

Vítor Oliveira

THE AGENTS
OF URBAN
TRANSFORMATION
Part II

OS AGENTES DE
TRANFORMAÇÃO
URBANA
Parte II

Developers

Architects

Builders

Planning Officers

Politicians

Promotores

Arquitectos

Construtores

Técnicos de planeamento

Políticos



<https://vitoroliveira.fe.up.pt/pdf/clv.pdf>

The case of Lindo Vale House

O exemplo da Casa Lindo Vale

Developers

Architects

Builders

Planning Officers

Politicians

Plan

Promotores

Arquitetos

Construtores

Técnicos de planeamento

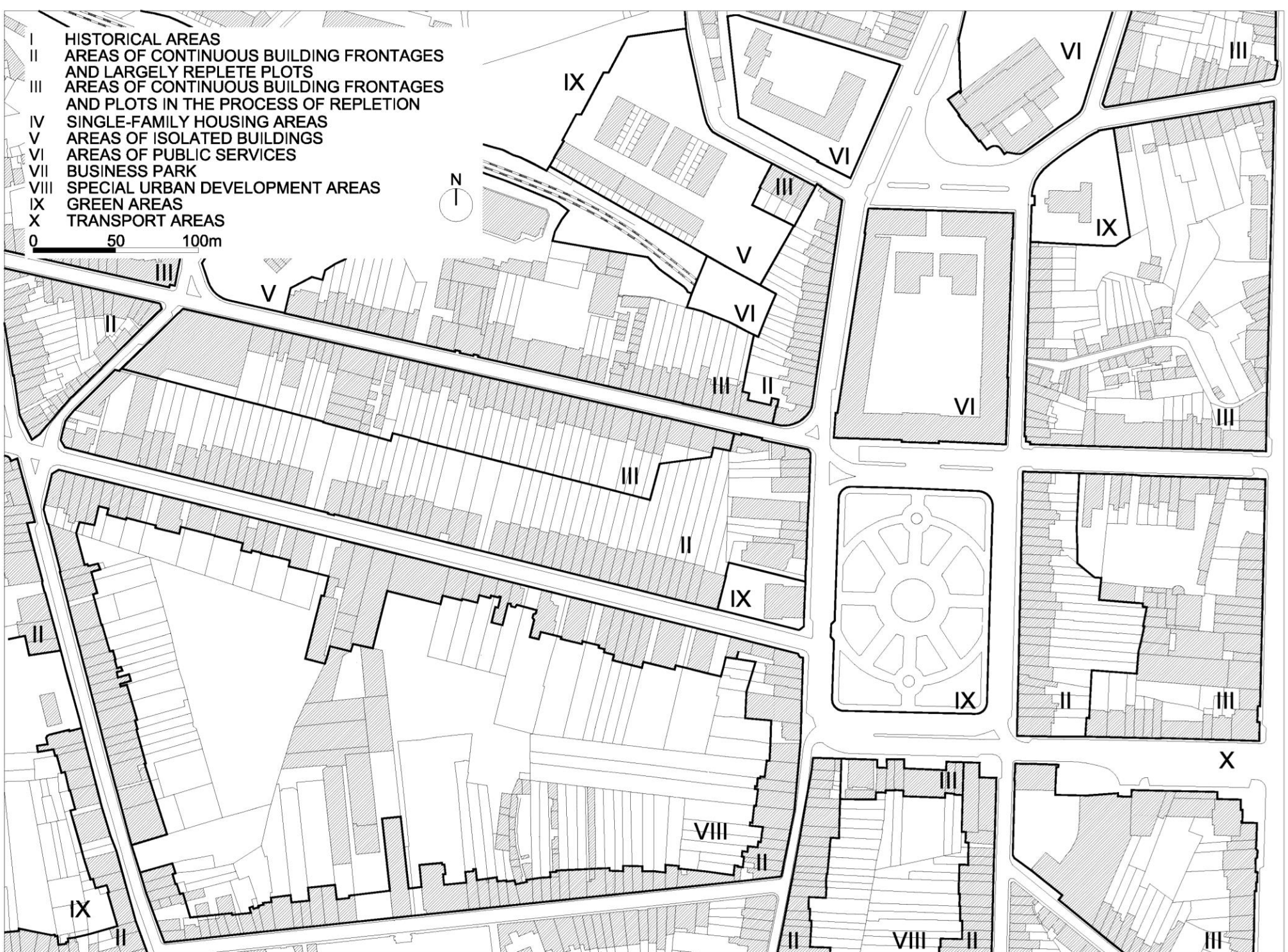
Políticos

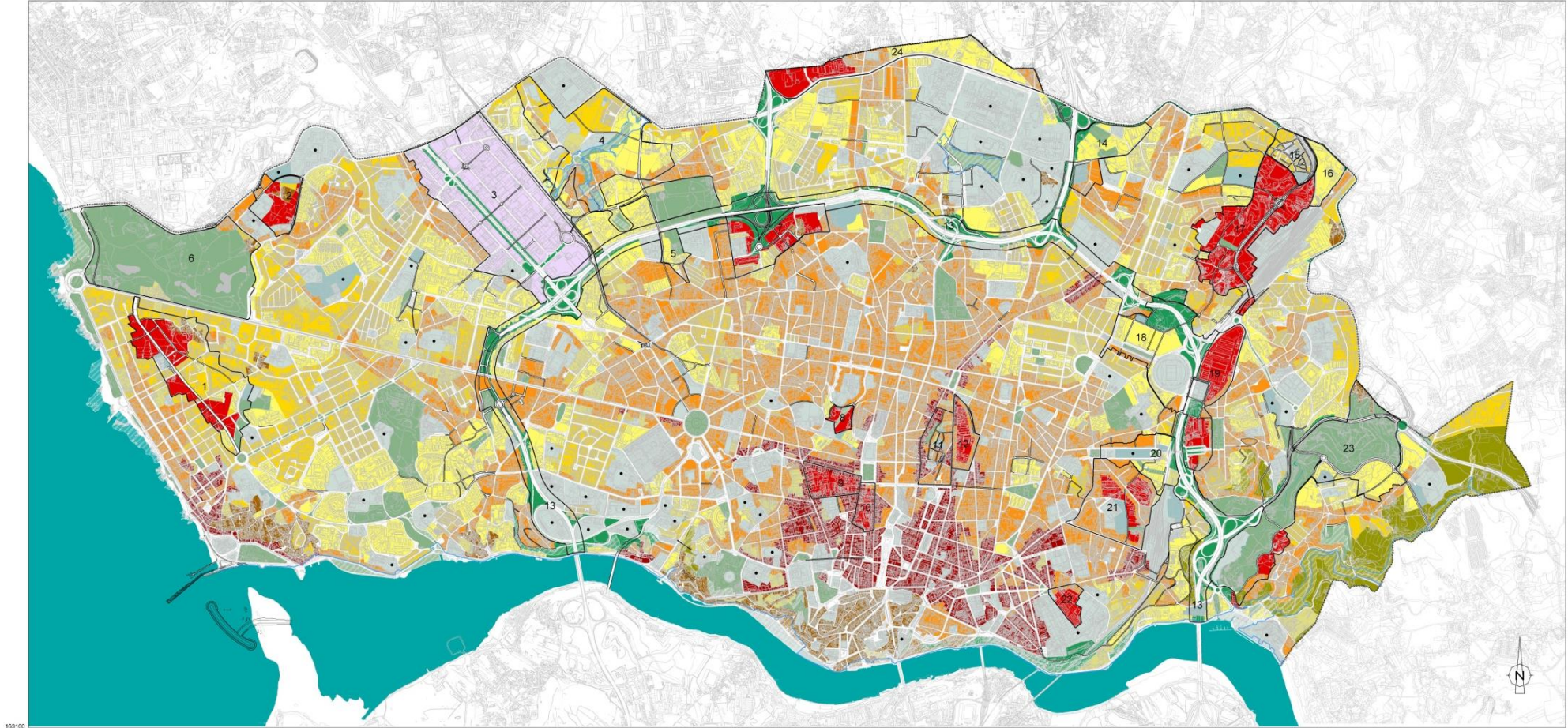
Plano



- I HISTORICAL AREAS
- II AREAS OF CONTINUOUS BUILDING FRONTAGES AND LARGELY REPLETE PLOTS
- III AREAS OF CONTINUOUS BUILDING FRONTAGES AND PLOTS IN THE PROCESS OF REPLETION
- IV SINGLE-FAMILY HOUSING AREAS
- V AREAS OF ISOLATED BUILDINGS
- VI AREAS OF PUBLIC SERVICES
- VII BUSINESS PARK
- VIII SPECIAL URBAN DEVELOPMENT AREAS
- IX GREEN AREAS
