The background of the slide is a dark blue-grey color. It features a faint, light-colored topographic map with contour lines. In the lower-left corner, there is a faint compass rose with a needle pointing towards the top-left, and some letters like 'N', 'S', 'E', and 'W' are visible. The main text is centered in a light yellow-green color.

# Avaliação das anomalias construtivas e funcionais das Torres do Alto da Eira

# Introdução

- ▶ Este trabalho pretende avaliar o estado de conservação dos edifícios e das anomalias funcionais dos mesmos.
- ▶ Foi utilizado como base o levantamento fichas do Novo Regime do Arrendamento Urbano de forma a consolidar e harmonizar os critérios de avaliação e reduzir as variações na percepção das patologias e dos problemas detectados.

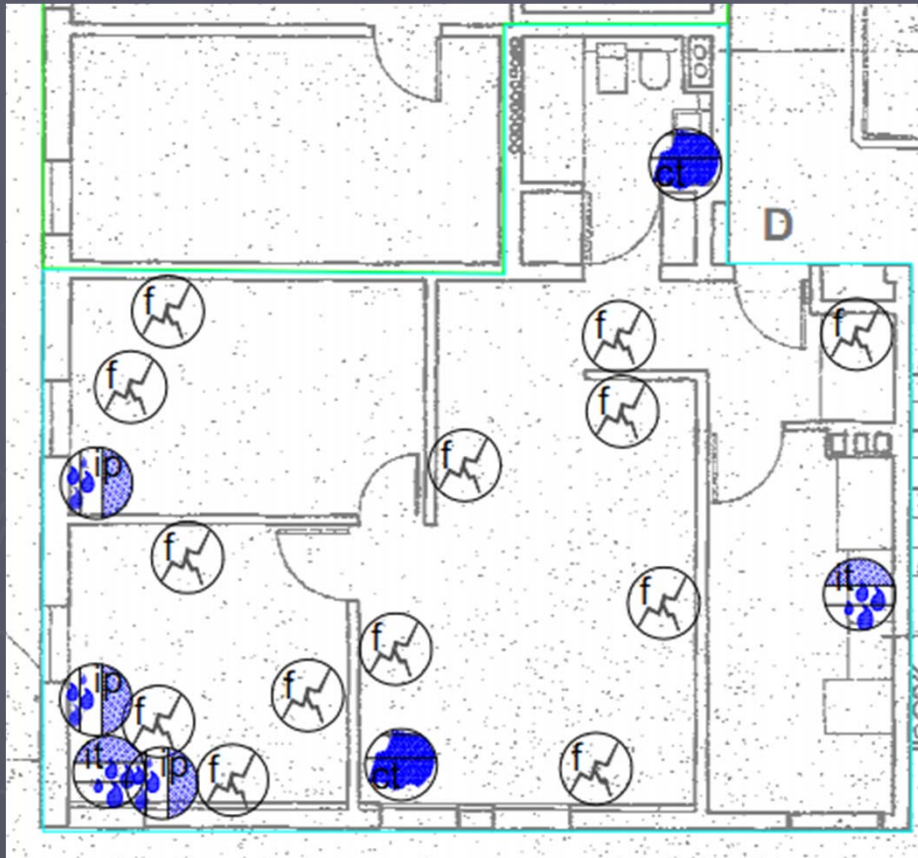
# Metodologia

- ▶ Foi feito um desdobramento dos critérios de avaliação por divisão para melhor compreender o estado de conservação dos fogos, permitindo identificar a origem e localização das patologias, fundamental para uma intervenção em termos de obra.
- ▶ Esta classificação foi transposta para uma matriz em folha Excel para agrupar e analisar as deficiências e daí extrair resultados através de gráficos de modo a estabelecer uma estratégia de intervenção.





