

**PROJECTO
BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO**



**UNIDADE DE INTERVENÇÃO - QUARTEIRÃO
14050_Sé**

Outubro 2007

ÍNDICE

Introdução.....	3
1 - Considerações gerais.....	4
2 - Levantamento e diagnóstico da situação existente.....	5
2.1 - Enquadramento urbanístico.....	5
2.2 - Breve nota Histórica.....	6
2.3 - Condicionantes.....	7
2.4 - Características do edificado e estratégia de intervenção.....	8
2.5 - Síntese da Unidade de Intervenção.....	20
3- Levantamento gráfico.....	23
4 - Planificação da intervenção proposta.....	29
5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta.....	29
6 - Avisos e incentivos à reabilitação urbana.....	29
7- Relação dos Prédios que integram a Unidade de Intervenção.....	30
8 - Relação dos proprietários conhecidos, outros titulares de direitos reais e arrendatários dos prédios que integram a Unidade de Intervenção	31
9 - Interessados em colaborar com os proprietários.....	32
Anexos.....	33

Introdução

A Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e a Câmara Municipal do Porto (CMP), que tem como missão promover a reabilitação e reconversão urbana da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Em 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração do Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão da Sé Q14050, delimitado a Norte pela Calçada de Vandoma, a Sul e Nascente pela Rua de D.Hugo e a Poente pelo Beco dos Redemoínhos.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, que está vertido no presente documento.



Edifício que compõe o quarteirão da Sé

1 - Considerações gerais

O Quarteirão está inserido no Morro da Sé, área nuclear do Centro Histórico da Cidade do Porto e pertence à área de intervenção prioritária Sé - Vitória.

Está também inserido na área classificada como Património da Humanidade pela UNESCO.

A frente construída desenvolve-se num total de 202 metros e é constituído por um conjunto de 5 parcelas, 4 com duas frentes, uma para a Rua D. Hugo e outra para o Beco dos Redemoinhos e uma com três frentes, pois volta-se também para a Calçada da Vandoma.

Planta de Cadastro



2- Levantamento e diagnóstico da situação existente

2.1 - Enquadramento urbanístico

A Unidade de Intervenção do quarteirão 14050_Sé localiza-se no quadrante nascente do Morro da Sé, junto à Sé Catedral do Porto. Nas suas imediações erguem-se outros monumentos imponentes como é exemplo o Paço Episcopal. No quarteirão localiza-se a Casa Museu Guerra Junqueiro que, pelo seu grande interesse histórico e cultural, é um ponto de referência na cidade, bem como uma Casa Gótica que remonta à primeira metade do séc. XIV.

O quarteirão está servido por todas as infra-estruturas, nomeadamente redes de abastecimento de água, saneamento, de drenagem de águas pluviais, distribuição de energia eléctrica e de telecomunicações.

A Unidade de Intervenção, situa-se junto da Av. de D. Afonso Henriques, com boas acessibilidades, estando próxima das Estações ferroviária e de metro de S. Bento.



LEGENDA:

Q_14050

Casa Museu
Guerra Junqueiro

Sé e
Paço Episcopal

Estação
de S. Bento



2.2 - Breve nota histórica

O Quarteirão está inserido no Morro da Sé cuja história mais recente se reporta ao séc. XIII, em que o Porto Primitivo se circunscrevia a esta zona, e onde já existia a Rua de D. Hugo, que ao longo dos tempos foi tendo várias designações, como Rua de Redemoinho, de Trás da Sé, da Catedral ou dos Cónegos. O nome rua de D. Hugo foi atribuído em homenagem ao Bispo D. Hugo.

Nesta rua foram edificadas casas de grande interesse histórico, cultural e arquitectónico, como o Palacete do Chanfre Fernando Barbosa de Albuquerque, hoje Casa Museu Guerra Junqueiro, possivelmente desenhada por Nicolau Nasoni, onde é possível contemplar uma valiosa colecção de pintura, para além de outros pormenores da arte decorativa.

No lado exterior da Rua D. Hugo foi edificada sobre a cerca velha a Casa Nobre dos Freires de Andrade Coutinho Bandeira, actualmente transformada em auditório e sala de exposições.

Outra referência importante é o Arqueossítio da Rua de D. Hugo, onde está documentada a mais longa sequência de ocupação humana, na cidade do Porto. Em poucos metros de profundidade foram identificados vestígios do castro proto-histórico que deu origem ao povoado, bem como as ocupações romana e medievais que lhe sucederam.

Junto ao quarteirão existe a Calçada da Vandoma, onde outrora existiu a Porta da Vandoma, uma das portas da muralha românica.

No Beco dos Redemoinhos, atrás da Sé, existe uma casa de carácter gótico - flamengo (parcela 3), a qual segundo alguns autores remonta à primeira metade do séc. XIV.

