas, a localizar no subsolo e a dimensionar de acordo com o previsto pelo artigo 60.º do PDM.

- Edifício A

Este edifício, com 5 pisos acima do solo, estabelece uma relação direta com o novo arruamento, através de uma frente contínua que desenhará o perfil longitudinal da rua, para onde se prevê a constituição das entradas das habitações. Decorrendo da diferença de cotas verificada, deverá ser constituído um piso semienterrado, acessível a partir de poente, a usar como área de estacionamento ou outro, desde que complementar ao uso principal (habitação).

Imagem 5 – Imagem com simulação volumétrica da solução de referência (vista de SE)

- Edifício B

Este edifício, com 14 pisos acima do solo, deverá, dada a sua escala, cumprir as funções de remate urbano, constituindo o gaveto entre as ruas de Serralves e do Campo Alegre.

A sua implantação e relação com a envolvente próxima permite-lhe assumir o papel de elemento organizador do espaço localizado a nascente, elemento de remate da rua do Campo Alegre e de articulação desta rua com a rua de Serralves e a travessa das Condominhas.
O R/C deverá ter a função comercial.

- Edifício C

Este edifício desempenha a função de gaveto entre as ruas do Campo Alegre e de Serralves, contribuindo, juntamente com o edifício B, para a definição do espaço público referido na alínea anterior. Volumetricamente deverá garantir a articulação adequada com o edifício localizado a norte, na rua de Serralves e, dada a diferença de cotas, poderá "ganhar" um piso na frente do novo arruamento de ligação à rua da Pasteleira.
O R/C deverá ter a função comercial.

Imagem 6 – Imagem com simulação volumétrica da solução de referência (vista de SO)

- Edifício D

Este edifício, com 7 pisos acima do solo, localiza-se na articulação entre o bloco mais a nascente do bairro de Pinheiro Torres e o bloco mais a poente do bairro de Lordelo, funcionando como rótula de articulação entre os dois bairros.

O aproveitamento do R/C com função habitacional poderá ser condicionado, uma vez que, dada a diferença de cotas do terreno que se verifica nesta localização, o edifício poderá funcionar também como elemento de contenção de terras. Nesse sentido, este piso poderá ser total ou parcialmente utilizado como área de estacionamento ou outro, desde que complementar ao uso principal (habitação).

- Edifício E

Este edifício, com 14 pisos acima do solo, assume uma implantação que procura integrar e reforçar o ritmo que o edificado existente irá estabelecer com o novo arruamento que irá ligar a rua da Pasteleira com a rua do Campo Alegre.

O seu desenvolvimento em altura permite a manutenção de uma área generosa de espaço público existente, onde se implantam maciços de árvores, a preservar.

Pretende-se que a forma e as faces deste volume contribuam para a criação de enfiamentos visuais e perspetivas que remetam para o interior do bairro, seguindo os princípios de implantação enunciados pelos edifícios existentes.

Edifício proposto	Implantação (m2)	Abc (m2)	N.º pisos	Uso
A	1.815	9.075	5	Habitação
B	512	7.168	14	Habitação / Comércio
C	560	2.240	4	Habitação / Comércio
D	560	3.920	7	Habitação
E	636	8.904	14	Habitação

Quadro 1 – Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos do edificado proposto

9. Links úteis

- Câmara Municipal do Porto

http://www.cm-porto.pt/

- Portal de Notícias do Porto

http://www.porto.pt/

- Balcão virtual da CMP

https://balcaovirtual.cm-porto.pt/pt/Cidadaos/Paginas/default.aspx

- PDM do Porto em vigor

https://balcaovirtual.cm-porto.pt/PDM

- Código Regulamentar do Porto

https://cmpexternos.cm-porto.pt/crmp/

- Portal Geográfico do Município do Porto

https://mapa.cm-porto.pt

- Manual de Recomendações e Boas Práticas na elaboração de projetos - área do Urbanismo

