

QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I (Q 12067)

## DOCUMENTO ESTRATÉGICO

VOLUME I

JULHO 2007



**QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I (Q 12067)**

**DOCUMENTO ESTRATÉGICO**

**VOLUME I**

## **ÍNDICE**

### **VOLUME 1**

#### **1. INTRODUÇÃO**

#### **2. SITUAÇÃO EXISTENTE**

- 2.1. Enquadramento urbanístico
- 2.2. Breve nota histórica
- 2.3. Condicionantes
- 2.4. Caracterização física
- 2.5. Caracterização funcional
- 2.6. Plantas e alçados da situação existente (Cartogramas 01 a 06)

#### **3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO, RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS, OUTROS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS**

#### **4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO**

- 4.1. Intervenção conjugada das parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, lote 2 da parcela 18, 20 e 21
- 4.2. Intervenção conjugada: critérios de intervenção
- 4.3. Quando resumo das intervenções
- 4.4. Planta Estratégica (Cartograma 07)

#### **5. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO**

#### **6. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO**

#### **7. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS**

**VOLUME II**

**Anexos :**

- I. VISTORIAS AOS PRÉDIOS DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO**
- II. PARECER DO IPPAR**
- III. DELIBERAÇÃO DA PORTO VIVO, SRU (DEFINIÇÃO DE UNIDADE DE INTERVENÇÃO)**
- IV. DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO (DISPENSA DE PLANO DE PORMENOR)**

## 1. INTRODUÇÃO

O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., na reunião de 22 de Maio de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do Quarteirão de D. João I, delimitado pelas Ruas de Sá da Bandeira, Formosa, do Bonjardim e Travessa do Bonjardim.

A Câmara Municipal do Porto foi notificada, nos termos do n.º 3 do artigo 12º do DL n.º 104/2004, de 7 de Maio, para se pronunciar se entendia necessário ou conveniente a elaboração de plano de pormenor, tendo o Executivo Camarário deliberado, a 18 de Julho de 2006, e com base no Estudo Preliminar elaborado pela Porto Vivo, dispensar a elaboração daquele instrumento de gestão territorial.

O Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção foi aprovado em 24 de Novembro de 2006.

O procedimento de participação dos interessados foi iniciado com a afixação de avisos em todos os edifícios da Unidade de Intervenção e decorreu até ao dia 26 de Janeiro de 2007.

O presente Documento Estratégico resultou de uma análise exaustiva da situação local, do levantamento do edificado, dos seus ocupantes e proprietários, e destina-se a criar condições para atrair actividades e novos residentes para o quarteirão em causa, beneficiando da sua localização estratégica na Baixa Portuense.

A reabilitação proposta privilegia a melhoria das condições de salubridade, funcionalidade, segurança e estética do quarteirão e permitirá a oferta de espaços comerciais, de serviços e de habitação de qualidade para públicos diversificados. Dela deverão resultar valorizações patrimoniais relevantes para compensar proprietários e investidores dos recursos financeiros que será necessário mobilizar.

O lançamento desta iniciativa reveste-se de especial importância para a Porto Vivo, SRU e para o próprio futuro da reabilitação da Baixa Portuense.

Cabendo à Porto Vivo, SRU a missão de dinamizar o processo de reabilitação, ela diligenciará para que, em qualquer circunstância, sejam viabilizadas as intervenções previstas neste Documento, colocando à disposição dos interessados a sua equipe de trabalho e as competências técnicas necessárias para informar e esclarecer proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários.

Porto, em 2007-07-24

## 2. SITUAÇÃO EXISTENTE

### Considerações gerais

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 importantes 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 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.

Fotografia aérea, CMP

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.



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

## 2.1. Enquadramento urbanístico

A localização do quarteirão, no que se refere a infra-estruturas de suporte, é privilegiada. 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



A Câmara Municipal do Porto já iniciou novas intervenções em arruamentos limítrofes, como é o caso da Rua Formosa e da Rua do Bonjardim.

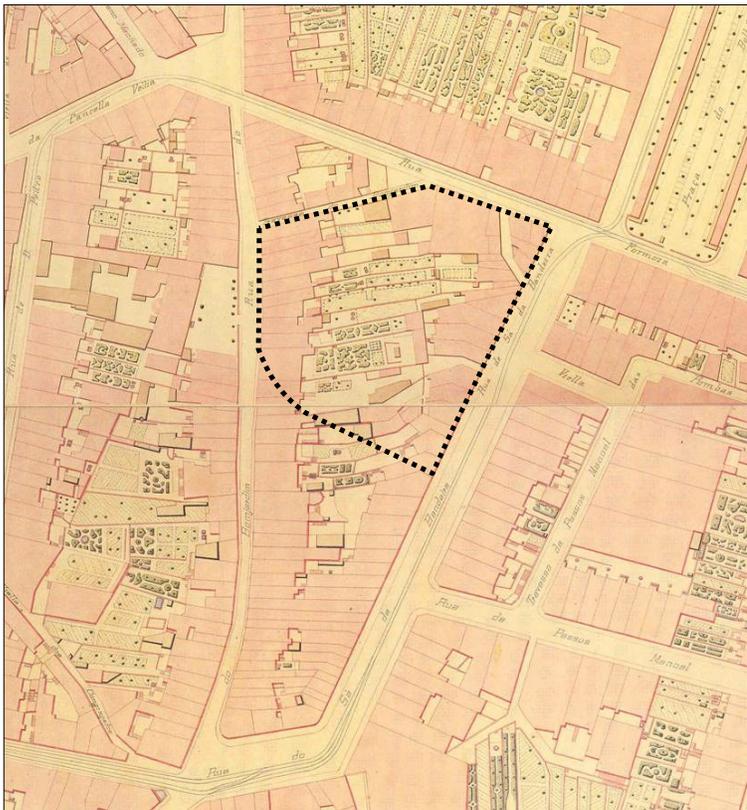
Importa, por fim, referenciar a proximidade a importantes equipamentos culturais, como é o caso do Teatro Rivoli e do Coliseu e de, um modo geral, de uma vasta panóplia de serviços, restauração e comércio nas imediações, nomeadamente no Mercado do Bolhão.

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.

## 2.2. Breve nota histórica

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 pontilhado) 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 m<sup>2</sup>, 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 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, Travessa do Bonjardim e, embora em distinto grau, na Rua do Bonjardim e na Rua de Sá da Bandeira.