- X TRANSPORT AREAS

0 50 100m





163100
-4700

500 250 100 0 500
COORDENADAS | Hayford-Gauss; Ponto Central - Datum 1973
Cobertura Fotográfica Maio 1992
Aquisição Numérica

SOLOS URBANIZADOS

- ÁREAS HISTÓRICAS
- ÁREA DE FRENTE URBANA CONTÍNUA CONSOLIDADA
- ÁREA DE FRENTE URBANA CONTÍNUA EM CONSOLIDAÇÃO
- ÁREA DE HABITAÇÃO DO TIPO UNIFAMILIAR
- ÁREA DE EDIFICAÇÃO ISOLADA COM PREVALÊNCIA DE HABITAÇÃO COLECTIVA
- ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL
- ÁREA EMPRESARIAL DO PORTO
- ÁREA DE EQUIPAMENTO EXISTENTE
- ÁREA DE EQUIPAMENTO PROPOSTO
- SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE (ESPAÇOS CANAL E TUBOS SUBTERRÂNEOS)

SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA

- ÁREA DE EQUIPAMENTO EXISTENTE INTEGRADO EM ESTRUTURA ECOLÓGICA
- ÁREA DE EQUIPAMENTO PROPOSTO INTEGRADO EM ESTRUTURA ECOLÓGICA
- ÁREA VERDE DE UTILIDADE PÚBLICA
- ÁREA VERDE MISTA
- ÁREA VERDE PRIVADA A SALVAGUARDAR
