



Reabilitação
do Quarteirão de D. João I

Enquadramento Urbanístico

Enquadramento Urbanístico

**Levantamento
Fotográfico**





FORTE

Cinema
Forado
Sítio

Cine
Fora
S



CASA FORTTE

Cantierina de Politi

Cantierina de Politi

CASA FORTTE



Delta[®]
CAFÉS

CASA FORTI

BOIS
VF
91
REC





VENDE
01.8790720





Enquadramento Urbanístico

**Levantamento
do Estado de Uso do Quarteirão**



LEGENDA:

- Imóveis integralmente ocupados
- Imóveis com alguns pisos / fracções devolutos
- Imóveis integralmente devolutos
- Limite de lote



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER
Rua de Cascais, 81 Apartado 2318 Alameda 4400 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda
fax: +351 22 370 84 47 tel: +351 22 370 80 32 aburmester@aburmester.com www.aburmester.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA				
Planta de Ocupação do Lotes		1:1000	30.05.06	00



LEGENDA:

- Comércio
- Habitação
- Serviços
- Indústria
- Armazém
- Limite de lote



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER

Arquitectos Associados, Lda

Rua de Cascais, 81 Apartado 2318 Alameda 4400 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

fax: +351 22 370 84 47 tel: +351 22 370 80 32 aburmester@aburmester.com www.aburmester.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Planta de Usos - R/c

1:1000 30.05.06

00



LEGENDA:

- Comércio
- Habitação
- Serviços
- Indústria
- Armazém
- Limite de lote



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER

Rua do Casoso, 81 Apartado 2818 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda

fax: +351 22 270 94 47 tel: +351 22 270 90 32 aburmester@aburmester.com www.aburmester.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Usos Predominante acima do R/c

