

QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I (Q 12067)

PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO

(Versão adaptada para divulgação na Web)

NOVEMBRO 2006



ÍNDICE

INTRODUÇÃO

I. SITUAÇÃO EXISTENTE

1. SITUAÇÃO EXISTENTE - NOTA DE SÍNTESE

CARTOGRAMAS

- I. PLANTA CADASTRAL
- II. VISTORIAS - SEGURANÇA / SALUBRIDADE E ESTÉTICA
- III. VISTORIAS - RISCO DE OCUPAÇÃO, CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE
- IV. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO
- V. OCUPAÇÃO FUNCIONAL (2)

II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

CARTOGRAMA

- VI. INTERVENÇÃO PROPOSTA: CONCEITO

III. PROPOSTA DE PROPRIETÁRIOS

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Os objectivos da reabilitação urbana da Baixa Portuense, sempre presentes na elaboração das estratégias de intervenção, adquirem diferentes expressões qualitativas e quantitativas, nas diversas unidades de intervenção consideradas, em virtude das suas características específicas.

De um modo geral, os vectores objectivos do diagnóstico determinantes da estratégia, são os seguintes:

- . localização, dimensão territorial e enquadramento urbano,
- . recorte da propriedade fundiária e, em particular, dimensão relativa das unidades prediais,
- . tipo e grau de ocupação funcional e estado de conservação dos imóveis,
- . importância patrimonial e ambiental dos elementos construídos.
- . condicionamentos urbanísticos derivados dos instrumentos de gestão territorial em vigor.

A relevância de cada um destes vectores de *per si*, em combinação e no seu conjunto, permite estabelecer um quadro de possibilidades de intervenção e, em paralelo, ajuizar da sua importância própria no desenrolar do processo mais geral, isto é, localizá-lo na hierarquia das prioridades.

Esta é uma face do problema.

Outra face diz respeito à existência e grau de maturação dos aspectos subjectivos, relacionados com o surgimento de condições e dinâmicas operativas no terreno, nomeadamente actores, capacidade e vontade para dar corpo à intervenção.

Num contexto de real dificuldade em desencadear as operações de reabilitação, a existência e amadurecimento das condições subjectivas é um problema decisivo para trilhar um caminho fiável e obter resultados consistentes.

O grau de maturidade destes aspectos subjectivos influencia de forma significativa a gradação das prioridades atrás referida.

Pelos motivos que adiante se irão expor, o Quarteirão de D. João I reúne um conjunto singular de condições objectivas que, desde cedo, indicaram tratar-se de uma das prioridades do

processo de reabilitação urbana da Baixa do Porto, razão porque foi escolhido pela Porto Vivo como quarteirão-piloto.

Esta escolha foi confirmada, posteriormente, pelo aparecimento de iniciativas de proprietários com proposições significativas para a transformação do quarteirão. Esta situação reforçou a convicção anterior, de se tratar de um quarteirão prioritário, e justificou uma atenção redobrada e um acompanhamento constante em todos os momentos.

O caminho percorrido desde os primeiros estudos realizados, consistiu em estabelecer as conexões entre os actores, aproximar intenções, delinear orientações, num esforço colectivo que reuniu decisores, gestores, projectistas, proprietários, investidores e outros intervenientes.

O Projecto Base que se apresenta não é ainda um projecto acabado em todos os seus contornos físicos e operativos, nem tal seria desejável num momento em que os interessados terão ainda oportunidade para dizer uma última palavra, com eventual consequência no desenho final da intervenção...

No entanto, importa salientar que o Projecto Base apresenta uma orientação estratégica amadurecida e consistente, apoiada num conhecimento exaustivo da realidade e dos interesses em presença. Com o acto da sua aprovação pela Porto Vivo e publicitação junto dos interessados, o Projecto Base dará início ao percurso final conducente à reabilitação do Quarteirão de D. João I.

Porto, em 2006-11-14

I. SITUAÇÃO EXISTENTE

1. SITUAÇÃO EXISTENTE - NOTA DE SÍNTESE¹

Morfologia urbana e morfologia parcelar

A Unidade de Intervenção de D. João I é constituída por um grande quarteirão com uma forma e inserção urbana muito peculiares.

De formato pentagonal tem um dos seus gavetos (da praça de D. João I com a Rua do Bonjardim) resolvido pelo corpo a poente do Palácio Atlântico, cuja implantação desenha uma ampla curva.

O quarteirão é seccionado pela Travessa da Formosa entre a Rua Formosa e a Rua de Sá da Bandeira, onde tem inserções em túnel vazado no piso baixo de construções de frente urbana.

As suas frentes urbanas apresentam imagens muito diversificadas.

A produção modernista presente no quarteirão assume uma forte afirmação pelas volumetrias e novas imagens inseridas na malha urbana. Os seus principais exemplares são o imponente Palácio Atlântico (1946-1950) na frente da Praça de D. João I, e o corpo curvo do gaveto com a Rua do Bonjardim. O Palácio Atlântico, com 10 pisos, afirma-se fortemente pelas suas linhas horizontais muito expressivas, pelo porticado do piso baixo do edifício principal e respectiva relação como varanda da Praça de D. João I, e pelo tratamento das dobragens dos dois gavetos. A sua imagem e escala constituem uma importante referência locativa do lugar urbano e, em especial, do quarteirão em estudo.

A frente da Rua de Sá da Bandeira é constituída pelo corpo de dobragem do Palácio Atlântico (com 7 e 6 pisos), por uma fachada iluminista conjunta e com frontão central, correspondente às parcelas 01 a 04, pelo palácio urbano do gaveto com a Rua de Sá da Bandeira (parcela 09) e pelo pequeno imóvel intercalado entre os dois anteriores, cujo r/c vazado dá acesso à Travessa da Formosa.

¹ “Situação Existente - Nota de Síntese”: texto original das empresas Quaternaire Portugal, Sopsec Projecto e Rui Mealha, arquitecto. Adaptado e acrescentado.

Entre o Palácio Atlântico e a fachada de 1879 (parcelas 01 a 04) existe uma passagem de acesso ao espaço interior do quarteirão, designado por Pátio do Bonjardim.

A frente da Rua do Bonjardim apresenta uma imagem heterogénea, constituída por um pequeno fragmento de imóveis do século XVII-XVIII, mas onde predominam substituições já do século XX.

O interior do quarteirão encontra-se praticamente todo ocupado por construções que se constituem como anexos ou como prolongamento dos pisos térreos (e por vezes do 1º andar) dos imóveis de frente urbana, e onde se localizam ainda um imóvel onde até há pouco estiveram instalados serviços municipais e outro com serviços do Banco Millennium, sendo que estes últimos lotes não são servidos directamente pelos arruamentos envolventes ao quarteirão, mas sim pelo espaço existente no seu interior (Pátio do Bonjardim).

As parcelas existentes apresentam morfologias regulares, embora, por vezes, com geometrias muito peculiares.

As profundidades de construção são maiores para os edifícios servidos pela Rua do Bonjardim e pela Rua de Sá da Bandeira (a que ainda se acrescentam os anexos), do que para os edifícios servidos pelos restantes arruamentos.



Fotografia aérea, CMP

Conjunto de D. João I ao centro da imagem, delimitado pela Travessa do Bonjardim e Rua Formosa a norte, Rua de Sá da Bandeira a nascente, Praça de D. João I a sul, e Rua do Bonjardim a poente. O conjunto integra ainda a Travessa da Formosa, a norte/nascente, entre a Rua Formosa e a Rua de Sá da Bandeira. O interior do quarteirão de D. João I (Pátio do Bonjardim), profusamente ocupado por construções, tem acesso por nascente a partir da Rua de Sá da Bandeira, e por poente, a partir da Rua do Bonjardim.

Avenida dos Aliados e Palácio dos Correios acima à esquerda, Mercado do Bolhão acima à direita, Praça de D. João I e Teatro Rivoli em baixo na imagem.

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 Rua de Sá da Bandeira e a Praça D. João I foram recentemente remodeladas no âmbito da Porto 2001, pelo que revelam bons níveis de desempenho das suas infra-estruturas e bons níveis de equipamento urbano, com relevo para o parque de estacionamento subterrâneo à referida praça.

Já a Rua do Bonjardim e a Rua Formosa apresentam preocupantes sintomas de degradação e problemas diversos que decorrem dos fracos níveis de desempenho de infra-estruturas como a de iluminação pública, por exemplo.

Os passeios da Rua do Bonjardim revelam-se estreitos face aos fluxos dos peões que a percorrem, sendo que o eixo da Travessa do Bonjardim, destinado exclusivamente a peões, é pouco utilizado por estes.

Factores de guarnição urbanística

As construções existentes não têm estacionamento residente no interior dos lotes, com excepção do Palácio Atlântico com parque subterrâneo, pelo que esta função está limitada às baias inseridas ao longo dos arruamentos e ao parque de estacionamento subterrâneo da Praça de D. João I.

A possibilidade de inserção da função estacionamento residente no interior das parcelas instituídas encontra-se comprometida pela edificação praticamente total dos logradouros, situação a ter em devida conta nas propostas de intervenção. Aparentemente só será possível a inserção de estacionamento residente no perímetro do quarteirão por demolição de parte significativa das construções (anexos e extensões dos pisos baixos comerciais) existentes nos logradouros interiores.

De momento, existe apenas uma pequena serventia colectiva no interior do quarteirão - o Pátio do Bonjardim - com acesso por atravessamento de r/c vazado de edifício da Rua do Bonjardim, ou por acesso a partir da Rua de Sá da Bandeira.

Na envolvente do quarteirão encontra-se uma série de equipamentos colectivos de nível superior como os Paços do Concelho, os Correios, o Mercado do Bolhão e o Teatro Rivoli, 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.

Esta área é ainda bem servida por autocarros, metro, com estações na Trindade, Bolhão e Avenida dos Aliados, sendo previsível a futura serventia por eléctricos pela rede da Baixa que se encontra por completar.

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

A unidade de intervenção de D. João I está dotada de infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem de águas pluviais, de distribuição eléctrica, gás e telecomunicações.

Nenhum dos imóveis tem local próprio para armazenamento de lixo doméstico.

Estrutura edificada conjunta

Valores significantes e factores dissonantes (singulares e conjuntos)

O quarteirão de D. João I apresenta uma série de valores singulares com interesse urbanístico, arquitectónico, histórico e artístico, identificados pelos quadros e figuras seguintes.

Na frente da Rua de Sá da Bandeira encontra-se uma interessante forma de agregação de 4 parcelas em fachada única.

