



## DOCUMENTO ESTRATÉGICO

UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO 14031

VIELA DO ANJO - MORRO DA SÉ

**Maio 2007**

## ÍNDICE

1. LOCALIZAÇÃO .....	4
2. CARACTERIZAÇÃO .....	5
2.1 Edificado .....	5
2.3 População residente .....	9
3. ENQUADRAMENTO .....	10
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FUNCIONAL .....	12
5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FÍSICA .....	14
6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO .....	23
7.1 INTERVENÇÃO PONTUAL .....	24
7.2 INTERVENÇÃO SIGNIFICATIVA .....	24
7.3 INTERVENÇÃO PROFUNDA .....	25
8. ESTRUTURA CADASTRAL .....	26
EQUIPA TÉCNICA .....	34

## 0. INTRODUÇÃO

O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 6 de Junho de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do “Quarteirão da Viela do Anjo”, delimitado pela Rua da Bainharia, Rua da Ponte Nova, Viela do Anjo, Largo Duque da Ribeira e Rua do Souto.

A Câmara Municipal do Porto foi notificada, nos termos do nº 3 do artigo 12º do DL nº 104/2004, de 07.05, para se pronunciar se entendia necessário ou conveniente a elaboração de plano de pormenor, tendo o Executivo Camarário deliberado, a 25 Julho de 2006, dispensar a elaboração daquele instrumento de gestão territorial.

O Projecto Base de Documento Estratégico para esta Unidade de Intervenção foi elaborado, nos termos dos nºs 2 e 3, do artigo 15º, do referido DL nº 104/2004, tendo sido aprovado pelo Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na reunião de 24 de Novembro de 2006.

Nos termos do artigo 16º do mesmo diploma, foi garantido o direito de participação dos interessados, comunicando publicamente a elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção, que esteve disponível para consulta e apreciação, e através de reuniões promovidas com os proprietários que, na sua totalidade, estiveram presentes ou fizeram-se representar.

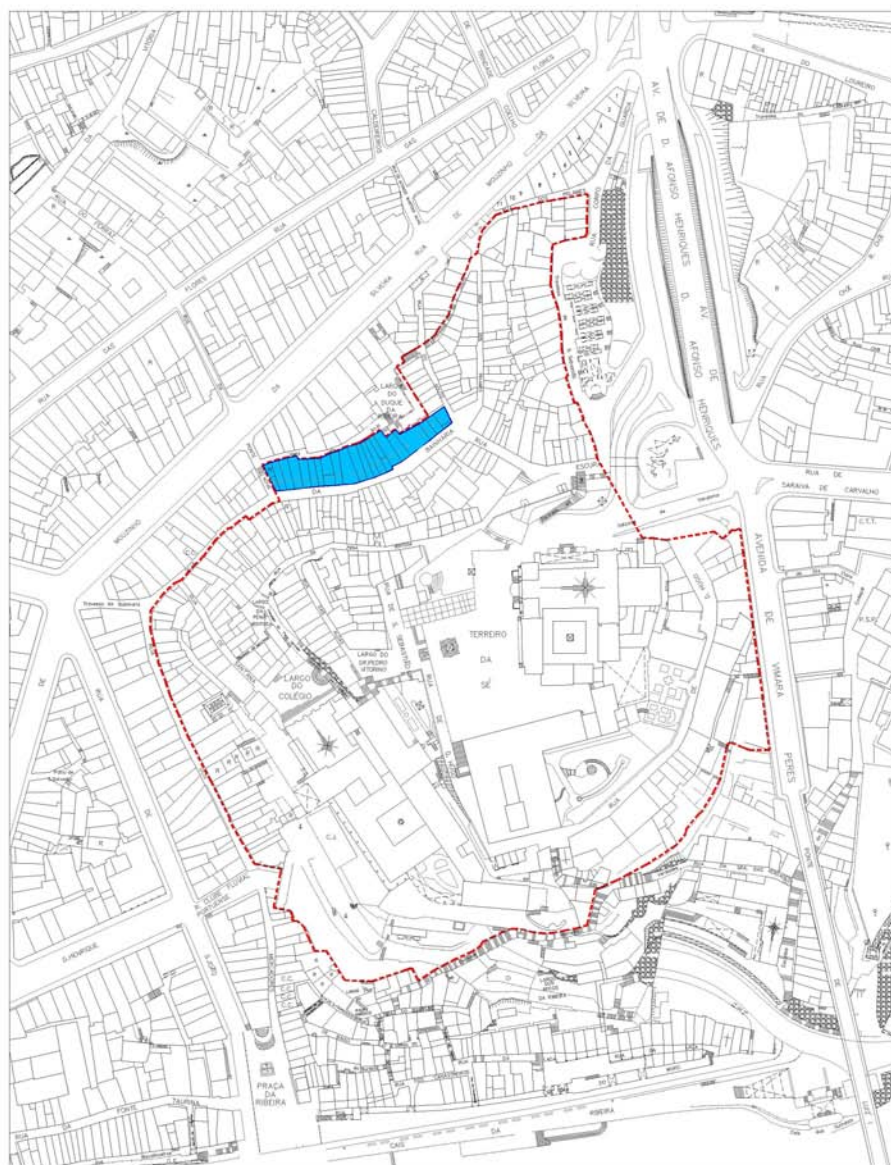
Além dos proprietários foram ouvidos os arrendatários que o solicitaram.