# Metodologia



## LEGENDA:

-  Condensação Tecto
-  Condensação Parede
-  Infiltração Parede
-  Infiltração Tecto
-  Fissura
-  Rotura
-  Humidade
-  Fogo Emparedado

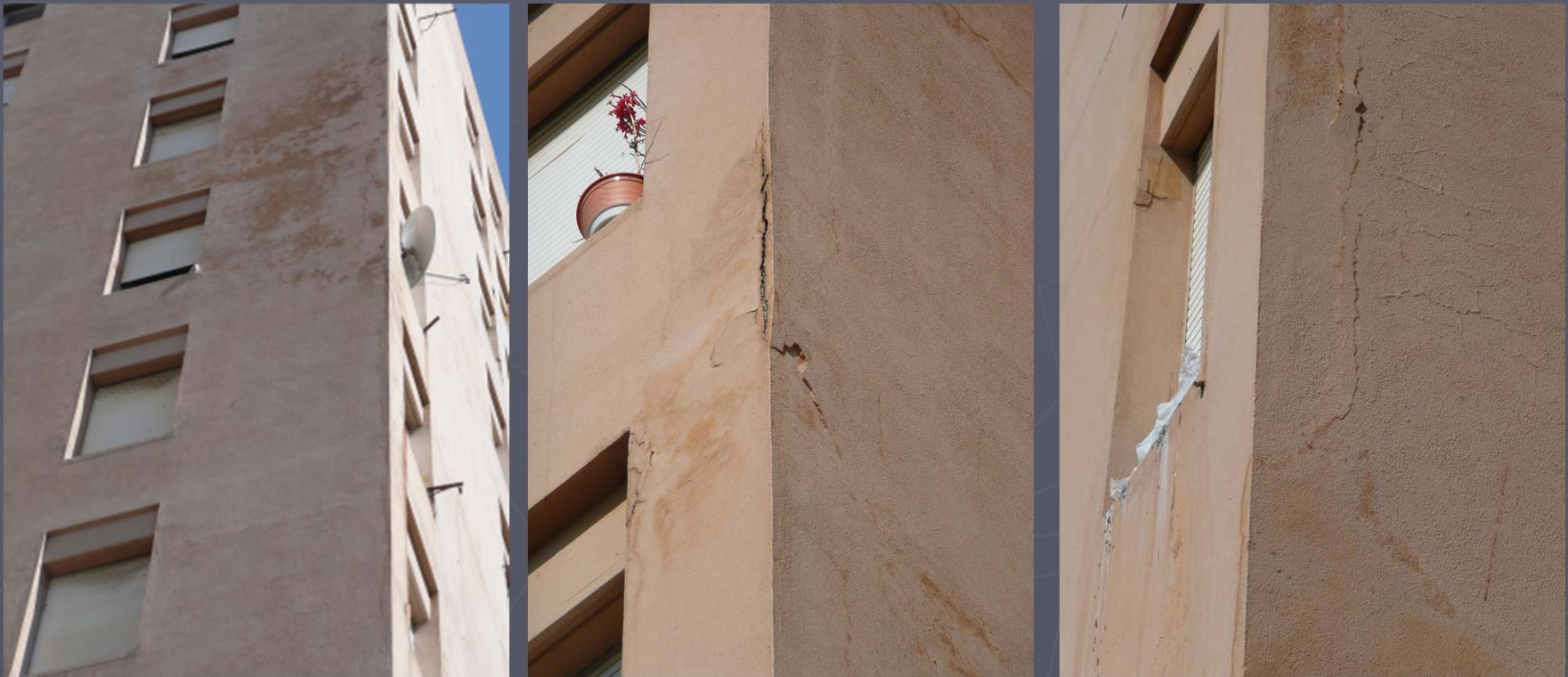
- Foi feito o levantamento das patologias e a localização das mesmas em planta para melhor compreensão dos locais de incidência.

# Principais linhas de actuação para a intervenção



- ▶ Este trabalho permitiu identificar duas áreas de intervenção principais – exteriores e interiores.

