



Estudo de avaliação e diagnóstico das necessidades de intervenção em edifícios nos bairros do Condado e dos Lóios em Marvila. Relatório Final

(coord. Teresa Madeira da Silva)
ISCTE-IUL, Instituto Universitário de Lisboa

Estudo de avaliação e diagnóstico das necessidades de intervenção em edifícios nos bairros do Condado e dos Lóios em Marvila. Relatório Final.
(Fotografias da capa: bairro do Condado e bairro dos Lóios, 2011, T.M.S.).
Lisboa, Junho de 2019
Suporte edição eletrónica
ISBN: 978-989-781-150-0
URL Repositório: http://hdl.handle.net/10071/18527
ISCTE-IUL, Instituto Universitário de Lisboa

Equipa que realizou o Estudo:
Coordenação geral: Teresa Madeira da Silva.
Arquitectura: Teresa Madeira da Silva, Pedro Marques Alves, Miguel Vasconcelos Magalhães e Maria João Oliveira.
Colaborador: Samuel Dias.
Consultores: Pedro Viana Botelho e Pedro Mendes.
Fundações e Estruturas: Fernando Rodrigues.
Gestão Energética: Vasco Moreira Rato.
Redes e Segurança Integrada: Joaquim Nogueira.
Economia, Gestão Urbana e Gestão do Património: Pedro Costa.
ISCTE-IUL, Março de 2011.

Citação recomendada:
Madeira da Silva, T. (coord.) Alves, P. M., Magalhães M. V. & Oliveira, M. J., 2019 [2011]. **Estudo de Avaliação e Diagnóstico das Necessidades de Intervenção em Edifícios nos Bairros do Condado e dos Lóios em Marvila. Relatório Final.** Lisboa: ISCTE-IUL.

Índice Relatório Final

1. Introdução **7**

2. Descrição Sumária dos Conjuntos Urbanos **11**
2.1. Condado 15
2.2. Lóios 17

3. Enquadramento **19**

4. Levantamento e Caracterização **25**
4.1. Instrumentos Utilizados 29

5. Diagnóstico **33**
5.1. Conceitos de diagnóstico 35
5.2. Fichas de diagnóstico dos Conjuntos Urbanos e das Unidades Funcionais 37
5.2.1. Fichas de diagnóstico do Bairro do Condado 41
5.2.2. Fichas de diagnóstico do Bairro dos Lóios 152
5.3. Conclusão do diagnóstico 189
5.4. Síntese das fichas de diagnóstico 193
5.5. Sobre o diagnóstico 206

6. Cenários de Intervenção **209**
6.1. Introdução aos quadros de Análise Custo/Benefício 219
6.2. Quadros de Análise Custo/Benefício 221
6.3. Quadros de áreas e valores de ocupação das unidades funcionais 231
6.4. Sobre os quadros de Análise Custo/Benefício 267

7. Análises complementares: especialidades e gestão **271**
7.1. Estruturas e estado de conservação 272
7.2. Segurança, acessibilidades e instalações técnicas 277
7.3. Eficiência energética e conforto térmico 281
7.4. Componente socioeconómica e de gestão 299

8. Glossário **305**

9. Bibliografia **317**

ANEXO Levantamento e permeabilidades **323**
A.1 Levantamento e níveis de permeabilidade do Bairro do Condado 326
A.2 Levantamento e níveis de permeabilidade do Bairro dos Lóios 364