Todos os interessados neste processo manifestaram, de forma generalizada, vontade em contribuir para reabilitação desta Unidade de Intervenção, aderindo na sua maior parte às propostas constantes do Projecto Base.

## 1. LOCALIZAÇÃO

O Quarteirão da Viela do Anjo (Q 14 031) insere-se num conjunto de 11 quarteirões que constituem o Morro da Sé, assumindo uma posição de charneira entre a área mais interiorizada do Morro e a frente urbana da Rua Mouzinho da Silveira.

É delimitado pela Rua da Bainharia a sul, Rua da Ponte Nova a poente, Viela do Anjo e Largo Duque da Ribeira a norte e Rua do Souto a nascente.



Localização do Q14031 no Morro da Sé

## 2. CARACTERIZAÇÃO

### 2.1 Edificado



Planta de Implantação do Q14031

Trata-se de um quarteirão constituído por 19 parcelas das quais 9 pertencem à Câmara Municipal do Porto (47%), 2 à Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (11%), 1 à Porto Vivo, SRU (5%) e as restantes 7 a privados (37%). De realçar que 3 edifícios estão constituídos em propriedade horizontal, em consequência do emparcelamento de 2 conjuntos de 3 e de 2 prédios de propriedade municipal e também de 1 conjunto de 2 prédios da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto. Diversas fracções destes prédios foram vendidas a particulares.

O quarteirão define-se num eixo principal nascente / poente, sendo que todos os edifícios se implantam ocupando a totalidade da parcela.

A cércea para a Rua da Bainharia varia entre  $r/c +1$  e  $r/c + 4$ , havendo, por norma, um piso mais na frente voltada à Viela do Anjo que funciona como cave relativamente à Rua da Bainharia (em quatro casos existe um piso intermédio entre a cave e o  $r/c$ ). Estas caves surgem da diferença de cota entre as duas artérias.



Edifícios da Rua de Bainharia



mau razoável bom

norte  
ESC. 1/500

Estado de Conservação

No que concerne ao estado de conservação, 13 prédios (68%) estão em mau estado, representando 3.648 m2 de área bruta construída, 5 (26%) estão em bom estado e representam 2.339 m2 de área bruta construída, e o restante (5%), com uma área bruta construída de 257 m2, encontra-se em estado razoável. Dos que estão em bom estado, 2 pertencem à Câmara Municipal do Porto, 2 à Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto e 1 pertence a privados. 7 prédios estão em ruína, 6 dos quais pertencem à Câmara Municipal do Porto e 1 à Porto Vivo, SRU.

## 2.2 Ocupação

TIPOLOGIAS / AGLOMERADO FAMILIAR										
	1 Pess	2 Pess	3 Pess	4 Pess	5 Pess	8Pess	Total ocupado	Devoluto	Total	%
T0	2			1			3	2	5	9
T1+1		1		1			2		2	4
T1	4	3					7	3	10	19
T2	1	6	6	2			15	2	17	31
T3			1		1		2		2	4
<b>Subtotal Hab.</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>29</b>	<b>7</b>	<b>36</b>	<b>67</b>
Casa de Hospedes						1	1	1	2	4
Comercio							3	3	6	10
Café/Rest							2		2	4
Serviços							5	3	8	15
<b>Subtotal Não Hab.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>33</b>
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>14</b>	<b>54</b>	<b>100</b>

Existem no quarteirão 54 fogos, 36 habitacionais (29 ocupados e 7 devolutos) e 18 não habitacionais (11 ocupados e 7 devolutos). Funcionalmente, prevalece a habitação com 67% do total de fracções. O número de espaços comerciais é de 6, dos quais 3 estão devolutos. Assim, 26% dos fogos do quarteirão estão devolutos.



Neste contexto, o elevado número de fogos devolutos que actualmente constitui um constrangimento, pode constituir, ao mesmo tempo, uma oportunidade para a reabilitação do quarteirão.

### 2.3 População residente

No Quarteirão da Viela do Anjo (Q 14 031) vivem 77 pessoas, das quais mais de 50% têm idade superior a 50 anos e cerca de 20% têm idade inferior a 15 anos. 62% dos residentes (48 pessoas) auferem rendimentos provenientes de remuneração, pensão ou subsídio, e 38% (29 pessoas) não auferem qualquer rendimento (12 estudantes, 2 crianças, 5 desempregados e 10 inactivos).



Edifícios da Rua da Bainharia

O panorama social do quarteirão, não fugindo ao panorama do Morro da Sé, não apresenta grandes sinais de vitalidade, pois há muitas pessoas com idade avançada, muitos inactivos e muitos sem rendimentos.

Não há sobre-ocupação dos fogos, verificando-se, pelo contrário uma baixa densidade populacional. Há apenas 5 fogos com ocupação superior a 4 pessoas e destes, só 2 representam tipologias pequenas, 1 T0 e 1 T1+1.