1:1000

30.05.06

00

Enquadramento Urbanístico

**Levantamento
do Estado de Uso Envolvente**



RUAS DE COMÉRCIO ACTIVO **RUAS DE COMÉRCIO INACTIVO** **PRAÇAS** **EQUIPAMENTOS** **DISTANCIAS A PÉ**

Suporte Urbanístico



Área de Intervenção

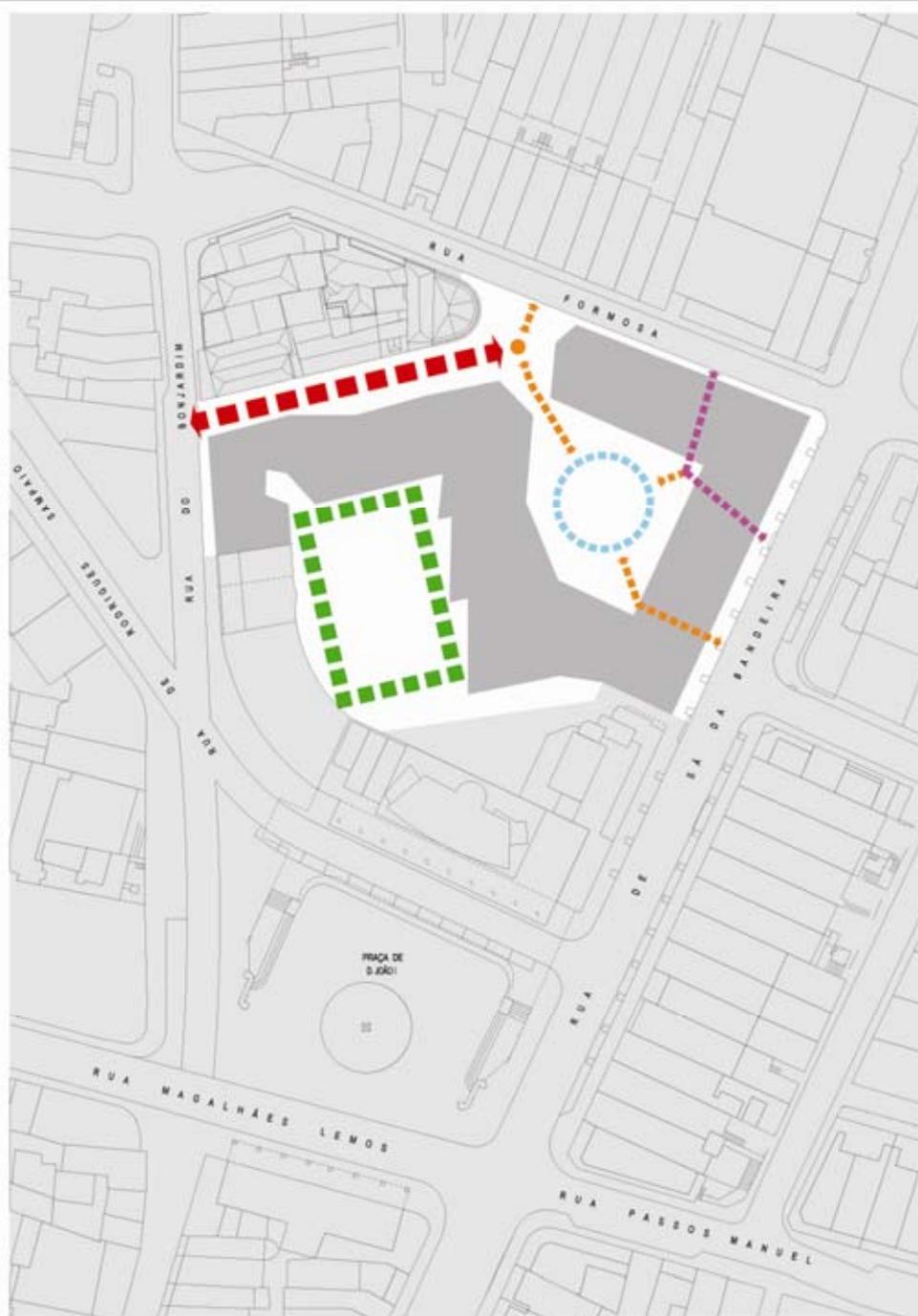
A Demolir

A Manter

Intervenção

Intervenção

Critérios



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
 - Logradouro Semi-Privado e Privado (espaço verde)