- ÁREA VERDE DE ENQUADRAMENTO DE ESPAÇO CANAL
- PROTECÇÃO DE RECURSOS NATURAIS
- COTAS DE MÁXIMA CHEIA

UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- U.O.P.G. 1 - AVENIDA NUN' ÁLVARES
- U.O.P.G. 2 - ALDOAR
- U.O.P.G. 3 - ÁREA EMPRESARIAL DO PORTO (AEP)
- U.O.P.G. 4 - REQUESENDE NORTE/VISO
- U.O.P.G. 5 - PRELADA
- U.O.P.G. 6 - PARQUE OCIDENTAL
- U.O.P.G. 7 - REGADO
- U.O.P.G. 8 - BOUÇA
- U.O.P.G. 9 - COMPANHIA AURÍFICIA
- U.O.P.G. 10 - ESCOLA ACADÉMICA
- U.O.P.G. 11 - FONTINHA
- U.O.P.G. 12 - DOZE CASAS
- U.O.P.G. 13 - VCI
- U.O.P.G. 14 - AREOSA
- U.O.P.G. 15 - S. JOÃO DE DEUS
- U.O.P.G. 16 - RANHA
- U.O.P.G. 17 - CONTUMIL
- U.O.P.G. 18 - ANTAS
- U.O.P.G. 19 - MERCADO ABASTecedor
- U.O.P.G. 20 - ALAMEDA 25 DE ABRIL
- U.O.P.G. 21 - CAMPANHÁ
- U.O.P.G. 22 - PRADO DO REPOUSO
- U.O.P.G. 23 - PARQUE ORIENTAL
- U.O.P.G. 24 - CURTUMES/CIRCUNVALAÇÃO

- PROPOSTA VIÁRIA
- LIMITE DO CONCELHO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