1. Introdução

Este relatório, realizado em 2011 e agora publicado em formato de e-book, corresponde à 4º e última fase do "Estudo de Avaliação e Diagnóstico das Necessidades de Intervenção nos Bairros do Condado e dos Lóios em Marvila". Estes bairros conhecidos por "Zona J" e "Pantera Cor-de-rosa" foram projetados e construídos nas décadas de 70 e 80 do século XX, incluem um conjunto de lotes num total de 1500 unidades de ocupação e situam-se em Marvila (Chelas), na zona oriental da cidade de Lisboa. Tratando-se de bairros de habitação social, a população residente é constituída maioritariamente por indivíduos com baixos recursos, famílias numerosas, idosos e desempregados. O edificado encontra-se num avançado estado de degradação e desajustado em relação às normas regulamentares mais recentes. O Estudo foi realizado por uma equipa do ISCTE-IUL, Instituto Universitário de Lisboa, para o IHRU, Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana e no essencial, propõe um instrumento de apoio à decisão das entidades responsáveis (o IHRU, o Programa de Desenvolvimento Integrado de Marvila "Viver Marvila" e a Câmara Municipal de Lisboa), sobre o futuro dos bairros em causa. Os objetivos do Estudo são: dotar o Programa Viver Marvila de um documento que sirva de suporte às intervenções no edificado tendo em consideração as problemáticas específicas de cada lote ou conjunto de lotes; apresentar propostas técnicas e financeiras sustentáveis; otimizar os aspetos relacionados com o bom desempenho funcional das construções e com a segurança nas suas várias vertentes; assegurar a sustentabilidade e durabilidade de futuras intervenções a efetuar; reduzir e controlar os custos de manutenção durante a vida útil do edifício em termos funcionais e energéticos. Procurámos responder a um conjunto de questões que se prendem com as soluções tipológicas e construtivas contemporâneas atendendo às atuais normas regulamentares da edificação, às necessidades reais de quem lá habita e aos pressupostos de qualidade dos projetos originais. Neste Relatório é abordado um conjunto das etapas: o levantamento, a caracterização e o diagnóstico dos conjuntos edificados, os cenários de intervenção sustentados pelas análises complementares das especialidades, (estruturas, segurança, eficiência energética, conforto térmico e gestão). As respostas às questões levantadas, decorrem de propostas concretas de reorganização espacial a partir do edificado, suportadas por análises técnicas e financeiras sustentáveis procurando otimizar aspetos relacionados com o bom desempenho funcional das construções e com a segurança nas suas várias vertentes.

Teresa Madeira da Silva, Setembro de 2019.

2. Descrição Sumária dos Conjuntos Urbanos

Os conjuntos urbanos em estudo situam-se nos bairos do Condado e dos Lóios que se localizam na zona Oriental da cidade, na freguesia de Marvila e estão incluídos no Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado de Marvila[1] e na Carta dos Bairros de Intervenção Prioritária[2].

O bairro do Condado tem uma área de 26ha e 5050 habitantes (segundo o Censos de 2001), e é delimitado a Norte pela Rua Salgueiro Maia e Av. João Paulo II, a Sul e a Este pela Av. João Paulo VI e a Oeste pela Rua Salgueiro Maia e Rua J13[3].




Fig. 1 - Bairro do Condado: antiga zona J.

O bairro dos Lóios tem uma área de 35ha, 4476 habitantes e os limites do bairro são, a Norte, a Avenida Marechal Gomes da Costa, a Sul o bairro da Flamenga, a Este a Avenida do Santo Contestável e a Oeste o Bairro da Bela Vista[4].




Fig. 2 - Bairro dos Lóios: Pantera cor-de-rosa e Lote 232.

---

[1] - CML (DMCRU – Unidade de Projecto de Chelas), IHRU – *Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado de Marvila – Documento Estratégico, A situação de Referencia*, Dezembro de 2008.

[2] - CML, Câmara Municipal de Lisboa, Programa Local de Habitação de Lisboa. *Carta dos BIP/ZIP Bairro e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa, Relatório, Metodologia de Identificação e Construção da Carta dos BIP/ZIP*, Lisboa: 2010.

[3] - *idem*, p.84.

[4] - *idem*, p.58.

Segundo o "Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado de Marvila – Documento Estratégico, A situação de Referência"[5], o bairro do Condado teve duas fases de construção: a primeira, entre 1978 e 1985, e a segunda nos anos 90.

A principal fase de construção do Bairro do Lóios deu-se entre 1976 e 1983 e os trabalhos de infra-estruturação ocorreram entre 1975 e o início da construção do edificado em 1976.

[5] - CML (DMCRU – Unidade de Projecto de Chelas), IHRU – *Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado de Marvila – Documento Estratégico, A situação de Referencia*, Dezembro de 2008,

2.1. Condado

Os edifícios do Bairro do Condado que constituem o presente estudo, integram a zona J de Chelas e foram projectados pelo Arquitecto Tomás Taveira. Propriedade da Câmara Municipal de Lisboa, foram construídos na década de 1980 e desde 2003 até à actualidade e são geridos pela GEBALIS. A totalidade dos edifícios apresenta essencialmente dois tipos de estrutura: uns com uma estrutura do tipo linear que se desenvolvem numa sequência de galerias, normalmente servindo fogos tipo duplex; outros em torre com 6 fogos por piso.



Fig. 3 - Bairro do Condado: Estrutura em banda e em torre.