### 3. ENQUADRAMENTO



Morro da Sé na ZIP

O Quarteirão da Viela do Anjo (Q 14 031) está incluído na área que foi alvo do Estudo Urbanístico realizado em Junho de 2006 para o Morro da Sé.

Esse Estudo Urbanístico, em traços gerais, define um conjunto de objectivos e de vectores estratégicos de desenvolvimento, destacando-se neles, a reabilitação do edificado património da humanidade e a vocação preferencial do Morro da Sé no âmbito do sector da habitação, designadamente de jovens e, dentro destes, de estudantes.

Os objectivos definidos no Estudo Urbanístico, são:

- **Integração espacial da Sé no contexto da Baixa**
- **Reabilitação física do edificado**
- **Valorização dos padrões de cidadania**

- **Atração de novos residentes visando o equilíbrio social**
- **Dinamização do eixo estruturante Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores**

e os vectores de intervenção traçados, são:

- **Implementação da Gestão de Área Urbana**
- **Promoção de parcerias institucionais**
- **Disponibilização de mecanismos de apoio à reabilitação do edificado, tendo em vista promover as condições de habitabilidade da população residente**
- **Dinamização de uma oferta de tipologias flexíveis, adequadas ao reincentivo à residência dos mais diversos sectores da comunidade, principalmente daqueles que contam com raízes na zona, de famílias jovens e de estudantes**
- **Apoio ao incremento da oferta de alojamento turístico**
- **Criação de pólos e eixos de concentração de actividades**
- **Reforço das condições de segurança e imagem do edificado Património da Humanidade**
- **Melhoria das condições de utilização do espaço público**
- **Aumento da mobilidade e consolidação dos percursos de atravessamento**

Estes objectivos e estes vectores de intervenção vão concretizar-se no Quarteirão da Viela do Anjo através do aproveitamento dos espaços devolutos, reforçando e diversificando o sector da habitação e fazendo o aproveitamento, para serviços, dos pisos térreos, quer da Rua da Bainharia, quer da Viela do Anjo - potencia-se, deste modo, o eixo Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores e reforça-se o pólo de serviços que representa já o Largo do Duque em articulação com a Viela do Anjo.

#### 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FUNCIONAL

Os edifícios pertencentes à Câmara Municipal do Porto e que se encontram em ruína - Rua da Bainharia 67 a 79 com 4 edifícios e Rua da Bainharia 93 a 101 com 2 edifícios - destinam-se, preferencialmente, a projectos de vocação habitacional e destinados a realojamento; a estes junta-se o edifício da Porto Vivo, SRU, sito na Rua da Bainharia 103/107, e poderão também juntar-se o edifício privado, em ruína, sito na Rua da Bainharia 117 a 119 e o edifício de propriedade também municipal sito na Rua da Bainharia 121 a 123.



Edifícios em ruína da Rua da Bainharia parcelas 16 a 19/19A

Esta situação decorre da estratégia de potenciar a função residencial no Morro da Sé, mas também de se constatar a existência de carências habitacionais que exigem, em consonância com actuais senhorios, a reinstalação de famílias que vivem sem quaisquer condições.

Na frente voltada à Rua da Bainharia, aposta-se fortemente na disponibilização de espaços onde se possam instalar actividades terciárias de serviços a residentes e a visitantes e turistas.

Na frente voltada à Viela do Anjo e tendo em conta a dinâmica já instalada, a opção centra-se preferencialmente na disponibilização de espaços destinados a aumentar a concentração de serviços já actualmente existentes em torno da Loja da Reabilitação e dos ateliers que a



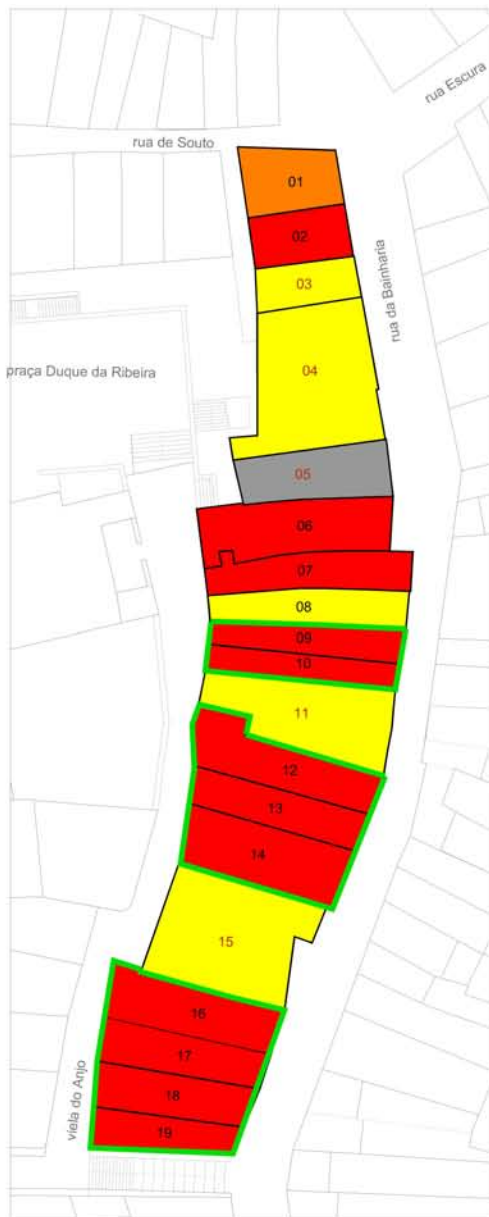
Edifícios da Rua de Bainharia

envolvem, ensaiando-se assim um contributo para a criação de um eventual *cluster* da reabilitação urbana neste local, actividade fomentada pela presença da Porto Vivo, SRU.