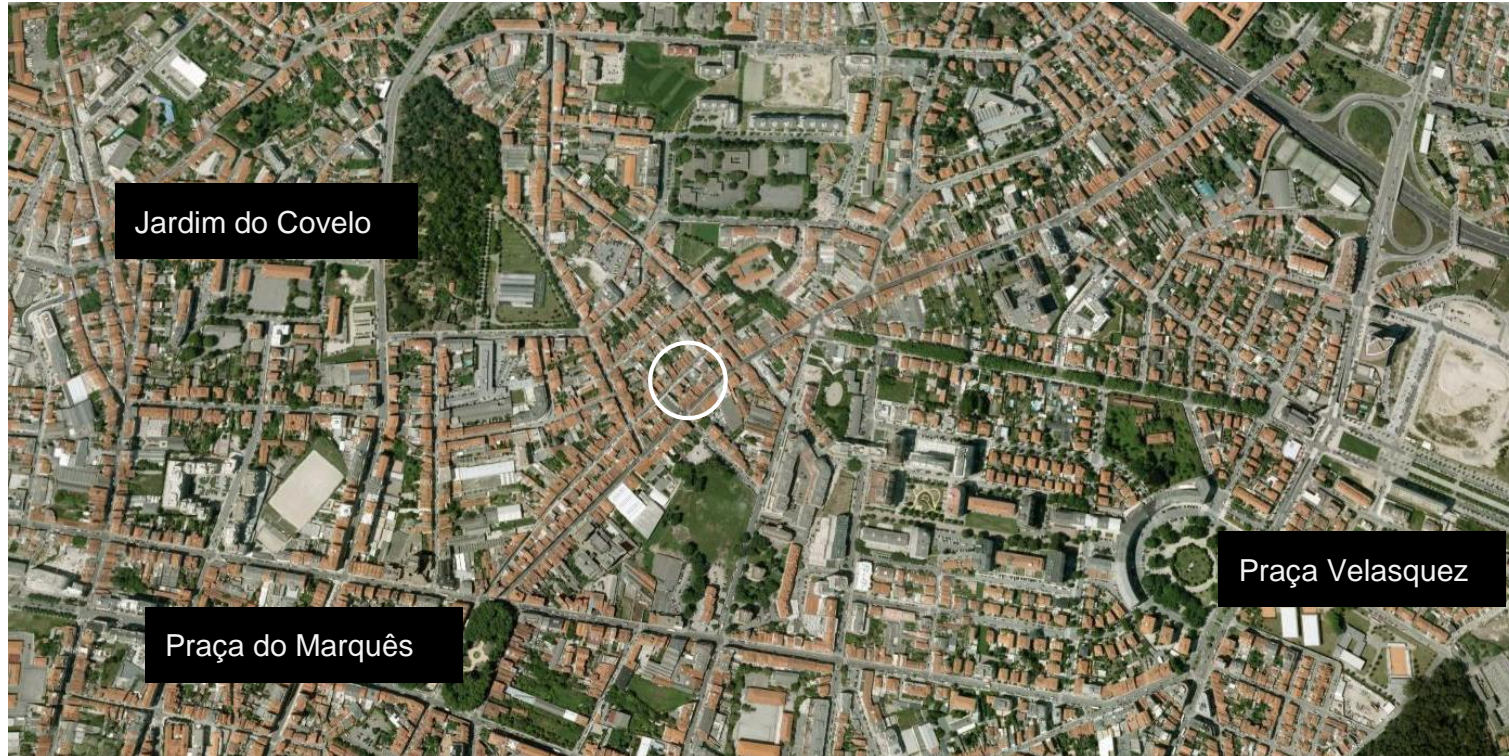
PLANTA DE ORDENAMENTO
CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO

The case of Lindo Vale House

The location of the plot

O exemplo da Casa Lindo Vale

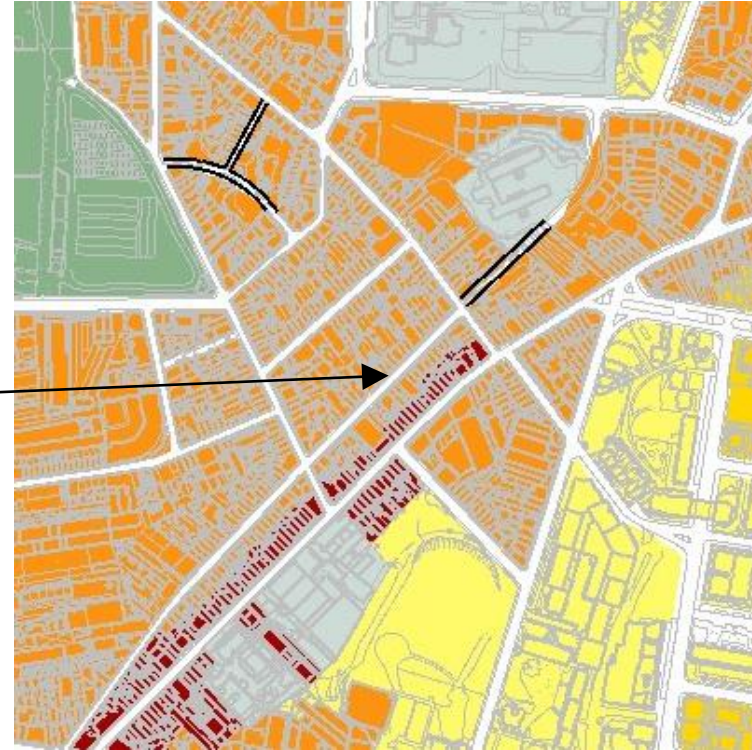
A localização da parcela



The plot: aerial photograph and
plan zoning



A parcela: fotografia área e zonamento
do plano



PDM regulations - Areas of continuous building frontages and plots in the process of repletion

Regulamento do PDM
Áreas de frente urbana contínua em consolidação

SECÇÃO III

Área de frente urbana contínua em consolidação

Artigo 18.º

Âmbito e objectivos

As áreas de frente urbana contínua em consolidação correspondem às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso; pretende-se a manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente.

Artigo 19.º

Usos

As áreas de frente urbana contínua em consolidação são zonas mistas com predominância do uso habitacional; são permitidas actividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

Artigo 20.º

Edificabilidade

1 — As obras de edificação a levar a efeito regem-se pelas seguintes disposições:

- a) Cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, excepto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;
- b) A área de impermeabilização não pode ser superior a 70% da área do prédio ou lote afecta a esta categoria de espaço;
- c) O alinhamento da fachada de tardoz do corpo dominante do edifício é o estabelecido pelos edifícios confinantes a manter;
- d) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes em prédio ou lote cuja exígua dimensão e configuração irregular não permita satisfazer em simultâneo o cumprimento da área máxima de impermeabilização e o alinhamento da fachada de tardoz de acordo com, respectivamente, as alíneas b) e c) anteriores, a profundidade máxima é definida pelo alinhamento dominante;
- e) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes em prédio ou lote de gaveto devem privilegiar-se soluções arquitectónicas adequadas ao conveniente remate urbano das respectivas frentes, independentemente do cumprimento do disposto nas alíneas b) e c) anteriores;
- f) A cércea não pode exceder a largura do arruamento confrontante, medida entre os limites do espaço público dominante ou estabelecido;
- g) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, apenas se admite um andar recuado quando tal seja dominante nessa frente urbana ou sirva de colmatação a empena existente.

Location plan, photograph of the
extant situation



Planta de localização e enquadramento,
foto da situação existente



What is the impact of the plan on my architectural project?

O que é que o PDM determina no meu projeto de arquitetura?