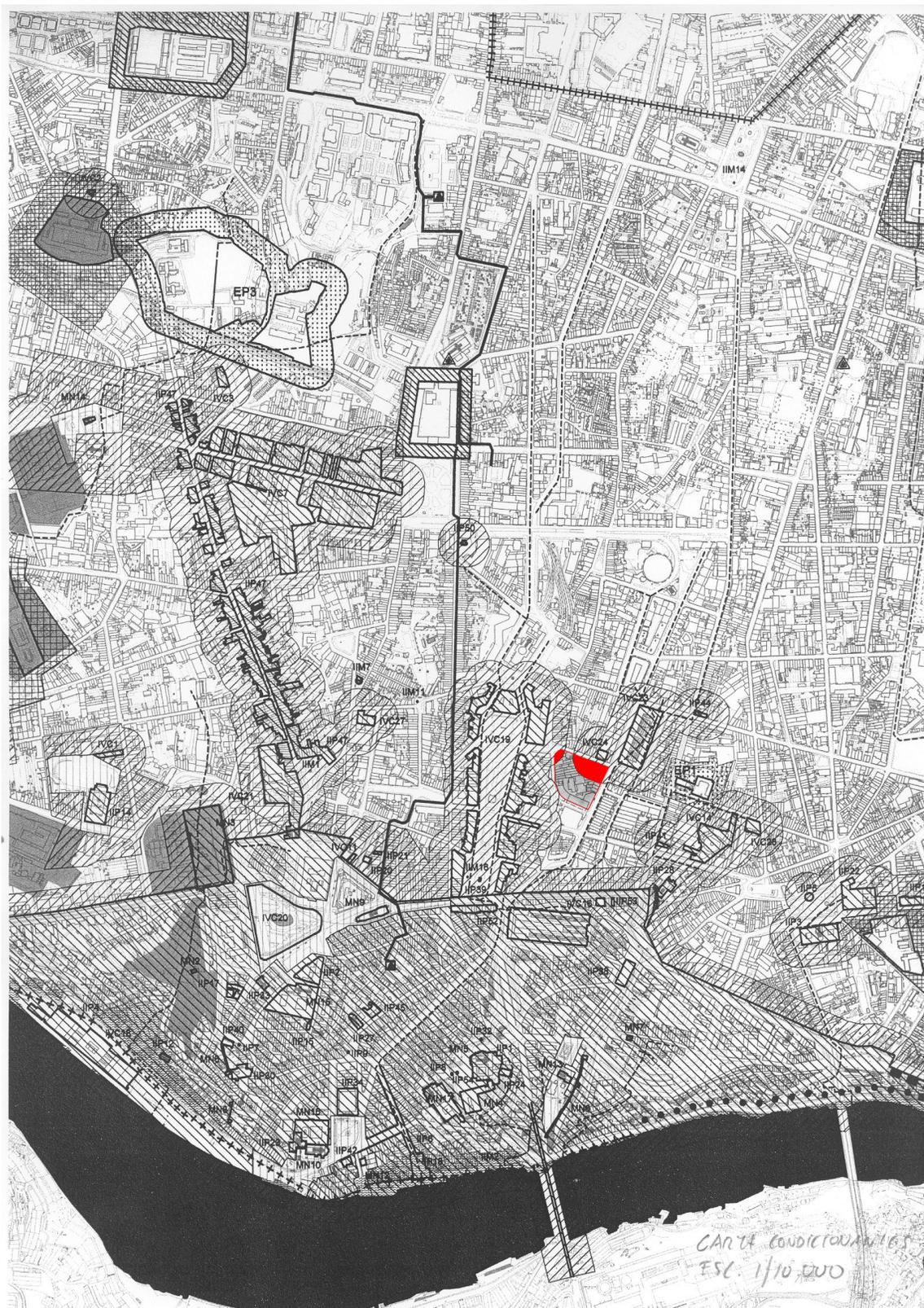
Esta fachada urbana apresenta-se assim com os três padrões formais bem definidos já acima apontados.

Na Rua do Bonjardim localiza-se um conjunto de prédios por construções dos séculos XVII, XVIII e XX. Este conjunto urbanístico é marcado pela diversidade dos padrões formais de composição das fachadas, situação que não obsta ao reconhecimento dos seus termos de identidade conjunta.

São raras as empenas laterais expressivas, com visibilidade a partir do espaço público, e as existentes não configuram situações de ruptura morfológica, com excepção das situações da parcela 11 e 14.

Para além do edifício com frente para o lugar de inserção da Travessa do Bonjardim com a Rua Formosa (actualmente devoluto), 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 factores 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 Especiais de Protecção do Mercado do Bolhão e do Palácio do Conde do Bolhão. A área de protecção ao conjunto constituído pela Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Praça do General Humberto Delgado é rasante ao gaveto curvo da Praça de D. João I.



Fonte: Extracto da Planta de Condicionantes do PDM do Porto (2004)
Zona Histórica do Porto - IIP51 - Dec. N.º. 67/97, de 31/10/1997

Quarteirão 12067 - D. JOÃO I

Delimitação:

Norte	Travessa do Bonjardim / Rua Formosa
Nascente	Rua de Sá da Bandeira
Sul	Praça de Dom João I
Poente	Rua do Bonjardim

Condicionantes:

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

IVC23 - Mercado do Bolhão - Formosa (r.) / Fernandes Tomás (R. de) / Sá da Bandeira (R. de)
/ Alexandre Braga (R. de).
Data de Construção: 1914
Autor: António Correia da Silva, Arq.
(Despacho de 30/11/1994, do IPPAR; Edital 10/1997, de 23/10/1997.

IVC24 - Solar ou Palácio do Conde do Bolhão - Formosa (R.), 340-342-344
Data de construção: 1844
(Despacho de 20/06/2001, do IPPAR; Edital 12/2001.

Inserido na mancha de "Conjunto de Interesse Urbanístico e Arquitectónico", da Carta de Património do P.D.M. do Porto.

Tem assinalados os edifícios:

Si39 - *Dois edifícios de habitação e comércio* - Bonjardim (R. do), 292-300
Data de construção: séculos XVII-XVIII.

Si41 - *Palácio Atlântico* - D. João I (Praça de), 28 / Sá da Bandeira (R. de), 223
Data de construção: 1946-1950
Autor: ARS architectos

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



Fonte: Jorge, Filipe; Monteiro, Ana; Meneres, António. *O Porto visto do céu*, Argumentum, ed., Lisboa 2000.

Vista aérea de poente com a leitura das volumetrias, coberturas e densidade das ocupações no interior do quarteirão.

Condicionantes Urbanísticas do Plano Director Municipal

O Plano Director Municipal do Porto, em vigor, classifica o quarteirão de D. João I 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 (...)”.

Ainda num outro artigo, 17º - (Logradouros e Interior dos Quarteirões), o Regulamento determina que “*O interior dos quarteirões destina-se a espaço verde afecto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão ou à utilização colectiva.*”

As referências citadas traçam o quadro orientador e balizador de uma futura intervenção no quarteirão de D. João I.

Importa no entanto ter presente que, no conjunto das áreas classificadas como Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada, o quarteirão de D. João I é um caso *sui generis* pois se, do ponto de vista do seu limite (alinhamentos), ele apresenta uma delimitação espacial relativamente estabilizada, também é certo que, por vicissitudes ligadas à sua génese e transformação mais recentes, ele apresenta situações fortemente dissonantes, como é exemplo a parcela 11 (ex-Banco do Brasil). Essas roturas e dissonâncias são ainda observáveis na passagem do conjunto moderno do Palácio Atlântico e edifícios do gaveto para as restantes frentes e logradouros do quarteirão, nas dissonâncias patenteadas na Rua do Bonjardim, onde a frente dos séculos XVII-XVIII foi quase integralmente substituída por edificações mais recentes.

Por seu turno, grande parte da frente urbana virada à Trav. do Bonjardim e, em parte, continuada na Rua Formosa, não apresenta a qualidade patrimonial e ambiental desejável numa área tão central da Baixa, e, pode dizer-se, as frentes urbanas desses arruamentos não contribuem de modo algum, tal como se encontram, para uma ocupação por “*usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana*”. Acresce o diminuto perfil transversal da Trav. do Bonjardim que, em toda a sua extensão, é um arruamento estreito e sombrio.

A reabilitação e revitalização do quarteirão de D. João I exigirão a ponderação das situações descritas e a procura de soluções que permitam dar satisfação aos objectivos enunciados no Plano Director Municipal para as áreas classificadas como Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada.

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.

A maioria dos 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 da do piso térreo 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.

Algumas construções encontram-se ligadas entre si por simples vãos inseridos nas paredes meeiras.

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), e que em geral constituem uma solução tipológica interessante (quando não resulta em sobre-compartimentação), pois permite uma melhor organização das fracções/módulos com áreas reduzidas.

Os problemas de ventilação destes compartimentos poderão, de resto, ser facilmente resolvidos.

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 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 a maioria das construções de frente urbana apresentam 3 pisos (r/c+2), como as da Rua de Sá da Bandeira e da Travessa do Bonjardim.

Na Rua do Bonjardim localiza-se um conjunto de 3 edifícios com 4 pisos (r/c+3).

As construções existentes no interior do quarteirão apresentam 1 (r/c) e 2 (r/c+1) pisos.

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.

Existem diversos imóveis com 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 funções instaladas. Verifica-se assim que em muitas situações de fracção única, esta está compartimentada por módulos com funções distintas e, por vezes, sem relações entre si para além da serventia urbanística se processar em geral através do espaço comercial do piso térreo.

Existem quatro edifícios organizados em frente / traseiras, e que formam um conjunto na Rua do Bonjardim.

Apenas um imóvel apresenta 3 fracções por piso (13), e apenas uma construção está organizada em esquerdo/direito.

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 para os pisos altos dos imóveis com frente muito reduzida.

Apenas oito imóveis apresentam ascensor.

Funções Pisos Enterrados ou Semi-enterrados

Existem sete imóveis com pisos enterrados, os dois edifícios da parcela 18, e os edifícios correspondentes às parcelas 02, 09, 13, 19 e 20.

Funções Pisos Rés-do-chão

Predominam os espaços de comércio, havendo alguns imóveis que dão serventia a serviços, comércio e armazéns.

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, havendo alguns imóveis dando serventia a serviços e comércio.

Ocupação

São muito poucos os imóveis integralmente ocupados.

Cerca de metade das construções, e que correspondem no essencial à ex- Casa Forte e alguns imóveis contíguos, encontra-se integralmente devoluta, sendo que os restantes apresentam pelo menos uma fracção devoluta, com a excepção do Palácio Atlântico, 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 ou má/profunda.

Os edifícios datados dos anos 50/70 do séc. XX, têm estruturas verticais constituídas por pilares e paredes de betão armado. Estas edificações estão a necessitar de intervenções ligeiras ou até nem necessitando de qualquer intervenção, exceptuando, nalguns casos, os prolongamentos do piso térreo.

Os edifícios que foram remodelados têm fachadas e empenas laterais em alvenaria de pedra e o seu interior foi construído com pilares e paredes em betão armado. Estas edificações estão a necessitar de intervenções médias/ligeiras.

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

Uma parte dos imóveis tem as paredes em cantaria/alvenaria de pedra, com reboco pintado e estado de conservação médio/mau, e necessidade de intervenção média/profunda. As cores das fachadas são variadas.

Os edifícios mais recentes cujas paredes exteriores são de alvenaria de tijolo (desconhece-se se simples ou duplas e se têm ou não isolamento e caixa de ar), estão em médio estado de conservação e necessitando de intervenção ligeira.

Há também imóveis com recuados e aproveitamentos de coberturas com paredes em taipa de madeira, estando em mau estado de conservação e necessitando de intervenção profunda.

No caso de edifícios com remodelações ou reconstruções mais recentes (ex. parcela 19) que não necessitam de intervenção ou a intervenção será apenas ligeira.

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.

Os edifícios da Rua Sá da Bandeira têm clarabóias/ lanternins, encontrando - se em estado de conservação médio/ mau, necessitando de intervenção média e nos casos mais extremos de intervenção profunda.

Cerca de um terço dos edifícios têm cobertura plana, existindo um com cobertura em fibrocimento.

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

Nos edifícios que foram objecto de remodelação/ reconstrução necessitam de intervenções ligeiras ou mesmo não necessitando de qualquer tipo de intervenção.

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 necessitam de intervenção mais significativa são os da Rua de Sá da Bandeira.

Os edifícios que foram objecto de remodelação ou reconstrução, têm tectos rebocados e pintados e estão em estado de conservação bom / médio, necessitando de intervenções 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

São poucos os imóveis em razoável estado de conservação e que necessitam de intervenções de reabilitação de nível intermédio.