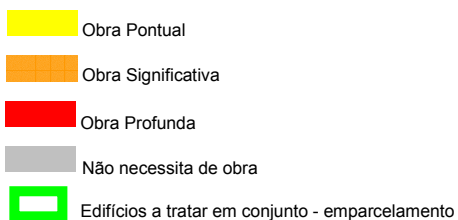
Todos os restantes espaços, quer ocupados, quer devolutos, deverão ser direccionados, preferencialmente, para a função habitação, devendo assim os prédios ser reabilitados, isoladamente ou em conjunto, tendo em vista, por um lado, aumentar os padrões de habitabilidade dos fogos existentes, e, por outro, criar novos fogos com tipologias de pequena dimensão adequados aos nichos de procura mais evidentes - T1 e T2.

No entanto, porque a Sé está incluída em área classificada como Património da humanidade sendo assim um local de natural procura turística, admite-se sempre a instalação de unidades de alojamento turístico no parque edificado existente, sejam estas de cariz mais formal ou menos formal. Neste contexto, neste quarteirão, admite-se a vocação, total ou parcial, do conjunto edificado de propriedade municipal (Rua da Bainharia 67/79 - parcelas 16 a 19/19A) para uso hoteleiro, vocação esta que pode até justificar uma interligação física com o conjunto edificado vizinho do quarteirão fronteiro que se volta à Rua Mouzinho da Silveira, interligação a ser avaliada ao nível do projecto e, necessariamente, a ser aprovada pelas entidades competentes.

## 5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FÍSICA



### Tipo de Intervenção



Em termos físicos, é quase geral a necessidade de intervenção profunda ou significativa sobre o edificado, pois apenas 4 edifícios estão em bom estado carecendo apenas de obras pontuais, e somente 1 não necessita de qualquer obra.

No entanto, surge a possibilidade de se gerarem operações de reabilitação conjugadas em 3 conjuntos de edifícios - um com edifícios integralmente propriedade da Câmara Municipal do Porto (parcelas 16 a 19/19A), outro com 2 edifícios da CMP e um da Porto Vivo, SRU (parcelas 12 a 14) e outro com um edifício da CMP e outro privado (parcelas 9 e 10).

As intervenções conjugadas, sustentadas em operações de emparcelamento surgem como uma oportunidade de racionalizar e rentabilizar o espaço criado, evitando-se repetições de acessos e de estruturas que oneram a obra, condicionam a organização física e fazem repetir áreas. Dever-se-á no entanto, manter ao máximo as paredes de meação.

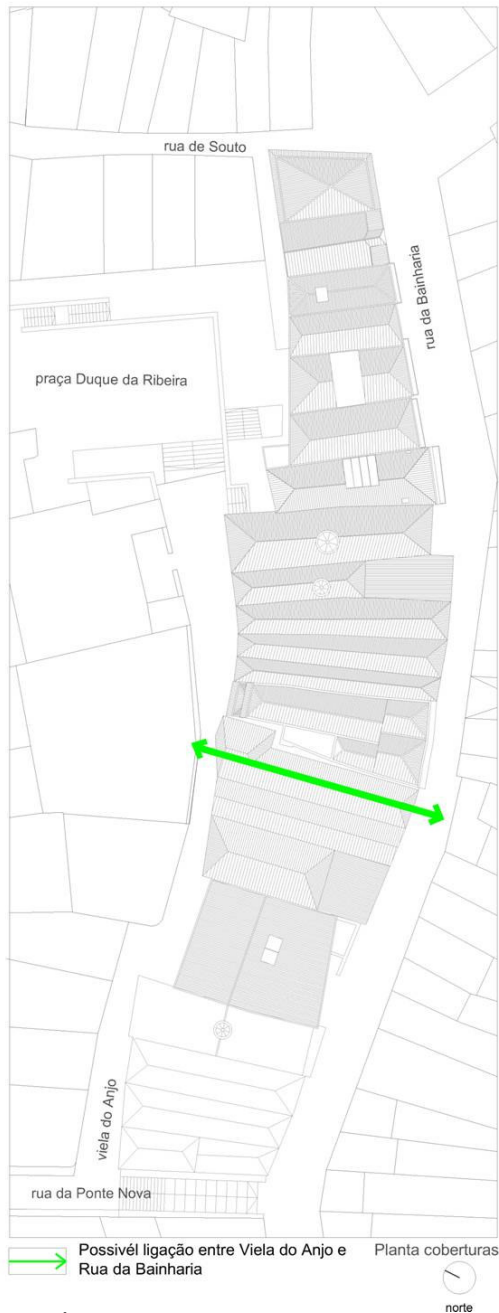


Note-se que no conjunto de edifícios integralmente propriedade da Câmara Municipal do Porto (parcelas 16 a 19/19 A) se admite, naturalmente em cumprimento das regras e aprovações das entidades competentes, um pequeno aumento de volume, com um piso mais. Desta forma procura-se harmonizar a dimensão destes edifícios com o edificado envolvente, quer deste quarteirão, quer dos três outros quarteirões vizinhos, bem como melhor equilibrar o remate da frente construída da Rua da Bainharia.