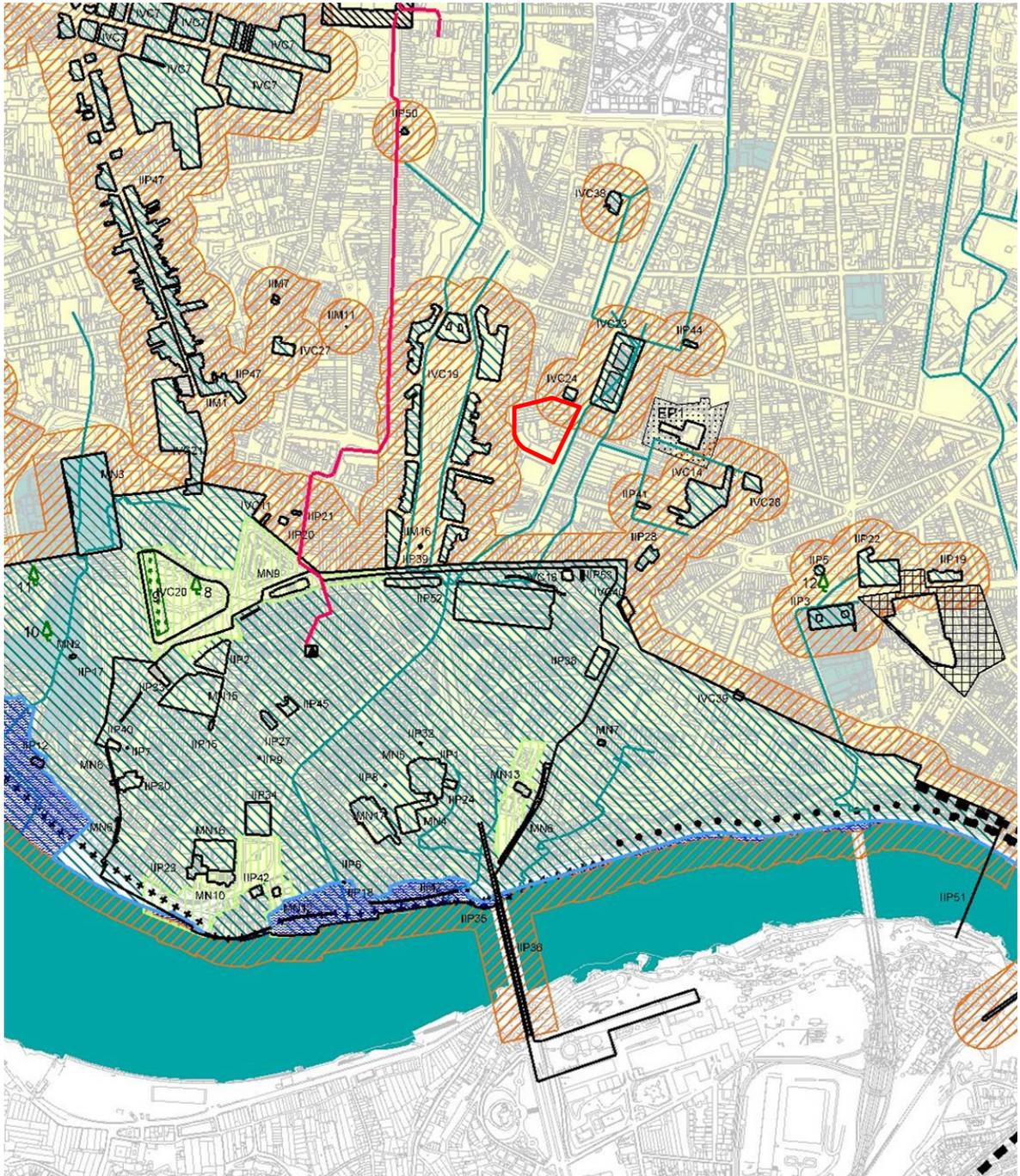
A falta de qualidade vivencial da parte norte do quarteirão, aliada ao processo geral de desertificação das actividades comerciais e dos serviços que tradicionalmente preencheram esta parte da Cidade, favorece o aparecimento e florescimento de manifestações de marginalidade e de um clima de insegurança.



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.

### 2.3. Condicionantes



Fonte: Extracto da Planta de Condicionantes do PDM do Porto, publicado na 1ª série do DR de 03.02.2006  
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.

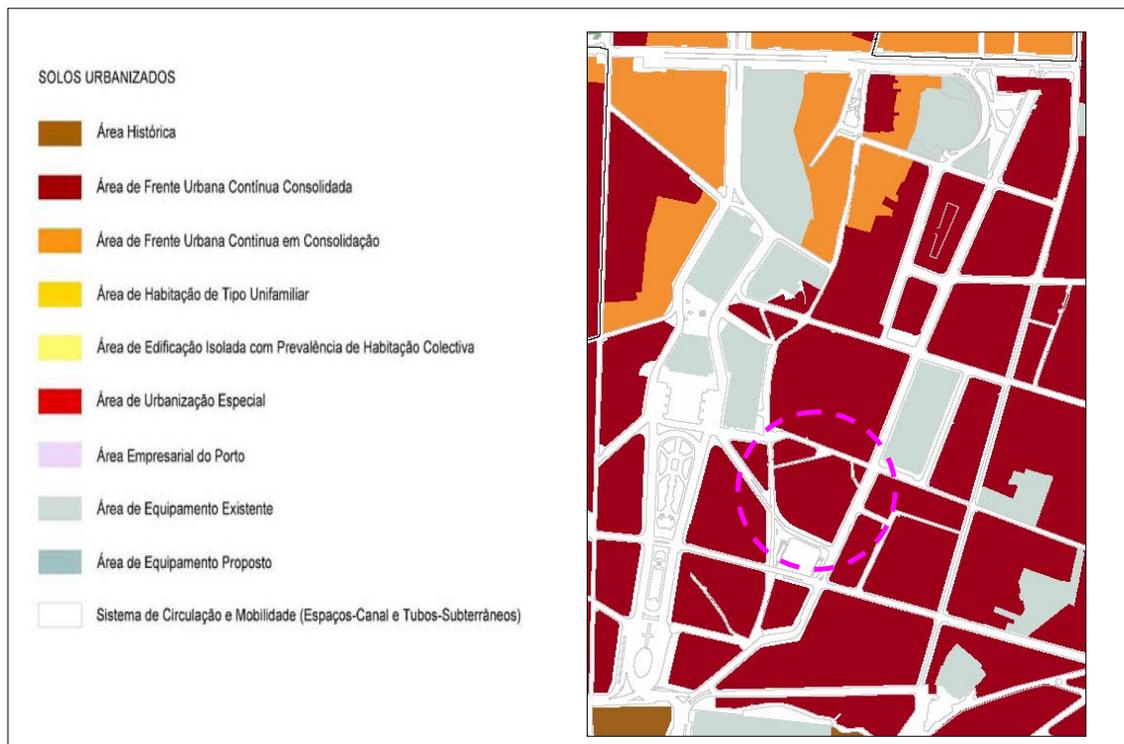
Si41 - *Palácio Atlântico* - D. João I (Praça de), 28 / Sá da Bandeira (R. de), 223  
Data de construção: 1946-1950  
Autor: ARS architectos

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

## 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 em 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 da 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 patentes 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 estratégia de reabilitação e revitalização do quarteirão de D. João I, pondera as situações descritas e configura soluções que permitem dar satisfação ao objectivo de qualificação e dinamização da vivência urbana, enunciado no Plano Director Municipal para as áreas classificadas como Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada.

#### 2.4. Caracterização física

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, Travessa 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 cerca de 9000 m<sup>2</sup>, o quarteirão está edificado na sua quase totalidade, apenas restando cerca de 1225 m<sup>2</sup> 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 fronteira.

Pelo contrário, e fruto do declínio comercial que o está a afectar, o troço de Sá da Bandeira apresenta actualmente uma imagem decrépita e perniciosa 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 abaixo, revela a situação apodrecida daquele conjunto.

As três frentes restantes, Rua Formosa, Travessa 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 **anomalia 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 Travessa da Formosa



Travessa do Bonjardim e parcela 011

As restantes construções da Travessa do Bonjardim, 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 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, representa-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.

