

Porto Business Plaza

entidade que apresenta a candidatura

empresa: cari construtores, s.a.
morada: rua da índia, 350 e 358
localidade: guimarães
código postal: 4835-061
telefone: +351 253 422 630
fax: +351 253 422 636
email: geral@cari.pt
site: www.cari.pt

nome do responsável: Eduardo Júlio da Fonseca Ferreira Leite
função: administrador

designação da intervenção urbana

nome: porto business plaza
localização: porto
promotor/dono de obra: ciagest
arquiteto: alexandre burmester
construtor: cari construtores, s.a.
data de fim de construção: junho de 2021



Descrição do empreendimento

O âmbito da intervenção efetuada no edifício Porto Business Plaza não se podia enquadrar de melhor forma nos objetivos do Prémio Nuno Teotónio Pereira na vertente da reabilitação urbana.

A transformação do antigo Central Shopping, de um espaço devoluto, num renovado epicentro de serviços/escritórios, dinâmico, atraente e vanguardista, valoriza estética e socialmente todo o quarteirão e constitui mais um passo importante no processo de revitalização da área oriental da cidade do Porto com um forte impacto social e económico na zona.

Esta intervenção permitiu transformar um espaço abandonado e fortemente vandalizado num projeto com potencial económico robusto, que possibilitou a criação de centenas de novos postos de trabalho, aliado à componente social, com a inserção de novos espaços verdes e de lazer na cidade do Porto.

A reconversão do empreendimento com uma área bruta total de cerca de 17 mil metros quadrados, na sua maioria open space, em dois pisos, possibilitou a instalação de diversas entidades que ocuparam áreas de dimensão variável, no limite até cerca de 6,8 mil metros quadrados num único piso. Existem ainda mil metros quadrados para retalho e um espaço polivalente com cerca de 3,5 mil metros quadrados.

Através de uma intervenção paisagística na praça adjacente ao Campo 24 de Agosto, o empreendimento passa a contar com amplos espaços verdes e de lazer, de acesso público, bem como um novo acesso ao terminal rodoviário.

Torna-se também possível a circulação através do edifício entre a Avenida Fernão de Magalhães e a Rua Santos Pousada, melhorando muito a circulação pedonal na área.

Promovido pela Ciagest e sob o conceito de arquitetura do Arquiteto Alexandre Burmester e do Arquiteto Alçada Baptista, a Cari Construtores acrescenta mais este empreendimento de excelência ao seu portefólio na área da reabilitação.

Extensão de reabilitação na intervenção

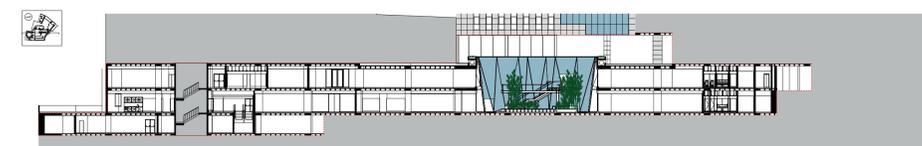
A transformação pretendida implicou essencialmente obras interiores pela redistribuição dos seus espaços, em consequência da alteração de usos, intervenções nas entradas do Centro que se pretendiam mais generosas e claras, e ainda nas relações dos espaços com o exterior.

Na Rua Santos Pousada foi introduzida uma nova entrada direta da rua, praticamente à mesma cota desta, que tem uma ligação direta ao pátio central. A entrada existente do edifício também foi mantida, tal como a imagem exterior do conjunto do empreendimento.

Foi dado especial cuidado ao tratamento dos espaços exteriores, onde se integraram áreas ajardinadas, esplanadas e zonas de estar, assim como a mudança do acesso principal através da Avenida Fernão de Magalhães com a alteração da escada existente. Esta alteração incide sobre uma área de intervenção de aproximadamente 26.000 m².