Artigo 20.º

Edificabilidade

1 — As obras de edificação a levar a efeito regem-se pelas seguintes disposições:

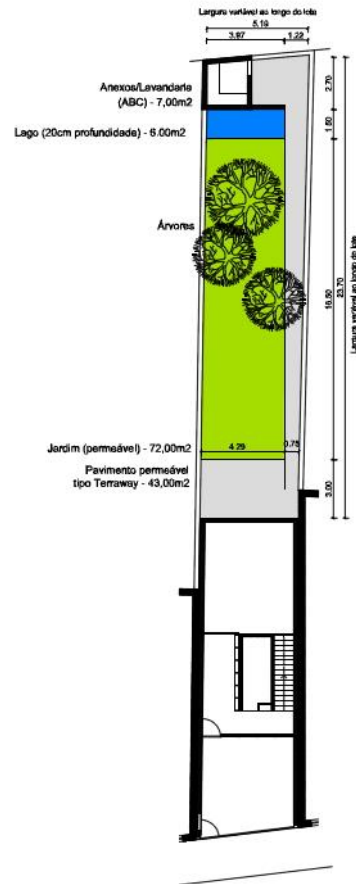
- a) Cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, excepto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;



What is the impact of the plan on my architectural project?

O que é que o PDM determina no meu projeto de arquitetura?

b) A área de impermeabilização não pode ser superior a 70% da área do prédio ou lote afectada a esta categoria de espaço;



What is the impact of the plan on my architectural project?

O que é que o PDM determina no meu projeto de arquitetura?

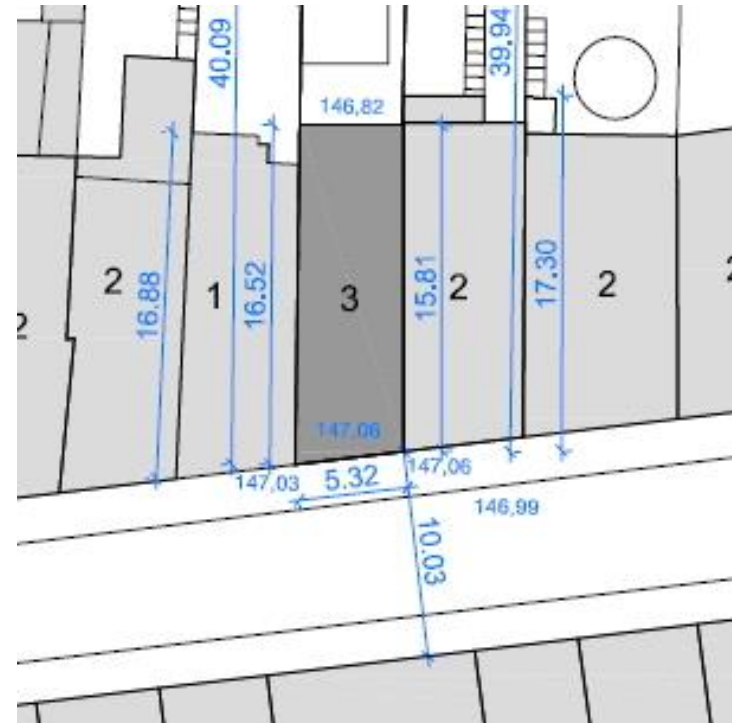
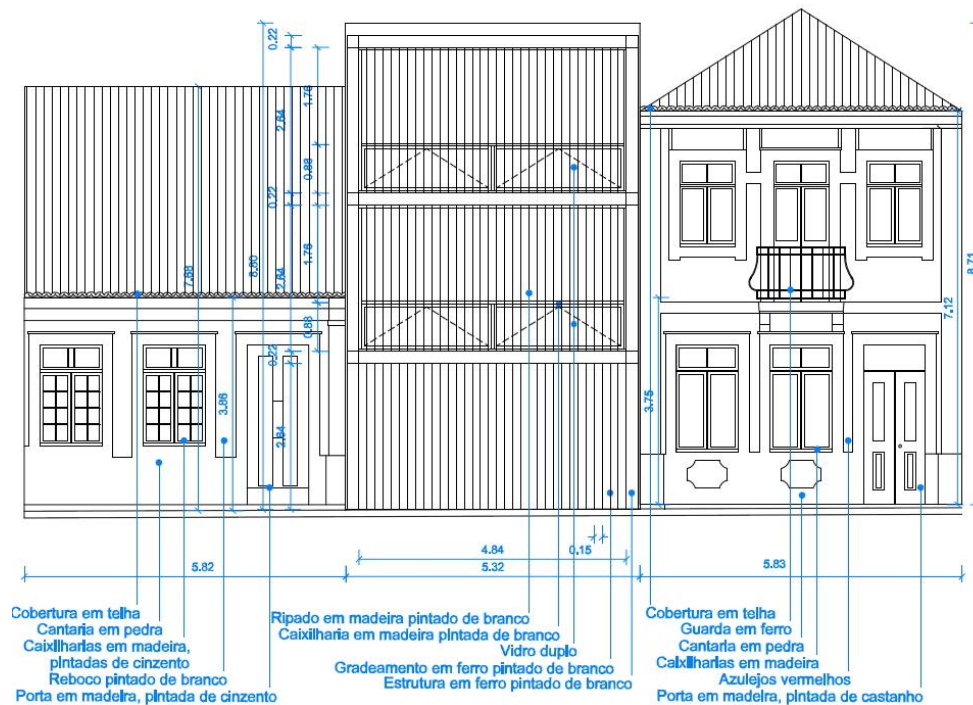
c) O alinhamento da fachada de tardez do corpo dominante do edifício é o estabelecido pelos edifícios confinantes a manter;