## 2.5. Caracterização funcional

Com uma área bruta construída do quarteirão, acima do solo, de aproximadamente 33.500 m<sup>2</sup> (dos quais 14.500 m<sup>2</sup> constituem o Palácio Atlântico), cerca de 15.000 m<sup>2</sup> 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 maioritariamente 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 grande 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.**

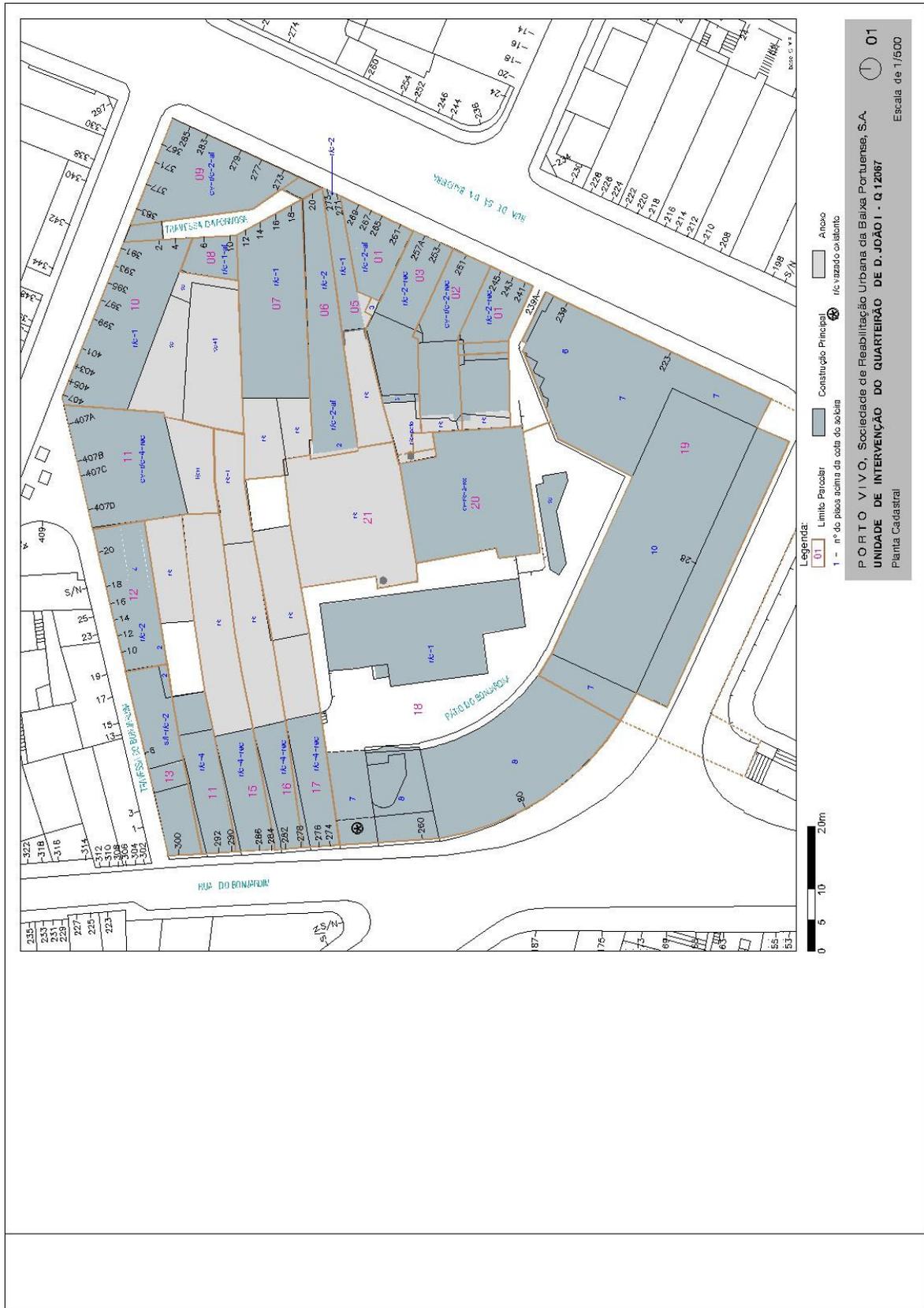
Em suma, o Quarteirão de D. João I tem uma localização privilegiada para a estratégia territorial da reabilitação da Baixa Portuense, conduzida pela Porto Vivo, SRU. Por isso foi escolhido como quarteirão-piloto e, desde cedo, esta Sociedade considerou a necessidade de desenvolver estudos para pôr em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

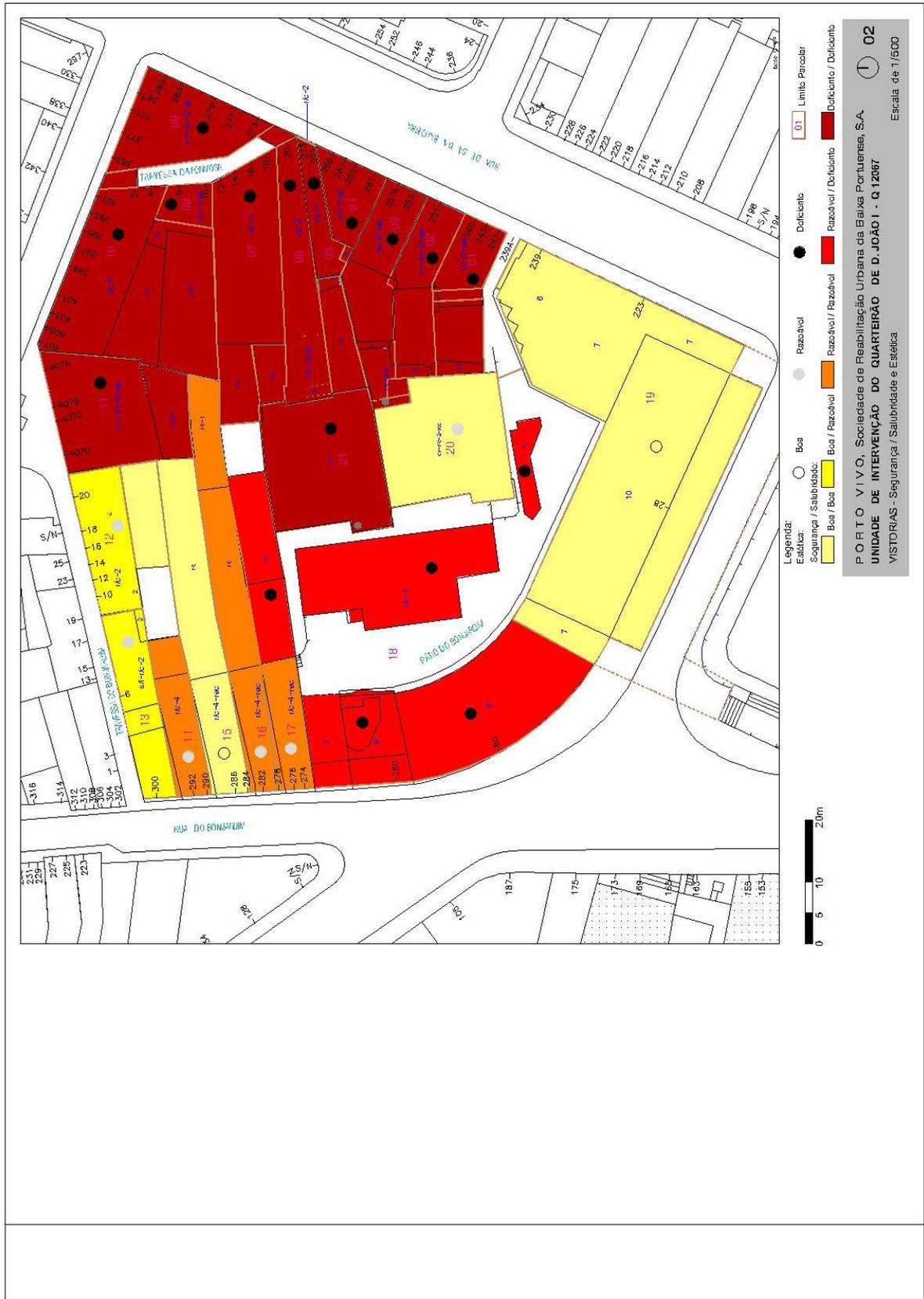
Em segundo lugar, o quarteirão encerra, como atrás se expôs, potencialidades que o colocam na primeira linha das prioridades da estratégia de reabilitação.