https://balcaovirtual.cm-porto.pt/Manual

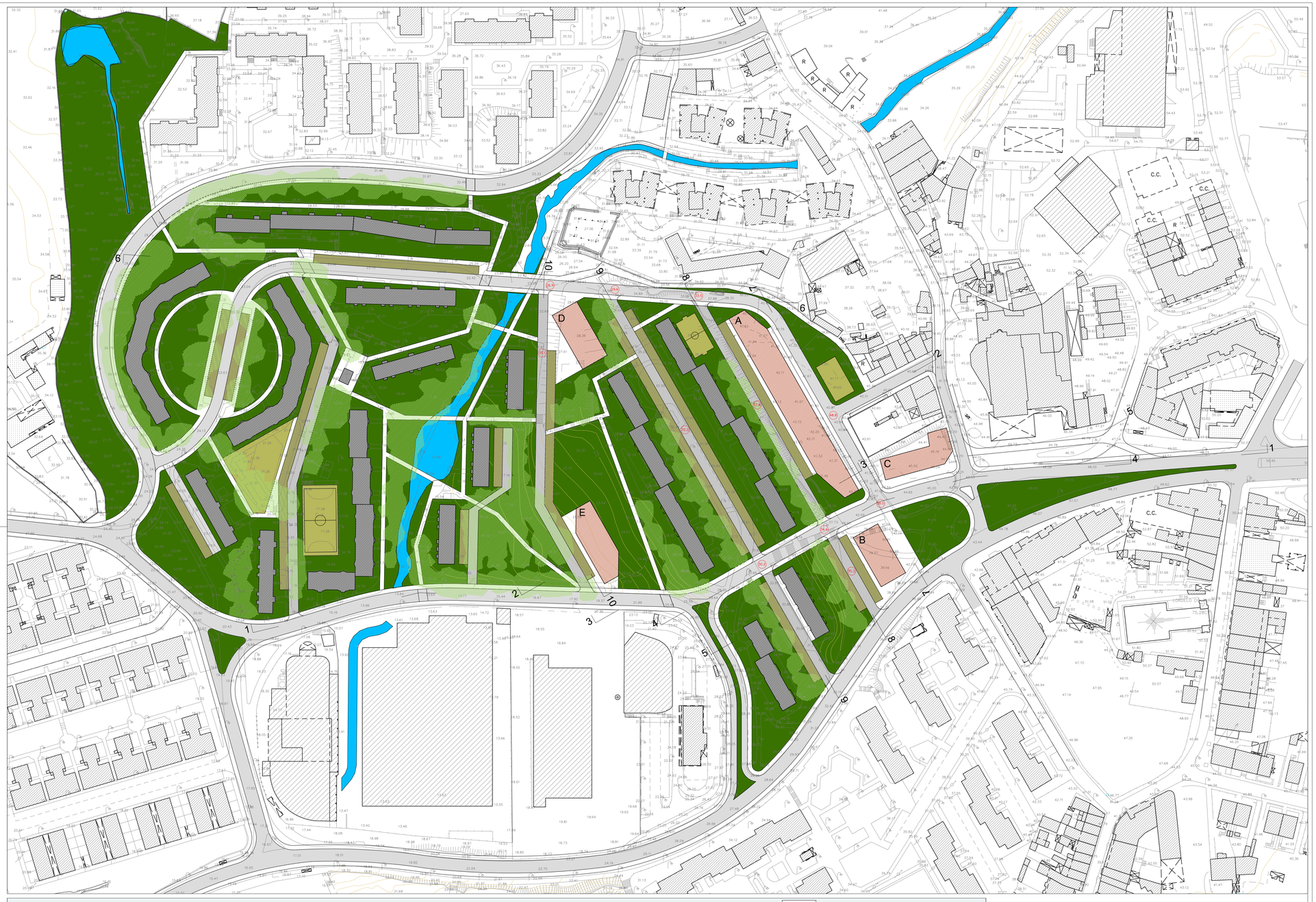
- Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas

https://www.apambiente.pt/index.php?ref=16&subref=81&sub2ref=118&sub3ref=395

10. Peças desenhadas

a) Peça desenhada 1 - Planta de implantação

b) Peças desenhadas 2,3 e 4 - Cortes



Legenda

- Edifício proposto
- Edifício existente
- Equipamentos
- Ribeira
- Maciço arbóreo
- Arruamentos partilhados
- Área de estacionamento
- Arruamentos
- 43.12 Cota existente
- 44.9 Cota de referência proposta