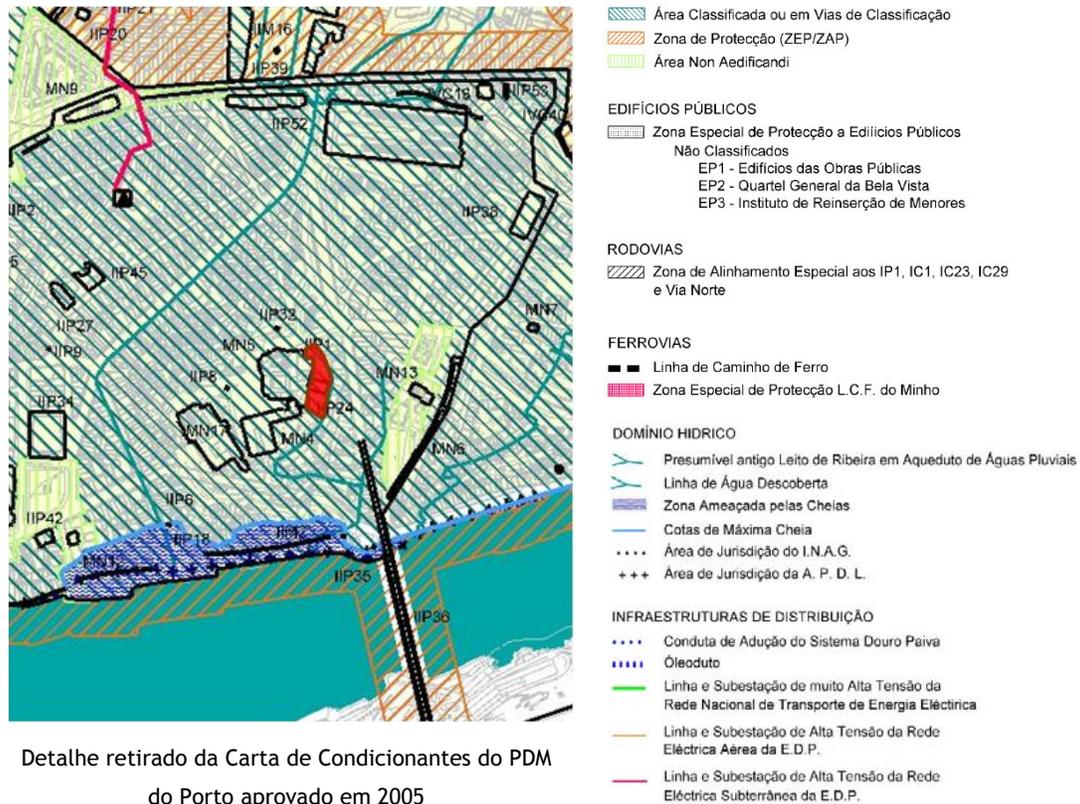
Estamos perante um quarteirão com edifícios que remontam aos primórdios da cidade com características próprias que devem ser conservadas e preservadas uma vez que são uma referência da História do Porto.

2.3 - Condicionantes

Imóveis classificados

O Quarteirão da Sé insere-se integralmente na área classificada como Património da Humanidade, cuja inscrição na respectiva Lista do Património Mundial ocorreu em 5 de Dezembro de 1997, com base no IV^o Critério Cultural.

A Unidade de Intervenção Quarteirão 14050 Sé integra-se na Zona Especial de Protecção definida como Zona Histórica do Porto, classificada como imóvel de Interesse Público (IIP51 - Dec. 67/97, de 31 de Dezembro de 1997.



Detalhe retirado da Carta de Condicionantes do PDM do Porto aprovado em 2005

2.4 - Características do edificado e estratégia de intervenção

O referido quarteirão é constituído por apenas cinco parcelas, duas das quais reabilitadas. Por um lado a parcela 3 que corresponde a uma moradia familiar e por outro a parcela 5 que corresponde a um equipamento, a Casa Museu Guerra Junqueiro.

Atendendo às características do restante edificado é adequada a reabilitação isolada de cada prédio mediante a realização de obras de conservação em função das patologias detectadas e que a seguir se descrevem:

Parcela 1 - Casa da Vandoma



Casa com frente para o Beco dos Redemoinhos, Calçada da Vandoma e Rua D. Hugo. Os acessos fazem-se pelo nº 3 da Rua dos Redemoinhos e pelo nº6 da Rua de D. Hugo. A Casa da Vandoma é constituída por 3 pisos, com pé direito superior a 4 metros sendo o último o vão de telhado de pé direito inferior.

Trata-se de uma casa senhorial, sendo de salientar características particulares como escadas de granito no hall de entrada (3), o perfil das caixilharias no primeiro piso (2), detalhes de carpintaria (4), a concepção da cobertura.

A casa foi concebida num tipo de construção tradicional em alvenaria de pedra e com vigamentos horizontais de madeira. O pavimento é em soalho de madeira com excepção no hall de entrada e acessos verticais dos espaços comuns e nas instalações sanitárias e cozinha (este último no piso térreo) que têm acabamento cerâmico. A cobertura, estrutura em asna de madeira revestida a telha de tipo Marselha, desmaterializa-se desde a Rua de D. Hugo em aproveitamento de vão de telhado até ao Beco dos Redemoinhos (1) sendo este revestido exteriormente em escama de ardósia assente em estrutura de madeira.

Estado de conservação



A Casa da Vandoma é de propriedade privada e, de um modo geral, encontra-se em estado razoável de conservação apresenta na fachada principal descasque de tinta no reboco (5), bem como infiltrações de humidades e fissuras nas empenas. O estuque dos tectos, nomeadamente o da sala de jantar (6), encontra-se parcialmente degradado, bem como a estrutura da cobertura que apresenta patologias pontuais como degradação devido a infiltrações a partir da cobertura (7, 8).

Ocupação

O rés-do-chão tem ocupação habitacional, enquanto que os pisos superiores estão devolutos.

Estratégia de Intervenção

Intervenção isolada e reparação das patologias identificadas.

Tipo de Intervenção e Obras Propostas

Intervenção de **Nível Médio** conforme a classificação explanada no **Anexo - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Pintura das fachadas
- Reparação de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;

Cobertura

- Reparação das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Eliminação e/ou substituição de tectos falsos e reparação de estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e de cozinha
- Revisão das redes de águas, saneamento e electricidade

Parcela 2 - Rua D. Hugo 8 e 10



A fachada principal (1) do edifício está voltada para a Rua D. Hugo sendo o seu acesso feito por duas entradas distintas, pelo nº 8 e pelo nº10.

Pela fachada tardoz (2), voltada para o Beco dos Redemoinhos, não existem acessos ao edifício, apenas janelas protegidas com grades.

A estrutura vertical é constituída por paredes portantes em alvenaria de granito sendo o seu travejamento em madeira revestido a soalho de madeira. As entradas têm caixa de escadas independentes, no centro do lote, organizadas perpendicularmente à empena, sendo de salientar o interesse arquitectónico das suas carpintarias. Estas são iluminadas zenitalmente por uma clarabóia (5).