 - Mancha 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 Sá da Bandeira

Escala
 1:500

Data
 31.10.09

Nº Desenho
 01



Planta Geral de Implantação
 Uso Superior
 Pisos de Habitação e Hotelaria

- Legenda**
- Mancha de Implantação
 - Logradouro Semi-Privado e Privado (espaço verde)
 - LT 07 Identificação do Lote
 - RC-4-Rua Enumeração dos Pisos

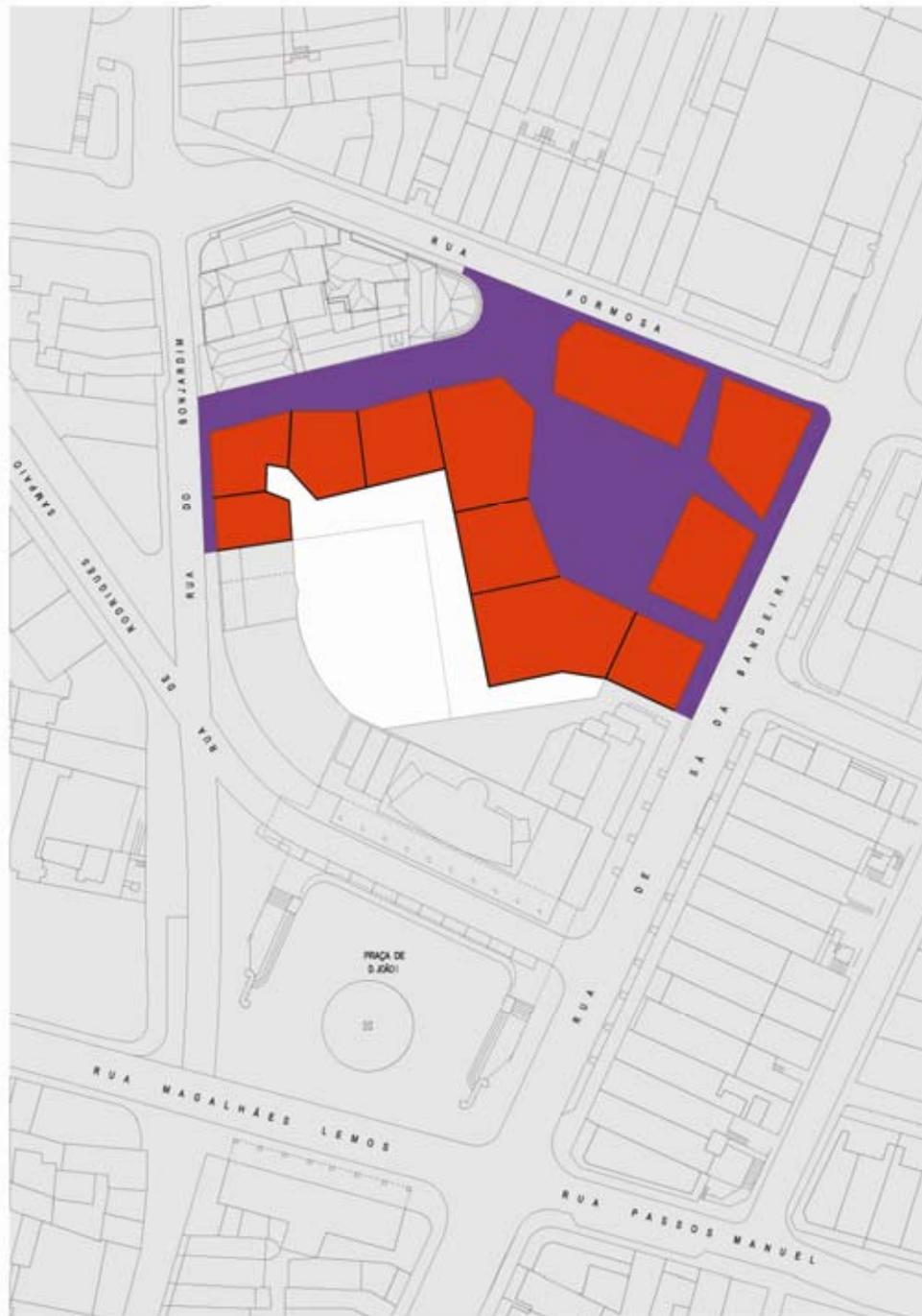
REABILITAÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D.JOÃO I