Interligação funcional com os espaços e valores naturais e culturais existentes

A reabilitação urbana preconizada, no contexto urbano da cidade do Porto, propõe-se resolver um conjunto de desafios de salvaguarda, de valorização e porventura de acréscimo patrimonial ao conjunto edificado, bem como conceder as melhores condições a nível de funcionalidade e de conforto dos utilizadores. Especial cuidado foi dado ao tratamento dos espaços exteriores, onde se pretendeu integrar áreas ajardinadas, esplanadas e ambientes de estar, assim como mudar o acesso principal através da Av. Fernão de Magalhães com a alteração da escada atual.



Valorização resultante da qualidade da intervenção

A transformação pretendida implicou essencialmente em obras interiores pela redistribuição dos seus espaços em consequência da alteração de usos e ainda nas relações dos espaços com o exterior.

Foram executados trabalhos de demolição de alvenarias, revestimentos e desmonte de diversos equipamentos. Foram também efetuadas demolições estruturais que permitiram a criação de um pátio interior ao nível do piso 3 e 4 oferecendo luz natural aos pisos 3 e 4, até então bastante reduzida.

Nos pisos 2, 3 e 4 efetuou-se essencialmente alterações interiores nas áreas comerciais existentes e sua redistribuição.

No piso 2 foram redesenhados os espaços de frações existentes por forma a clarificar os usos atuais, seus acessos e distribuições.

O piso 3 foi inteiramente redesenhado transformando-o em grandes frações vocacionadas à instalação de empresas de grande dimensão, algumas delas com acesso direto com a praça virada à Av. Fernão de Magalhães. Tanto a praça como a sua entrada foram inteiramente remodeladas. No interior do piso foi demolida parte da construção existente, dando lugar ao pátio interior descoberto, que tem por dupla função servir de acesso direto ao exterior e interligar-se com o piso 4. O piso 4, tal como o piso 3 foi inteiramente redesenhado com vista à sua melhor adaptação ao uso de serviços.

Na Rua Santos Pousada foi introduzida uma nova entrada direta da rua e praticamente à mesma cota desta, que apresenta uma ligação direta ao pátio proposto.

Na praça do Campo 24 de Agosto com cerca de 3300m², foi substituída a calçada de granito escuro por uma nova em cubo de mármore atáxia, instalados bancos em madeira e alterada a iluminação existente, que transformaram este local devoluto e "escuro" num espaço muito mais amplo, iluminado e convidativo ao uso, nomeadamente do espaço exterior.

Todos os materiais foram cuidadosamente selecionados de forma a garantir a sua compatibilidade com a estética pretendida, bem como a sua durabilidade ao longo do tempo.

Compatibilização da intervenção com os demais usos na área urbana de influência

Este empreendimento insere-se na reconversão do antigo Central Shopping com aproximadamente 25.000 m², situado na Rua Santos Pousada, na cidade do Porto.

Esta é uma localização privilegiada dada a proximidade ao centro da urbe e à disponibilidade de transportes públicos, para além dos fáceis acessos para a saída da cidade. Servido das infraestruturas necessárias, próximo do Campo 24 de Agosto, a sua função comercial e de serviços serve as necessidades da população.

Imagem e modelo organizacional adotado

Esta intervenção também teve um grande impacto na Arquitetura urbanística e paisagística da zona, através da criação de novos espaços verdes, como já foi mencionado, mas também da reabilitação dos existentes.

A transformação do antigo Central Shopping que se encontrava praticamente devoluto, constitui mais um passo importante no processo de revitalização da área oriental da cidade do Porto com um forte impacto social e económico na zona.

