

ANEXO 2

Termos de referência e condicionantes do Projeto

1. Enquadramento – Histórico

A Casa do Outeiro integra um conjunto notável de solares do concelho de Paredes de Coura, que na região são preferencialmente denominados “Casas Grandes”. Atualmente pertence ao município, depois de durante séculos ter sido propriedade, bem como as quintas vizinhas, da família d’Antas. No séc. XIX, por casamento, passaram os seus proprietários a usar o título de Viscondes do Peso de Melgaço.

Apresentando um amplo corpo de construção de diferentes épocas, a sua arquitetura vagueia pelo maneirismo, pelo barroco, e numa fase mais tardia, pelas linhas simples e direitas de finais do século XIX. Este conjunto arquitetónico possuía um grande jardim e horta a sul do edifício, um souto em socalcos, um mirante de cúpula (de que apenas restam vestígios), pombal, moinho de água e vários espigueiros.

Desenvolvendo-se em planta essencialmente em forma de “U”, a Casa do Outeiro apresenta um pátio interior com dois acessos diretos ao exterior. Nesse pátio, uma elegante escadaria dá acesso ao alpendre no piso superior, o qual apresenta colunas redondas em granito com capitéis. Das fachadas, a voltada a norte possui um portão axial com padieira curva de majestosa envergadura, encimada por frontão que envolve uma Pedra de Armas. Ladeando este acesso principal e ao nível do piso superior, existem quatro janelas de guilhotina. O segundo acesso ao pátio faz-se pela fachada poente, que é longitudinal à via pública, através de um portão de forma retangular, encimado por pedra de armas inspirada na da fachada norte. O desenho desta fachada permite supor várias fases de construção ou de remodelação, salientando-se à direita do portão uma composição de carácter erudito composta por janelas enquadradas por pilastras. Deste conjunto arquitetónico, edificado com paredes portantes, em alvenaria de pedra, sobressaem os cunhais, cimalkhas, molduras e ornamentos em granito.



2. Enquadramento no Programa REVIVE

De acordo com a 2ª alteração do Plano Diretor Municipal de Paredes de Coura, a Casa do Outeiro situa-se em zona classificada como Espaços de Uso Preferencial, sendo possível a sua recuperação para fins turísticos. Assim, e pelo facto de estar incluída no Programa REVIVE, o qual prevê a recuperação e valorização de património histórico e cultural de interesse, bem como a sua história e as suas características enquanto conjunto integrado no território em questão, justificam a definição de alguns parâmetros que contribuam para que a intervenção de renovação – definição de usos e projeto - não desvirtuem os seus valores patrimoniais:

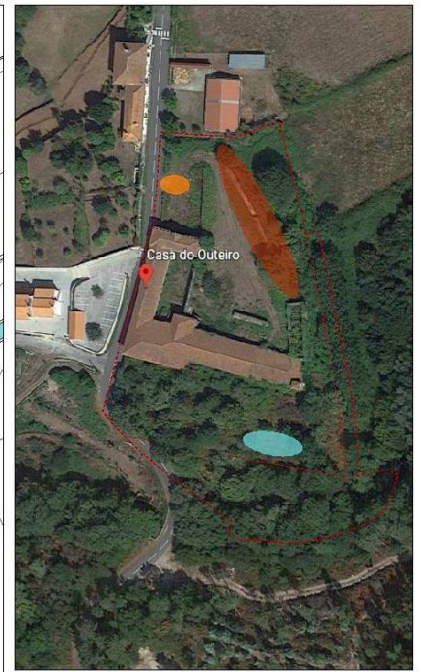
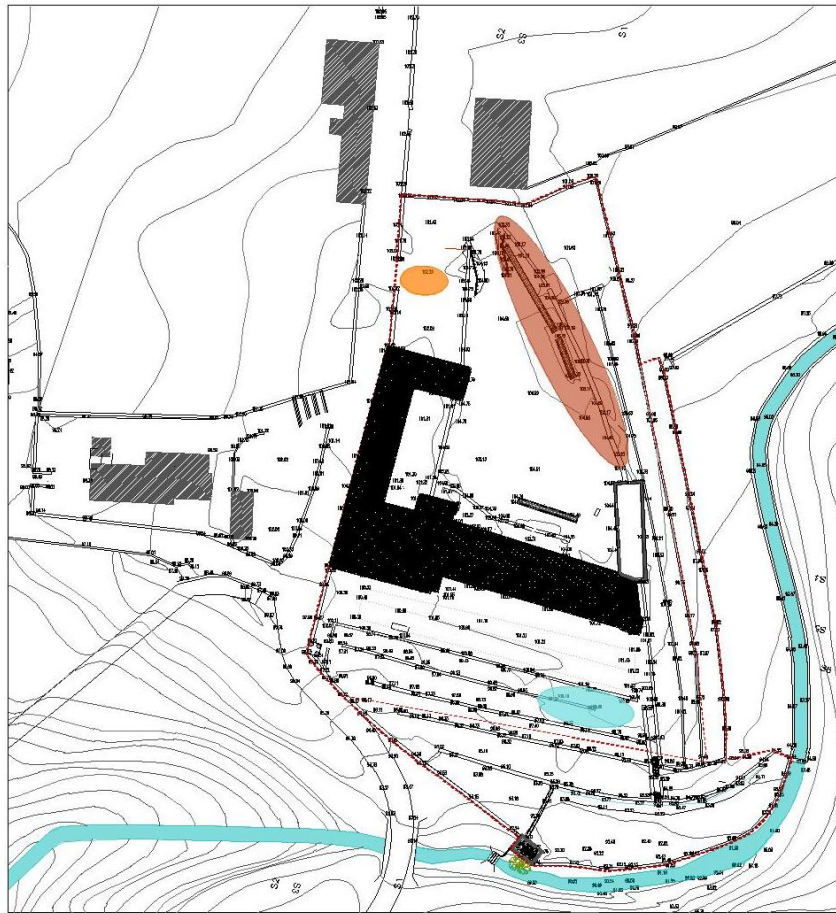
- Em termos patrimoniais, a intervenção deverá ter especial atenção à coerência do conjunto, considerando não apenas o edificado, mas também a sua envolvente paisagística, tais como um souto em socacos, com muros de suporte e escadaria em granito, e as infraestruturas de apoio à prática agrícola, nomeadamente o antigo moinho de água e os espigueiros, em cantaria de granito, e as latadas da vinha.
- No que respeita às características gerais do edifício, a intervenção deverá assegurar a sua integridade, considerando, criteriosamente, as opções construtivas, as infraestruturas e a tipologia dos materiais selecionados, incluindo dos futuros suportes identificativos e de sinalética.
- As intervenções de remodelação, nomeadamente adaptações dos espaços interiores e exteriores do edificado às novas funções, devem preservar a traça arquitetónica do imóvel original, em termos globais, por forma a respeitar a identidade do mesmo, nomeadamente a volumetria, a cêrcea pré-existente, o vocabulário arquitetónico, a originalidade dos materiais e outros elementos etnográficos.
- Importantes fatores de manutenção da originalidade do edifício passam, ainda, pela preservação e conservação de elementos arquitetónicos notáveis. No caso da Casa do Outeiro, conjunto edificado com paredes portantes em alvenaria de pedra, são fundamentais: o desenho da própria planta em forma de “U”, a escadaria exterior, os dois alpendres, um deles com colunas redondas em granito, os restantes elementos em cantaria de granito, desde os cunhais, às cimalthas, molduras e ornamentos. Destacam-se também as janelas em guilhotina e o erudito ritmo de vãos da fachada poente, contrastando com as linhas simplistas dos gradeamentos das três varandas. Assim, devem ser preservadas as tipologias das caixilharias das janelas e os revestimentos das paredes exteriores (que devem ser conservados). As portas exteriores não têm valor que justifique a sua conservação, assim como se admite a substituição do revestimento em chapa de zinco ondulada na parede exterior do corpo

