



**QUARTEIRÃO DE D.JOÃO I
(Q_12067)**

(VERSÃO WEB)

QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I
(Q_12067)

CARACTERIZAÇÃO PARCELAR

ÍNDICE

1. CARACTERIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO

- 1.1. DESCRIÇÃO DO QUARTEIRÃO- SITUAÇÃO EXISTENTE
- 1.2. ESTADO FÍSICO DAS CONSTRUÇÕES
- 1.3. CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES
- 1.4. USO ACTUAL
- 1.5. VOLUMETRIA DO EDIFICADO

2. CARTOGRAMASS

- 2.1 IDENTIFICAÇÃO / DELIMITAÇÃO DAS PARCELAS
- 2.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO / NÍVEL DE INTERVENÇÃO
- 2.3 INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO
- 2.4 OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO R/C
- 2.5 OCUPAÇÃO AO NÍVEL DE PISOS SUPERIORES
- 2.6 VOLUMETRIA DO EDIFICADO

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

1. CARACTERIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO

1.1. DESCRIÇÃO DO QUARTEIRÃO- SITUAÇÃO EXISTENTE

Localiza-se o Quarteirão entre as Ruas de Sá da Bandeira a leste, Rua Formosa a norte, Rua do Bonjardim a oeste e a Praça D. João I a sul.

Situando-se numa área de características centrais na Baixa do Porto, próximo da Av. dos Aliados, e do Mercado do Bolhão, esta área, originalmente de uso habitacional nos pisos superiores e comercial nos pisos térreos, apresentou-se durante muitos anos como uma zona importante para o comércio, e onde o seu uso habitacional veio a ceder a um acentuado uso de Serviços.

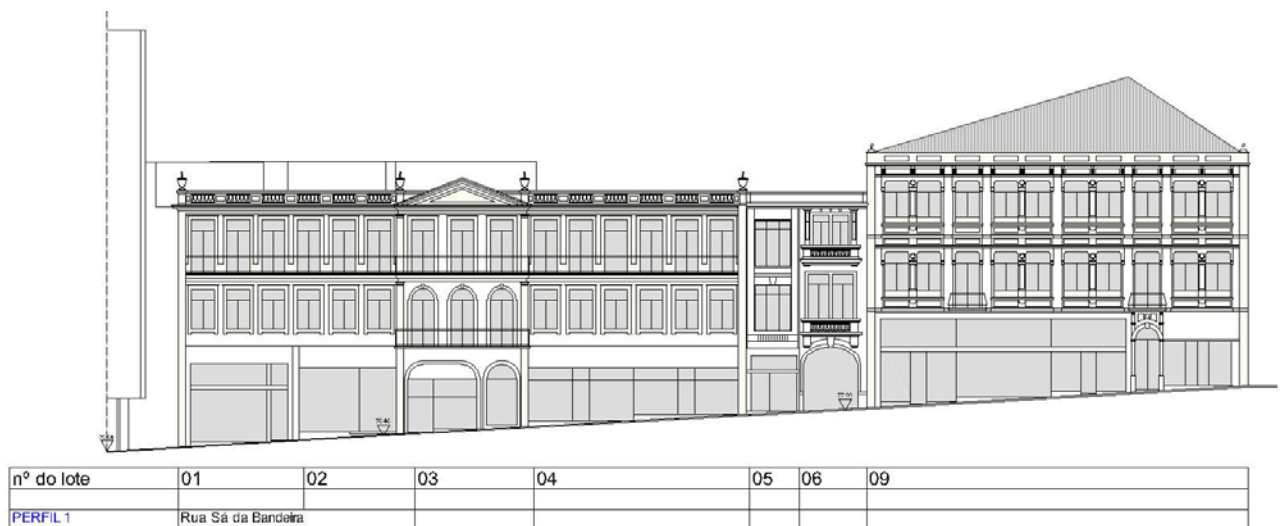


Fig. Alçado parcial da R. de Sá da Bandeira

O comércio tradicional e a habitação pouco se alteraram na Baixa, indiferentes às profundas transformações urbanas que trouxeram novas regras ao mercado imobiliário. Fruto do congelamento das rendas, muitas actividades têm-se mantido sem sustentação económica e perderam competitividade. A sua manutenção económica é fictícia e, a prazo, não terão condições para sobreviver. Com a degradação dos usos de comércio e de habitação, os serviços deixam de ter condições para se manterem nesta área e por isso assiste-se ao seu desaparecimento maciço.