# Principais linhas de actuação para a intervenção



- ▶ A intervenção a nível do **exterior** permite colmatar as principais deficiências identificadas no interior dos fogos e deve constituir uma primeira linha de actuação.



# Principais linhas de actuação para a intervenção



- ▶ A intervenção a nível de **interiores** pode ser feita a dois níveis – ligeira ou profunda, dependendo da decisão em substituir ou não as prumadas dos edifícios.

# Principais linhas de actuação para a intervenção

- ▶ **Ligeira** – apenas substituir os ramais de gás, intervir pontualmente no caso de roturas, e eventualmente actuar a nível da ventilação nos casos em que estão identificadas situações que constituem perigo para a saúde.
- ▶ **Profunda** – substituir prumadas de esgotos por prumada de fogos através de um esquema rotativo de realojamentos temporários. O grau de intervenção implica a substituição de todos os ramais de serviço e da rede interna de gás, electricidade, águas e esgotos implicando a remodelação de cozinhas e casas de banho.

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais a serem resolvidos



- ▶ Para além do aspecto físico, o uso e manutenção dos espaços comuns constitui um dos aspectos problemáticos.



# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais a serem resolvidos



- ▶ Deve ser feita a reafecção dos espaços destinados a equipamentos.

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais a serem resolvidos



- ▶ Problemas relacionados com o piso vazado e as coberturas dos terraços  
– *foco de insegurança e acumulação de lixo.*



# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais a serem resolvidos



- ▶ Problemas relacionados com o piso vazado e as coberturas dos terraços  
– *foco de insegurança e acumulação de lixo.*

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais a serem resolvidos



- ▶ É proposto o encerramento do piso vazado e a ligação deste espaço como espaço complementar ao espaço de equipamento localizado no R/Chão com comunicação interior pelos mesmos.

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais - Propostas



► É proposto a demolição do corpo que liga as duas torres, permitindo libertar este espaço que se prolonga aos logradouros privados dos edifícios e que passa a ter uma função de espaço lúdico ao nível da rua. Facilita a manutenção visto que a limpeza e manutenção pode ser feita pela DHURS.

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais - Propostas



- ▶ A afectação dos espaços voltados para a praça central permite animar a mesma, diminuindo a insegurança.



# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais - Propostas



- ▶ A afectação dos espaços voltados para a praça central permite animar a mesma, diminuindo a insegurança.

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais - Propostas



- ▶ A afectação dos espaços voltados para a praça central permite animar a mesma, diminuindo a insegurança.

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais - Propostas



- ▶ Utilização dos terraços e dos espaços vazados através do encerramento dos mesmos como prolongamento dos espaços afectos aos equipamentos.
- ▶ O acesso será garantido através de ligação interna dentro dos respectivos equipamentos, sendo isolado o acesso através da escada do prédio.

# Tipificação das anomalias

## Aspectos funcionais - Propostas

Atribuição parcial destes espaços a zonas de apoio destinados aos moradores –

*sala de convívio e reunião de condomínio etc.*

com gestão partilhada através de uma associação de moradores como forma de incentivar a manutenção dos espaços de cobertura.