Aumento de Volume de Construção - 1 Piso







Desejável ligação Rua da Bainharia / Viela do Anjo ( parcela 12)

Por outro lado, é positivo acautelar uma nova ligação entre a Rua da Bainharia e a Viela do Anjo por forma a obter uma melhor integração no tecido envolvente. Assim, na parcela 12, propriedade da Porto Vivo, SRU, e em aproveitamento da cave e do r/c, admite-se a instalação de uma actividade similar de restauração ou de uma qualquer actividade comercial, que crie uma passagem pedonal entre a Viela do Anjo e a Rua da Bainharia.

Nos restantes edifícios, as condições específicas de cada um facilitam as intervenções isoladas. Por um lado, são, regra geral, edifícios com alguma ocupação, o que impede ou, pelo menos, inibe que se desenvolva outro tipo de propostas com maior amplitude; por outro lado, nem sempre as condições de contiguidade são as ideais para conjugar intervenções, visto que existem cotas de pavimento e de vãos distintas, o que, sem promover uma demolição de maior grau, dificultaria as opções de projecto e diluiria as vantagens; por fim, porque há estados de degradação diferenciados, que inviabilizam acções integradas.

De qualquer modo, e tendo em conta a especificidade de cada unidade, para cada parcela, prevêem-se, no mínimo, as seguintes intervenções:

### **Parcela 1**

---

#### **Fachadas**

Tratamento, consolidação e substituição de rebocos e pinturas  
Substituição de caixilharias exteriores  
Eliminação de elementos dissonantes  
Reparação de grades da varanda

#### **Cobertura**

Revisão com substituição de elementos partidos ou em falta  
Substituição total de caleiras, rufos e condutores

#### **Interior**

Substituição de todas as infraestruturas (redes de abastecimento de água e de drenagem de esgotos, de distribuição de energia eléctrica, de telecomunicações, ...)  
Reparação parcial dos pavimentos em madeira (nomeadamente quartos, salas e caixa de escadas)  
Substituição das paredes interiores contando com a necessidade de instalação de canalizações  
Criação de novas zonas de cozinha e instalações sanitárias  
Reparação ou substituição de portas interiores  
Reparação das escadas

### **Parcela 2**

---

#### **Fachadas**

Consolidação da fachada principal a partir do primeiro piso  
Reparação e substituição de caixilharias  
Limpeza e tratamento de juntas da fachada tardoz

#### **Cobertura**

Substituição da cobertura e demolição das águas furtadas

#### **Interior**

Reorganização espacial e reconstrução / recuperação integral

### **Parcela 3**

---

Realização de obras pontuais - eliminação das humidades existentes a nível do 3º piso e pinturas das respectivas paredes

### **Parcela 4**

---

Realização de obras pontuais - reparação da clarabóia, eliminação das humidades e pintura das paredes

### **Parcela 5**

---

Sem necessidade de intervenção

### **Parcela 6**

---

#### **Fachadas**

Consolidação das paredes de alvenaria com recolocação de azulejos na fachada principal e substituição do reboco nas fachadas e respectiva pintura  
Retirada das chapas onduladas em plástico  
Substituição das caixilharias exteriores

#### **Cobertura**

Substituição da cobertura incluindo clarabóia e vedações

#### **Interior**

Encontra-se em muito mau estado de conservação e dado não se tratar de fracções individualizadas a organização interna do edifício deverá ser reformulada e adaptada  
Deverão ser construídas instalações sanitárias e respectivas infraestruturas  
Reparação de pavimentos e tectos

### **Parcela 7**

---

#### **Fachadas**

Reparação e conservação da fachada principal com reposição dos azulejos  
Substituição de varandas e caixilharias, com aproveitamento das guardas de ferro.  
Limpeza e consolidação da fachada tardoz e retirada dos objectos dissonantes.  
Reparação das empenas de alvenaria em granito e substituição das áreas em chapa zincada

### **Cobertura**

Substituição da cobertura incluindo clarabóia  
Colocação de caleiras, rufos e condutores

### **Interior**

Dadas as más condições de segurança e salubridade, reconstrução / recuperação integral  
Conservação e readaptação da cave e r/c à função comercial

## **Parcela 8**

---

### **Fachadas**

Limpeza, reposição de azulejos em falta, substituição de reboco e pintura do último piso  
Reparação da empena sul e reposição de chapa ondulada  
Retirada de elementos em plástico existentes nas varandas, tratamento e pintura das guardas em ferro  
Substituição das caixilharias de alumínio por outras de construção de madeira e reparação das existentes em mau estado

### **Cobertura**

Conservação da cobertura incluindo vedações

### **Interior**

Reparação de tectos e paredes incluindo pinturas gerais  
Reparação da caixilharia interior com o aproveitamento da existente  
Revisão das instalações de água, saneamento e electricidade

## **Parcela 9**

---

Reconstrução do edifício e recomposição do volume com a possibilidade de aproveitamento das guardas de varanda ainda existentes e das paredes em granito

Nota geral: Intervenção articulada com a parcela 10.