O vão do telhado é iluminado por lanternins sendo a cobertura de duas águas, com estrutura em asna de madeira revestida a telha cerâmica tradicional, telha tipo Marselha.

Entrada pelo nº 8 da Rua de D. Hugo



Entrada pelo nº 10 da Rua de D. Hugo



Estado de conservação

A parcela, propriedade da Câmara Municipal do Porto, está de um modo geral, em estado médio de conservação, no entanto as habitações devolutas com entrada pelo nº10 da Rua D.Hugo encontram-se em avançado estado de degradação.

Apresenta na fachada principal e tardoiz algumas manchas e vegetação no granito. Nas empenas existem fissuras e infiltrações de humidades.

Os pavimentos apresentam sinais de assentamento e degradação provocada pela acção de térmitas na madeira (9).

A cobertura apresenta patologias diversas, fissuras, infiltração de humidades, degradação dos materiais, nomeadamente da estrutura da cobertura com a empena tardoiz (6).

Ocupação

A entrada pelo nº8 da Rua de D. Hugo tem duas habitações, uma no r/chão ocupada por uma pessoa e outra ocupando os pisos superiores, onde vive um agregado familiar de 3 pessoas.

A entrada pelo nº 10 da Rua de D. Hugo encontra-se devoluto no r/chão e 1º piso, estando ocupados os 2º e 3º pisos por um agregado de 3 pessoas.

Estratégia de Intervenção

Intervenção isolada e reparação das patologias identificadas.

Tipo de Intervenção e Obras Propostas

Intervenção de **Nível Médio**, conforme a classificação explanada no **Anexo - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Pintura das fachadas
- Reparação e/ou substituição de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;
- Limpeza de cantarias;

Cobertura

- Revisão de coberturas e beirais, incluindo a reposição de elementos em falta ou partidos
- Substituição das vedações, caleiras, rufos e tubos de queda

Interior

- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;
- Reparação e/ou substituição de paredes divisórias de madeira em mau estado de conservação;
- Eliminação e/ou substituição de tectos falsos e reparação de estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Requalificação das instalações sanitárias e cozinhas em mau estado;
- Reparação e/ou instalação de novas redes de água, saneamento e electricidade.
- Reparação e/ou substituição de pavimentos

Parcela 3 - Casa do Beco dos Redemoínhos

Trata-se de uma casa medieval, Casa do Beco dos Redemoinhos, de uso habitacional com fachada principal voltada para o Beco dos Redemoinhos (2, 3) (fachada medieval).

Construída na primeira metade do séc. XIV, é uma das mais antigas casas de habitação da cidade. Originariamente a fachada possuía duas portas e quatro janelas góticas. Outrora a casa dava para um desafogado largo do burgo que ladeava o deambulatório da Catedral medieval.

O edifício é composto por r/chão e 3 pisos sendo este último o vão do telhado, com áreas e pé direito significativos.



A estrutura vertical é constituída por paredes portantes em alvenaria de granito sendo a sua estrutura horizontal construída com vigamentos de madeira apoiados nas paredes resistentes de granito, revestidos a soalho de madeira, sendo comum aparecerem nas zonas de cozinhas e quartos de banho revestimentos cerâmicos.

A caixa de escadas, iluminada zenitalmente por uma clarabóia, estrutura-se no centro do lote e organiza-se perpendicularmente à empena.

O vão do telhado é iluminado por lanternins (6) sendo a cobertura de 3 águas, com estrutura em asna de madeira revestida a telha cerâmica tradicional, telha tipo de Marselha.

Estado de Conservação



A Casa do Beco dos Redemoínhos, é de propriedade privada e, de um modo geral, está em bom estado de conservação.

A fachada tardoiz recentemente recuperada é em granito revestida a reboco pintado, com caixilharias em madeira e cantaria de pedra. Foram detectadas anomalias na parede de meação com a parcela 4: infiltrações, humidades, fissuras, manchas e fungos devido ao estado de ruína desta mesma parcela.

A estrutura da cobertura é em asna de madeira (4, 5) revestida a telha cerâmica, desenvolve-se em aproveitamento de vão de telhado. O estado de conservação é razoável, apresenta no entanto algumas patologias: fissuras, infiltrações de água que progressivamente tem degradado os remates com a empena com a parcela 4 e fachada principal.

Ocupação

O edifício destina-se à habitação e encontra-se totalmente ocupado por um arrendatário.

Estratégia de Intervenção

Intervenção isolada e reparação das patologias identificadas.

Tipo de Intervenção e Obras Propostas

Intervenção de **Nível Ligeiro** conforme a classificação explanada no **Anexo - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

- Reparação de caixilharias exteriores, incluindo a respectiva pintura;

Cobertura

- Revisão da cobertura, incluindo rufos e caleiras, tendo em vista a eliminação de infiltrações existente ao nível do último piso;

Interior

- Reparação, tratamento e pintura de caixilharias interiores;

Parcela 4 - Rua de D. Hugo nº 16 e 22



Edifício de r/chão, sobreloja e três pisos, sendo este último ovão de telhado (1). A estrutura vertical em alvenaria de pedra e com travejamento em madeira (5) com revestimento a soalho de madeira.

Estado de conservação

Encontra-se em estado de Ruína (6).

Ocupação

O edifício encontra-se devoluto.

Estratégia de Intervenção

Intervenção isolada com reabilitação profunda devido ao estado actual de ruína.

Tipo de Intervenção e Obras Propostas

Intervenção de **Nível Profundo**, conforme a classificação explanada no **Anexo - Níveis de Intervenção**, com especial incidência nas seguintes orientações:

Fachadas

Reparação e consolidação das fachadas e empenas em alvenaria de granito

Interior

Demolição e reconstituição de todo o interior dado o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

Correcção de dissonâncias

Remoção de todos os elementos dissonantes, como estores e chapas em plástico, cablagens e caixilharias em alumínio (4).