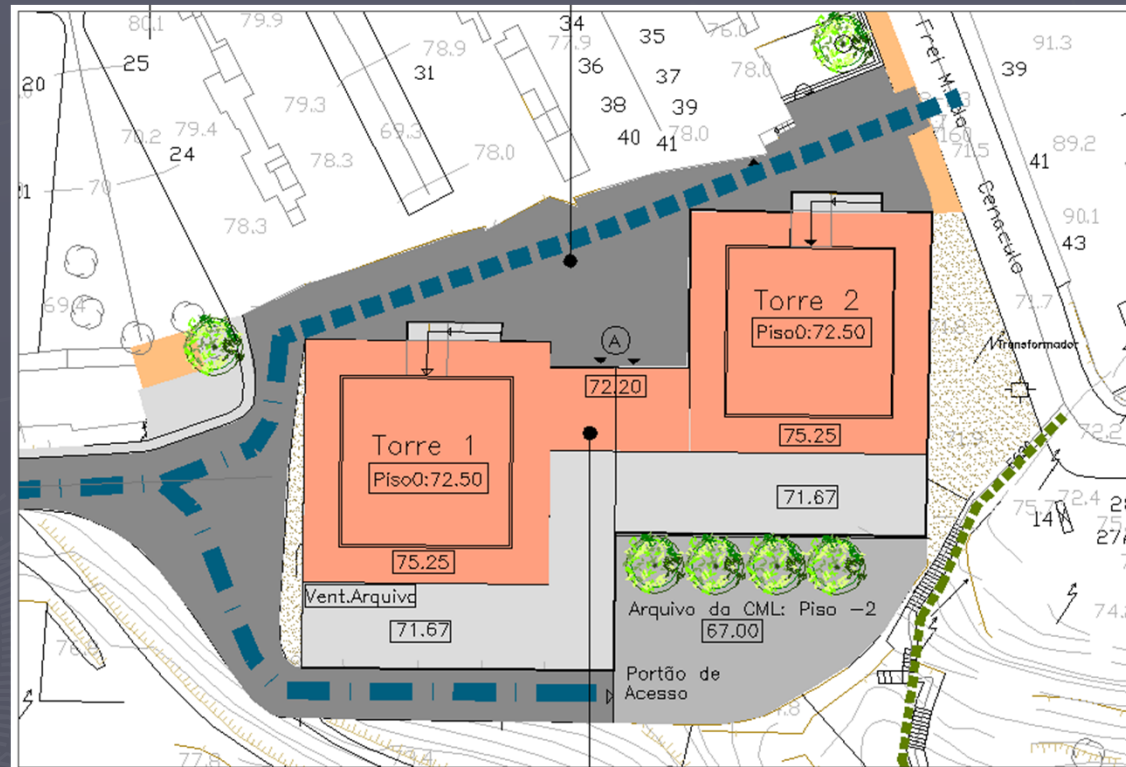


# Envolvente Exterior Existências



- ▶ Torres de 11 pisos de habitação+embasamento "desgarradas" da envolvente urbana, isoladas no vale e contrastando com as edificações de 2/pisos a norte, com as quais confinam

# Envolvente Exterior Existências



► Separação física e a pouca distância das empenas cegas e muros das Vilas Gadanho e Cândida a norte reforça o afastamento e isolamento das torres

# Envolvente Exterior Existências



- ▶ Envolvimento das torres a norte por "mar" de betuminoso com constante atravessamento de veículos da R. Frei do Cenáculo, a nascente para a Av. General Roçadas a ponte, frequentemente feito a considerável velocidade, sem condições de segurança ou visibilidade



# Envolvente Exterior Existências



▶ Estacionamento desorganizado e total conflito de circulações viárias e pedonais: veículos estacionados impedem o acesso franco e em condições às entradas principais dos lotes

# Envolvente Exterior Existências



- ▶ Entradas dos lotes amplas mas em rampa revestida a calçada, com abatimentos pontuais e demasiada inclinação, ocasionando quedas e tornando o acesso inseguro



# Envolvente Exterior Existências



▶ Apenas duas pequenas áreas de convívio e lazer, uma delas equipada com mobiliário urbano e árvore amenizam e humanizam o ambiente

# Envolvente Exterior Existências



- ▶ Panorâmicas excepcionais e desafogadas no enquadramento para nascente e sul, avistando-se o rio e todo o Vale de Sto António

# Envolvente Exterior Existências



▶ Pisos de embasamento ao nível da rua e do terraço ao nível do piso 1 das torres em total abandono e com problemas de higiene e salubridade; apenas acessíveis junto das entradas das torres pela frente norte ou pela caixa de escadas e portas do piso 1 vazado, o que torna os espaços não públicos em espaços não usados não visitáveis nem para manutenção nem limpeza



# Envolvente Exterior Existências



► Não há ligação possível entre os espaços a norte e os espaços do embasamento a sul, nem é possível o atravessamento de nascente para poente, encontrando-se estes espaços vedados e inacessíveis, ao abandono e sem qualquer utilização nem manutenção.