Sem ocupação ou subutilizados, os edifícios que antes fervilhavam de actividade, deixam de ser conservados e entram em degradação progressiva.

O Quarteirão D. João I, é um espelho desta situação: os seus edifícios estão, na maioria, abandonados ou subutilizados e encontram-se num estado de degradação profunda. À excepção da frente voltada à Praça de D. João I, o cenário dominante nalguns dos arruamentos é o abandono, a degradação das fachadas e a proliferação de usos marginais.

1.2. ESTADO FÍSICO DAS CONSTRUÇÕES

De um modo geral as construções que compõem este quarteirão encontram-se em mau estado de conservação, em parte resultante do abandono antes referido, em parte resultado de uma fraca qualidade construtiva.

Outros existem que, pelo facto de se encontrarem abandonados há alguns anos e em face da sua fraca utilização, embora não estando degradados não apresentam condições de ocupação. Disso é exemplo alguma habitação nos pisos superiores, assim como edifícios de serviços, como é exemplo o que serviu outrora às instalações do Banco do Brasil, cujas instalações e conceitos espaciais dificilmente se adaptam a uma utilização dentro do mesmo uso actual.

A excessiva ocupação do interior do quarteirão, elimina qualquer possibilidade de insolação e de ventilação, a muitas das construções existentes. Apresenta por essa razão bastante insalubridade.

Não existem instalações e infra-estruturas actualizadas neste quarteirão, de onde se realça a inexistência de recolha de lixos, o que contribui para um mau ambiente urbano local.

Será ainda de acrescentar que de uma forma geral são poucos os edifícios que cumprem os mínimos obrigatórios em matéria de risco de incêndio, e ao contrário, porque construídos com base em estruturas de madeira, e nas actuais condições, representam um risco acrescentado.

Relativamente aos espaços de uso público, e com excepção da Praça de D. João I e a Rua de Sá da Bandeira, que foram motivo de intervenção pela Sociedade Porto 2001, as

ruas do Bonjardim e Formosa apresentam espaços públicos com algumas deficiências, nomeadamente em relação à sua iluminação e equipamentos urbanos.

A Travessa do Bonjardim, assim com a Travessa Formosa, apresentam um estado bastante degradado, abandonado e sem iluminação adequada.



Fig. Alçado de conjunto (Rua do Bonjardim) do quarteirão de D. João I e do quarteirão adjacente.

1.3. CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Excluindo o prédio modernista sobranceiro à Praça de D. João I (Banco Millenium), no restante quarteirão somente os edifícios situados na Rua de Sá da Bandeira, em parte da Rua Formosa e, ainda, no gaveto formado pela Rua de Bonjardim com a Travessa de Bonjardim, apresentam qualidade patrimonial apreciável. São os edifícios mais antigos deste quarteirão e que são representativos de uma época. Apresentam alguma qualidade de desenho. Mas o mesmo não acontece no interior destes edifícios, os quais foram objecto de inúmeras transformações e estão actualmente bastante descaracterizados.



Os edifícios que compõem o restante quarteirão, não apresentam qualidades especiais, sendo de uma forma geral construídos entre os anos 50 a 70. Não apresentam nem

qualidade de desenho nem espacial que justifiquem preocupação especial.