## **Parcela 10**

---

### **Fachadas**

Reparação e consolidação das fachadas e empenas em alvenaria de granito incluindo o aproveitamento de guardas de varandas existentes

**Interior**

Reconstrução de todo o interior dado o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infraestruturas

Nota geral: Intervenção articulada com a parcela 9.

**Parcela 11**

Realização de obras pontuais - reparação de varandas de madeira e eliminação de algumas humidades existentes e respectivas pinturas

**Parcela 12**

Ruína - reconstrução do edifício com a possibilidade de aproveitamento das guardas de varanda ainda existentes e das parede em granito

Nota geral: Intervenção articulada com as parcelas 13 e 14.

**Parcela 13****Fachadas**

Consolidação e reparação das fachadas existentes em alvenaria de granito devendo-se conservar os elementos arquitectónicos, nomeadamente cachorros, gárgulas, varandas de granito, guardas e azulejos e remoção de todos os elementos dissonantes

**Cobertura**

Reconstrução da cobertura

**Interior**

Reconstrução integral

Nota geral: Intervenção articulada com as parcelas 12 e 14.

**Parcela 14****Fachadas**

Reparação das fachadas com eventual manutenção da taipa existente e pintura na fachada principal  
Substituição e reparação das caixilharias

**Cobertura**

Reparação da cobertura e substituição das vedações, rufos, caleiras, tubos de queda

**Interior**

Conservação dos elementos de pavimento de madeira e de granito  
Reparação da caixa de escada  
Substituição ou reparação de paredes divisórias  
Construção de novas instalações para cozinha e instalações sanitárias e respectivas infraestruturas  
Reparação de tectos e caixilharias interiores

Nota geral: Intervenção articulada com as parcelas 12 e 13.

**Parcela 15**

---

**Fachadas**

Pintura e conservação  
Intervenção junto das entidades competentes para a retirada ou correcção das cablagens existentes na fachada de forma desorganizada  
Retirada de elementos dissonantes existentes na fachada tardoz

**Parcelas 16, 17, 18,19, 19A**

---

Reconstrução dos edifícios através de emparcelamento e recomposição do volume  
Aproveitamento das alvenarias de granito existente e eventualmente da guarda da varanda

## 6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO

A realidade do Morro da Sé, tal como acontece em outros dos territórios do Centro Histórico, é paradigmática das dificuldades do processo de reabilitação urbana. No entanto, esta antevisão de dificuldades não pode eximir os proprietários das responsabilidades de reabilitação do seu património edificado.

Assim, e dada a natureza da situação, parece ser crucial coligir o maior número possível de apoios, financeiros e outros, de modo a tornar o mais fácil possível este processo.

Por um lado, e desde já, importa incentivar o acesso ao RECRIA dos três edifícios que reúnem condições para tal derivado de serem aqueles que têm, pelo menos um fogo habitacional com contrato de arrendamento anterior a 1980, que são os prédios das parcelas 01, 07 e 08, localizados respectivamente na Rua da Bainharia, 167-169 / Rua do Souto, 3, Rua da Bainharia 129-131 / Viela do Anjo, 34 e Rua da Bainharia, 125-127 / Viela do Anjo, 32.

Por outro lado, o Programa Viv'a Baixa pode também ser um instrumento importante de apoio. Trata-se de um programa que disponibiliza, mediante algumas condições validáveis através de candidaturas a realizar na LOJA DA REABILITAÇÃO, materiais de construção em condições comerciais mais vantajosas que aquelas que o mercado, em geral, apresenta.

É diferente a situação dos edifícios de propriedade pública - parcelas 16 a 19/19A pertencentes à Câmara Municipal do Porto e as parcelas 12 propriedade da Porto Vivo, SRU e as 13 e 14 da Câmara Municipal do Porto. Aqui serão incentivadas intervenções no âmbito de programas de apoio ao realojamento.

## 7. TIPIFICAÇÃO DAS INTERVENÇÕES

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

Neste cenário perfilam-se, fundamentalmente, três níveis de intervenção:

### 7.1 INTERVENÇÃO PONTUAL

Intervenção pontual aplica-se a edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como razoável ou bom, não sendo necessário intervir nas soluções e sistemas construtivos principais.

Actua-se, fundamentalmente, através da realização de pequenas obras de reparação e/ou beneficiação.

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

### 7.2 INTERVENÇÃO SIGNIFICATIVA

Intervenção significativa pode incluir:

- 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.



### **7.3 INTERVENÇÃO PROFUNDA**

Intervenção profunda compreende, em geral, a necessidade de actuar 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, por norma, a reconstrução generalizada do prédio, no âmbito da estrutura, das circulações verticais, bem como uma actuação profunda nos revestimentos e acabamentos, obrigando, por vezes, a uma coexistência de diferentes sistemas e materiais.

Neste cenário de reabilitação é necessário assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo vigente.