What is the impact of the plan on my architectural project?

O que é que o PDM determina no meu projeto de arquitetura?

f) A cércea não pode exceder a largura do arruamento con-
frontante, medida entre os limites do espaço público domi-
nante ou estabelecido;



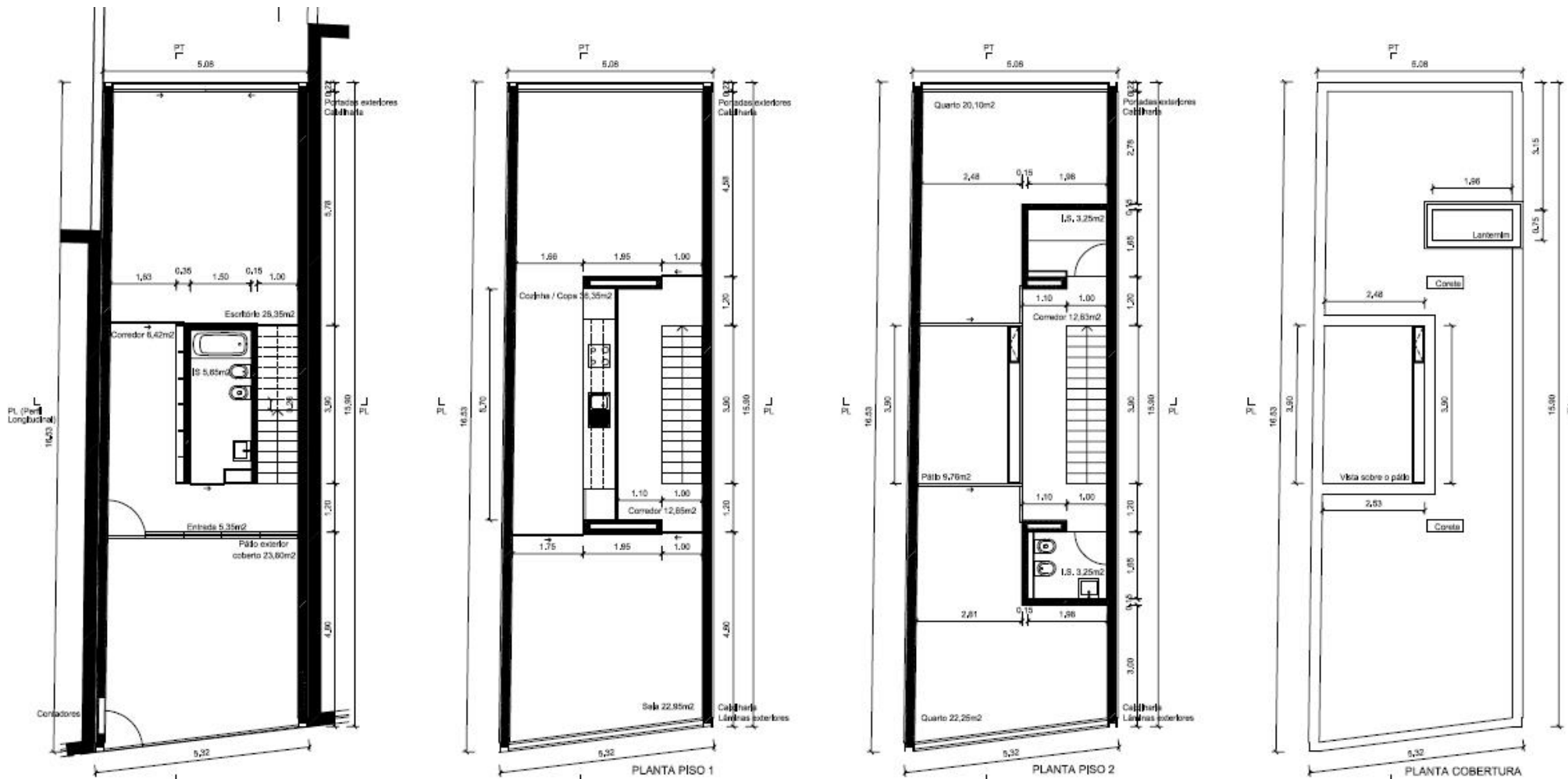
New building height / *Cércea* do novo edifício = 8.71 m