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

As restantes construções encontram-se em bom estado de conservação, bastando intervenções ligeiras de reabilitação.



Grande parte das construções em razoável e mau estado de conservação localizam-se na Rua de Sá da Bandeira, e correspondem genericamente a edificações devolutas.

CARTOGRAMAS

- I. PLANTA CADASTRAL
- II. VISTORIAS - SEGURANÇA / SALUBRIDADE E ESTÉTICA
- III. VISTORIAS - RISCO DE OCUPAÇÃO, CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE
- IV. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO
- V. OCUPAÇÃO FUNCIONAL (2)



- Legenda:**
- Limite Parcelar
 - Construção Principal
 - Anexo
 - 1 - nº de pisos acima da cota de soleira
 - ric vazado existente

PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Balça Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I - Q 12067
 Planta Cadastral

Escala de 1/500



Legenda:

Estética:

- Boa
- Deficiente

Segurança / Salubridade:

- Boa / Boa
- Boa / Razoável
- Razoável / Razoável
- Razoável / Deficiente
- Deficiente / Deficiente

○ 01 Limite Parcelar

PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Balca Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I - Q 12067
 VISTORIAS - Segurança / Salubridade e Estética

Escala de 1/500



Legenda:

Condições de Habitabilidade: ○ Com Condições

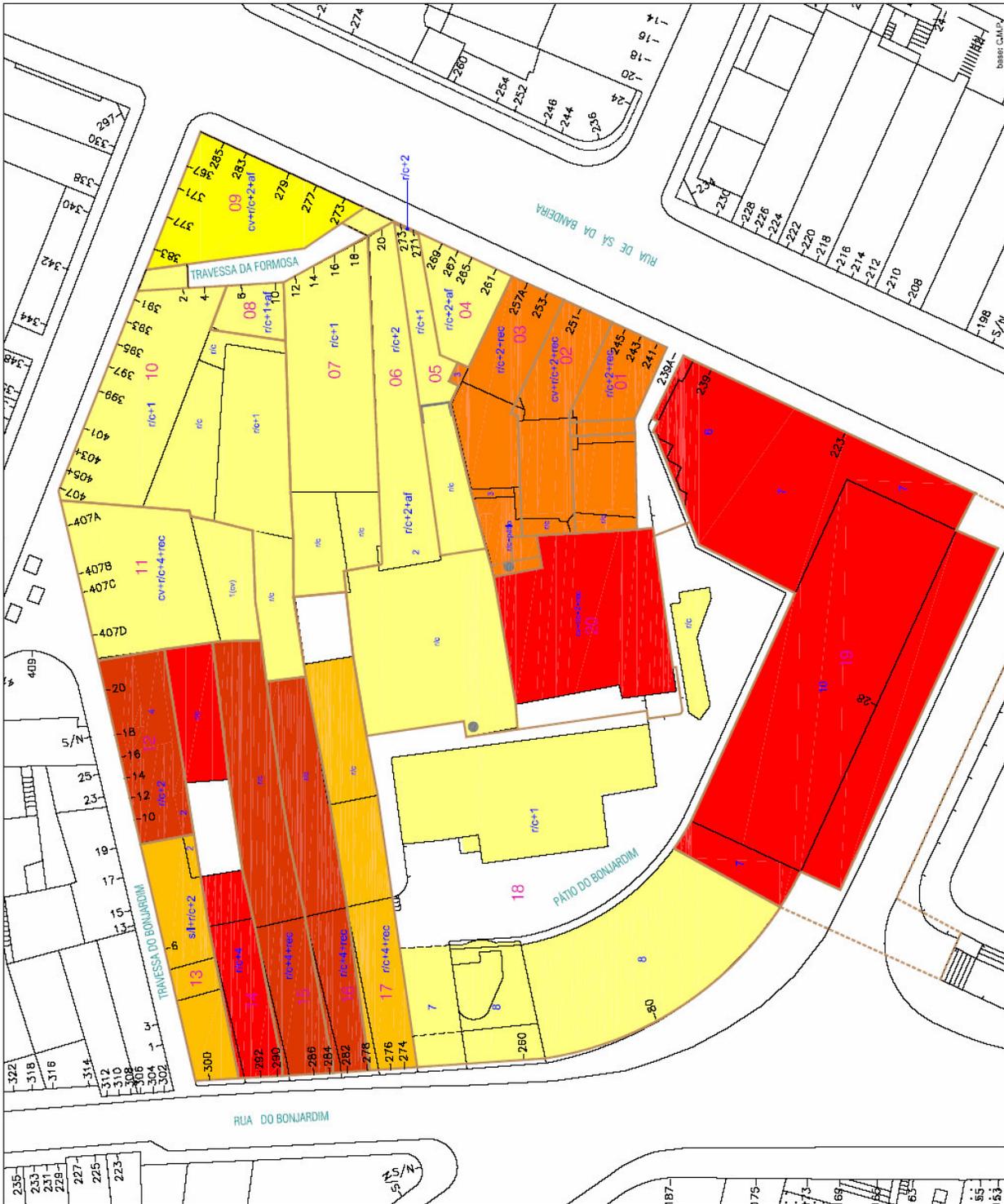
Risco de Ocupação:

- Sem risco
- Risco a curto / médio prazo
- Risco grave
- 01 Limite Parcelar

● Sem Condições

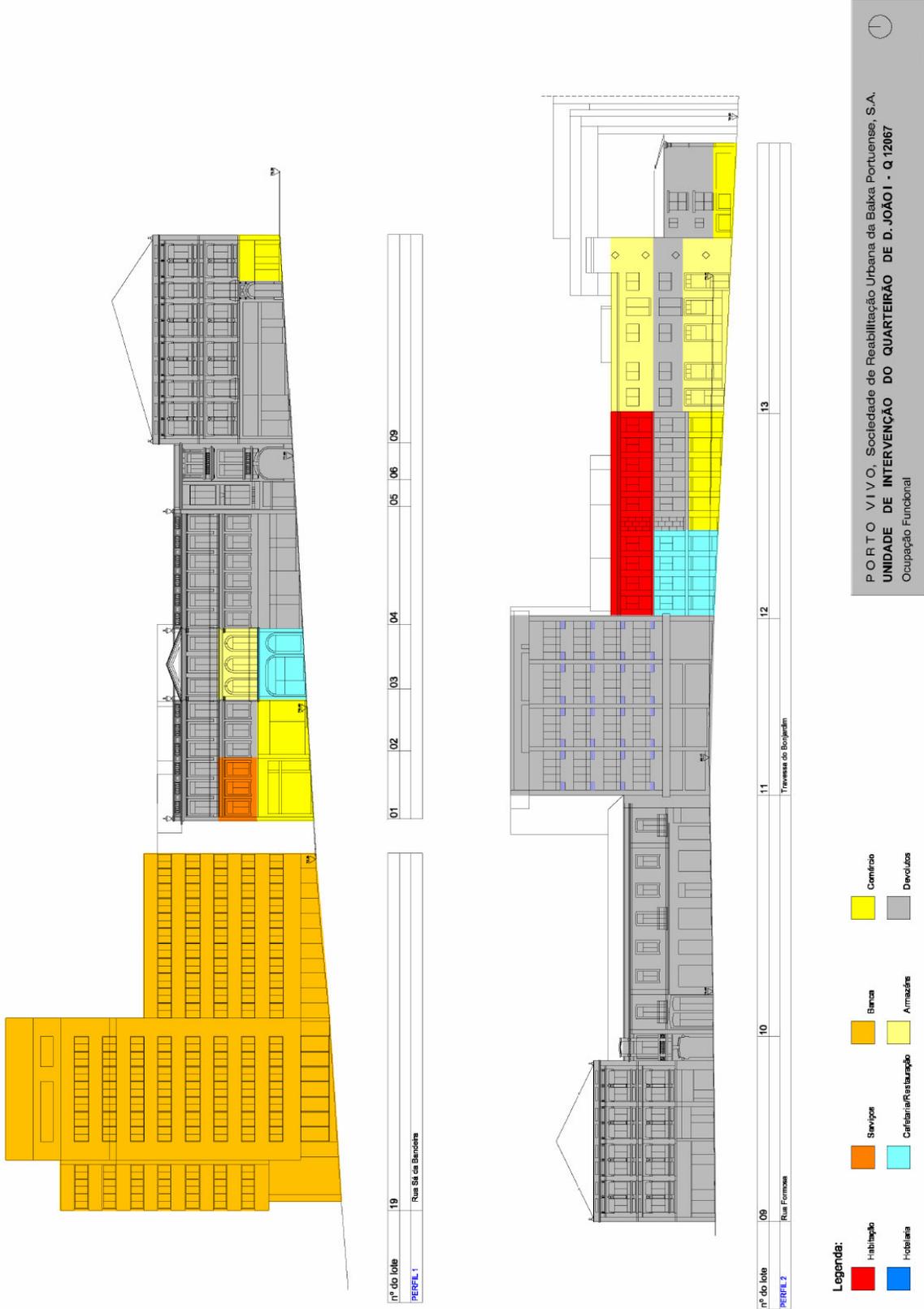
PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Balxa Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I - Q 12067
 VISTORIAS - Risco de Ocupação, Condições de Habitabilidade

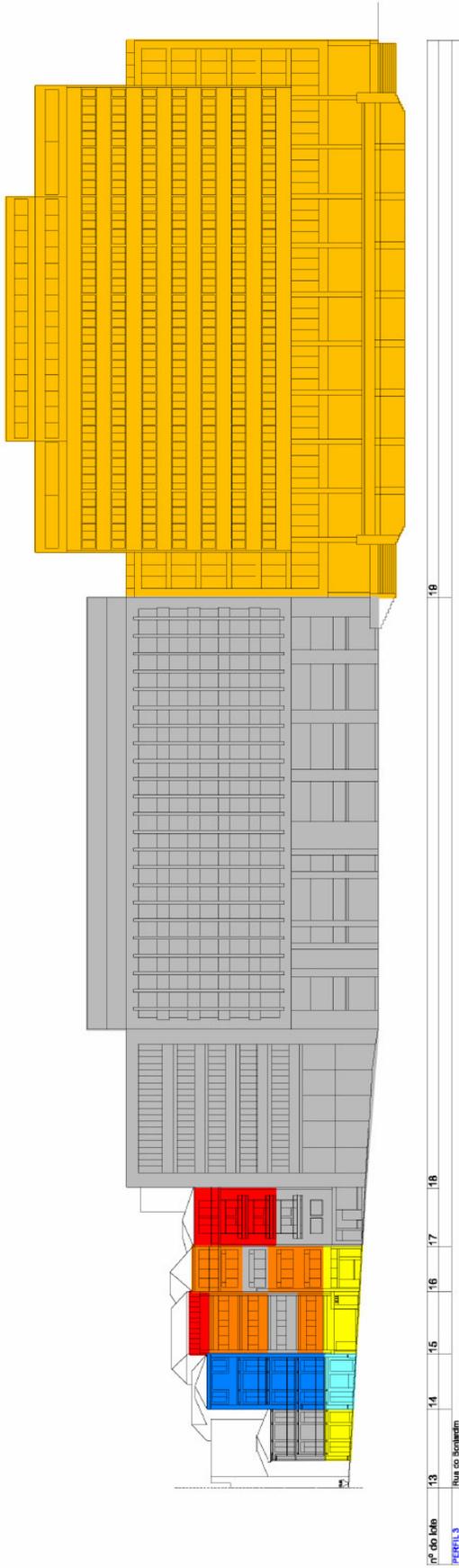
Escala de 1/500



PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Balça Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I - Q 12067
 Índice de Ocupação (I) em percentagem da área bruta total do prédio

Escala de 1/500





Legenda:

- Habitação
- Hóteis
- Serviços
- Cefitina/Reabilitação
- Banca
- Armazém
- Comércio
- Devolutos

PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRO DE D. JOÃO I - Q 12067
 Ocupação Funcional



II. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

1. O Quarteirão de D. João I, pelas potencialidades que encerra e pelas dinâmicas de transformação já instaladas no terreno, poderá constituir um exemplo paradigmático do processo de reabilitação urbana da Baixa Portuense e uma forte alavanca para consolidar convicções e intenções de investimento.