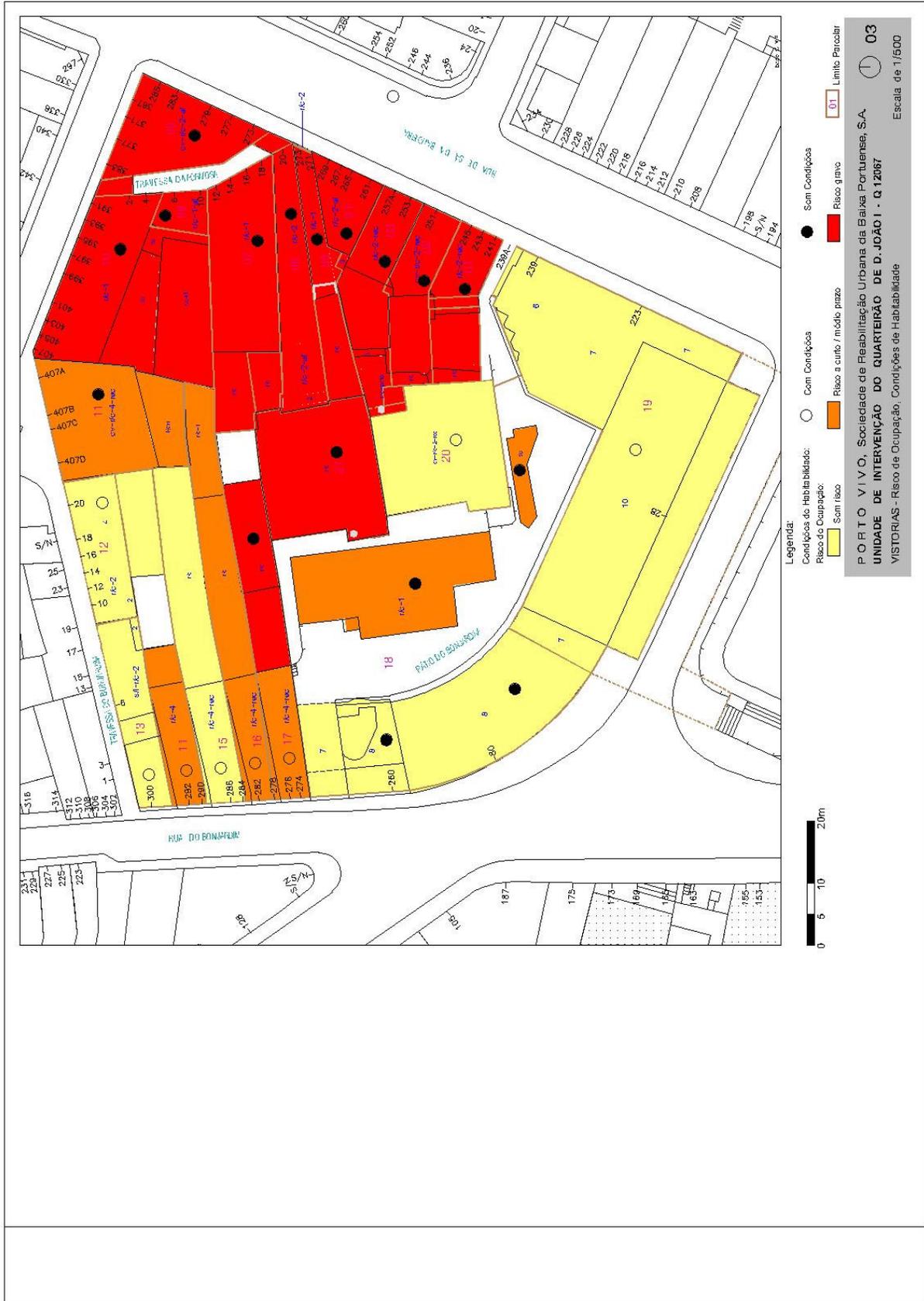
Dessas potencialidades já destacámos, anteriormente, o miolo do quarteirão, de boas dimensões para a criação de estacionamento e de espaço de uso colectivo e, principalmente, o núcleo central de parcelas que se encontram quase totalmente desocupadas e à espera de transformação.

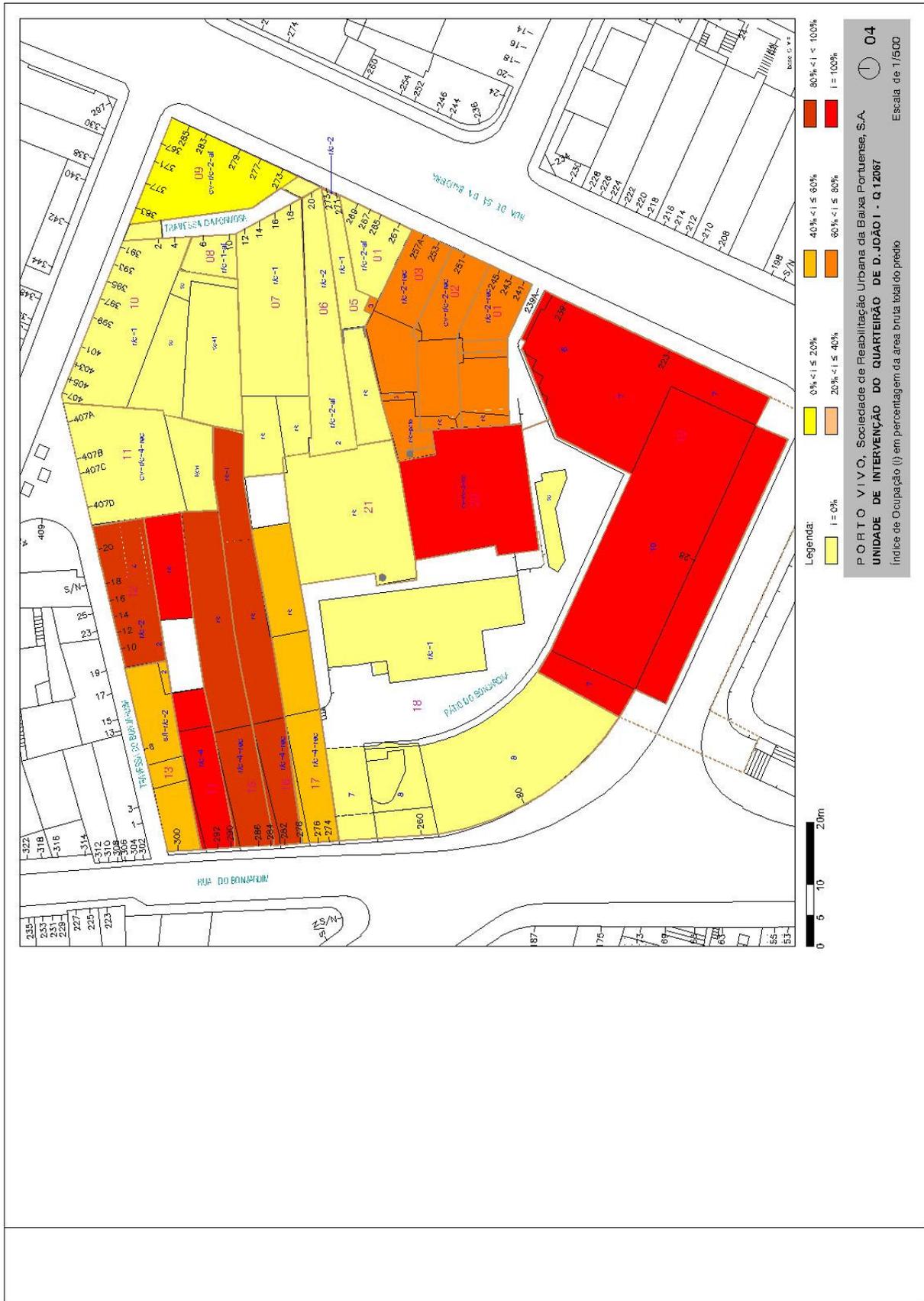
Por outro lado, este quarteirão apresenta desconformidades arquitectónicas e urbanísticas que sugerem, uma intervenção com uma forte matriz formal, modernizante, a exemplo do sucedido, em meados do século passado, com a sistematização da Praça de D. João I e a construção da frente urbana moderna e de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