## 8. ESTRUTURA CADASTRAL

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 seis pavimentos, sito nas Ruas da Bainharia 167 a 169 e Rua do Souto 1 - 3, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 814 lá inscrito a favor de Mário José de Castro Martins da Cruz, casado no regime da comunhão de adquiridos com Teresa Maria Marques Alves das Neves da Cruz, residente na Travessa da Liberdade nº61, S. Cosme, 4420-177, Gondomar, Rosa Teresa Castro Martins da Cruz, solteira, maior, residente na Estrada do Taralhão, 436, 4420-000 Gondomar, Damião Fernando de Castro Martins da Cruz, casado no regime da comunhão de adquiridos com Luzia da Conceição Dias dos Santos Cruz, residente na Rua de Vilar 544, S. Cosme, 4420-347, Gondomar, José Manuel de Castro Martins da Cruz, casado no regime da comunhão de adquiridos com Elisabeth Brito de Sousa Cruz, residente na Estrada do Taralhão, 392, 4420-336, Gondomar, e Maria Madalena de Castro Martins da Cruz Suzano, casada no regime da comunhão de adquiridos com Joaquim Coelho de Sousa Suzano, residente na Rua Professor Abel Salazar, nº31, 1º, Gondomar, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 953º.

Arrendatários: Alice Dulce Rodrigues de Oliveira - Rua de Souto nº3

**PARCELA DOIS** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 163 a 165, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13507, a folhas 127, do livro B-48 e lá inscrito a favor de Jorge Cardoso Teixeira Viana, solteiro, maior, 2 de Maria Adelina Teixeira, pela inscrição 48.407, a folhas 62, do Livro G61, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 952º.

Arrendatários: Paula Cristina Duarte Silva Teixeira - Rua da Bainharia nº163.

**PARCELA TRÊS** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 159 a 161 e Viela do Anjo 30, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 237 e lá inscrito a favor da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica, com sede na Rua da Reboleira nº 47, 4050-492, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 951º.

Arrendatários: Associação de Amizade de Portugal Guiné Bissau - R/ch com entrada pelo Largo Duque da Ribeira nº 30 (antiga Viela do Anjo)

Maria Nazaré Silva Coimbra - Rua da Bainharia nº159.

**PARCELA QUATRO** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 143 a 157 e Viela do Anjo 20 a 22, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os números 40019 a folhas 20 do livro B116, 868, a folhas 294v do livro B-10, 35.717, a folhas 40 do livro B 105, e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 950º, 949º e 948º, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

Arrendatários: Ivo Ricardo da Silva e Rita Cláudia Baptista de Moura - Largo Duque da Ribeira nº 26( antiga Viela do Anjo)

Flora Maria F. Costa - Rua da Bainharia nº 147,Rch

Maria Fernanda de Jesus Soares - Rua da Bainharia nº 149, 1º frente.;

Maria de Lurdes Ferreira da Silva - Rua da Bainharia nº 149, 1ªtraseiras;

António Correia dos Santos - Rua da Bainharia nº 149, 2º frente;

Teresa Jesus Simões - Rua da Bainharia nº 149, 2º traseiras

Manuel Augusto da Fonseca - Rua da Bainharia nº 149, 3º frente.

**PARCELA CINCO** - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 137 a 141 e Viela do Anjo 40, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 159, a folhas 202v do livro B-2 e lá inscrito

a favor de Adosinda de Jesus Anes, viúva, residente na Avenida Beira Mar 413, Canidelo, 4400-382 Vila Nova de Gaia, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 947º.

**PARCELA SEIS** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 133 a 135A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 407 da Sé e lá inscrito a favor de Angelino Manuel Cardoso Fraga, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria Madalena Falcão de Jesus, residente na Rua Escura nº 23, no Porto, Rui Fernando Cardoso Fraga, casado no regime da comunhão de adquiridos com Margarida de Fátima Borges de Freitas, residente na Avenida Vimara Peres, nº 58, no Porto, Carlos Alberto Cardoso Fraga, solteiro, maior, residente na Rua das Coelhas, Quinta do Amor nº9, no Porto, Maria Amélia da Silva Lima Fraga, viúva, José Carlos Lima Fraga, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria de Fátima Machado de Oliveira Fraga, Arminda Fernanda Lima Fraga, solteira, maior e Susana Maria Lima Fraga, solteira, maior, residentes na Rua General Silveira, nº50, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 946º.

Arrendatários: Isaura Branca de Jesus Fraga - Rua da Bainharia 133, 2º andar;

César Olímpio Freitas Araújo - Rua da Bainharia 133, 3º andar.

**PARCELA SETE** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 129 a 131, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 311 da Sé e lá inscrito a favor de Joaquim Ribeiro da Costa Coelho, viúvo, residente em Bruscos, Vila Seca, Condeixa- a- Nova, Maria Helena Pereira da Costa Coelho Morais, casada com Carlos Alberto Henrique Morais, residentes na Rua António Cardoso, 2065-2º dtº, Porto, e Cecília Maria Pereira Costa Coelho Alexandre, casada com Aires Manuel Gonçalves Alexandre, residentes na Rua Augusto Matos, nº165-4º andar Coimbra, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 945º.