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

Escala
1:500

Data
31.10.05

Mº Desenhista
03



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

- Legenda
- Espaço Público
 - Marcha de Implantação

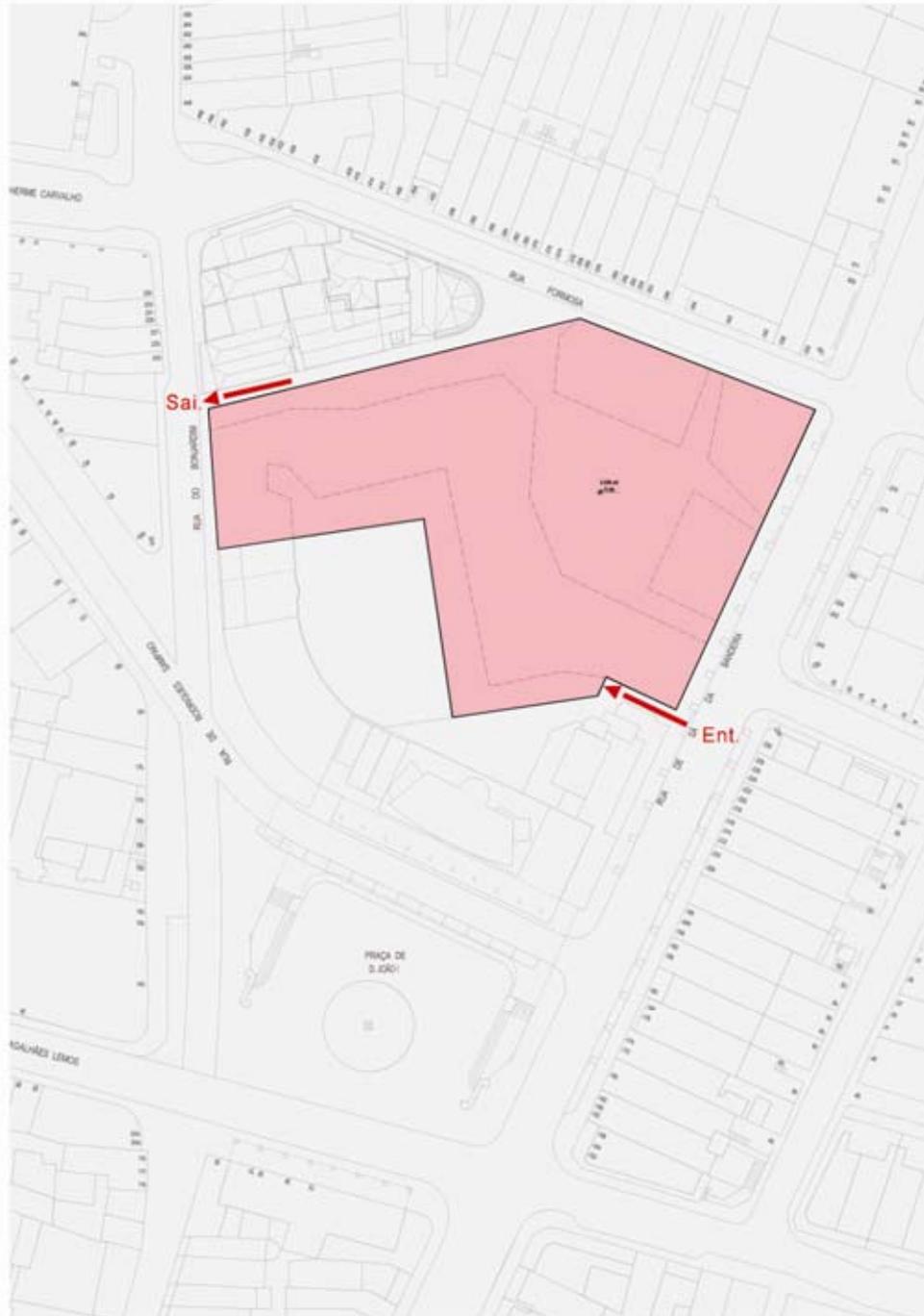
REABILITAÇÃO DO QUARTEIRÃO DE D. JOÃO I

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

Escala
1:500

Data
31.10.09

Nº Desenho
02



Planta Geral de Implantação
Estacionamento

- Legenda
- Acessos ao estacionamento
 - Área de estacionamento

Intervenção

Proposta



LEGENDA:

-  Gradação Volumétrica das Edificações Propostas
-  Áreas Públicas
-  Áreas Ajudinadas Privativas



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER

Rua do Casco, 81 Apartado 2818 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda

fax: +351 22 270 94 47 tel: +351 22 270 90 32 aburmester@aburmester.com www.aburmester.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
Proposta - Planta Implantação

1:1000 30.05.06

00 02



LEGENDA:

- Áreas Públicas
- Áreas Ajudinadas Privativas
- Edificações Novas
- Edificações Existentes



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER
Rua do Casarão, 81 Apartado 2018 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda
fax: +351 22 370 94 47 tel: +351 22 370 90 32 aburmaster@aburmaster.com www.aburmaster.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA				
Proposta - Planta de Arranjos exteriores	1:1000	30.05.06	00	01



LEGENDA:

- Estacionamento
- Comércio
- Habitação
- Serviços
- Áreas Públicas
- Áreas Ajudinadas Privativas



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER
Rua do Cascais, 81 Apartado 2818 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda
fax: +351 22 370 94 47 tel: +351 22 370 90 32 aburmest@aburmest.com www.aburmest.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA					
Proposta - Planta Piso Rc+		1:1000	30.05.06	00	07



LEGENDA:

- Estacionamento
- Comércio
- Habitação
- Serviços



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER

Arquitectos Associados, Lda

Rua do Cascais, 81 Apartado 2018 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

fax: +351 22 370 94 47 tel: +351 22 370 90 32 aburmaster@aburmaster.com www.aburmaster.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Proposta - Planta Piso 1

1:1000 30.05.06

00 08



LEGENDA:

- Estacionamento
- Comércio
- Habitação
- Serviços



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER
Rua do Cascais, 81 Apartado 2018 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda
fax: +351 22 370 94 47 tel: +351 22 370 90 32 aburmest@aburmest.com www.aburmest.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
 Proposta - Planta Piso 3

1:1000 30.05.06

00 10



LEGENDA:

- Estacionamento
- Comércio
- Habitação
- Serviços



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER
Rua do Cascais, 81 Apartado 2018 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda
fax: +351 22 270 94 47 tel: +351 22 270 90 32 aburmest@aburmest.com www.aburmest.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
 Proposta - Planta Piso 5