Parcela 5 - Casa Museu Guerra Junqueiro



Casa Museu Guerra Junqueiro foi construída no século XVIII pelo arquitecto António Pereira em conjunto com Nicolau Nasoni (1, 3) e doada à Câmara Municipal do Porto em 1934 pela família do poeta Guerra Junqueiro.

Na década de 90 foram realizadas obras de remodelação e ampliação, sendo de destacar novos espaços de exposição, gabinetes técnicos e sala de conferências.

No jardim destaca-se uma escultura em bronze, do Mestre Leopoldo d'Almeida (2), que apela à memória do escritor e de todo o espólio cultural e artístico da Casa Museu.

Estado de Conservação

A Casa Museu encontra-se em bom estado de conservação.

No edifício principal a estrutura vertical em alvenaria de pedra com travejamento em madeira e pavimentos em soalho. O acesso aos pisos superiores é feito pela escadaria de pedra de estilo Barroco (4, 5, 6). Os pisos superiores têm um pé direito, aproximadamente, de 5 metros. No último piso, a cobertura tem estrutura em asna de madeira revestida a telha tipo de Marselha.

O espaço exterior tem aproximadamente uma área descoberta de 660 m² no jardim principal da Casa Museu sendo de 60 m² a norte.

Na intervenção realizada em 1994 - 1997 foi utilizada estrutura em betão armado para ampliar as instalações do Palacete dando lugar a novos espaços.



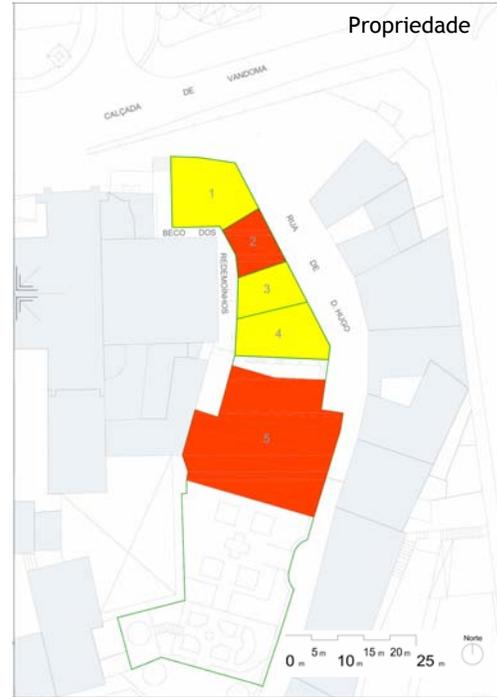
Ocupação

Edifício com entrada pelo nº 32 da Rua de D.Hugo, tem instalada a Casa Museu Guerra Junqueiro e pertence à Câmara Municipal do Porto.

Estratégia de Intervenção

O edifício não necessita de obras.

2.5 - Síntese da Unidade de Intervenção



LEGENDA:

Cadastro

Bom

Razoável

Mau

Privada

CMP

Totalmente ocupado

Parcialmente ocupado

Devoluto



- Quadro de ocupação por tipologia

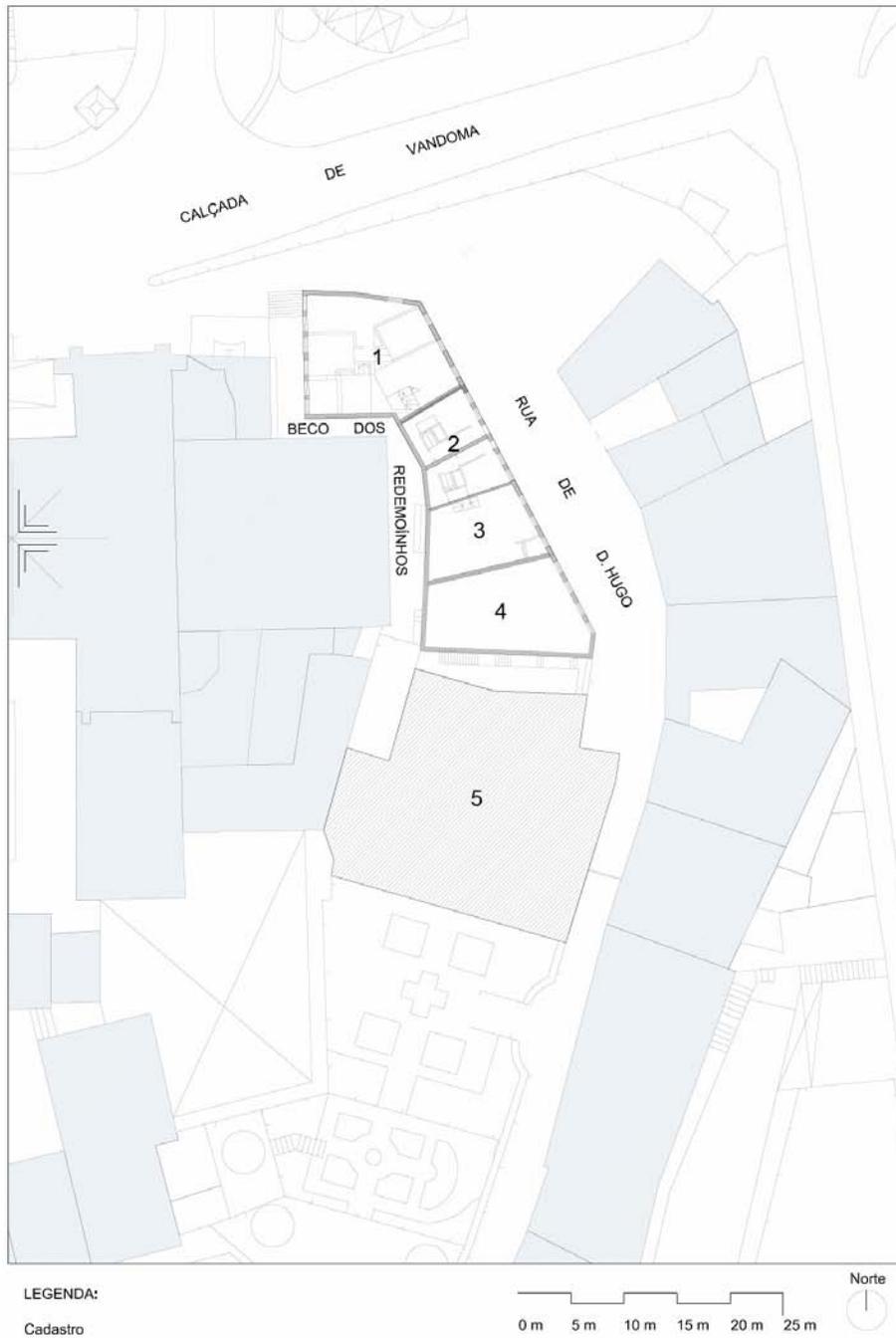
Fogo/ Ocupação		com 1 Pess	com 2 Pess	com 3 Pess	com 4 Pess	com 5 Pess	com 6 Pess	com 7 Pess	Total Ocupado	Devoluto	Total
Habitacionais	Quarto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	3
	>T0 e <T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	>T1 e <T2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T2	0	0	2	0	0	0	0	2	0	2
	>T2 e <T3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	T3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	>T4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	sem tipologia definida	1	0	0	0	0	0	0	1	1	2
Subtotal Habitacional		3	0	2	0	0	0	0	5	4	9
Outros	Serviços								0	0	0
	Comércio								0	0	0
	Equipamento								1	0	1
	Armazém								0	0	0
	Subtotal Não Habitacional									1	0
Total									6	4	10
Edifícios totalmente devolutos											1