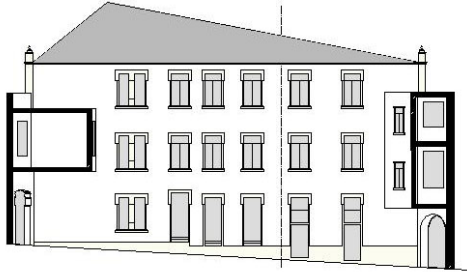


nº do lote	11	12	13
PERFL 6	Travessa do Bonjardim		

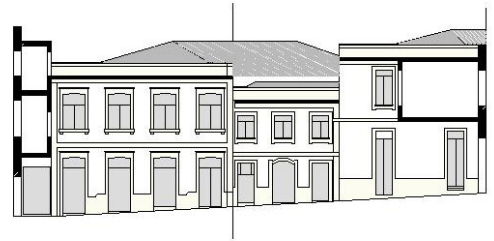
Fig. Alçado da Travessa do Bonjardim

Apresenta-se, na página seguinte, uma imagem exemplificativa do tipo de ocupação dos espaços do quarteirão, com vista a realçar a ausência de espaços livres e as deficientes qualidade de segurança, salubridade e estética do seu interior. Proliferam construções de baixa altura onde se localizam ou localizaram armazéns, prolongamentos das áreas comerciais ou, ainda, pequenas oficinas.





n.º do lote	09
PERFIL 7	Travessa da Formosa



n.º do lote	06	07	08	10
PERFIL 8	Travessa da Formosa			

Fig. Alçados da Trav. da Formosa

Será ainda de realçar a existência de vielas interiores, o pátio do Bonjardim, situado nas traseiras do edifício sede do Millenium BCP e uma viela interior, que isola o prédio de gaveto entre a Rua Sá da Bandeira e a Rua Formosa, cujas entradas estão abaixo representadas:



1.4. USO ACTUAL

Caracterizava-se este quarteirão por um uso acentuado de comércio de características tradicionais e por actividades diversificadas de serviços. Actualmente só a Praça de D. João I e a Rua do Bonjardim mantêm usos terciários intensivos.

Mantém-se ainda algumas fracções com uso residencial.

A título de exemplo, em 12 prédios localizados nas frentes do Bonjardim e Formosa, apenas 3 têm ocupação completa, 3 encontram-se devolutos e os restantes 6 estão parcialmente ocupados.

Se aplicarmos as percentagens correspondentes ao total construído, em causa, obteremos:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| • Edifícios ocupados | 25 % |
| • Edifícios parcialmente ocupados | 50 % |
| • Edifícios devolutos | 25 % |

A componente habitacional é actualmente muito pouco representativa no quarteirão, representando apenas um total de 7 fracções, quatro em regime de arrendamento e 3 casa própria. Destas, e de acordo com os dados do levantamento executado, são na sua maioria ocupadas por pessoas reformadas. Será ainda de acrescentar que as actuais rendas variam entre os 55 e os 75 € mensais.

Na área de intervenção deste quarteirão não existem quaisquer obras de remodelação ou de conservação. Apenas nos edifícios que são propriedade dos Fundos BCP, na esquina D. João I / Bonjardim, se prevê a curto prazo a transformação dos dois edifícios que possuem, para o uso habitacional.

1.5. VOLUMETRIA DO EDIFICADO

De uma maneira geral este quarteirão apresenta, à semelhança de outros da Baixa, uma disparidade acentuada entre as volumetrias dos seus edifícios. Resultado das diferentes opções do Planeamento urbano e que permitiram diferentes tipos de intervenções, cujo resultado deixa à vista inúmeras empenas e edifícios sem qualquer insolação.



A sua volumetria é bastante variável sendo alternada entre os 3 e os 11 pisos (não incluindo caves). O interior do quarteirão, embora apresente algumas construções com 2 e 3 pisos, caracteriza-se principalmente por construções de baixa altura.