O seu posicionamento, entre a Área de Intervenção Prioritária dos Aliados e o eixo urbano de Sá da Bandeira / Bolhão, e no centro de três das mais importante estações da rede do novo Metro do Porto, confere-lhe uma localização geográfica de grande visibilidade e contágio.

O facto de apresentar uma grande área edificada sem qualquer utilização e de possuir um interior de boas dimensões, em grande parte ao abandono, cria condições muito propícias a uma intervenção de grande escala, ancorada numa infra-estrutura de estacionamento, capaz de resolver as necessidades específicas e, até, porventura, as necessidades criadas noutras iniciativas próximas.



Conjunto arquitectónico modernista da Praça de D. João I / Rua do Bonjardim

Este quadro objectivo, favorável, é reforçado pela vontade expressa dos principais proprietários de agarrarem a oportunidade da reabilitação urbana deste quarteirão.

A solução urbanística e arquitectónica, a encontrar, deverá por isso rasgar novos horizontes e prefigurar uma imagem convincente do que se pretende atingir...

2. A localização do quarteirão, no que se refere a infra-estruturas de suporte, é privilegiada. Desde há muito situado na proximidade da interface de transportes públicos do Bolhão, onde convergiam as carreiras oriundas do leste e nordeste metropolitanos, ganhou mais recentemente uma acessibilidade acrescida, mais vasta e integrada, com a proximidade às estações do Bolhão, Trindade e Aliados, do Metro do Porto.

As também recentes intervenções de ordenamento e embelezamento do espaço público, beneficiaram a Praça de D. João I, a Rua de Sá da Bandeira e outros arruamentos próximos e está criada, nesta área, a infra-estrutura para o eléctrico de superfície.

INTERVENÇÃO / INVESTIMENTO PÚBLICO



■ PORTO 2001

■ METRO DO PORTO

■ CMP (em projecto)

A Câmara Municipal do Porto está a projectar novas intervenções, em arruamentos limítrofes, ainda não remodelados, como é o caso da Rua Formosa e da Rua do Bonjardim.

Importa, por fim, referenciar a proximidade a importantes equipamentos culturais, como é o caso do Teatro Rivoli e do Coliseu e de, um modo geral, de uma vasta panóplia de serviços, restauração e comércio nas imediações, nomeadamente no Mercado do Bolhão.

A despeito dos esforços públicos referidos, o declínio funcional deste quarteirão, nos últimos anos, representa um sério revés para a vivência urbana desta área da Baixa. Principalmente na sua metade norte, com particular incidência na rua Formosa, mas também, na própria Rua de Sá da Bandeira, de onde desapareceu um dos estabelecimentos comerciais emblemáticos da Baixa, a Casa Forte.

A reabilitação deste quarteirão é, neste contexto, uma obra de grande pertinência e alcance, com previsíveis reflexos na área envolvente e, seguramente também, um importante contributo para outra intervenção emblemática prevista, a reabilitação e renovação do velho Mercado do Bolhão.

3. O quarteirão de D. João I apresenta um formato irregular, com frentes urbanas para a Praça de D. João I, Rua de Sá da Bandeira, Rua Formosa, Trav. do Bonjardim e Rua do Bonjardim. É ainda interceptado pela Travessa da Formosa, no ângulo superior nordeste e, atravessado, entre a Rua do Bonjardim e a Rua de Sá da Bandeira, por uma passagem de servidão, designada por Pátio do Bonjardim.

Com uma área base de 9000 m², o quarteirão está edificado na sua quase totalidade, apenas restando 1225 m² sem construção (quase exclusivamente pertencente ao Pátio do Bonjardim).

A frente mais destacada e reconhecida, é constituída pelo imponente Palácio Atlântico, edificado em meados do século XX e sede de uma das mais importantes instituições bancárias portuguesas, edifício este que se prolonga em cave sob a Praça de D. João I. Na sua continuidade, para a Rua do Bonjardim, dispõem-se dois outros edifícios, também de notável envergadura e da mesma época, um dos quais forma o gaveto curvo que une a praça à referida rua.

Fruto daquela ocupação, o edifício mantém-se num muito bom estado de conservação, conserva no essencial os seus valores arquitectónicos e artísticos e transmite uma imagem moderna e qualificada à Praça de D. João I.

Pelo contrário, e fruto do declínio comercial que o está a afectar, o troço de Sá da Bandeira apresenta actualmente, uma imagem decrépita e perniciososa para aquela rua tão movimentada.



Conjunto novecentista da rua de Sá da Bandeira e gaveto da rua Formosa

A frente urbana é constituída por um conjunto de edificações, desde a entrada para o pátio do Bonjardim até à esquina com a Rua Formosa, erigidas entre o último quartel do séc. XIX e princípios do século XX, representativas de estilos arquitectónicos eruditos. Mas o mau estado de conservação da generalidade das suas fachadas, patente na imagem acima, revela a situação apodrecida daquele conjunto.

As três frentes restantes, Rua Formosa, Trav. do Bonjardim e Rua do Bonjardim, são compostas por uma grande diversidade de construções, na sua maioria de pouco ou nulo interesse arquitectónico e, nalguns casos mesmo, provocadoras de forte rotura das frentes construídas.

É o caso do edifício da parcela 011 (imagem seguinte, à direita), com o nº de polícia 407-B, da Rua Formosa, datado de 1976, e conhecido por ter albergado as instalações do ex-Banco do Brasil. O seu formato, empenas, alçado e cor, provocam uma fortíssima descontinuidade nas frentes urbanas da Rua Formosa e Travessa do Bonjardim e, a sua volumetria excessiva,

ensombra de forma gravosa o pequeno largo onde a travessa intersecta o primeiro daqueles arruamentos. A presença volumétrica deste edifício é uma **anomia urbana** e, como tal deverá ser tratado em sede do projecto de reabilitação do quarteirão.



Frente para a R. Sá da Bandeira e entrada da Tr. da Formosa



Travessa do Bonjardim e parcela 011

As restantes construções daquela travessa, ainda que respeitando cêrceas mais consentâneas com o estreito perfil do arruamento e com as construções fronteiras, são edifícios vulgares, de pouco ou nulo interesse patrimonial, construídos ou totalmente reconstruídos na segunda metade do século XX.

Para a Rua do Bonjardim, o alçado deste quarteirão revela também discontinuidades e situações de atrito, em larga medida resultantes de transformações urbanas incompletas e/ou mal conseguidas.

Como se depreende da imagem da página seguinte, este troço é composto por cinco edificações, de épocas muito distintas. Os mais antigos, anteriores ao séc. XIX, foram sujeitos a remodelações profundas e, mesmo, ampliações, de tal forma que, dos edifícios originais, apenas restam as fachadas primitivas. Os três edifícios, situados mais a sul, foram erigidos no

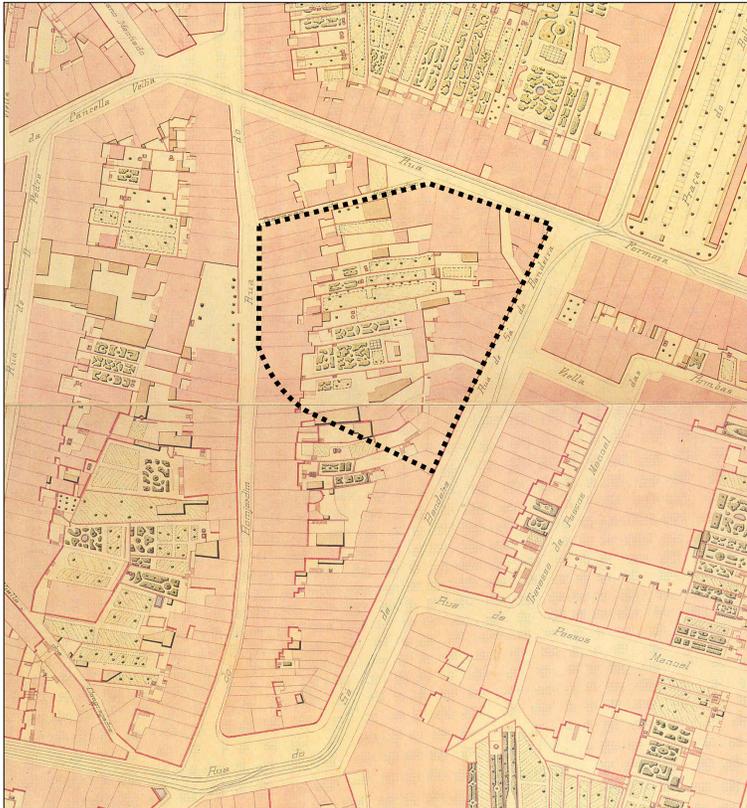
último quartel do séc. XX e não apresentam relevância do ponto de vista arquitectónico e patrimonial.



Frente para a Rua do Bonjardim

Em cartogramas, no final do capítulo, representou-se o estado de conservação das edificações, decorrente das vistorias legalmente previstas. De um modo geral, as piores situações de degradação correspondem às edificações de maior antiguidade e que sofreram a perda das actividades tradicionais.

4. No seu conjunto, este quarteirão, quer no parcelamento da propriedade, quer na forma edificada, revela as vicissitudes por que passou, especialmente nos últimos cento e cinquenta anos, com as profundas transformações urbanas realizadas na Baixa, desde a abertura da Rua de Sá da Bandeira até ao rasgamento no tecido urbano da Av. dos Aliados e da Praça de D. João I.



Cartograma

Sobreposição aproximada do limite do actual quarteirão de D. João I (a ponteadado) sobre a Planta de 1892 (de Telles Ferreira).

Esta representação dá uma ideia da situação anterior às transformações ocorridas neste sector da Baixa do Porto, durante a primeira metade do século XX, com o rasgamento da Av. dos Aliados e dos arruamentos convergentes e, mais tardiamente, com a abertura da Praça de D. João I.

Na sua limitada área, de cerca de 9.000 m², justapõem-se malhas de génese distinta, em cujos pontos de contacto permanecem em aberto situações de indefinição que importa avaliar num projecto de reabilitação urbana. Esta situação é ainda agravada por algumas intervenções passadas, desconformes com a envolvente urbana imediata, como é o caso da já citada parcela 011, na intersecção da Trav. do Bonjardim com a Rua Formosa.

Esta configuração anómala reflecte-se de forma contrastada no ambiente urbano circundante: moderno, vigoroso e qualificado do lado da Pr. de D. João I, além do mais, beneficiando de uma boa exposição solar, e triste, incaracterístico e sombrio nas frentes da rua Formosa, Trav. do Bonjardim e, embora em distinto grau, na rua do Bonjardim e na rua de Sá da Bandeira.

A falta de qualidade vivencial da parte norte do quarteirão, aliada ao processo geral de desertificação das actividades comerciais e dos serviços que tradicionalmente preencheram esta parte da Cidade, favorece o aparecimento e florescimento de manifestações de marginalidade e de um clima de insegurança.