Quadro da intervenção proposta

COD QUARTERÃO	COD PARCELA	FOGO	ÁREA FOGO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (ABC m2)	ÁREA EDIFÍCIO (área útil m2)	PROPRIETÁRIO	OCUPAÇÃO (QUALIDADE)	NOME COMPLETO	USO	TIPOLOGIA FOGO	Nº PESSOAS AGREGADO FAMILIAR/	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
14050	1	Sub loja	35,50	473,50	414,97	Direito vitalício de ocupação	Arrendatária	Palmira Ferreira Carneiro Aguiar	Hab.	t1	1	Médio
		R/C	149,98			Direito vitalício de ocupação	Arrendatária	Palmira Ferreira Carneiro Aguiar	Hab.			
		R/C	149,98				Devoluto		Hab.			
		1º Andar	149,98				Devoluto		Hab.			
		2º Andar / Sotão	138,04				Devoluto		Hab.			
14050	2	R/C	37,38	123,35	87,59	C.M.P.	Arrendatário	Clara Deolinda Lima Miranda	Hab.	t0	1	Médio
		1º Andar	37,38			C.M.P.	Arrendatário	Augusto Silva	Hab.			
		2º Andar	37,38			C.M.P.	Arrendatário	Augusto Silva	Hab.			
		3º Andar / Sotão	11,21			C.M.P.	Arrendatário	Augusto Silva	Hab.			
	R/C	34,56	114,05	64,50	C.M.P.	Devoluto		Hab.	t2	3	Mau	
	1º Andar	34,56			C.M.P.	Devoluto		Hab.				
	2º Andar	34,56			C.M.P.	Arrendatário	Maria La Salette Silva Ferreira	Hab.				
	3º Andar / Sotão	10,37			C.M.P.	Arrendatário	Maria La Salette Silva Ferreira	Hab.				
14050	3	R/C	76,76	253,31	220,67	Joao Jorge da Silva Resende Moreira Peixoto	Arrendatário	José da Glória Grade	Hab.	t4	1	Bom
		1º Andar	76,76			Joao Jorge da Silva Resende Moreira Peixoto	Arrendatário	José da Glória Grade	Hab.			
		2º Andar	76,76			Joao Jorge da Silva Resende Moreira Peixoto	Arrendatário	José da Glória Grade	Hab.			
		3º Andar / Sotão	23,03			Joao Jorge da Silva Resende Moreira Peixoto	Arrendatário	José da Glória Grade	Hab.			
14050	4	R/C	122,36	489,44		Cooperativa de habitação SACHE	Devoluto/Ruína		Hab.	S/T	0	Mau
		1º Andar	122,36			Cooperativa de habitação SACHE	Devoluto/Ruína		Hab.			
		2º Andar	122,36			Cooperativa de habitação SACHE	Devoluto/Ruína		Hab.			
		3º Andar	122,36			Cooperativa de habitação SACHE	Devoluto/Ruína		Hab.			
14050	5	R/C	478	1680		C.M.P.	proprietário	Casa Museu Guerra Junqueiro	Museu			Bom
		1º Andar	478			C.M.P.						
		2º Andar	478			C.M.P.						
		3º andar	245			C.M.P.						