## **2.6. Plantas e alçados da situação existente**

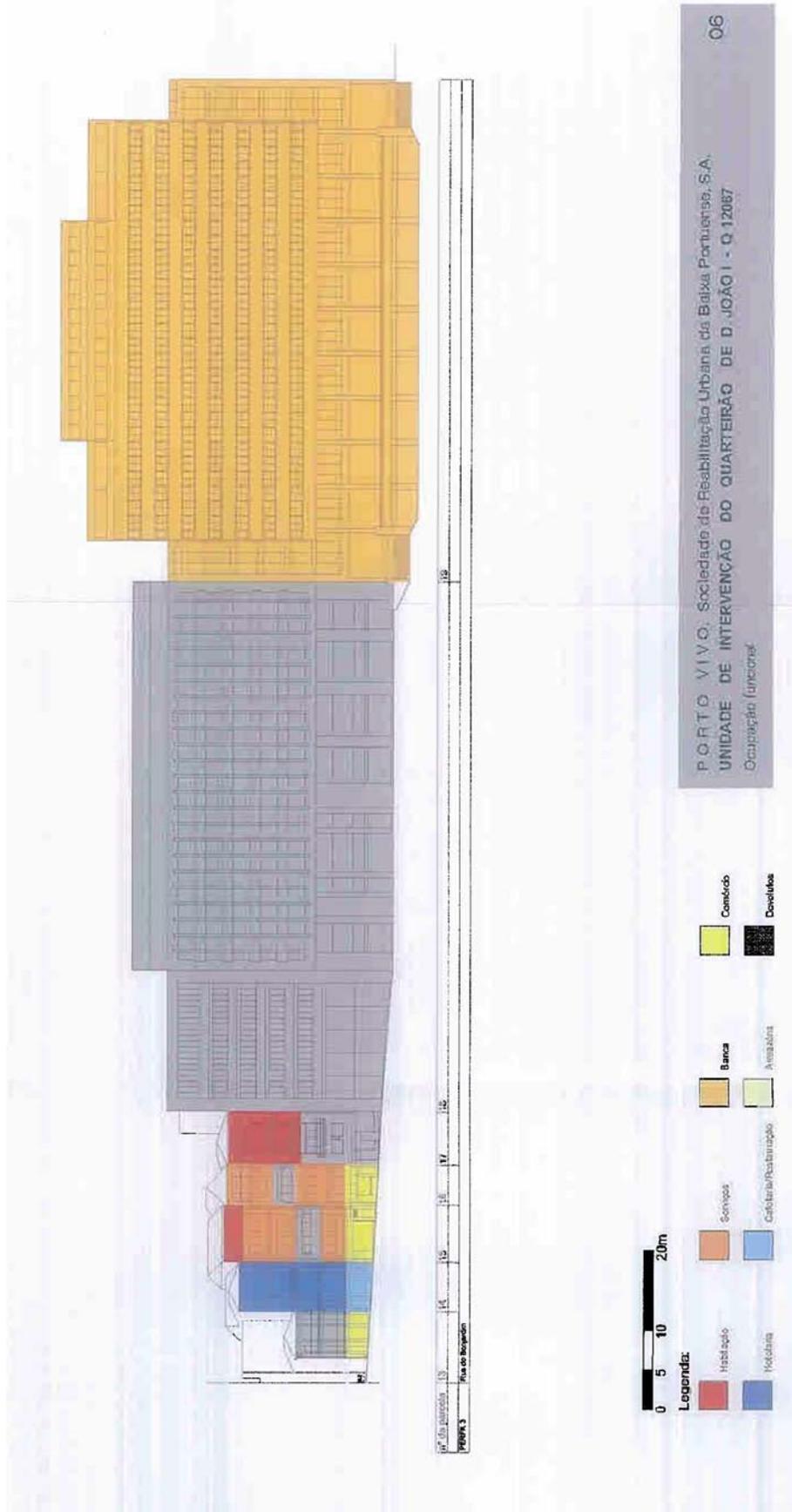












### **3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO, RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS, OUTROS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS**

**PARCELA UM** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua de Sá da Bandeira, 241-245, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44.546, fls.106 do Livro B 127, e lá inscrito a favor de Maria Leopoldina Lopes Guedes Rodrigues, casada, residente na Praça Velásquez 243, 4200-314 Porto, António de Anciães Guedes, residente na Praça Velásquez 181, 1º, 4200-313 Porto, João Anciães Guedes, Rua Anselmo Braancamp, 215, 4000-082 Porto, Palmira Anciães Guedes Serrano, casada residente na Rua Anselmo Braancamp, 201, 4000-082 Porto e Luís Machado Ferreira, casado, residente na Rua Santos Pousada, 811, 4000-488 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 5507º.

Arrendatários:

R/C (traseiras, nº 239 do Páteo do Bonjardim) - Raimundo José Tavares

R/C (frente)- Manuel José Ferreira e Filhos, Lda

**PARCELA DOIS** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua de Sá da Bandeira, 247-251, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 44.545, fls.105v do Livro B 127, e lá inscrito a favor de Maria Leopoldina Lopes Guedes Rodrigues, casada, residente na Praça Velásquez 243, 4200-314 Porto, António de Anciães Guedes, residente na Praça Velásquez 181, 1º, 4200-313 Porto, João Anciães Guedes, Rua Anselmo Braancamp, 215, 4000-082 Porto, Palmira Anciães Guedes Serrano, casada residente na Rua Anselmo Braancamp, 201, 4000-082 Porto e Luís Machado Ferreira, casado, residente na Rua Santos Pousada, 811, 4000-488 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 5254º a 5259º.

Arrendatários:

Cave e R/C - Stand Automóvel Clemente

2º andar e recuado - Fernando David Rodrigues

**PARCELA TRÊS** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua de Sá da Bandeira, 253-257, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1563 - Santo Ildefonso e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 124º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

Arrendatários:

R/C - Confeitaria Nerita - Rodrigo e Abreu, Lda.

**PARCELA QUATRO** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua de Sá da Bandeira, 261-269, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1562 - Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 125º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

**PARCELA CINCO** - Prédio urbano composto de casa com dois pavimentos, sito na Rua de Sá da Bandeira, 271-273, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1564 - Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 126º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

**PARCELA SEIS** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Travessa da Rua Formosa, 20, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1524 - Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6787º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

**PARCELA SETE** - Prédio urbano composto de casa com dois pavimentos, sito na Travessa da Rua Formosa, 12-18, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1525 - Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 4745º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

**PARCELA OITO** - Prédio urbano composto de casa com dois pavimentos, sito na Travessa da Rua Formosa, 6-10, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo

Predial sob o número 442 - Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 4744º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

**PARCELA NOVE** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito nas Rua de Sá da Bandeira, 273-285, Rua Formosa, 367-383, Travessa da Rua Formosa, S/n, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1526 - Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6110º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

Arrendatários:

R/C - Ourivesaria do Bolhão

R/C- Florista Libânia

**PARCELA DEZ** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito nas Rua Formosa, 391-407, Travessa da Rua Formosa, 2-4, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1494 - Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6003º, sendo pública e notoriamente reconhecidos como proprietários Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

**PARCELA ONZE** - Prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, composto de edifício com oito pavimentos destinado a comércio e escritórios, sito na Rua Formosa, 407 A, 407C e 407 D, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1320 A a G - Santo Ildefonso e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6657º A a G.