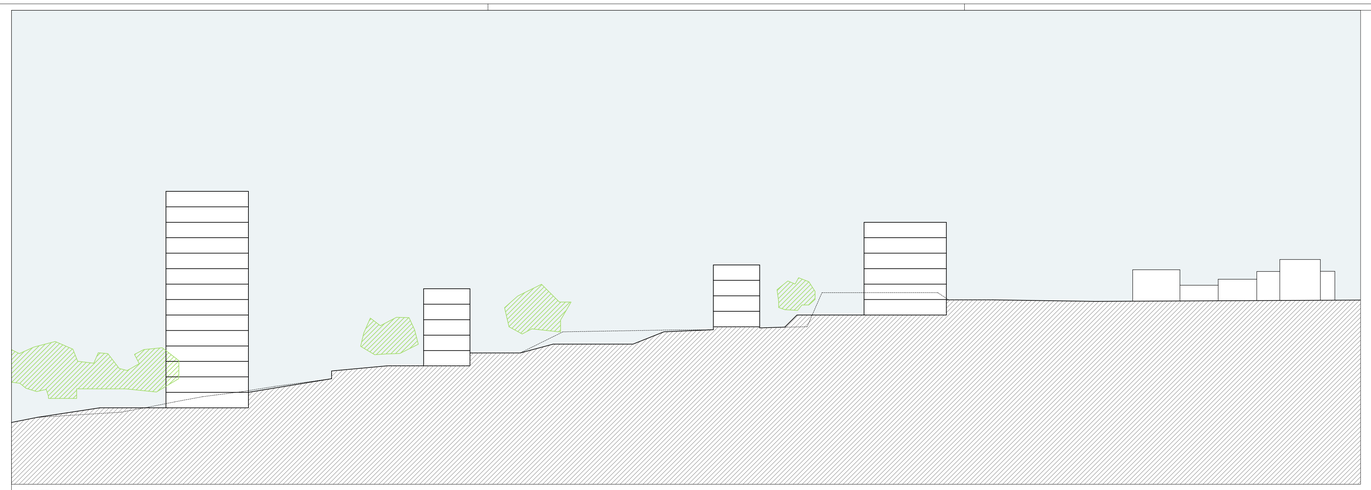
CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS

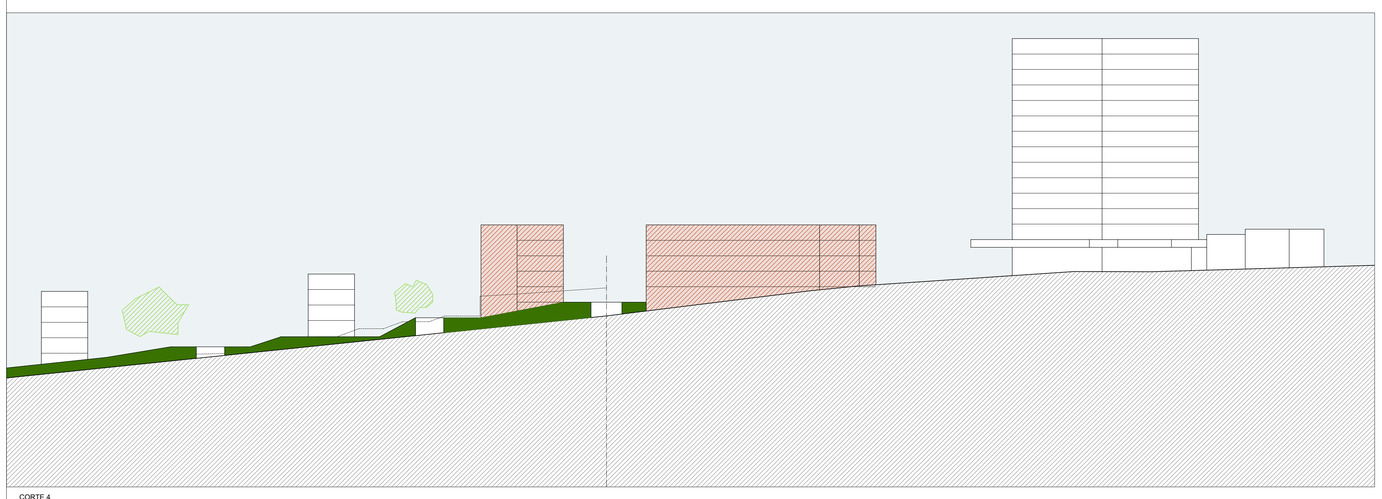
Porto. Câmara Municipal

CRIAÇÃO DE HABITAÇÃO DESTINADA AO MERCADO DE ARRENDAMENTO A CUSTO ACESSÍVEL Construção e reabilitação de áreas habitacionais municipais em Lordelo Concurso de conceção para a execução de obras de urbanização, espaço público e paisagismo Programa preliminar - Planta de implantação e corte 1	Data	2020/01
	Escala:	1:1000
	Peça Gráfica	01