3 - Levantamento gráfico

R/chão

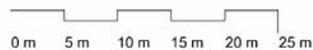


1º Piso



LEGENDA:

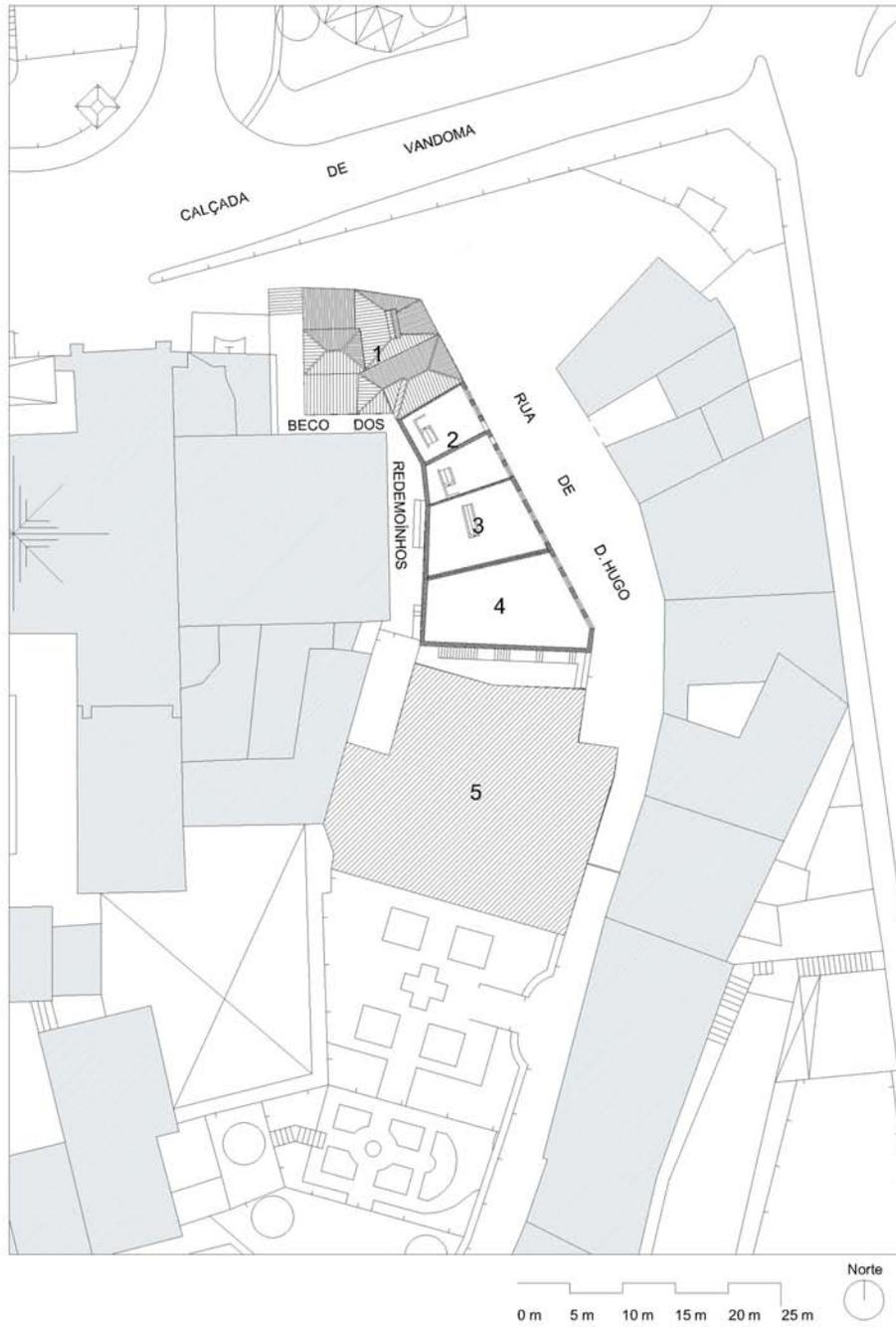
Cadastró



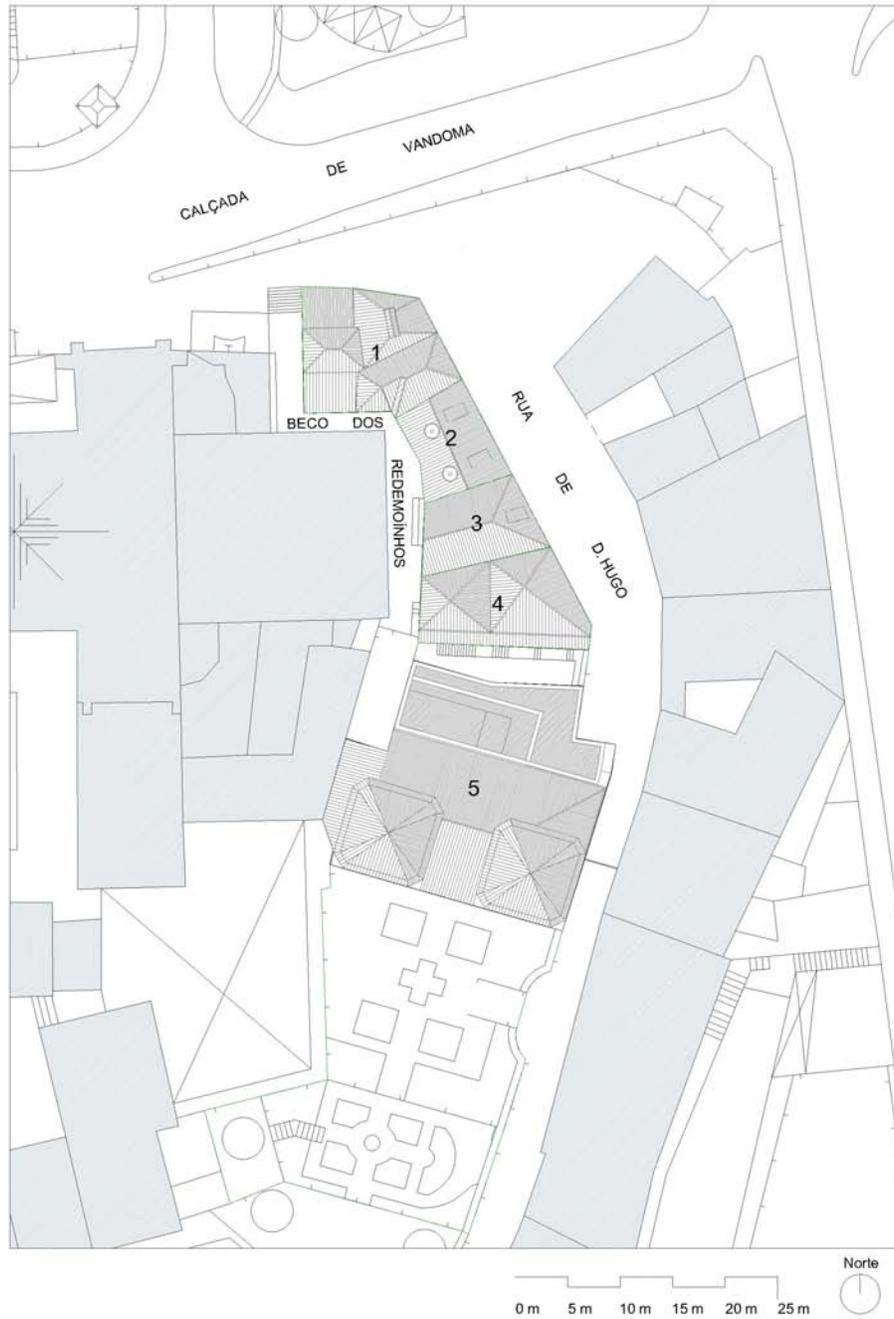
2º Piso



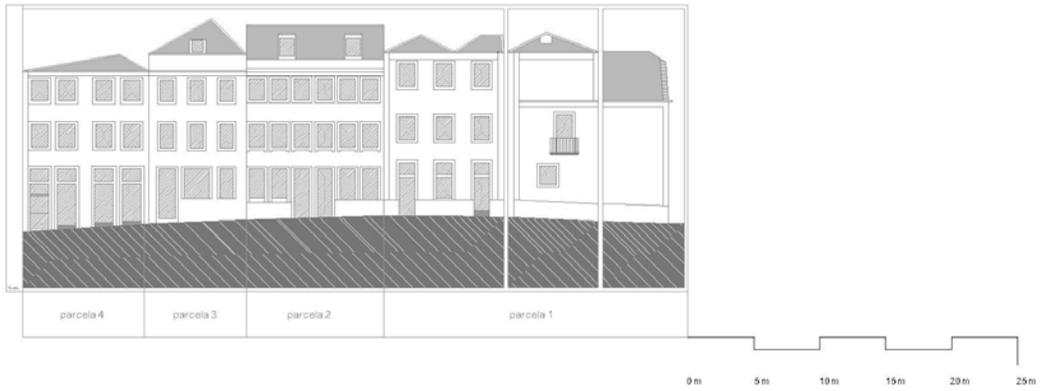
3º Piso



Cobertura



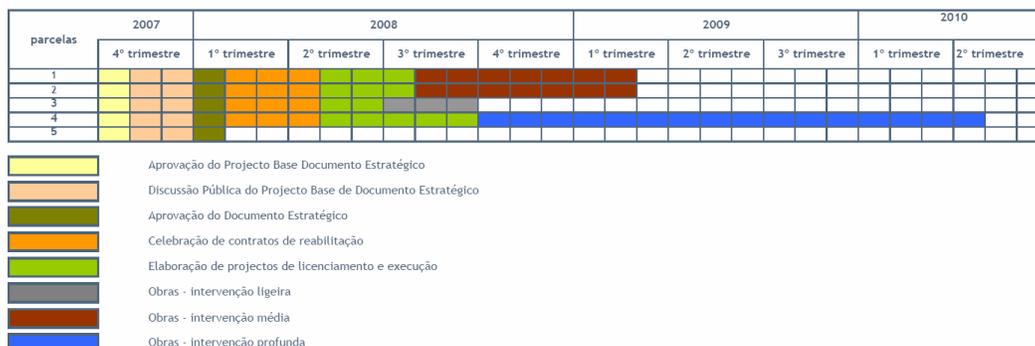
Alçado da Rua de D. Hugo



Alçado do Beco dos Redemoinhos



4 - Planificação da intervenção proposta



5 - Estimativa orçamental da intervenção proposta

Parcela	Área de implantação existente (m2)	ABC existente (m2)	ABC proposta (m2)	Custo de intervenção (€)
1	149,98	473,50	473,50	47.350
2	71,94	237,40	237,40	94.960
3	76,76	253,31	253,31	25.331
4	122,36	489,44	489,44	294.000
5	478,00	1680,00	1680,00	0
Total	899,04	3133,65	3133,65	461641,00

6 - Avisos e incentivos à Reabilitação Urbana

O site da PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana, contém informação actualizada sobre os apoios existentes, sem prejuízo de poder ser prestada informação a todos que entenderem solicitá-la.

Site: www.portovivosru.pt

7. Relação dos Prédios que integram a Unidade de Intervenção

PARCELA 1 - Prédio urbano composto de casa de 3 pavimentos, sito na Rua D. Hugo, nºs 2 a 6 e Calçada da Vandoma, nº 3, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 179 e inscrito na matriz predial sob o artigo 1351.

PARCELA 2 - Prédio urbano composto de duas casas de 3 pavimentos, sito na Rua D. Hugo, nºs 8 e 10 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 9.792 e 9.793, fls. 186 e 186º do Livro B - 38 e inscrito na matriz predial sob os artigos 1295 e 1296.

PARCELA 3 - Prédio urbano composto de duas casas de 4 pavimentos, sito na Rua D. Hugo, nº 14, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 15.381, fls. 53º do Livro B-53 e inscrito na matriz predial sob o artigo 1345.

PARCELA 4 - Prédio urbano composto de duas casas de 4 pavimentos, sito na Rua D. Hugo, nº 16 a 22, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 301 e inscrito na matriz predial sob o artigo 1346.

PARCELA 5 - Prédio urbano sito na Rua D. Hugo, nº 32, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 51.624, fls. 14 do Livro B - 146 e inscrito na matriz predial sob o artigo 1334.