balançado da fachada nascente. Quanto ao interior, salienta-se o corredor/galeria confinante com o pátio, os tetos em maceira dos espaços do piso superior, com desenhos diferenciados entre salas, portadas e outros elementos de carpintaria com elegante e rico desenho. Na antiga sala de jantar destaca-se o conjunto de vãos com ricas carpintarias e uma “bica de água” em granito de curioso desenho.

- Admitindo-se a necessidade de conceção e edificação de uma ampliação, esta deverá estabelecer um diálogo entre o histórico e o contemporâneo, evitando-se opções dissonantes e salvaguardando a identidade da casa original. Não serão admitidas zonas de expansão ao nível do subsolo, apenas as intervenções necessárias relacionadas com as infraestruturas. A ampliação admitida é prevista na área nascente do logradouro, com um máximo de dois pisos, apresentando o alçado nascente dois pisos e o alçado poente apenas um piso, aproveitando o desnível do terreno e o alinhamento do muro existente que forma um socalco entre a plataforma central do logradouro e o restante terreno que se desenvolve para nascente. Esta possível ampliação da área de construção implicará o desmonte de dois espigueiros, os quais deverão ser enquadrados em diferente local da propriedade (ver peça desenhada 08).
- Nos espaços exteriores a intervenção deve ser o mais discreta possível, sempre com entrosamento paisagístico relativamente à envolvente e evitando a utilização de soluções que incluam impermeabilização do solo e que colidam com o coberto vegetal existente, devendo preservar-se o souto e outras árvores de grande porte, bem como os elementos construídos que são parte integrante do jardim – muros, escadas e outros. Junto à entrada a norte é prevista uma área para paragem de veículos para tomada e largada de passageiros e bagagem, assim como lugar para UMC (utentes com mobilidade condicionada). Num dos socalcos a sul é prevista uma área para piscina, devendo também esta garantir uma adequada integração paisagística (ver peça desenhada 08).
- O projeto de adaptação às novas funções carecerá, para além de arquiteto, de uma equipa multidisciplinar que se complementará atendendo aos valores patrimoniais em causa. Dever-se-á, também, proceder a um planeamento da manutenção a realizar.

A propriedade possui uma área total de 10.443,30 m² e uma área edificada de 2.353,54 m², distribuída por dois pisos com 1.176,77 m² cada. A esta área acresce a área de possível ampliação acima referida.

Planta de Implantação/Possíveis Ampliações



REV. 2024

- LIMITE DA PROPRIEDADE A APELAÇÃO REVIVE
- LIMITE DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO
- FORMADA E JARDA DE HOSPIEDES UNIC
- ÁREA DE POSSÍVEL EXPANSÃO PARA UNIDADES DE ALUGAVELIS
- ÁREA DE POSSÍVEL IMPLANTAÇÃO DE RESERVA

	PROJETO: 027 CASA DO O. 130 LOCAL: 78 metros de Quad	
	Data: 2024 Planta de Implantação - Fachada Norte	