# Envolvente Exterior Proposta



- ▶ Organizar as acessibilidades e circulações viárias e pedonais
- ▶ Reforçar o carácter de acesso local e não de atravessamento entre a R. do Cenáculo e a Av. General Roçadas;





# Envolvente Exterior Proposta



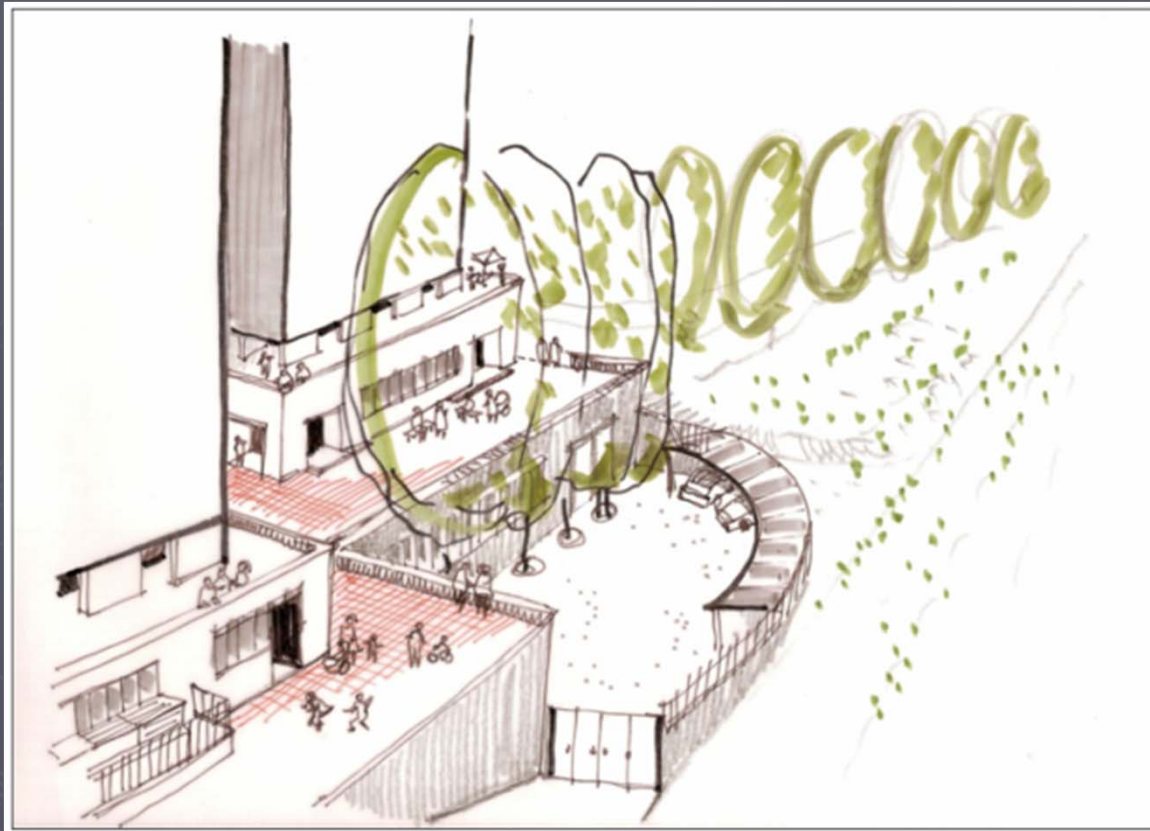
- ▶ Condicionar o atravessamento apenas a veículos de emergência
- ▶ Ordenar o estacionamento criando 20 lugares e 2 lugares deficientes