8. Relação dos proprietários conhecidos, outros titulares de direitos reais e arrendatários dos prédios que integram a Unidade de Intervenção

PARCELA 1 - Prédio urbano sito na Rua D. Hugo, nºs 2 a 6 e Calçada da Vandoma, nº 3,

Proprietários Conhecidos:

1 - Maria Paula Teles de Paiva Luz Oliveira, casada com Rui Luís Ferreira Enes de Oliveira, residente na Rua Jaime Sottomayor, nº 59-1º, Dtº, Braga;

2 - Maria Isabel da Silva Coimbra Luz, viúva, residente na Rua de Moçambique, nº 177, hab. 32, 5º, esqdº, V. N. de Gaia;

3 - André Miguel Coimbra Luz, solteiro, residente na Rua de Moçambique, nº 177, hab. 32, 5º, esqdº, V. N. de Gaia;

4 - Ana Isabel Coimbra Luz, solteira, residente na Rua de Moçambique, nº 177, hab. 32, 5º, esqdº, V. N. de Gaia

Ocupante:

1 - Palmira Ferreira Carneiro Aguiar, a ocupar o r/chão da Rua D. Hugo, nº 2 a 6.

PARCELA 2 - Prédio urbano sito na Rua D. Hugo, nºs 8 e 10

Proprietários Conhecidos:

1 - Câmara Municipal do Porto, com morada na Praça General Humberto Delgado, no Porto:

Arrendatários:

1 - Clara Deolinda Lima Miranda, residente na Rua D. Hugo, nº 8 - r/chão;

2 - Augusto Silva, residente na Rua D. Hugo, nº 8 - 1º e 2º andar; 3 - Maria La Salette Silva Ferreira

PARCELA 3 - Prédio urbano sito na Rua D. Hugo, nº 14,

Proprietários Conhecidos:

1- João Jorge da Silva Resende Moreira Peixoto, residente na Rua Prof. Antão Almeida Garrett, Edifício F 140 2 Habitação 2, Porto;

2 - Alzira da Conceição Moreira Peixoto, casado com Jorge Bandeira Peixoto, residente na Rua Grémio da Prosperidade, nº 270, Candal, V. N. de Gaia

Arrendatários:

1 - José da Glória Grade, residente na Rua D. Hugo, nº 14.

PARCELA 4 - Prédio urbano sito na Rua D. Hugo, nº 16 a 22,

Proprietários Conhecidos:

1 - Município do Porto, com morada na Praça General Humberto Delgado, no Porto;

Outros interessados (promitentes compradores)

1 - Sache - Sociedade de Administração de Condomínios de Habitação e Escritórios, com sede na Rua Alfredo Cunha, nº 37 - 4º, sala 41, 4450-023 Matosinhos

PARCELA 5 - Prédio urbano sito na Rua D. Hugo, nº 32 - Museu Guerra Junqueiro

Proprietários Conhecidos:

1 - Município do Porto, com morada na Praça General Humberto Delgado, no Porto;

9 - Interessados em colaborar com os proprietários

O Documento Estratégico nos termos da alínea e), do nº 2, do artigo 15º do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, deverá conter a indicação de eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

Convidam-se, assim, todas as entidades em colaborar com os proprietários na recuperação dos seus imóveis a manifestar o seu interesse junto da Porto Vivo, SRU, de forma a que possam ser indicados no Documento Estratégico desta Unidade de Intervenção.

Informam-se todos os interessados em investir na reabilitação urbana desta Unidade de Intervenção que estão disponíveis para consulta elementos sobre o estado de conservação, ocupação, propriedade dos imóveis e condicionamentos à edificabilidade associados ao quarteirão em causa.

Anexos

Anexo - NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

Os edifícios encontram-se em diferentes estados de conservação, sendo conveniente, por isso, definir de forma tipificada os diferentes níveis de intervenção.

Neste cenário perfilam-se, fundamentalmente, três níveis de intervenção, correspondendo respectivamente aos seguintes níveis de reabilitação:

A.1 - INTERVENÇÃO LIGEIRA

O nível de reabilitação ligeira aplica-se a edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como razoável, não sendo necessário intervir nas soluções e sistemas construtivos principais, com excepção de situações muito pontuais.

Actua-se, fundamentalmente, através da realização de pequenas obras de reparação e/ou beneficiação dos edifícios, não obrigando a realojamentos e podendo ser levadas a cabo sem comprometer demasiado o dia a dia dos seus ocupantes.

Neste cenário de reabilitação, admite-se não ser possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo, principalmente o surgido após a data original de construção.

A.2 - INTERVENÇÃO MÉDIA

O nível de reabilitação média, além dos trabalhos já referidos para a reabilitação ligeira, pode incluir ainda:

- A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;
- A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;

- A reparação generalizada dos revestimentos exteriores e interiores, da cobertura e paredes interiores e exteriores;
- A substituição das instalações eléctricas e hidráulicas e a beneficiação das partes comuns;
- A melhoria das condições funcionais, ambientais e formais dos espaços, particularmente cozinha e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento / escoamento de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

A.1.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

A reabilitação profunda, para além dos aspectos já referidos nos outros níveis de reabilitação, compreende ainda, em geral, a necessidade de intervir profundamente no sistema construtivo, na distribuição e na organização tipológica, sendo possível, por isso, alterar o número de fogos ou mesmo o uso do edifício.

Este tipo de alterações implica demolições e reconstruções, no âmbito da estrutura, das circulações verticais e horizontais, dos revestimentos e acabamentos das construções, obrigando à natural coexistência de diferentes sistemas e materiais.

Intervenções com esta profundidade podem obrigar à desocupação temporária dos edifícios por parte dos seus moradores.

Neste cenário de reabilitação é, em geral, possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo vigente.

EQUIPA TÉCNICA

Adolfo Amaral, arq.

Fátima Cabral, jurista

Margarida Mesquita Guimarães, eng.

Paulo Queiroz Valença, arq.