Street width / *Largura* da rua = 10.03 m

A influência do **lote** (estreito e profundo) na configuração interna do edifício.

O **edifício** estreito e profundo com três grandes áreas – duas com iluminação, junto às fachadas; uma sem iluminação, no miolo.

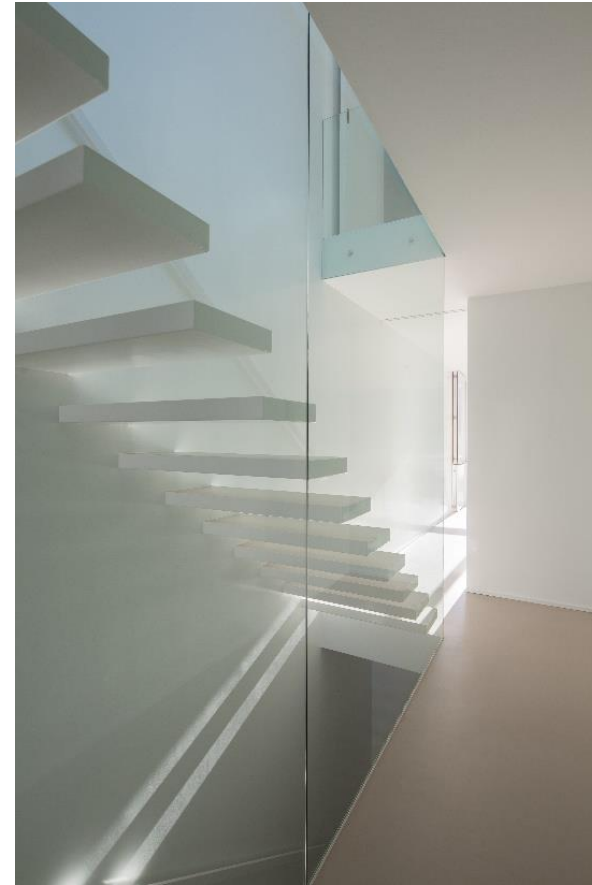
Ocupação desta terceira área com uma caixa de escadas e com um pátio no último piso.



Photographs of the patio, in the third storey, and of the stairs



Fotografias do pátio, no piso 3, e das escadas



Vítor Oliveira

THE AGENTS
OF URBAN
TRANSFORMATION
Part II

OS AGENTES DE
TRANFORMAÇÃO
URBANA
Parte II