Tem as seguintes fracções autónomas:

**FRACÇÃO A:** Estabelecimento comercial na cave, rés-do-chão e sobreloja, com entrada pelos números 407 A e B.

**FRACÇÃO B:** Estabelecimento comercial no, rés-do-chão e sobreloja, com entrada pelo número 407 D.

**FRACÇÃO C:** Escritório no 1º andar, com entrada pelo número 407 C.

**FRACÇÃO D:** Escritório no 2º andar, com entrada pelo número 407 C.

**FRACÇÃO E:** Escritório no 3º andar, com entrada pelo número 407 C.

**FRACÇÃO F:** Escritório no 4º andar, com entrada pelo número 407 C.

**FRACÇÃO G:** Escritório no 5º andar recuado, com entrada pelo número 407 C.

São pública e notoriamente reconhecidos como proprietários de todas as fracções Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa.

**PARCELA DOZE** - Prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, composto de edifício com três pavimentos, sito na Travessa do Bonjardim, 12-20 freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 790 A a G - Santo Ildefonso e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 7115º A a G.

Tem as seguintes fracções autónomas:

**FRACÇÃO A:** Estabelecimento no rés-do-chão e 1º andar direito, com entrada pelos números 16 e 20.

**FRACÇÃO B:** Estabelecimento no rés-do-chão com entrada pelo número 18.

**FRACÇÃO C:** Estabelecimento no rés-do-chão com entrada pelo número 14.

**FRACÇÃO D** Estabelecimento no rés-do-chão com entrada pelos números 10 e 12.

**FRACÇÃO E:** Escritório no 1º andar esquerdo, com entrada pelo número 16.

**FRACÇÃO F:** Habitação no 2º andar direito, com entrada pelo nº16.

**FRACÇÃO G:** Habitação no 2º andar esquerdo, com entrada pelo nº16.

A Fracção F está inscrita a favor de Maria de Fátima Alves Pereira, casada no regime de separação de bens com José Pereira, residente na Travessa do Bonjardim, 16, 2º Dto. - Porto.

As demais fracções estão inscritas a favor de Glória Alice da Costa Pacheco, viúva, residente na Travessa do Bonjardim, nº 16, 2º Esq. e Maria Odete da Costa Pacheco Soares, casada no regime de comunhão geral com Fernando da Silva Soares, residente na Rua de Costa Cabral, nº 2199, 3.

Arrendatários:

Fracção A- Restaurante "O Caçula"- João Pereira Lopes, Lda

Fracção B- Severino Alberto da Silva Cid Gomes

Fracção C- Júlio Paulo Maia Monteiro

Fracção D- José Caldas

Fracção D- Tupagáz

**PARCELA TREZE** - Prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, composto de edifício com quatro pavimentos, sito na Rua do Bonjardim, 296-300 e Travessa do Bonjardim, 6-10 freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 105 A a G - Santo Ildefonso e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6850ºA a G.

Tem as seguintes fracções autónomas:

**FRACÇÃO A:** Estabelecimento no rés-do-chão com entrada pelo número 300 da Rua do Bonjardim. Está inscrito a favor de António Moura dos Santos, residente na Rua Padre Joaquim das Neves, 739, 4435-374 Rio Tinto.

Ónus: Hipoteca voluntária a favor do Banco Nacional Ultramarino, S.A.

**FRACÇÃO B:** Estabelecimento no rés-do-chão com entrada pela Travessa do Bonjardim, 10. Está inscrito a favor de César Manuel Castro Oliveira e Ermelinda Manuela Fernandes Rebelo de Castro Oliveira, residentes na Rua Duque da Terceira, 381 4º Dtº, 4000-537 Porto.

**FRACÇÃO C:** Escritório no 1º andar com entrada pela Travessa do Bonjardim, 6. Está inscrito a favor de Maria Luísa Roseira da Nova Ferreira de Oliveira, residente na Rua Duarte Barbosa, 368, 1º G, 4150-282 PORTO e Heleno Roseira da Nova Ferreira de Oliveira, residente na Rua Diogo Cão, 1167, 3, 4200-262 Porto.

**FRACÇÃO D** Escritório no 1º andar com entrada pela Travessa do Bonjardim, 6, sendo reconhecido como proprietário César Manuel Castro Oliveira e Ermelinda Manuela Fernandes Rebelo de Castro Oliveira, residentes na Rua Duque da Terceira, 381 4º Dtº, 4000-537 Porto.

**FRACÇÃO E:** Escritório no 2º andar direito, com entrada pela Travessa do Bonjardim, 6. Está inscrito a favor de Depósito Dental Lda, com sede na Rua dos Anjos, 13, 2º Esq. 1150-033 Lisboa.

**FRACÇÃO F:** Escritório no 2º andar esquerdo, com entrada pela Travessa do Bonjardim, 6. Está inscrito a favor de Depósito Dental Lda, com sede na Rua dos Anjos, 13, 2º Esq. 1150-033 Lisboa.

**FRACÇÃO G:** Escritório no 3º andar com entrada pela Travessa do Bonjardim, 6. Está inscrito a favor de César Manuel Castro Oliveira e Ermelinda Manuela Fernandes Rebelo de Castro Oliveira, residentes na Rua Duque da Terceira, 381 4º Dtº, 4000-537 Porto.

**PARCELA CATORZE** - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, dependência e quintal, sito na Rua do Bonjardim, 290-294, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 11421 fls 31 B-43, e lá inscrito a favor de Francisca Ribeiro de Miranda Lopes e marido Manuel Moreira Lopes, residentes na Rua da Cruz, 283, 4200-248 PORTO inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1603º.

Arrendatários:

R/C - Restaurante “Solar da Conga” - Francisco da Silva Cardoso

1º, 2º, 3º e 4º andares - Residencial “Solar da Conga” - Carlos Alberto Carneiro da Cruz

**PARCELA QUINZE** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua do Bonjardim, 284-286, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 11643 fls 144 B-43, e lá inscrito a favor da Liga das Associações de Socorros Mútuos do Porto, com sede na Rua de Rodrigues Sampaio, 99, 1º Andar, 4000-425 PORTO inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6573º.

**Arrendatários:**

- 3º frente - Luís Lopes
- 3º traseiras - Dr. António Reis
- 4º andar - Sindicato dos Eng. Técnicos
- 5º esquerdo - Bernardete Saraiva
- 5º direito - José Francisco Morais Vaz

**PARCELA DEZASSEIS** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua do Bonjardim, 278-282, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1275 - Santo Ildefonso, e lá inscrito a favor de Maria da Luz Lemos Carvalhais Pinheiro de Sousa Nobre, residente na Rua Engº Armando de Magalhães, nº197, 1º, dtº, 4445-415 ERMESINDE, Maria Luiza Carvalhais Benevides Pinheiro Coutinho de Azevedo residente na Trav. do Padrão nº 91, Moreira, 4475-660 MAIA e Maria Ida Carvalhais Benevides Pinheiro Costa Padrão, residente na Travessa do Padrão nº 117, Moreira, 4475-660 MAIA e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6362º.