Vista sobre o caótico interior do quarteirão. À direita, em cima, o edifício do antigo Banco do Brasil

Ao invés de outros trechos urbanos, em torno da Av. dos Aliados / Praça da Liberdade, a área em causa (Formosa / Trav. do Bonjardim / Rua do Bonjardim) permanece um foco de desqualificação urbanística que deverá merecer toda a atenção no processo de reabilitação, revitalização e renascimento desta parcela da Baixa do Porto.

5. Com uma área bruta construída do quarteirão, acima do solo, de aproximadamente 33.500 m² (dos quais 14.500 m² constituem o Palácio Atlântico), cerca de 15.000 m² estão desocupados.

Do ponto de vista funcional constata-se que, à excepção do edifício do Palácio Atlântico e de alguns outros, poucos, a maioria das edificações está desocupada, total ou parcialmente, e o quarteirão, no que respeita à vitalidade funcional, está em declínio acentuado. Ao elevado nº de edifícios naquele estado, em particular ao nível do rés-do-chão, acrescentam-se os prolongamentos para o interior do quarteirão, preenchido quase totalmente com construções anexas, vazias, arruinadas e com graves problemas para a saúde e para a segurança públicas.

A vocação terciária, quase exclusiva, deste quarteirão, adquirida durante o séc. XX, está assim em lenta agonia. Esta situação é particularmente aguda na Rua de Sá da Bandeira (encerramento da “Casa Forte” que ocupava as parcelas 03 a 10), na Rua Formosa (afectando ambos os lados do arruamento). Na Rua do Bonjardim refira-se a total desocupação dos dois edifícios que formam o gaveto com D. João I (parcela 018), tradicionalmente ocupados com serviços bancários e escritórios de profissões liberais.

Actualmente não existem condições para a sua reabilitação orientada para o tipo de ocupação que caracterizou antes este quarteirão. A procura de espaços para serviços decresce de dia para dia e, a manter-se a situação actual, também as actividades comerciais, existentes ou novas, dificilmente vingarão. Nestas circunstâncias um projecto de reabilitação orientado para oferecer espaços para serviços não teria sustentabilidade económica e redundaria num fracasso.

É necessário atrair residentes com os quais seja possível criar uma vivência capaz de gerar outras oportunidades e, desta forma, criar uma dinâmica sustentável. O que quer dizer que a **componente habitacional é da maior importância para o sucesso desta operação.**

Para isso a dimensão quantitativa da operação de reabilitação é um factor crítico, o que sucede neste caso.

A introdução da componente habitacional requer ainda condições especiais para poder ter sucesso: a qualificação do espaço público envolvente e a dotação em estacionamento para suporte aos novos habitantes. Este quarteirão oferece uma rara oportunidade de satisfazer plenamente estes requisitos.

Referimo-nos à existência de espaço disponível, com dimensões substanciais para justificar e viabilizar uma operação de renovação e de requalificação urbanas de boa dimensão, com impacto na envolvente, e para criar estacionamento de suporte à habitação e aos serviços, sem ignorar que este quarteirão dispõe, através dos transportes públicos, de máxima acessibilidade.

Estas potencialidades têm, além do mais, consistência operativa na existência de dinâmicas transformadoras sobre o terreno. Como adiante se exporá, também do ponto de vista subjectivo existem condições propícias para reunir o conjunto dos maiores proprietários deste quarteirão numa intervenção de escala adequada.

Outras condições, em falta, como a qualidade ambiental da envolvente e a dotação e qualificação do espaço público, poderão vir a ser criadas no desenvolvimento do próprio projecto de reabilitação.

A relevância dos aspectos mencionados sugere **uma intervenção profunda e exemplar, nos planos arquitectónico e urbanístico, decisivamente apostada na renovação das actividades, das suas frentes edificadas e do ambiente urbano circundante, com repercussões mais vastas que o simples limite deste quarteirão.**

6. O Quarteirão de D. João I tem uma localização privilegiada para a estratégia territorial da reabilitação da Baixa Portuense, conduzida pela Porto Vivo, SRU. Por isso foi escolhido como **quarteirão-piloto** e, desde cedo, esta Sociedade considerou a necessidade de desenvolver estudos para pôr em prática metodologias de intervenção.

Em segundo lugar, o quarteirão encerra, como atrás se expôs, potencialidades que o colocam na primeira linha das prioridades da estratégia de reabilitação.

Dessas potencialidades já destacámos, anteriormente, o miolo do quarteirão, de boas dimensões para a criação de estacionamento e de espaço de uso colectivo e, principalmente, o núcleo central de parcelas que se encontram quase totalmente desocupadas e à espera de transformação.

Por outro lado, este quarteirão apresenta desconformidades arquitectónicas e urbanísticas que sugerem, a nosso ver, uma intervenção com uma forte matriz formal, modernizante, a exemplo do sucedido, em meados do século passado, com a sistematização da Praça de D. João I e a construção da frente urbana moderna e de alta qualidade construtiva e arquitectónica daquela praça.

7. Os primeiros estudos para elaborar uma estratégia para o quarteirão de D. João I, remontam ao período de instalação desta Sociedade, quando, juntamente com outros quatro quarteirões, ele foi escolhido para integrar os denominados quarteirões-piloto da reabilitação urbana da Baixa.

Esses estudos, realizados por equipa contratada para o efeito², potenciavam o espaço destinado a habitação, comércio nos pisos térreos e uma infra-estrutura subterrânea, de estacionamento de grande capacidade.



O cartograma acima reproduz uma primeira proposta de criação de um espaço público de atravessamento entre a Trav. do Bonjardim e a Rua de Sá da Bandeira, desenvolvido pela equipa referida.

² Quaternaire Portugal / Rui Passos Mealha arquitecto lda / Sopsec projecto

8. Posteriormente, e por iniciativa dos proprietários das parcelas 03 a 11, deste quarteirão³, foi presente à SRU uma proposta de solução⁴ que coincide, em aspectos essenciais de programa, com o estudo antecedente: a criação de um espaço colectivo interior, unindo a Rua Formosa/Trav. do Bonjardim à Rua de Sá da Bandeira, a criação, em subterrâneo, de um espaço de estacionamento automóvel de grande capacidade e o desenvolvimento de um empreendimento maioritariamente destinado à função habitacional.

O empreendimento proposto contempla quase todas as parcelas do quarteirão, da Rua de Sá da Bandeira à Formosa, da Travessa à Rua do Bonjardim, apenas deixando de fora as parcelas 18 (gaveto curvo, com projecto próprio) e 19 (Palácio Atlântico).

Propõe também o alargamento da Trav. do Bonjardim, por demolição das construções que a limitam pelo lado sul, e a criação de uma área comercial de dois pisos, os quais vencem o desnível do terreno existente, entre a Rua de Sá da Bandeira e a Rua do Bonjardim.

Na mais recente versão, que se reproduz no capítulo III, esta proposta considera a criação de:

Iniciativa de proprietários - quadro resumo da proposta			
Função	Ocupação	Área Bruta	Capacidade
Estacionamento	3 pisos (em cave)	17.000 m ²	670 lugares
Espaço comercial	2 pisos (pisos térreos)	8.400 m ²	
Habitação	6 pisos (máximo)	11.000 m ²	110 fogos (média)
Serviços	(não determinado)	2.900 m ²	
Total		41.300 m ²	

Considerando a dotação prevista no PDM, de 1,5 lugares de estacionamento por cada fogo e de 2 lugares por 100m² de área não habitacional, as exigências funcionais próprias do empreendimento foram estimadas em 390 lugares de estacionamento, pelo que restarão ainda 280 lugares para estacionamento público, de apoio à zona, na consideração de outras necessidades de estacionamento geradas, nomeadamente pelo mercado do Bolhão.

³ Fundo Aberto de Investimento Imobiliário / Millennium BCP; Invesprédio - Investimentos Imobiliários, Lda.; Lisimar - Sociedade de Empreendimentos e Investimentos Imobiliários, Lda.

⁴ Da autoria de A.Burmester, Arquitectos Associados, Lda.

O formato volumétrico da proposta é uma aproximação ao resultado final pretendido. Ao invés de um empreendimento unitário, subordinado à mesma linguagem arquitectónica, a proposta estabelece um princípio de parcelamento da área abrangida, de molde a “*desenvolver construções que se insiram na actual escala edificada da Baixa*”, e uma metodologia adequada para a concepção arquitectónica.

“A metodologia de selecção dos projectos de Arquitectura terá por base um processo aberto, pluralista e competitivo, respeitando-se uma selecção curricular com base nos critérios mais relevantes para este caso, sendo escolhidos 6 gabinetes que irão elaborar os conceitos de arquitectura para cada um dos edifícios a desenvolver. A escolha dos melhores conceitos de arquitectura será realizada com base numa ponderação de 60% sobre a qualidade arquitectónica dos mesmos e em 40% sobre o impacto económico de cada conceito proposto.”.

9. De acordo com o disposto no n.º 1 do art. 13º, do D.L. 104/2004, de 7 de Maio, “*A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a reabilitar*”, e “*As SRU deverão apoiar os proprietários na preparação e execução das acções de reabilitação*” (idem, n.º 2).

Neste contexto, a Porto Vivo submeteu uma primeira versão daquela proposta à consideração do IPPAR, no sentido de verificar da sua adequação à área em causa, parcialmente abrangida pelas áreas de protecção patrimonial do Mercado do Bolhão e do Palácio dos Condes do Bolhão.

A proposta colheu um parecer positivo, condicionado, do IPPAR (de 17/01/2006), que se reproduz na íntegra em anexo e de que se apresenta, seguidamente, a sua principal conclusão:

“...considera-se que as propostas de intervenção são, na sua generalidade, aceitáveis realçando-se a proposta de requalificação do interior do quarteirão, devolvendo-o à fruição e usos públicos, aspectos de grande interesse na reabilitação urbana da cidade e, especialmente nesta área tão central da Baixa.”

A pedido dos proponentes e por iniciativa da Porto Vivo, aquela proposta, reformulada de acordo com o referido parecer do IPPAR, foi apresentada, para conhecimento e eventual comentário, a todos os proprietários conhecidos das restantes parcelas do quarteirão, em reuniões efectuadas na primeira quinzena do mês de Março do corrente ano.

Deste processo resultou uma terceira versão, que se reproduz no capítulo III, e na qual foi contemplada uma parcela de área significativa (2.900 m²) para serviços, dando satisfação a necessidades veiculadas por proprietários sedeados na Rua do Bonjardim.

10. Mais recentemente foi iniciado um projecto habitacional para os edifícios do gaveto Pr. D. João I / Rua do Bonjardim, parcela 018, com um programa quase exclusivamente vocacionado para a função habitacional.

O projecto recupera a estrutura das actuais edificações, contempla a criação de 44 fogos, a que corresponde a área total de 4671 m², de um espaço comercial no rés-do-chão, com 571 m², e de estacionamento próprio, com 4287 m² (107 lugares).

O processo de licenciamento da operação de emparcelamento dos prédios envolvidos, integrando o Pátio do Bonjardim, já obteve despacho favorável dos serviços de licenciamento municipal.

11. Considerando estarem reunidas as condições para iniciar formalmente o processo de reabilitação, a Porto Vivo deliberou, em 22 de Maio, p.p., definir a Unidade de Intervenção do Quarteirão de D. João I.

Na sequência, foi presente à Câmara Municipal do Porto, para efeitos do disposto no n.º 3 e 4, do Artigo 12.º do D.L. n.º 104/2004, de 7 de Maio, um Estudo Preliminar para o Quarteirão em causa, no qual se explicitava a orientação estratégica a seguir.

A deliberação municipal, dispensando a realização de Plano de Pormenor, ocorreu em 25 de Julho de 2006.