1:1000 30.05.06

00 12



LEGENDA:

- Estacionamento
- Comércio
- Habitação
- Serviços



Alguns dos dados apontados foram obtidos a partir do Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção de D. JOÃO I desenvolvido pela Quaternaire Portugal e datado de Dezembro de 2004

A. BURMESTER
Rua do Cascais, 81 Apartado 2018 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

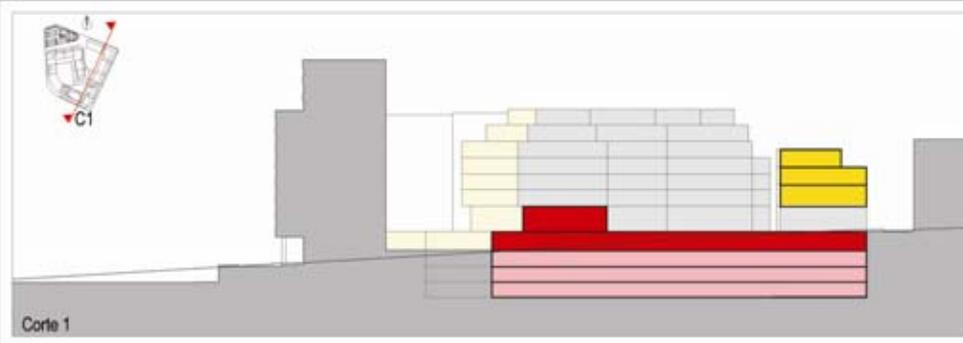
Arquitectos Associados, Lda
fax: +351 22 270 94 47 tel: +351 22 270 90 32 aburmest@aburmest.com www.aburmest.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