**Arrendatários:**

- R/C- Luciano Matos e companhia, Lda - Paulo Reis
- 1º andar - Clínica Dentária, Dr. Abel Salgado
- 2º frente - Dr. Manuel Henrique Prior
- 2º traseiras - Maria Rosalina Ferreira da Rocha
- 4º e 5º andar - Luciano Matos e Companhia, Lda - Paulo Reis

**PARCELA DEZASSETE** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua do Bonjardim, 274-276, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 850 - Santo Ildefonso, e lá inscrito a favor de Ernesto Tomé Rocha, residente na Rua. da Lameira de Baixo,383, Porto, Manuel Pereira Martins Gomes, residente na Rua S. Roque da Lameira, 1824, 3º esquerdo, Porto, Jorge Manuel Parein Gomes, Nelson Alexandre Parein Gomes, Nathalie Parein Gomes, Lucília Pereira Martins Gomes, residentes na Rua Comendador Inácio de Sousa, 244, Vila Nova de Gaia, Rita Dias Gomes Cardoso, residente na Rua Dilma Rispoli,42,Parque Mooca, S.Paulo, Brasil, Manuel dos Santos Nogueira de Sousa, residente na Av. Fernão de Magalhães, 1831, Porto, Rosalina Augusta Cardoso na Rua Diogo Cão 1242, 3º direito, Porto, Gracinda Maria Cardoso Ferreira de Sousa residente na Rua Diogo Cão 1242, 3º direito, Porto e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6090º.

**Arrendatários:**

- R/C- Restaurante "O Porto" - IHVA, Indústria Hoteleira Vinga e Amável, Lda
- 1º Traseiras - Heliotecnica Graphis
- 3º andar - António Augusto da Costa
- 4º andar - Maria Beatriz Chaves da Fonseca
- 5º andar recuado- Elsa Fernanda Rangel

**PARCELA DEZOITO** - Constituída pelos seguintes prédios:

Prédio urbano composto de dez pavimentos, sito na Praça de D. João I, 260, 262 e 268, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1053 - Santo Ildefonso, e lá inscrito a favor de Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfolio Imobiliário, gerido, administrado e representado por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, SA, com sede na Avenida José Malhoa, lote 1686, Lisboa, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 6040°.

Prédio urbano composto de dez pavimentos, sito na Praça D. João I, 80, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1139 - Santo Ildefonso, e lá inscrito a favor de Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfolio Imobiliário, gerido, administrado e representado por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, lote 1686, Lisboa, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 5917°.

Prédio urbano composto de terreno para construção, sito na Praça D. João I, 22 a 80 e Rua do Bonjardim 260, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1775 - Santo Ildefonso, e lá inscrito a favor de Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfolio Imobiliário, com sede na Avenida José Malhoa, lote 1686, Lisboa, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 7271°.

Direitos Adquiridos através de Licenças ou Autorizações Eficazes:

Alvará de Loteamento nº 73/07/DMU. O loteamento aprovado é composto por dois lotes:

O Lote 1, com a área de 1752m<sup>2</sup>, é composto por dois edifícios, com 9 pisos acima da cota de soleira e 3 pisos abaixo da cota de soleira.

O Lote 2, com a área de 302m<sup>2</sup>, mantém a actual função que o espaço tem, pátio/acesso interior ao quarteirão.

**PARCELA DEZANOVE**- Constituída pelos seguintes prédios:

Prédio urbano composto de doze pavimentos sito na Praça D. João I, 28, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 53845 fls 68v B-152, e lá inscrito a favor de Banco Português do Atlântico, com sede na Praça D. João I, 28, Porto e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6033°, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Banco Comercial Português S.A., com sede na Praça D. João I, 28, 4000-295 Porto.

Prédio urbano composto de nove pavimentos sito na Rua de Sá da Bandeira, 223-239, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 54737 fls 183 B-154, e lá inscrito a favor de Banco Português do Atlântico, com sede na Praça D. João I, 28, Porto e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6774°, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Banco Comercial Português S.A., com sede na Praça D. João I, 28, 4000-295 Porto.

**PARCELA VINTE** - Prédio urbano composto de três pavimentos sito nas traseiras da Rua de Sá da Bandeira, s/n, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 172-Santo Ildefonso, e lá inscrito a favor de Banco Português do Atlântico, com sede na Praça D. João I, 28, Porto e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 5590º, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Banco Comercial Português S.A., com sede na Praça D. João I, 28, 4000-295 Porto.

**PARCELA VINTE E UM** - Prédio urbano composto de terreno para construção, sito na Rua do Bonjardim 264-270, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 661 - Santo Ildefonso, e lá inscrito a favor de Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário, e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund, geridos, administrados e representados por Millennium BCP - Gestão de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, 27, Lisboa, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 7053º.

#### 4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

Tendo em conta o diagnóstico traçado:

- grande percentagem de área edificada devoluta e sua desadequação funcional às necessidades actuais,
- obsolescência, degradação e insalubridade do interior do quarteirão,
- constatação de que, tal como se encontra, o quarteirão de D. João I é um foco de desqualificação urbanística da Baixa do Porto,
- oportunidade, porventura irrepetível, de promover uma operação em grande escala,

a reabilitação e revitalização deste quarteirão não é possível sem um incremento significativo da qualidade funcional e uma oferta tipológica diversificada ao nível do edificado, e sem uma melhoria significativa do espaço público e da qualidade ambiental do quarteirão.

Assim, define-se um programa de renovação urbana para a quase totalidade do quarteirão, que concilia a reabilitação de elementos construídos, existentes e de valor patrimonial, com a renovação do edificado, através da definição de uma nova implantação que permite a criação de espaços livres de utilização colectiva no interior do quarteirão.

Ao nível funcional, estabelece-se um programa misto de comércio, serviços e habitação, assim como a criação de estacionamento para residentes e utentes.

A estratégia de reabilitação, constante deste documento, mantém, no essencial, a orientação do Estudo Preliminar, de Julho de 2006, e o Projecto Base de Documento Estratégico, de Novembro do mesmo ano, submetido à participação dos interessados.

A estratégia de reabilitação do quarteirão compreende dois tipos de intervenções distintas:

- **Intervenção conjugada** das parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, lote 2 da parcela 18, 20 e 21;
- **Intervenção isolada** no lote 1 da parcela 18, através da operação de reparcelamento já aprovada pela Câmara Municipal do Porto e projecto em curso, que prevê: comércio, habitação e estacionamento. O projecto deste lote recupera a estrutura das actuais edificações face à Praça D. João I e Rua do Bonjardim e contempla a criação de 46 fogos, a que corresponde a área total de 4961 m<sup>2</sup>, de um espaço comercial no rés-do-chão, com 571 m<sup>2</sup>, e de estacionamento próprio, com 3357 m<sup>2</sup>. As construções existentes no interior do lote serão demolidas para permitir a criação de um logradouro.

A **parcela 19** encontra-se em bom estado de conservação e de utilização pelo que não necessita de intervenção.

#### **4.1. Intervenção conjugada das parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, lote 2 da parcela 18, 20 e 21**

Intervenção através de um processo de reparcelamento, de acordo com o seguinte programa de intervenção:

- a) Renovação de todas as parcelas do conjunto, através da sua demolição e construção de edifícios novos, com cêrcea máxima de r/c+6 andares no interior do quarteirão, e reabilitação dos edifícios ou partes de edifícios que encerrem valores arquitectónicos e urbanísticos relevantes, obedecendo a um programa misto com predominância de habitação nos pisos superiores, serviços e comércio, preferencialmente nos pisos baixos.
- b) Criação de um parque de estacionamento subterrâneo, de suporte ao empreendimento e à envolvente urbana, com três pisos subterrâneos;
- c) Criação, no interior do quarteirão, de uma praça de utilização pública, com a área mínima de 1350 m<sup>2</sup>, e acessível, da Travessa do Bonjardim / Rua Formosa, através do espaço libertado pela demolição da parcela 11 e, da Rua Sá da Bandeira, pelo vazamento do rés do chão da parcela 03;
- d) Manutenção do percurso pedonal correspondente à Travessa da Formosa;
- e) Alargamento da Travessa do Bonjardim em toda a sua extensão, segundo desenho constante da “Planta Estratégica” da intervenção, constante do presente documento, através da demolição dos edifícios (parcelas 11, 12 e 13) com ela confrontantes;
- f) Reabilitação das fachadas originais das parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 09 e 10.