ORIENTAÇÕES PARA A INTERVENÇÃO

Em face do exposto, nomeadamente dos contributos projectuais anteriormente referidos, a orientação estratégica que a Porto Vivo, SRU se propõe seguir na reabilitação do quarteirão de D. João I, contempla os seguintes aspectos:

1. Saneamento do interior do quarteirão e melhoria das condições ambientais na envolvente, incluindo:

- Alargamento da Travessa do Bonjardim em toda a sua extensão, implicando a demolição das parcelas 11, 12 e 13.

- Criação de um atravessamento pedonal e de espaço de uso colectivo no interior do quarteirão, entre a Rua Formosa / Trav. do Bonjardim e a Rua de Sá da Bandeira.

- Manutenção do percurso pedonal correspondente à Trav. da Formosa.

2. Desenvolvimento de um projecto misto com predominância de habitação, comércio nos pisos baixos e serviços.

3. Criação de infra-estrutura de estacionamento, em pisos subterrâneos, de suporte ao empreendimento e à envolvente urbana.

4. Reabilitação de edifícios ou partes de edifícios que encerrem valores arquitectónicos e urbanísticos relevantes.

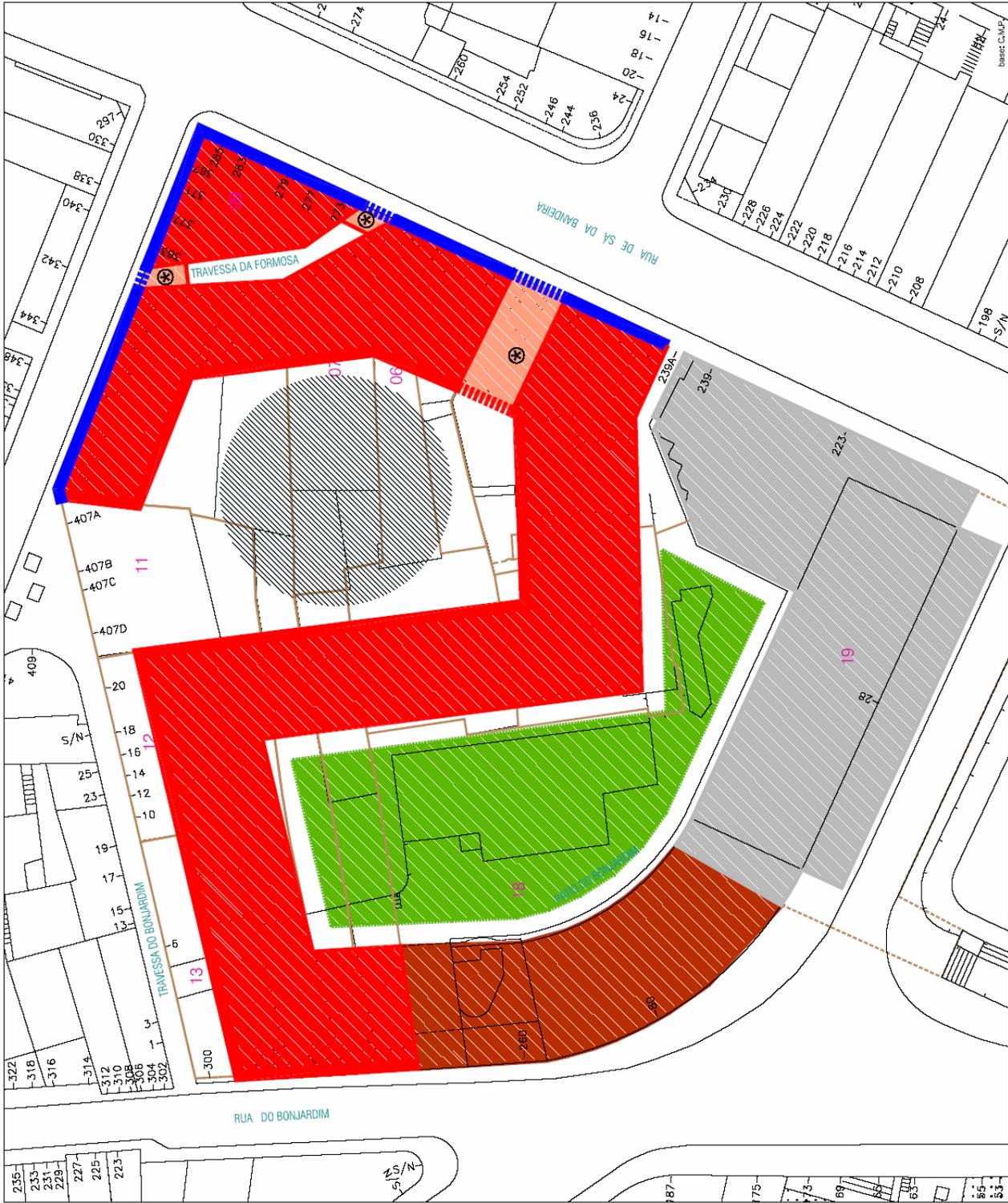
5. Dotação das novas construções com os requisitos técnicos mais avançados.

No final deste capítulo representa-se o esquema conceptual que traduz as orientações adoptadas.

As manchas apresentadas não pretendem configurar, em absoluto, o formato da reestruturação pretendida mas, tão só, um modelo diagramático do espaço colectivo e da envolvente urbana a criar/reabilitar.

CARTOGRAMA

VI. INTERVENÇÃO PROPOSTA: CONCEITO



Legenda:

- 01 Limite Parcelar Existente a manter
- Nova Frente Urbana
- Área de Logradouro
- Frente Urbana a manter Espaço Público Proposto
- Reconstrução r/c vazado

PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I - Q 12067
 Intervenção Proposta: conceito

Escala de 1/500

III. PROPOSTA DOS PROPRIETÁRIOS

A. BURMESTER - ARQUITECTOS ASSOCIADOS, Lda.

Rua do Cavaco, 96 Apartado 2518
Tel.: 22 370 50 32 Fax: 22 370 94 47
4.400 - V.N.GAIA
aburmester@aburmester.com

UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO D. JOÃO I



OUTUBRO DE 2006

II - ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O desenvolvimento de um Projecto para o Plano Geral importa na criação de um documento que oriente a gestão do espaço actual, adequando-se à estratégia de desenvolvimento definida pelo conjunto de proprietários que são os responsáveis pelo desenvolvimento do Plano, devidamente articulados com os conceitos da Sociedade de Renovação Urbana.

A operação urbanística que se propõe assenta num princípio misto entre uma operação de Reabilitação e de Renovação Urbana.

A Reabilitação insere-se nos edifícios cuja qualidade de desenho se pretende manter e cuja intervenção proporá a demolição interior e a permanência das actuais fachadas. Resultará ainda a Reabilitação urbana na reconstituição dos usos originais, nomeadamente o uso comercial no piso térreo, e a reintrodução de habitação nos pisos superiores.

Nos edifícios cuja qualidade e estado físico não seja de grande importância a sua manutenção, iremos propor uma acção de renovação, com a sua demolição e construção de edifícios novos. Contudo esta operação de renovação levará em conta o mesmo espírito de Reabilitação na introdução dos usos tradicionais.

Importará ainda o desenvolvimento de um projecto que apresente sustentabilidade económica com vista a criar mais valia quer aos seus investidores / proprietários, quer à reabilitação urbana pretendida, procurando por esta via tornar-se um pólo de influência urbanística nas futuras acções a desenvolver.

2 – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O desenvolvimento de um Projecto para o Plano Geral importa na criação de um documento que oriente a sua futura gestão.

O trabalho deverá partir da preocupação de inserção no contexto urbano da Baixa e de se tornar simultaneamente numa forma complementar para a sua reabilitação.

Situando-se na área central da Baixa do Porto, na proximidade da Avenida dos Aliados e dos principais equipamentos da cidade, este quarteirão permitirá estabelecer uma ponte de ligação entre várias áreas da cidade que se encontram actualmente sem ligação e em ruptura urbana.

Apresenta-se em anexo um desenho ilustrativo do estado de uso das envolventes num raio de 20 minutos de deslocação a pé, onde se pretende retratar o actual estado dos espaços públicos e dos seus usos.

Importará por isso poder estabelecer entre as diferentes partes da cidade as pontes hoje interrompidas na continuidade e na qualidade dos espaços e dos seus usos.

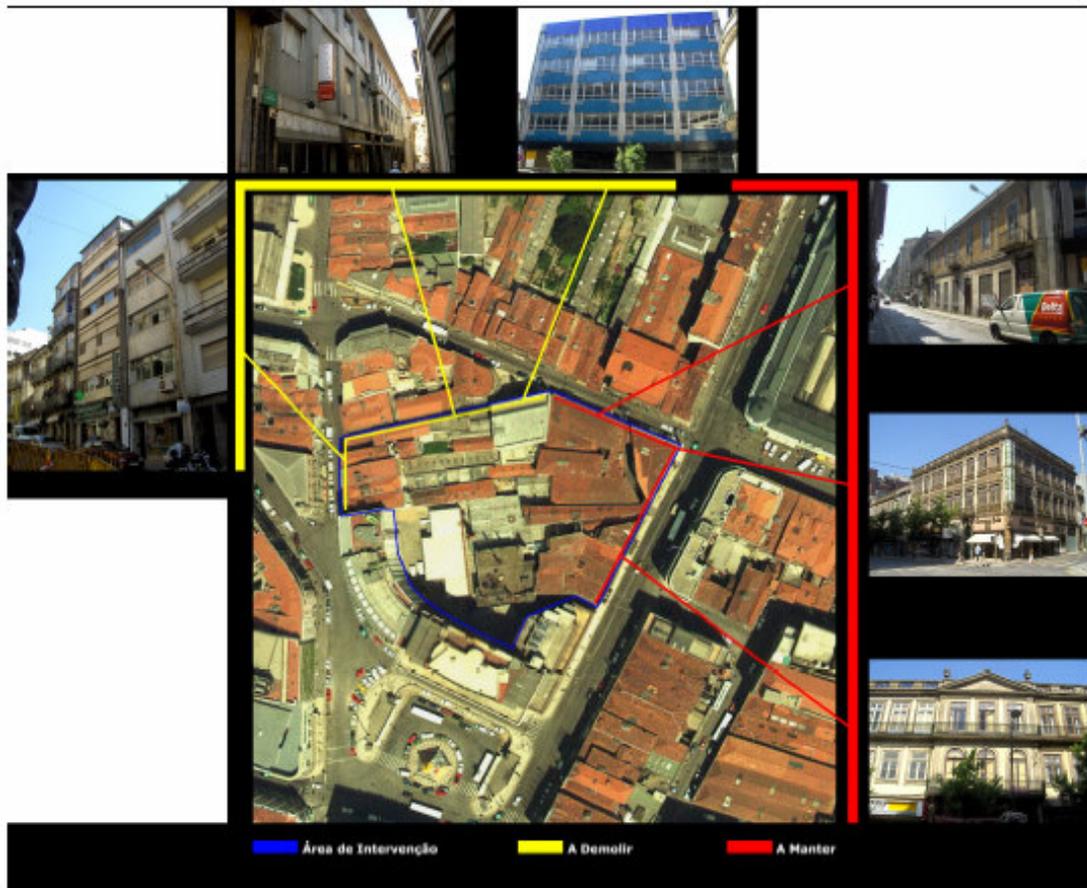
Este princípio será assim e desde logo, a ideia orientadora do desenvolvimento do programa e do seu projecto para o quarteirão intitulado de D. João I.