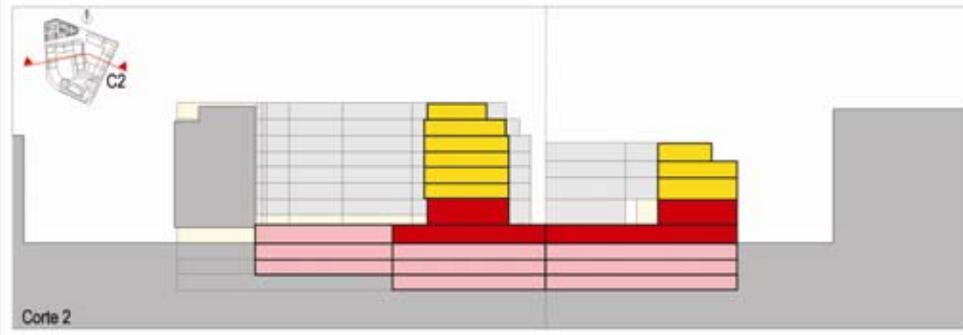
Proposta - Planta Piso 6

1:1000 30.05.06

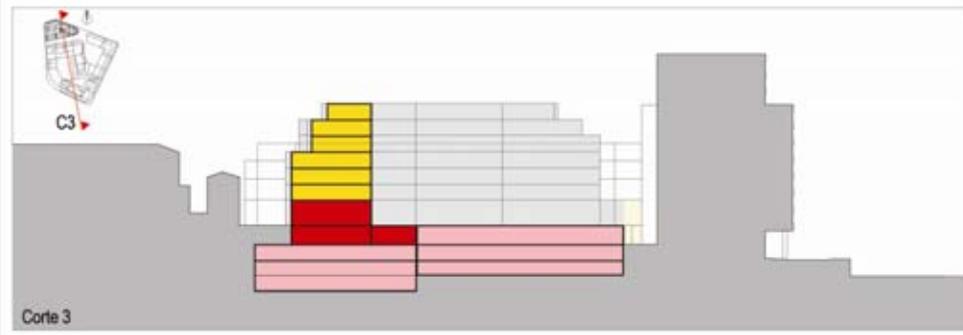
00 13



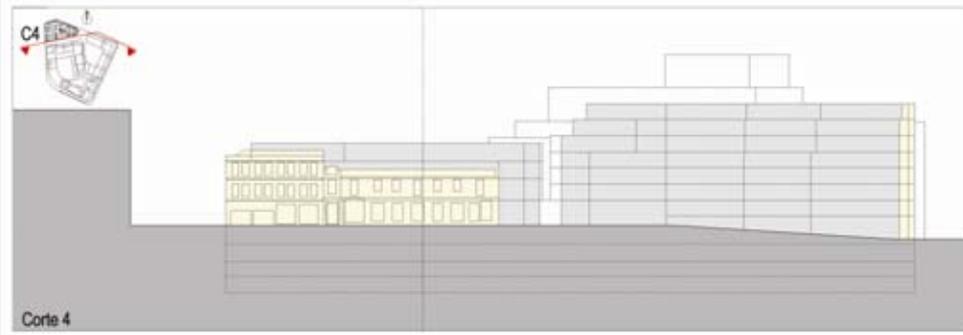
Corte 1



Corte 2



Corte 3



Corte 4

A. BURMESTER

Rua do Cascais, 81 Apartado 2618 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda

fax: +351 22 270 94 47 tel: +351 22 270 90 22 aburmaster@aburmaster.com www.aburmaster.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

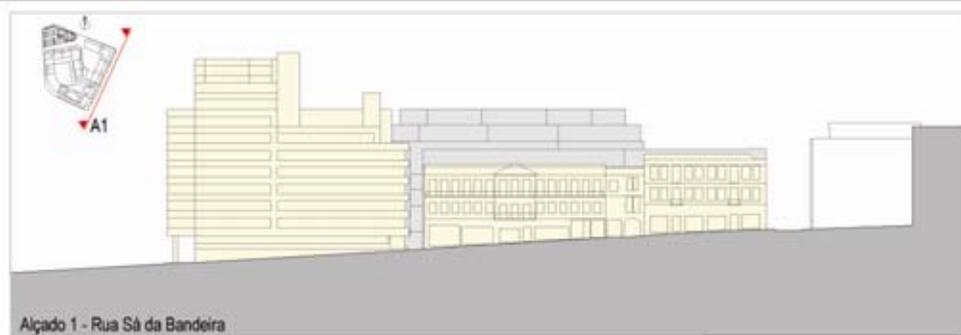
Proposta - Cortes

1:1000

30.05.06

00

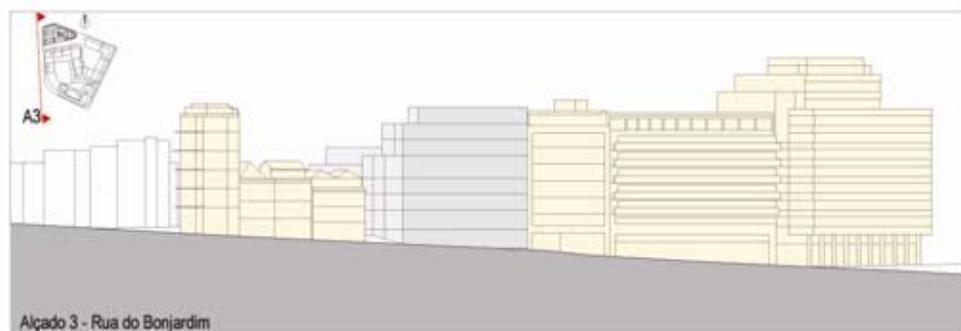
14



Alçado 1 - Rua Sá da Bandeira



Alçado 2 - Rua Formosa



Alçado 3 - Rua do Bonjardim



Alçado 4 - Praça de D. João I

A. BURMESTER

Rua do Casco, 81 Apartado 2616 Alameda 4100 - Vila Nova de Gaia - PORTUGAL

Arquitectos Associados, Lda

fax: +351 22 270 94 47 tel: +351 22 270 90 32 aburmester@aburmester.com www.aburmester.com

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
Proposta - Alçados

1:1000 30.05.06

00 15

Intervenção

Áreas Existentes

2.5 ÁREAS



RECONVERSÃO DE QUARTEIRÃO NA BAIXA DO PORTO - PÇ. D. JOÃO 1/R. FORMOSA/R. BONJARDIM/R. SÁ DA BANDEIRA

QUADROS DE ÁREAS

Áreas de Levantamento SRU - existente						
Total da área de intervenção			Área do Terreno		Área de construção	
		%	m2		m2	
Terrenos						
01	Outros	5,74%	389,09	8,98%	1.377,95	
02	Investigação	38,63%	2.618,94	36,39%	5.582,63	
03	Banco do Brasil	5,51%	373,57	11,17%	1.714,02	
04	Outros	4,08%	276,93	5,47%	839,29	
05	Outros	1,21%	81,96	1,60%	245,88	
06	Outros	4,44%	301,10	4,69%	718,85	
07	Outros	5,03%	341,14	5,76%	882,99	
08	Outros	5,09%	345,06	5,11%	783,11	
09	Outros	5,28%	358,10	2,79%	428,10	
10	BCP	5,68%	384,99	12,70%	1.947,92	
11	Fundo BCP	19,31%	1.309,27	5,34%	818,54	
Totais		100,00%	6.780,15	100,00%	15.339,28	