Arrendatários:

Maria Pureza Tavares Ramalho - Rua da Bainharia 129, r/ch

Julieta de Sá Brito - Rua da Bainharia 131, 1º andar

Teresa Fernandes Rodrigues Pereira - Rua da Bainharia 131, 2º andar

**PARCELA OITO** - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 125 a 127, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 24092 a folhas 147v do livro B-75 e lá inscrito a favor de António Jesus Alegre Lopes, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria de Fátima Carvalho de Sousa, residente na Rua Fonte Taurina, 44, r/ch, 4050-269 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 944º.

Arrendatários: Henrique Marques Bonachi - Rua da Bainharia nº 127, r/ch

Cecília Amélia Barbosa - Rua da Bainharia 125 r/ch

Delfina Sousa Guerreiro - Rua da Bainharia 125, 1º andar

Henrique Marques Bonachi - Rua da Bainharia 125 2º andar

**PARCELA NOVE** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia 121 a 123, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 776 da Sé e lá inscrito a favor de Celeste de Oliveira Vidal e outros, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 943º, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

**PARCELA DEZ** - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 117 a 119, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 636 da Sé e lá inscrito a favor de Maria Lucinda Raquel de Sousa Fernandes Santos e marido, Evaristo Gabriel Pessoa dos Santos, residentes na Rua Nova do Regado, 311, 1º eq., no Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 942º, sendo pública e notoriamente reconhecida como proprietária Raquel Maria Fernandes dos Santos, residente na Estrada Exterior da Circunvalação 11982, 1º eq. 4460-282 Matosinhos

**PARCELA ONZE** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia 109 a 115, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os números 233 e 462 da Sé e lá inscrito a favor da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, com sede na Rua da Reboleira, nº 47, 4050-492 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 940º e 941º.

Arrendatários: David Pinheiro da Fonseca e Eduardo Rui Areias Vicente da Cunha - Viela do Anjo nº 26 rch;

Emília Rosa Maurícia Costa Maia - Rua da Bainharia nº 109 Rch;

Maria de La Salette Gomes da Silva Barros - Rua da Bainharia nº 109, 1º andar;

João Carvalho das Neves - Rua da Bainharia, nº109, 2º andar;

**PARCELA DOZE** - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 103 a 107, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 574 da Sé e lá inscrito a favor de Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, com sede na Rua Mouzinho da Silveira nº 212, 4050-417 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 939º.

**PARCELA TREZE** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 99 a 101, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 194 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 938º.

**PARCELA CATORZE** - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 93 a 97, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 282 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 937º.

Arrendatários: António José Martins Bastos Rua da Bainharia nº 95, Rch;

Mário Fernandes Nicolau de Almeida - Rua da Bainharia nº 97, 2º piso;

Joaquim João de Sousa Pinto - Rua da Bainharia nº 97, 3º piso;

**PARCELA QUINZE** - Prédio urbano constituído em propriedade horizontal, composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 83 a 87 e Viela do Anjo 12 a 16, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 20 da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2244.

FRACCÃO A - Espaço comercial cave e R/CH com entrada pelo nº 12 da Viela do Anjo e nº 83 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

FRACCÃO B - Espaço comercial cave e R/CH com entrada pelo nº 16 da Viela do Anjo e nº 87 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

FRACCÃO C - Habitação do tipo T2, no primeiro andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

FRACCÃO D - Habitação do tipo T1, no primeiro andar esquerdo, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietária Maria Adília de Castro, residente na respectiva fracção.

.

FRACCÃO E - Habitação do tipo T2, no segundo andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário António da Silva Cardoso, residente na respectiva fracção.

.

FRACCÃO F - Habitação do tipo T1, no segundo andar esquerdo, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário Mário Alfredo Machado Fernandes, residente na respectiva fracção.

.

FRACCÃO G - Habitação do tipo T2, no terceiro andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário Manuel Correia Trindade, residente na respectiva fracção.

.

FRACCÃO H - Habitação duplex do tipo T3, no terceiro e quarto andar esquerdo, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

.

FRACCÃO I - Habitação do tipo T2, no quarto andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia , sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário Norberto Castro Pinheiro, residente na respectiva fracção.

**PARCELA DEZASSEIS** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 77 a 79, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 725 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 933º.

**PARCELA DEZASSETETE** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 73 a 75, Viela do Anjo 4, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 156 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 932º.

**PARCELA DEZOITO** - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia 69 a 71, Viela do Anjo 2, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 241 da Sé e lá inscrito a favor do Município



do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 931º.

**PARCELA DEZANOVE** - Prédio urbano composto de casa com dois pavimentos, sito na Rua da Ponte Nova 2 a 6, Rua da Bainharia 67, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 49662 a folhas 179 do livro B-140 e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1401

**PARCELA DEZANOVE A** - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Ponte Nova S/N, Viela do Anjo nº1, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 108 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 992.

EQUIPA TÉCNICA

Paulo de Queiroz Valença, arq.to

Margarida Mesquita Guimarães, eng<sup>a</sup> civil

Fátima Cabral, jurista

Francisca Ramalhosa, economista

João Pedro Braz Pereira, economista

Adolfo Faria, arq.to

Ana Leite Pereira, arq.ta