Quarteirão de D. João I - Projecto Base de Documento Estratégico

3 – FACTORES DE SUPORTE URBANÍSTICO

A imagem que se anexa é ilustrativa quer da situação actual deste quarteirão, quer da intenção de revitalização que está patente no trabalho de revitalização.



Pretende-se a reestruturação urbana integral do quarteirão levando em consideração a manutenção dos Alçados dos prédios mais representativos e a demolição integral dos edifícios que, não tendo valor patrimonial assinalável, possam vir a permitir uma ocupação diferente desta área.

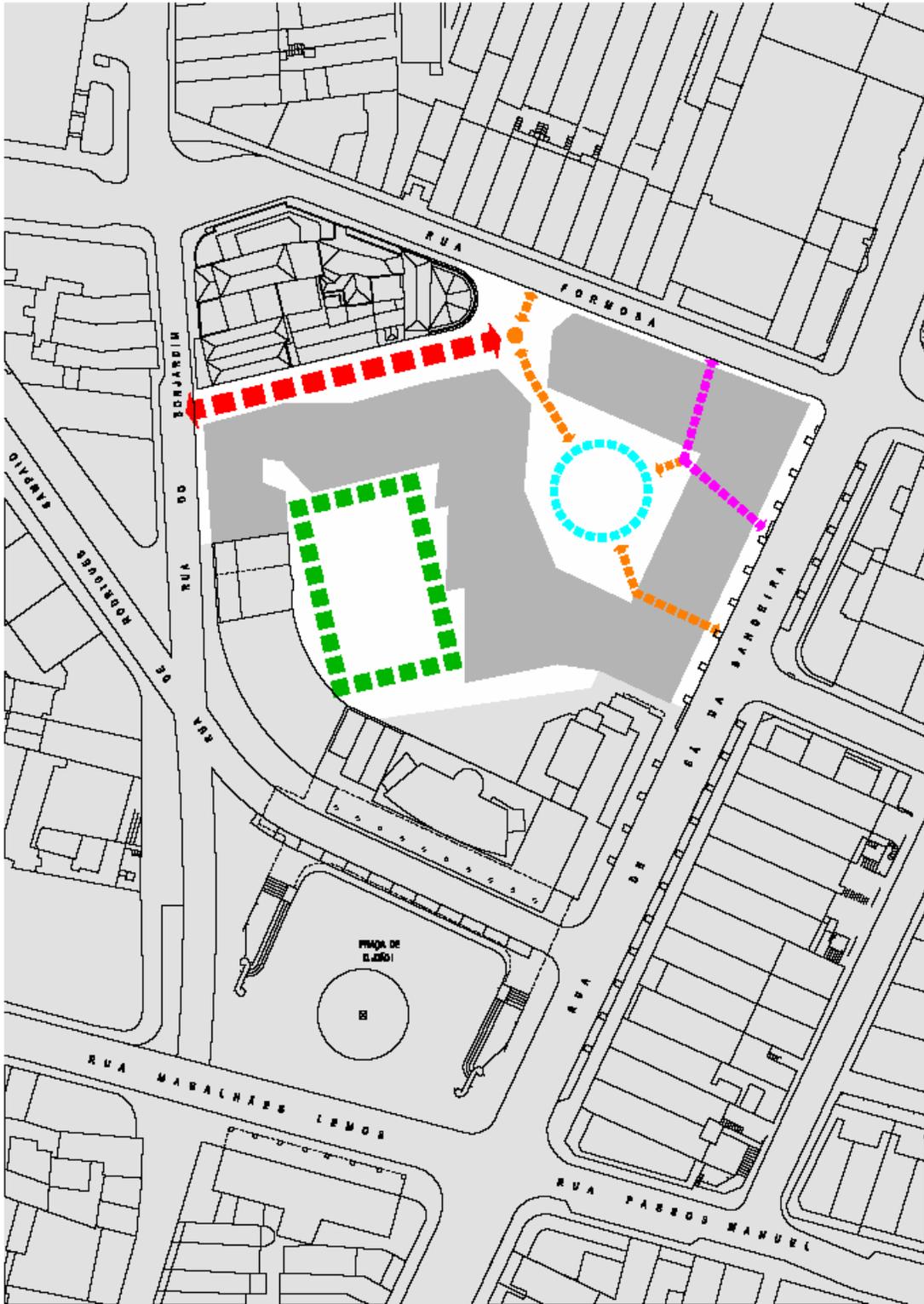
Desta forma alguns princípios serão orientadores do desenho que se expressa na proposta anexa:

1. O desenvolvimento de uma área pública que possibilite a ligação entre as áreas adjacentes deste quarteirão e restabeleça circuitos que se encontram sob ruptura. Pretende-se ligar a Rua de Bonjardim com a Rua Sá da Bandeira e conseqüentemente com o Mercado do Bolhão, restabelecer uma frente com a Rua Formosa através da praça existente. Alargar a Travessa do Bonjardim e restabelecer o percurso pela Travessa Formosa. Acreditamos que estes circuitos com utilização pública e de uso comercial, serão um contributo para a reanimação e restabelecimento das áreas envolventes que se encontram actualmente isoladas;
2. Criação de áreas livres e privadas no interior do quarteirão como complemento do uso residencial, reforçando uma qualidade que se pretende fazer emergir na futura Baixa habitacional;
3. A libertação do espaço, conseqüente das demolições propostas, permitirá considerar-se a criação de um estacionamento público e privado no empreendimento, com uma área de 19.000 m² e capacidade aproximada para 700 lugares. Equipamento imprescindível quer ao empreendimento, quer à área urbana envolvente;
4. Será ainda de referir que a operação prevista permitirá uma menor densidade de ocupação no solo, considerando-se uma área de implantação de 3.516,00 m², com conseqüente aumento da percentagem de área livre, num total de 2.500,00 m², aproximadamente;

A. BURMESTER - ARQUITECTOS ASSOCIADOS, Lda.

5. A volumetria proposta procura vir ao encontro dos edifícios de remate da área de intervenção. Partindo das cotas dos edifícios existentes na Rua do Bonjardim e com um piso a menos, desenvolve a área habitacional com a altura de rés-do-chão, cinco pisos e recuado (R/C+5+Rec). O gaveto formado pela Rua Formosa e Rua Sá da Bandeira manterá a volumetria existente incluindo a configuração das coberturas.



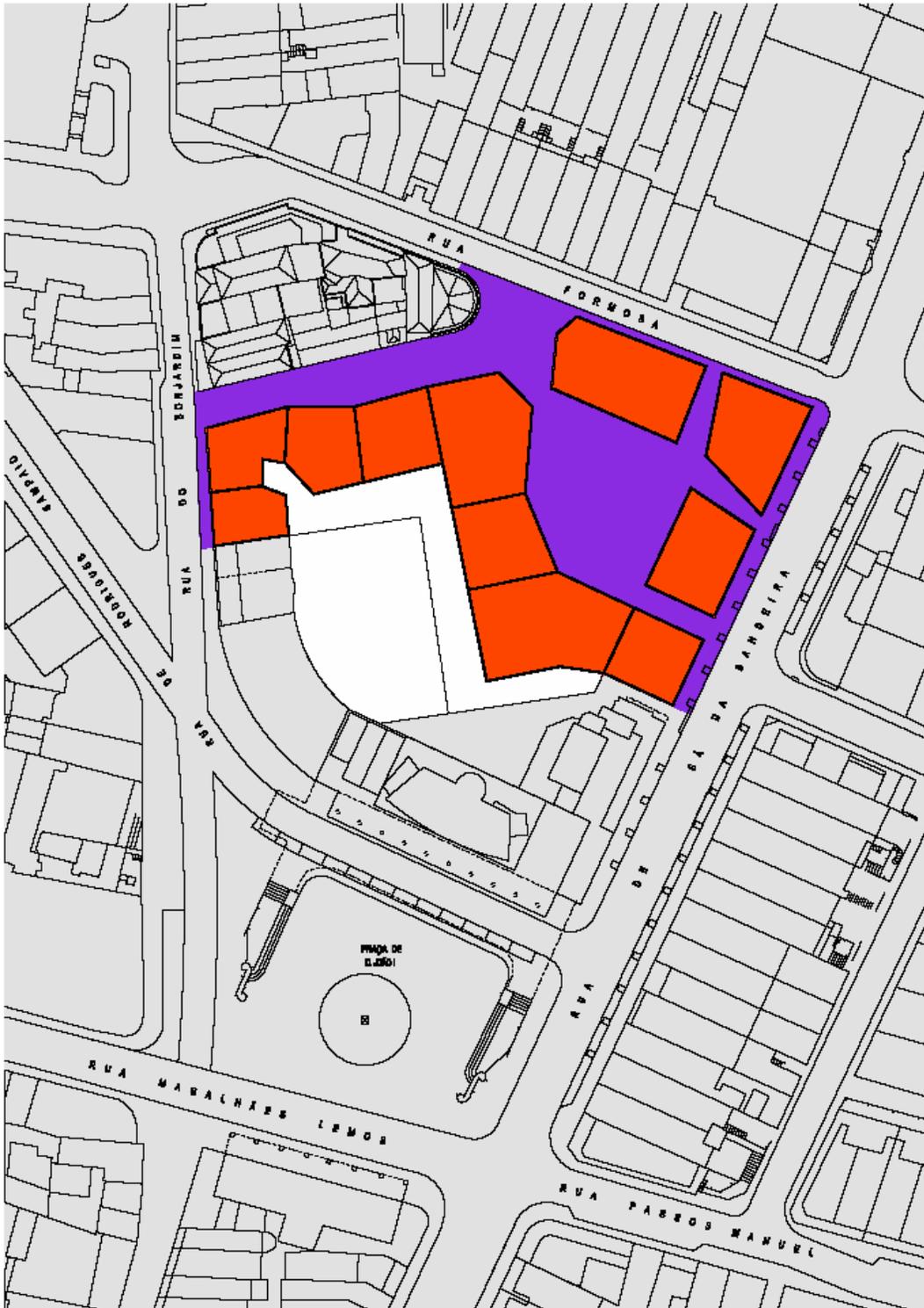


Planta Geral de Implantação
Critérios de Intervenção
Espaços Público e Privado

- Legenda
- Alargamento da Travessa do Bonjardim
 - Percursos Públicos a reabilitar
 - Percursos Públicos novos
 - Praça
 - Loggia ou Semi-Privado e Privado (espaço verde)
 - Menção para Implantação dos Edifícios