Intervenção

Áreas Propostas

3.3 ÁREAS



RECONVERSÃO DE QUARTERÃO NA BAIXA DO PORTO - PÇ. D. JOÃO I/R. FORMOSA/R. BONJARDIM/R. SÁ DA BANDEIRA

QUADROS DE ÁREAS

Áreas de Proposta				
PROJ	USO	Área - Total (m ²)	m ²	
C01e 01	Estacionamento	5.536,00		
C01e 02	Estacionamento	6.447,00		
C01e 03	Estacionamento	6.447,00		
PC	Estacionamento	109,00		
	Total	19.341,00		58.821,00
PC	Comércio	5.130,00		33.685,00
PC +	Comércio	3.270,00		14.715,00
	Total	8.400,00		33.680,00
01	Serviços	560,00		2.520,00
02	Serviços	560,00		2.520,00
03	Serviços	565,00		2.542,50
04	Serviços	487,50		2.144,75
05	Serviços	487,50		2.144,75
06	Serviços	265,42		1.174,29
	Total	2.913,42		11.653,68
01	Habitação	2.783,50		8.350,50
02	Habitação	2.783,50		8.350,50
03	Habitação	2.488,00		7.460,00
04	Habitação	1.136,58		3.411,74
05	Habitação	950,00		2.850,00
06	Habitação	780,00		2.340,00
	Total	16.927,58		32.782,74
Total de construção		41.682,00		
Área do Terreno				
1	Estacionamento	19.341,00		
2	Comércio	8.400,00		37.680,00
3	Serviços	2.913,42		13.110,29
4	Habitação	16.927,58		32.782,74
	Total de área construída	41.682,00		
	Área acima do solo	22.241,00		83.693,13
	C.L.	RVALOR		m ² /m ³
	C.O.S.	RVALOR		m ³ /m ³
Outros				
1	Área livre pública	1.415,00		
2	Área verde e áreas	2.102,00		
3	Área de implantação	3.514,00		