Técnicas e racionalidade construtiva, integrando valores de caracterização local aplicando soluções, tecnologias e materiais amigos do ambiente que reduzam o consumo de energia

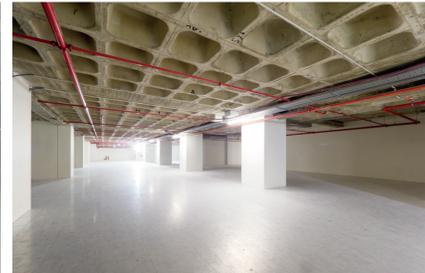
As soluções construtivas têm em atenção os aspetos de sustentabilidade, aliados aos pressupostos das instalações a serem implementados, aos custos estimados, e ainda às particularidades dos aspetos funcionais inerentes ao tipo de construção, onde se destacam os usos, as solicitações e respetivas capacidades de resistência. Alia-se a estes pressupostos a intenção de criar um empreendimento cuja linguagem arquitetónica contenha a imagem mais adequada ao fim a que se destina.

As opções de construção neste projeto, passaram pela procura de otimização de recursos e meios, na perspetiva da dimensão social de conforto e saúde dos ocupantes e na avaliação do ciclo de vida do edifício.

Todas as instalações sanitárias foram revistas e em parte reimplantadas, sendo também de realçar o aproveitamento de parte dos equipamentos existentes conforme o seu estado. As soluções de caixilharia, os isolamentos e os materiais empregues, foram concebidos para a minimização dos impactos energéticos e garantir a sustentabilidade do empreendimento.

O garante da acessibilidade e mobilidade na utilização do espaço público e do espaço edificado

O edifício possui bons acessos, perto de transportes públicos, comércio e serviços. O edifício ficou dotado de elevadores e de novas escadas rolantes o para acesso entre pisos e também entre o Campo 24 de Agosto e a Rua Santos Pousada, garantindo assim comodidade e que todo o espaço é acessível a pessoas de mobilidade reduzida.



A apropriação pelos utilizadores

A transformação do antigo Central Shopping tem, sem dúvida, um impacto local bastante positivo. A atividade e os postos de trabalho que se criaram servem de "catalisador" da economia local. Aliam-se a estes fatores, um forte impacto social com abertura de novos espaços verdes e novos acessos, nomeadamente na ligação entre a Rua Santos Pousada e o Campo 24 de Agosto.

A existência do pátio ajardinado com ligação direta à rua, favorece a proximidade e a abertura à população atuando como foco gerador de animação e movimentação social.

O caráter inovador da reabilitação

O projeto de remodelação deste espaço comercial e de serviços, foi um projeto de continuidade e não de rotura. Ainda assim, implicou a alteração de algumas fachadas e alterações estruturais.

Por exemplo, a reconversão dos pisos 3 e 4 em espaços destinados a escritórios obrigou à criação de penetrações de luz. A solução para se obter luz natural consistiu na demolição de duas lajes maciças com cerca de 500 m² cada, através da qual também foi possível criar um pátio exterior com espaços verdes. Neste pátio foi instalado um sistema de fachada envidraçada colada em módulos triangulares, cuja forma tem o propósito de marcar uma imagem diferenciada e introduzir o máximo de luminosidade.

Nas áreas comuns foram utilizados materiais e técnicas de construção inovadoras, como soluções de sanças em paredes e tetos com geometrias e medidas desafiantes, de forma a diferenciar o espaço e marcar a história do empreendimento.

Todas as infraestruturas técnicas de especialidade foram nesta intervenção integralmente refeitas, em alinhamento com as atuais necessidades regulamentares, de conforto e exigências tecnológicas, num processo de adaptação às atuais exigências das empresas e ao perfil dos novos utilizadores deste tipo de modernos pontos de trabalho e relacionamento social, representado estrategicamente tais trabalhos uma grande fatia do investimento.

Tais intervenções, por terem sido introduzidas em estruturas de edifícios existentes e preparados para as exigências de outras épocas, requereram que fossem previamente pensadas, planeadas e preparadas de forma integrada e em articulação de artes e tarefas de construção, para que a sua execução fosse possível sem hipotecar a utilização dos espaços, tendo sido o BIM (Building Information Modeling) para isso uma ferramenta fundamental em todo esse processo, nomeadamente acompanhando as intervenções desde o inicial levantamento das estruturas existentes, passando pelo estudo e modelação das soluções e sua compatibilização interespecialidades, até à fase de execução no local.