# Envolvente Exterior Proposta



- ▶ Reformular os acessos às entradas principais das torres, proporcionando alternativa em escada e rampas confortáveis e antiderrapantes
- ▶ Humanizar e beneficiar ambientalmente o espaço integrando árvores em caldeira e instalando mobiliário urbano

# Envolvente Exterior Proposta

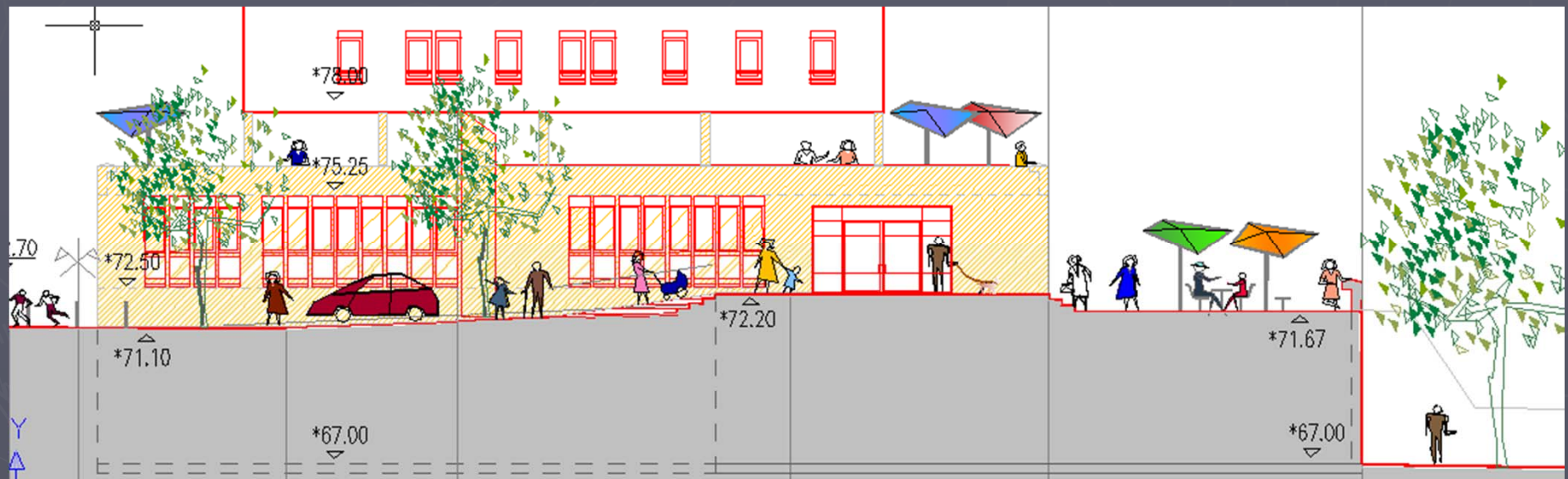


► "Conquistar" o espaço de embasamento a sul das torres para uso da população possibilitando o atravessamento pedonal de norte para sul e nascente para poente





# Envolvente Exterior Proposta



Humanizar e beneficiar ambientalmente o espaço instalando mobiliário urbano e estruturas de sombra



# Envolvente Exterior

## Proposta

- ▶ Criação de núcleos multifuncionais tirando partido das áreas ao nível do piso 0 e área vazada ao nível do piso 1, instalando:
  - serviços administrativos de entidades locais - junta de freguesia, associação desportiva, colectividades, parcerias entre entidades de apoio social, cultural, desportiva, de ocupação de tempos livres e centro de dia - loja social, centro de terapia ocupacional e contacto intergeracional, zonas de lazer e recreio passivo, recreio de jovens e idosos, circuito de elementos resistentes de fitness de exterior para todas as idades, centro de aluguer de espaços para reunião, convívio, apoio a festividades e colectividades locais

# Informação Complementar



Click para abrir  
ficheiros anexos

▶ [Torres Alto da Eira - powerpoint analise técnica](#)



▶ [Animação](#)