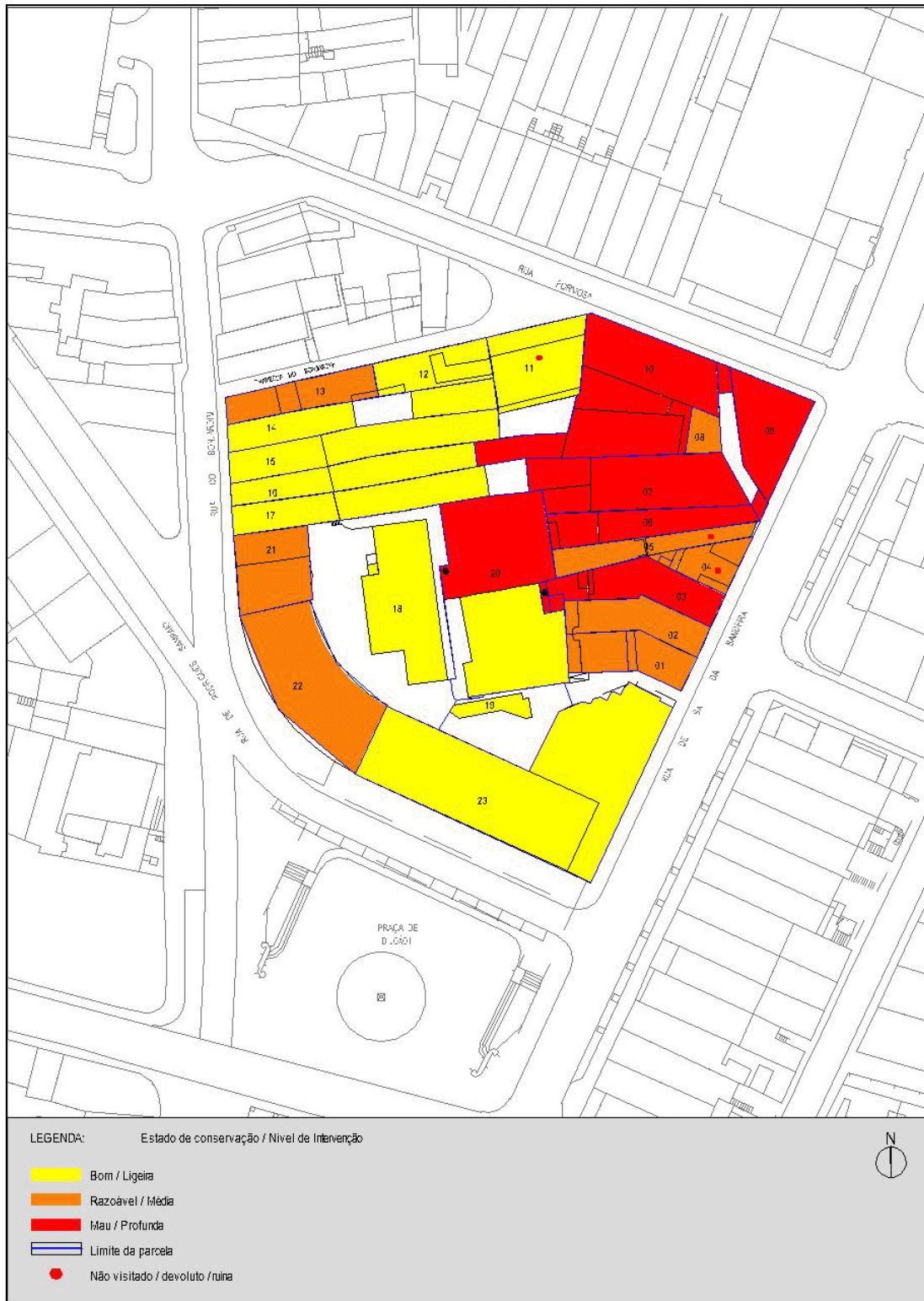
Estas diferenças, quer ao nível de tipologias quer de volumetrias, acabam por resultar num ambiente urbano diversificado e bastante típico da zona da Baixa do Porto.

2. CARTOGRAMAS

2.1 DELIMITAÇÃO / IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS



2.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO / NÍVEL DE INTERVENÇÃO



2.3 INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO



2.5 OCUPAÇÃO AO NÍVEL DE PISOS SUPERIORES



Levantamento Sistemático das Áreas de Intervenção Prioritárias – Quarteirão 12067

EDIÇÃO: Equipa técnica Porto Vivo, SRU