As manchas apresentadas na “Planta Estratégica” da intervenção (cartograma 07), não pretendem configurar, rigidamente, o formato da reestruturação pretendida mas, tão só, um modelo diagramático do espaço colectivo e da forma urbana a criar/reabilitar. Este modelo será precisado ulteriormente, no desenvolvimento do projecto geral da intervenção e dos projectos específicos para cada unidade a edificar. Em consequência, a distribuição das áreas por funções, que mais adiante se apresenta, poderá sofrer ajustamentos de pormenor.

#### **4.2. Intervenção Conjugada: Critérios de intervenção**

A intervenção deverá procurar a melhor adaptação do programa geral do empreendimento, no desenvolvimento das áreas habitacionais e comerciais, quer com o contexto envolvente, quer com os espaços a criar no interior do quarteirão. Destacam-se de seguida algumas das opções de desenho:

- A área habitacional a que se destina a maior parte do empreendimento, com 11.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, dispor-se-à preferencialmente nos pisos superiores. Será caracterizada por

tipologias diversificadas, onde se pretende incluir apartamentos de diversas dimensões destinados a explorar um leque variado de opções, e desenvolvendo novos conceitos de ocupação habitacional, com a qualidade proporcional ao excelente ambiente que pode ser potenciado pela Baixa. Para estas áreas habitacionais serão destinadas áreas interiores privadas, com a possibilidade de desenvolvimento de equipamentos complementares à função habitacional.

- A área comercial terá uma dimensão correspondente a cerca de 8.400 m<sup>2</sup> 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. É propósito do empreendimento atrair cadeias comerciais que apresentem estabelecimentos âncora e que atraiam e modernizem o tecido comercial da Baixa.
- A área destinada a serviços pretende responder a necessidades actuais e eventual expansão. Permitirá também tornar mais diversificada a proposta de reconversão. Estimou-se em 2.900 m<sup>2</sup> do total do empreendimento. Os serviços serão implantados preferencialmente à face da Rua do Bonjardim.
- O estacionamento proposto desenvolve-se em três pisos, prevendo-se a ocupação total da área de intervenção e a dotação de acessos a partir das ruas envolventes do empreendimento. Apresentará áreas públicas e áreas de acesso privado aos edifícios habitacionais. Considerando a dotação prevista no PDM, de 1,5 lugares de estacionamento por cada fogo e de 2 lugares por 100m<sup>2</sup> de área não habitacional, as exigências funcionais próprias do empreendimento foram estimadas em 390 lugares de estacionamento, pelo que restarão cerca de 250 lugares para estacionamento público, de apoio à zona, na consideração de outras necessidades de estacionamento geradas, nomeadamente, pelo mercado do Bolhão.
- A criação do espaço público no interior do quarteirão constituirá uma mais valia muito significativa desta intervenção. Pretende-se ligar, pelo interior do quarteirão, a Rua do Bonjardim com a Rua de Sá da Bandeira e dotar esta área da cidade de um espaço pedonal protegido, de atravessamento e estadia. As áreas livres e privadas no interior do quarteirão funcionarão como complemento do uso residencial, reforçando uma qualidade que se pretende fazer emergir na futura Baixa habitacional.
- O alargamento da Travessa do Bonjardim, através da demolição das duas construções deste quarteirão com ela confrontantes, destina-se fundamentalmente a melhorar as condições de atravessamento de peões e de salubridade (iluminação natural, ventilação) dos edifícios a construir ou existentes nas suas margens. Do seu alargamento resultará igualmente a possibilidade de construção de entradas e saídas para o estacionamento a criar nesta intervenção.
- O conjunto edificado a projectar deverá ser parcelado em diferentes projectos, de dimensão mais reduzida. Procurar-se-á desta forma, desenvolver construções com dimensões que se insiram na actual escala edificada da Baixa, contrariando uma eventual solução resultante de uma edificação contínua, cuja configuração seria contrária à morfologia urbana prevalecte nos quarteirões confrontantes.

- Por último, para a execução das operações de reabilitação do quarteirão que a intervenção conjugada implica, os proprietários das parcelas envolvidas podem constituir para o efeito, nomeadamente, uma associação de proprietários.

#### 4.3. Quadro resumo das intervenções

| QUADRO RESUMO DAS INTERVENÇÕES     |                         |                  |                         |
|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Função                             | Ocupação                | Área Bruta       | Capacidade (estimativa) |
| <b>INTERVENÇÃO CONJUGADA</b>       |                         |                  |                         |
| Estacionamento                     | 3 pisos (em cave)       | 16.180 m2        | 640 lugares             |
| Espaço comercial                   | 2 pisos (pisos térreos) | 8.400 m2         | ---                     |
| Habitação                          | 6 pisos (máximo)        | 13.840 m2        | 110 fogos (média)       |
| Serviços                           |                         |                  | ---                     |
| <b>Total parcial.....</b>          |                         | <b>38.420 m2</b> |                         |
| <b>PARCELA 18</b>                  |                         |                  |                         |
| Estacionamento                     | 3 pisos (em cave)       | 3.357 m2         | 120 lugares             |
| Espaço comercial                   | 1 piso (térreo)         | 571 m2           | 1 unidade               |
| Habitação                          | 8 pisos                 | 4.961 m2         | 46 fogos                |
| <b>Total parcial.....</b>          |                         | <b>8.889 m2</b>  |                         |
| <b>TOTAL DAS DUAS INTERVENÇÕES</b> |                         | <b>47.309 m2</b> |                         |



#### 4.4. Planta Estratégica



## 5. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO

| código da parcela                                                                                                                             | Ano 1           |          |          |          | Ano 2    |          |          |          | Ano 3    |          |          |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                                                                                                                               | 1º trim.        | 2º trim. | 3º trim. | 4º trim. | 1º trim. | 2º trim. | 3º trim. | 4º trim. | 1º trim. | 2º trim. | 3º trim. | 4º trim. |
| intervenção conjugada<br>parcelas: 01, 02, 03, 04,<br>05, 06, 07, 08, 09, 10,<br>11, 12, 13, 14, 15, 16,<br>17, lote 2 da parc.18, 20<br>e 21 |                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 18                                                                                                                                            |                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 19                                                                                                                                            | sem intervenção |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |

- Contratos de reabilitação
- Concursos para selecção de projectos de arquitectura
- Projectos de licenciamento e execução
- Obras - intervenção profunda

## 6. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO

| designação da intervenção                                                                                           | Custo de intervenção (€)* |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| intervenção conjugada parcelas<br>01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09,<br>10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20<br>e 21 | 27.300.000                |
| parcela 18                                                                                                          | 9.100.000                 |
| parcela 19                                                                                                          | sem intervenção           |

\* Custo estimado da intervenção com exclusão de IVA, impostos e taxas, custos de projecto e gestão, e outros custos administrativos



## **7. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS**

Os fundos de investimento imobiliário “AF Portfolio Imobiliário” e “Imopromoção - Portuguese Real Estate Development Fund”, geridos e representados pelo Millennium bcp - Gestão de Fundos de Investimento, S.A. estão interessados em colaborar com os proprietários na reabilitação da Unidade de Intervenção, através da sociedade John Neild & Associados, com sede na Rua D. Manuel II, 296 12º Dtº, 4050-944 Porto, telefone 226053297, telefax 226053299, endereço electrónico: [johnneild@johnneild.pt](mailto:johnneild@johnneild.pt).

**Equipa Técnica da Porto Vivo, SRU**

Patrício Martins, arq. / Joaquim Almeida, Eng. / Fátima Cabral, Jurista / Joana Fernandes, arq<sup>a</sup> /  
/Ana Martins, arq<sup>a</sup>.