Intervenção

Imagens







Digital Solutions

Fotosport

pf papeleria fernandez

familia











AL

CASAPORTO2006
EXPOSIÇÃO DESIGN AMBIENTES
11 a 26 NOV

Bershka

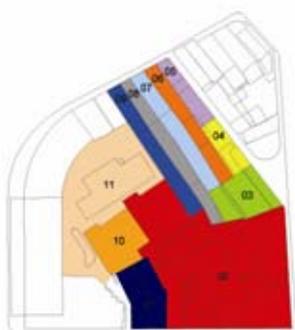


Intervenção

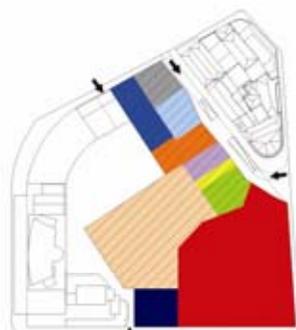
Emparcelamento

RECONVERSÃO DE QUARTEIRÃO NA BAIXA DO PORTO - PÇ. D. JOÃO I / RUA FORMOSA / RUA BONJARDIM / RUA SÁ DA BANDEIRA

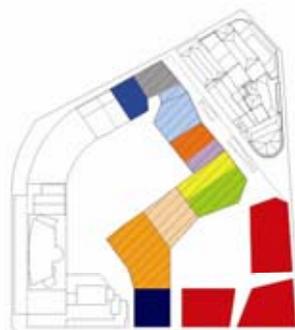
Áreas de Levantamento SRU - existente						Áreas Propostas						Variações	
Total da área de intervenção		Área de Terreno		Área de construção		Terrenos		Área de Comércio	Área de Habitação	Área de Serviços	Total acima do solo	Comércio + Habitação	Estacionamento Subsolo
Terrenos	Proprietários	m2	%	m2	%	Terrenos	Proprietários	m2	m2	m2	m2	m2	m2
01	Outros	388,99	5,91%	1.377,95	8,55%	01	Outros	496,81	1.183,94	0,00	1.680,75	302,80	1.143,91
02	Invesprédio	2.499,98	38,01%	5.582,63	34,65%	02	Invesprédio	3.192,93	4.796,62	0,00	7.989,55	2.404,92	7.351,73
03	Banco do Brasil	372,91	5,67%	1.714,02	10,64%	03	Banco do Brasil	476,28	1.472,69	0,00	1.948,97	234,95	1.096,62
04	Outros	177,69	2,70%	617,93	3,84%	04	Outros	226,94	530,93	0,00	757,87	139,94	522,54
05	Outros	181,10	2,75%	680,67	4,23%	05	Outros	231,30	584,83	0,00	816,13	135,46	532,56
06	Outros	303,57	4,62%	792,27	4,92%	06	Outros	387,71	0,00	680,72	1.068,43	276,16	892,71
07	Outros	341,25	5,19%	942,21	5,85%	07	Outros	435,84	0,00	809,55	1.245,39	303,18	1.003,52
08	Outros	258,35	3,93%	747,35	4,64%	08	Outros	329,96	0,00	642,13	972,09	224,74	759,73
09	Outros	358,85	5,46%	909,00	5,64%	09	Outros	458,32	0,00	781,02	1.239,34	330,34	1.055,28
10	BCP	385,01	5,85%	1.925,05	11,95%	10	BCP	491,73	1.654,01	0,00	2.145,74	220,69	1.132,21
11	Fundos BCP	1.309,27	19,91%	820,01	5,09%	11	Fundos BCP	1.672,18	704,56	0,00	2.376,74	1.536,13	3.880,19
Totais		6.576,97	100,00%	16.109,09	100,00%	Totais		8.400,00	10.927,58	2.913,42	22.241,00	6.131,91	19.341,00



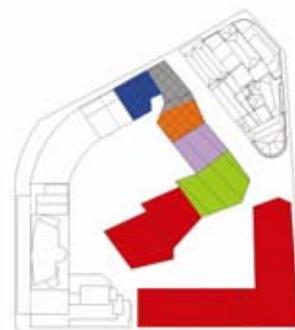
Quarteirão - Situação existente



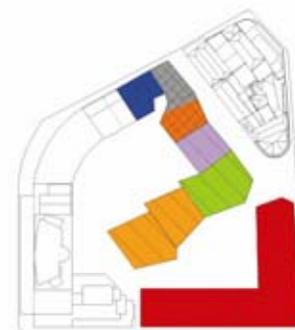
Rés do Chão



Piso 1



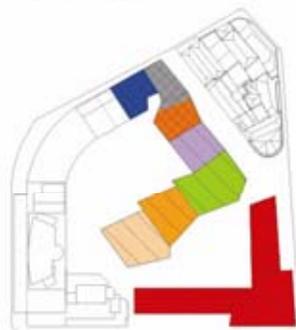
Piso 2



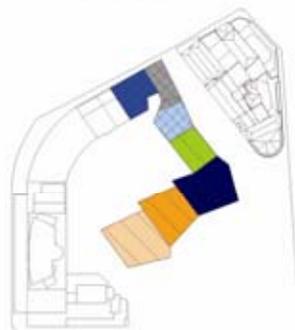
Piso 3



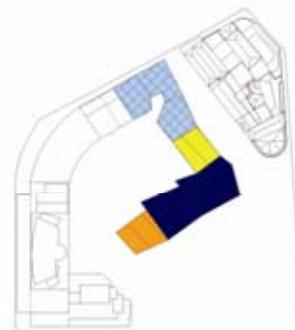
Cave Tipo
(6447,00m2/piso x 3 pisos = 19341,00m2)



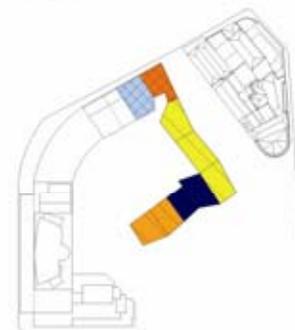
Piso 4



Piso 5



Piso 6



Piso 7