CORTE 2

CORTE 3

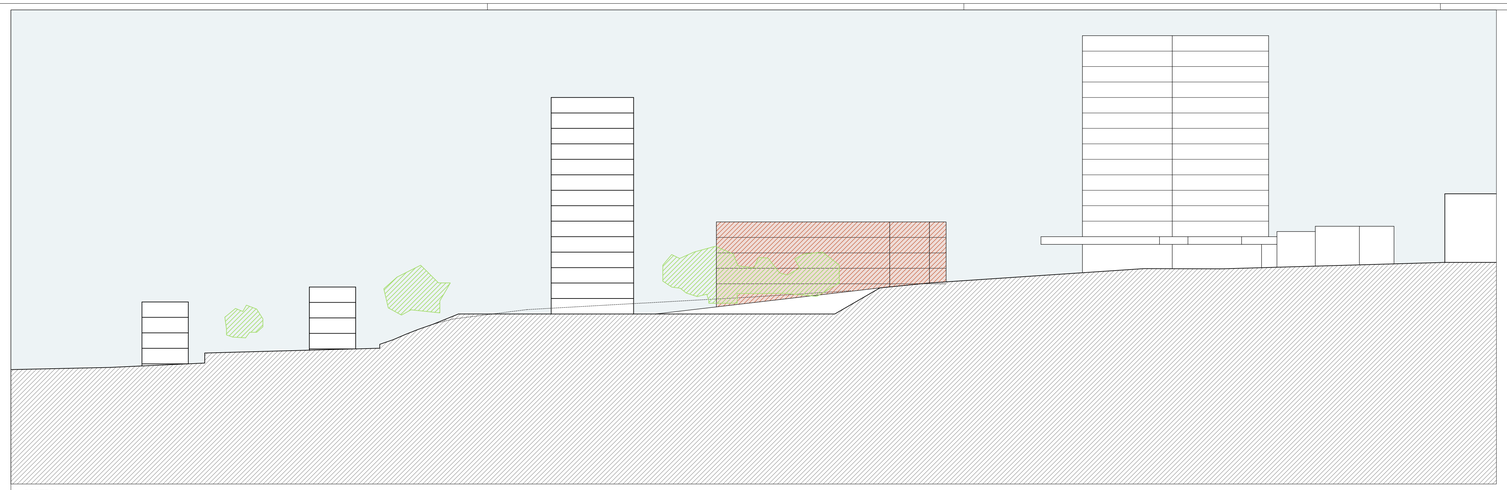


CORTE 4

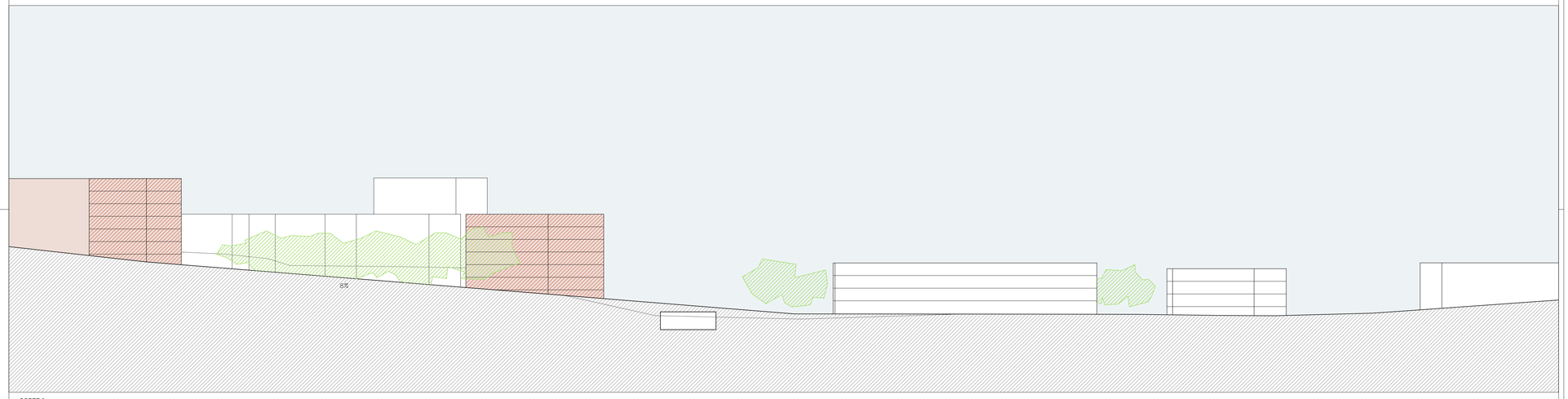
CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS

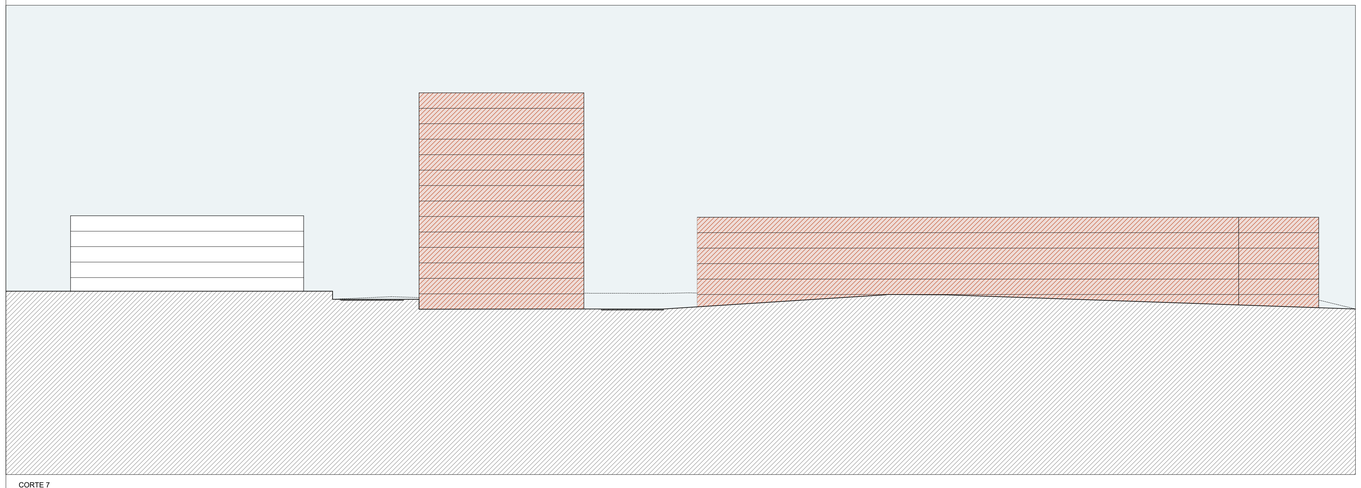
CRIAÇÃO DE HABITAÇÃO DESTINADA AO MERCADO DE ARRENDAMENTO A CUSTO ACESSÍVEL Construção e reabilitação de áreas habitacionais municipais em Lordelo Concurso de conceção para a execução de obras de urbanização, espaço público e paisagismo Programa preliminar - Cortes	Data	2020/01
	Escala:	1:500
	Peça Gráfica	02