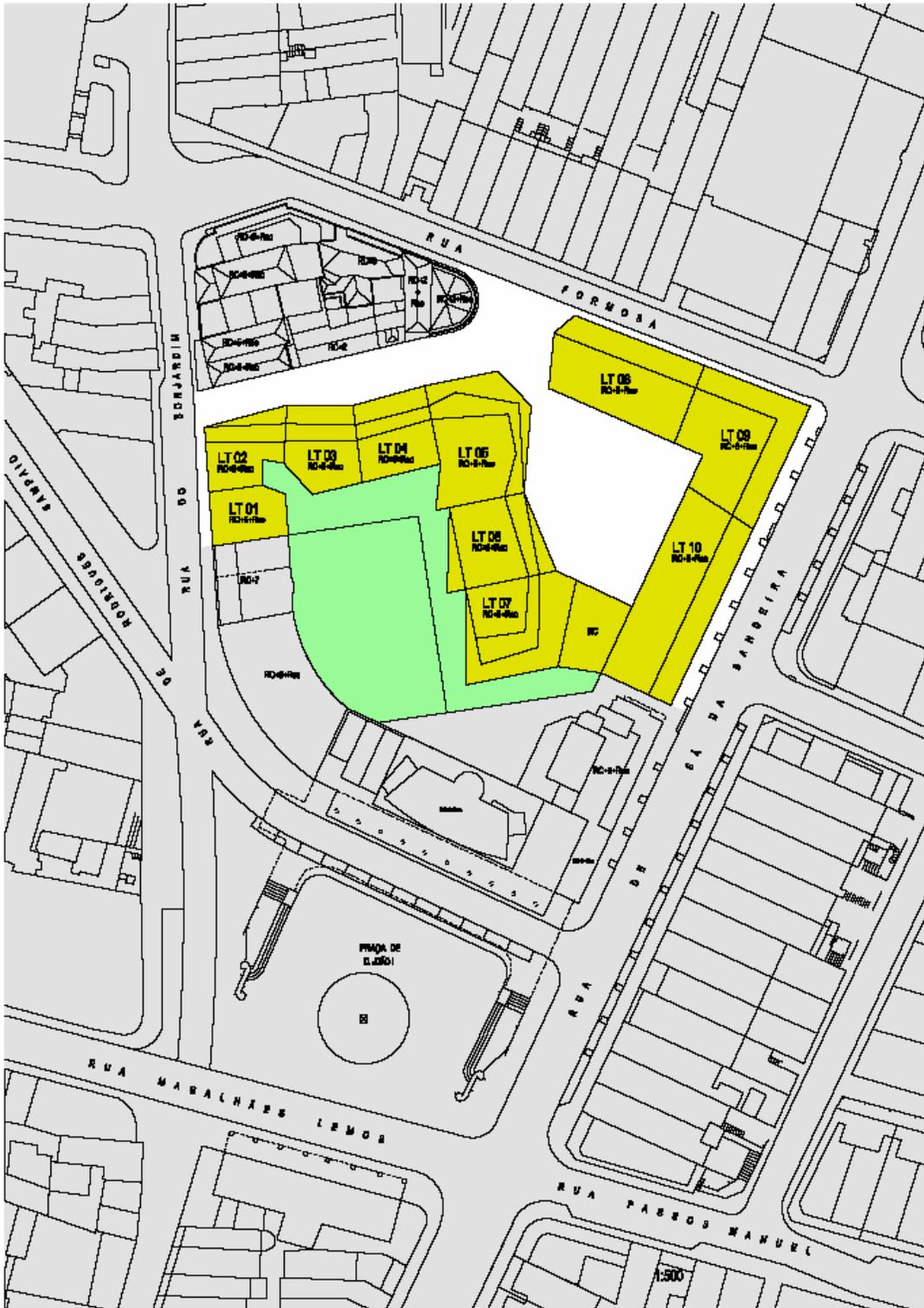
REABILITAÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I
Praça D. João I - Rua de Rodrigues Sampaio - Rua do Bonjardim - Rua Formosa - Rua Sã da Bandeira

Escala: 1:800 | Data: 31.10.08 | Nº Projeto: 01



Planta Geral de Implantação
 Uso do Piso Térreo
 Piso Comercial / Serviços

- Legenda**
 Espaço Público
 Mancha de Implantação



Planta Geral de Implantação
Uso Superior
Pisos de Habitação e Hotelaria

- Legenda**
- Menção de Implantação
 - Logradouro Semi-Privado e Privado (espaço verde)
 - LT 07 Identificação da Lote
 - RD-4-Rua Enumeração dos Pisos

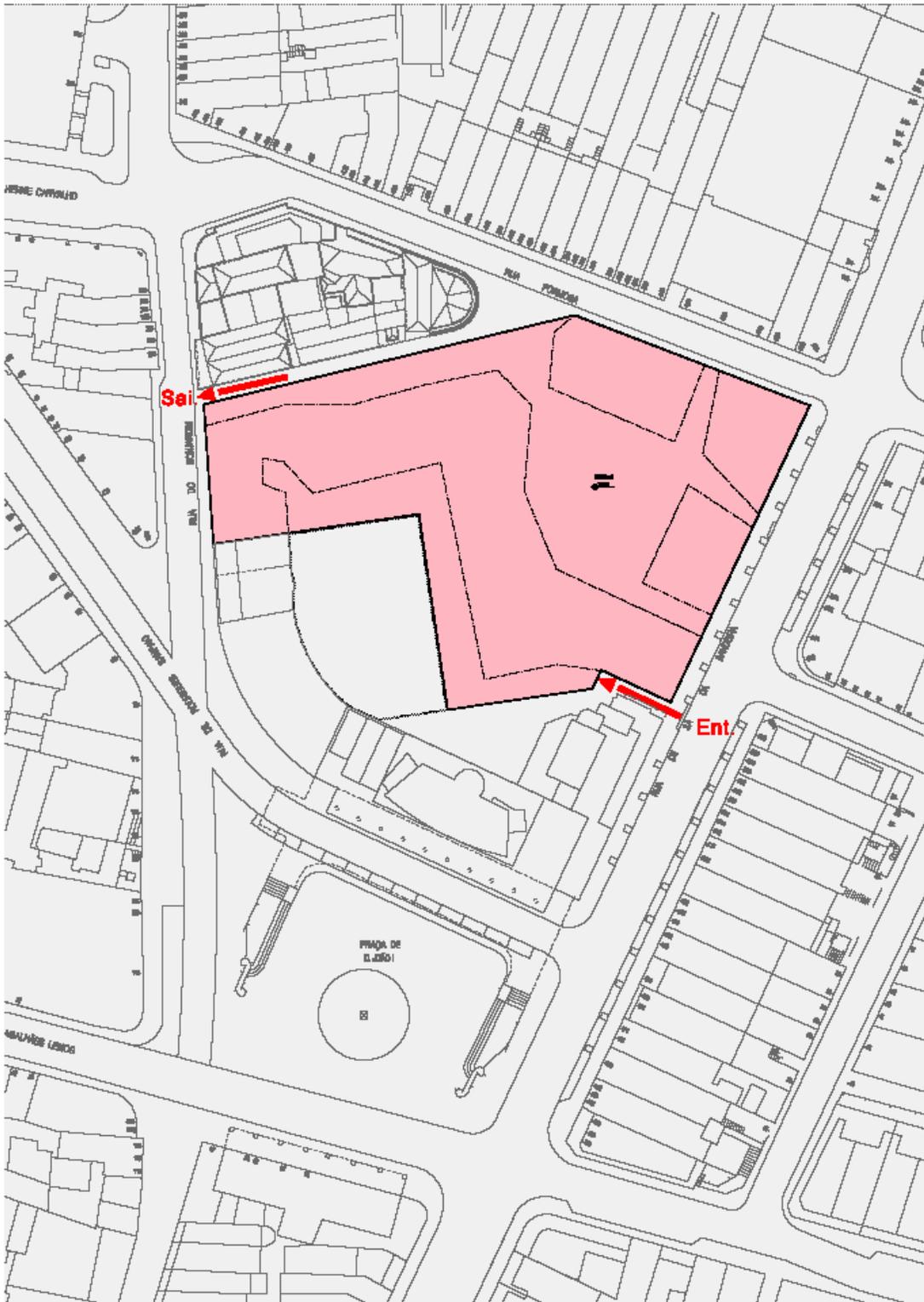
REABILITAÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I

Prça D. João I - Rua do Rodrigues Sampaio - Rua do Bonjardim - Rua Formosa - Rua Sá de Bandeira

Escala: 1:500

Data: 31.10.08

F.º Projeto: 03



Planta Geral de Implantação
Estacionamento

- Legenda**
-  Acesso ao estacionamento
 -  Área de estacionamento

REABILITAÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I

Freg. D. João I - Rua do Rodrigues Sampaio - Rua do Bonjardim - Rua Formosa - Rua Sá de Bandeira

Escala: 1:200

Data: 31.10.09

12 Planos

4 – CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

O Projecto procura a melhor adaptação das condições locais com o Programa geral do empreendimento no desenvolvimento das áreas habitacionais e comerciais e da sua relação quer com o contexto, quer com os espaços no interior do quarteirão. Destacam-se de seguida algumas das opções de desenho:

1. O estacionamento proposto desenvolve-se em três pisos distintos, com a ocupação total da área de intervenção. Este estacionamento terá possibilidade de acesso das três ruas envolventes do empreendimento. Apresentará áreas públicas e áreas privadas com acesso privado aos edifícios habitacionais.
2. A área comercial terá de 8.400,00 m², aproximadamente e desenvolver-se-á em dois pisos, beneficiando da diferença de cota altimétrica existente entre a Rua do Bonjardim e a Rua Sá da Bandeira. A cota de piso térreo comercial ao nível da Rua do Bonjardim corresponderá a um piso semi-enterrado na Rua Sá da Bandeira. Por outro lado, para esta última bem como para a Rua Formosa, a área comercial promove uma entrada generosa para a praça interior pública a criar. A solução desenvolvida nas áreas comerciais permite a inserção de lojas com pé-direito duplo com grandes áreas, potenciando soluções de *mezzanino* ou de dois pisos. É propósito do empreendimento atrair cadeias comerciais que apresentem estabelecimentos âncora e que atraiam e modernizem o tecido comercial da Baixa.
3. A área destinada a serviços pretende responder preferencialmente ao pedido de um dos proprietários, uma associação de serviços médicos, na manutenção e alargamento dos seus serviços. Permitirá também

tornar mais diversificada a proposta de reconversão. Consideraram-se cerca de 2.900,00 m² do total do empreendimento. Os serviços serão implantados à face da Rua do Bonjardim.

4. A área habitacional que ocupa a maior área do empreendimento, com 11.000,00 m², aproximadamente, dispõe-se nos pisos superiores. Será caracterizada por tipologias diversificadas e onde se pretende incluir apartamentos de diversas dimensões e tipologias destinados a explorar um leque variado de opções, desenvolvendo novos conceitos de ocupação habitacional, com a qualidade proporcional ao excelente ambiente que pode ser potenciado pela Baixa. Para estas áreas habitacionais foram destinadas áreas interiores privadas, com a possibilidade de desenvolvimento de equipamentos complementares à função habitacional.
5. Será ainda de realçar a intenção de parcelar o conjunto edificado em diferentes projectos de dimensão mais reduzida, que serão desenvolvidos por diferentes equipas projectistas. Procurar-se-á desta forma, vir a desenvolver construções que se insiram na actual escala edificada da Baixa, contrariamente à ideia de desenvolver uma única linguagem e impor uma edificação contínua cujas dimensões poderiam adquirir características monumentalistas. A metodologia de selecção dos projectos de Arquitectura terá por base um processo aberto, pluralista e competitivo, respeitando-se uma selecção curricular com base nos critérios mais relevantes para este caso, sendo escolhidos 6 gabinetes que irão elaborar os conceitos de arquitectura para cada um dos edifícios a desenvolver. A escolha dos melhores conceitos de arquitectura será realizada com base numa ponderação de 60 % sobre a qualidade arquitectónica dos mesmos e em 40% sobre o impacto económico de cada conceito proposto. Para a análise da qualidade arquitectónica serão chamados a participar no processo elementos da equipa de coordenação do projecto geral para o quarteirão e da Porto Vivo, SRU.

EQUIPA TÉCNICA DA PORTO VIVO, SRU

PATRÍCIO MARTINS, ARQ. / JOAQUIM ALMEIDA, ENG. / FÁTIMA CABRAL, JURISTA / ANA MARTINS, ARQ^a.

CAPÍTULO 1, N.º 1 “SITUAÇÃO EXISTENTE - NOTA DE SÍNTESE”, TEXTO ORIGINAL DAS EMPRESAS QUATERNAIRE PORTUGAL, SOPSEC PROJECTO E RUI MEALHA, ARQUITECTO. ADAPTADO E ACRESCENTADO.