CORTE 5



CORTE 6

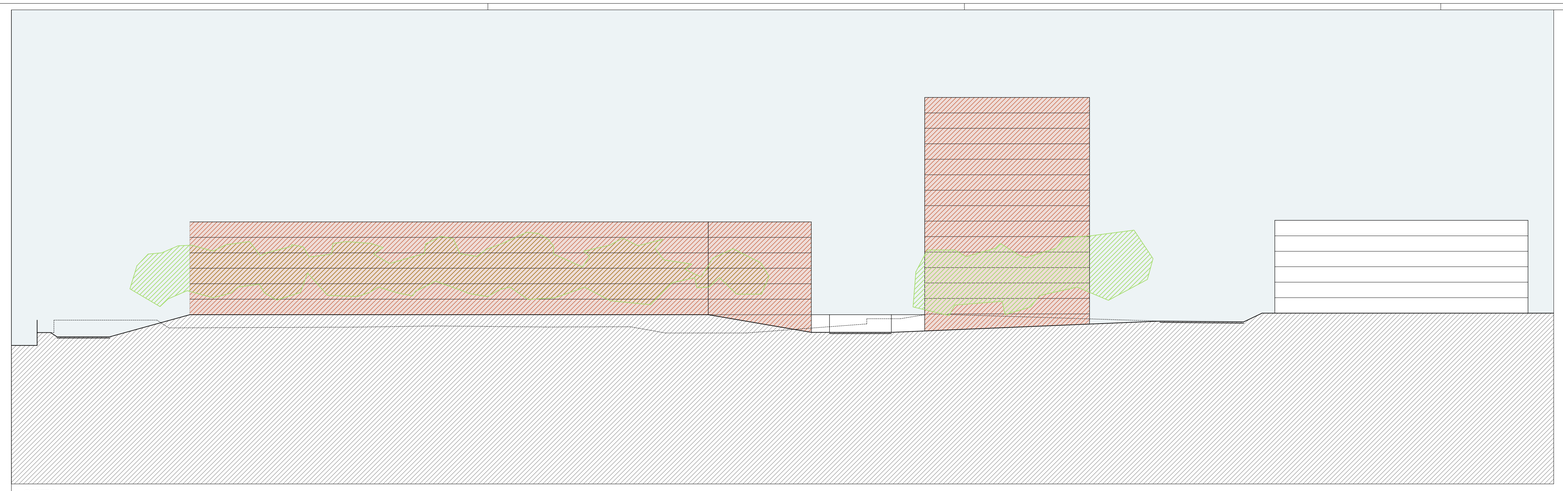


CORTE 7

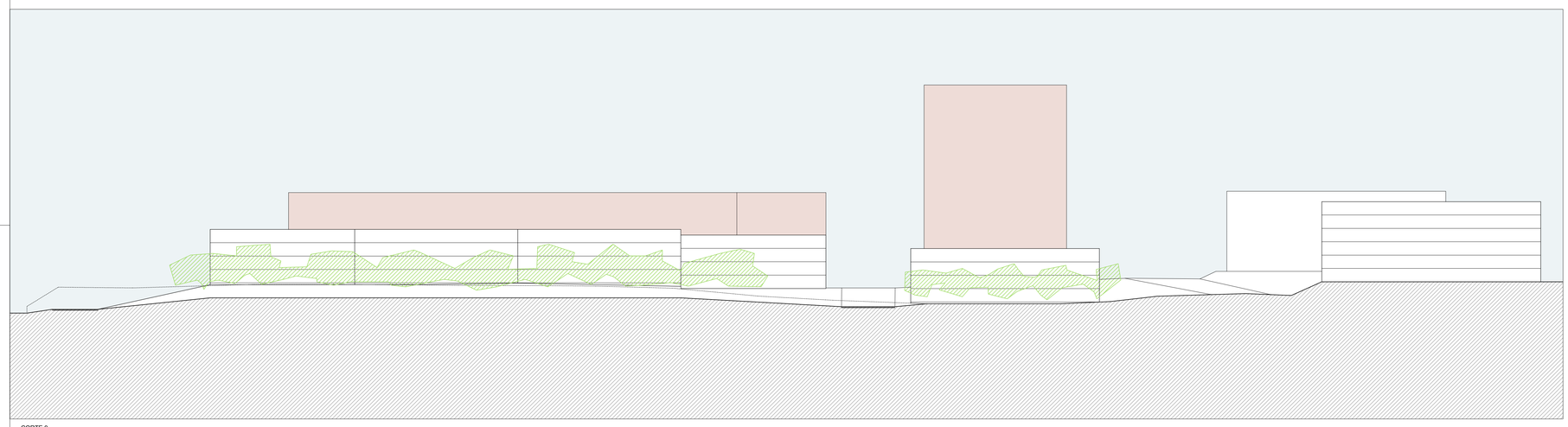
CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS

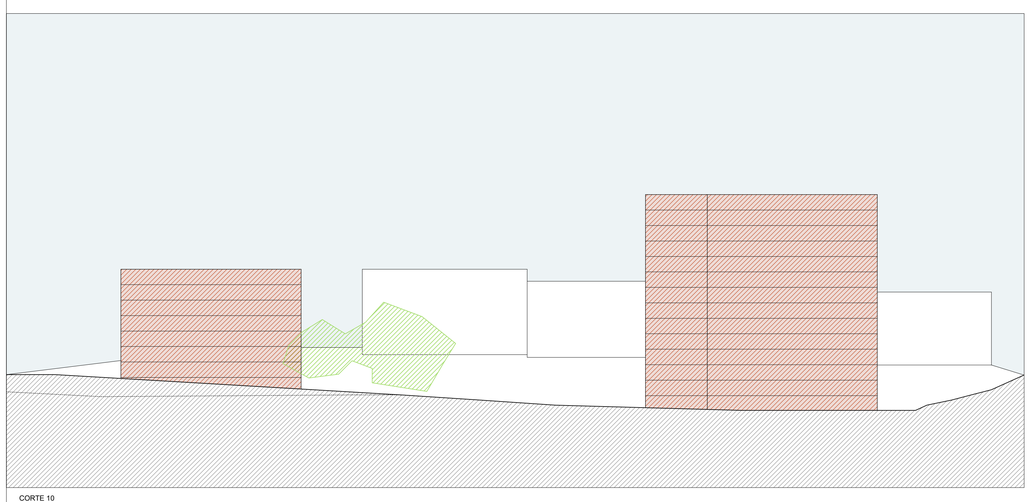
CRIAÇÃO DE HABITAÇÃO DESTINADA AO MERCADO DE ARRENDAMENTO A CUSTO ACESSÍVEL Construção e reabilitação de áreas habitacionais municipais em Lordelo Concurso de conceção para a execução de obras de urbanização, espaço público e paisagismo Programa preliminar - Cortes	Data	2020/01
	Escala:	1:500
	Peça Gráfica	03



CORTE 8



CORTE 9



CORTE 10

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS

CRIAÇÃO DE HABITAÇÃO DESTINADA AO MERCADO DE ARRENDAMENTO A CUSTO ACESSÍVEL Construção e reabilitação de áreas habitacionais municipais em Lordelo	Data	2020/01
Concurso de conceção para a execução de obras de urbanização, espaço público e paisagismo	Escala:	1:500
Programa preliminar - Cortes	Peça Gráfica	04