Os lotes que se desenvolvem em galerias têm entre 3 e 9 pisos. O acesso aos lotes faz-se a partir de módulos verticais (escadas e elevadores, ou só escadas), localizados em zonas de articulação de vários lotes que, por sua vez, dão acesso às galerias que servem os fogos. Em termos de composição urbana o principal conjunto edificado era inicialmente constituído por dois conjuntos em banda paralelos, resultando, desse alinhamento, um espaço central linear, de carácter público, delimitado por edifícios de 3 a 9 pisos (conhecido por “corredor da morte”). Projectado inicialmente como espaço de estar e de encontro dos moradores, dada a configuração e o modo como foi apropriado, transformou-se numa das zonas mais inseguras de Chelas. Actualmente esse espaço alterou a sua configuração, uma vez que, seis lotes do conjunto foram demolidos, permitindo que o mesmo se torne mais permeável e acessível.

Os lotes em torre têm, na generalidade, 13 pisos com 71 fogos. Cada piso é composto por 2 T2 e 4 T3 que se organizam à volta de uma galeria aberta para um saguão central que percorre todos os pisos, acentuando, deste modo, a verticalidade

do conjunto. Para a galeria abrem-se as entradas dos fogos e os acessos verticais: as caixas de escadas (2 por torre), e os elevadores (3 por torre).



Fig. 4 - Bairro do Condado: demolições de alguns lotes da antiga zona J e corredor da morte.

Essencialmente constituídos por habitação nos pisos superiores, os lotes do Condado têm, nos pisos térreos, normalmente comércio, serviços, equipamentos e arrecadações, sendo que alguns destes espaços foram apropriados para uso habitacional. O comércio e os equipamentos relevantes encontram-se, sobretudo concentrados na Av. João Paulo II e na Praça Dr. Fernando Amado. O comércio é essencialmente destinado à população do bairro e centra-se nas áreas da restauração, produtos alimentares, existindo até um mercado ("Mercado da Zona J de Chelas"), com pequenas lojas situadas no vazado de um edifício de habitação. É de salientar que, para além de alguns dos espaços destinados ao comércio terem sido ocupados para fins habitacionais, outros encontram-se sem ocupação.

Relativamente aos serviços podemos encontrar alguns de interesse público como os Correios, um Banco, a Esquadra da Polícia de Segurança Pública, a Junta de Freguesia de Marvila e o Gabinete de Bairro do Condado da GEBALIS. Também com alguma relevância, podemos encontrar entidades e instituições de carácter social que, dado o papel que desempenham na sociedade contribuem de forma positiva para a coesão social do bairro. São exemplos disso a Associação de Cegos Amblíopes Portugal (ACAPO), a Liga Portuguesa dos Deficientes Motores, a Associação Portuguesa dos Hemofílicos, a Associação Guiniense de Solidariedade Social (AGSS), o Centro Social e Paroquial São Maximiliano Kolbe, o Instituto Piaget, as Missionárias da Caridade – Dom Amor de Maria, entre outras de igual relevância. Acresce-se as Associações de Moradores do Bairro do Condado, e diferentes associações profissionais de culto e de solidariedade social.

2.2. Lóios

Os edifícios do Bairro dos Lóios que constituem o presente estudo são os edifícios que formam o conjunto, conhecido por Pantera Cor-de-rosa, projectado pelos Arquitectos Gonçalo Byrne e António Reis Cabrita e o Lote 232 projectado pelo Arquitecto Manuel Vicente. Os actuais proprietários dos edifícios que constituem a Pantera Cor-de-rosa são o IHRU e alguns privados (actuais proprietários que adquiram as habitações onde residiam).

Os edifícios da Pantera Cor-de-rosa organizam-se através de blocos em galerias: dois corpos paralelos criam um espaço público com alguma privacidade, outros organizam-se formando uma praça quadrada (a Praça Raul Lino), onde a actividade comercial aí instalada cria uma centralidade no conjunto do bairro.



Fig. 5 - Bairro dos Lóios: Pantera Cor-de-rosa ; Praça Raul Lino e edifícios em galeria.

Os edifícios desenvolvem-se em galerias de 4 a 8 pisos, sendo maioritariamente constituídos por unidades de habitação (fogos simples ou em duplex), nos pisos superiores e por comércio, serviços ou arrecadações (algumas delas apropriadas para uso habitacional), nos pisos térreos. A existência das pontes entre os blocos, elemento característico deste conjunto, tem como objectivo reduzir o número de acesso verticais, e sobretudo, de elevadores.

O lote 232, embora seja um edifício que se desenvolve em altura com 13 pisos, tem dois núcleos de acesso ligados por galerias que servem as unidades de habitação. No interior do edifício existem dois saguões que atravessam o edifício desde a cobertura até à cave. No piso térreo este edifício concentra uma grande quantidade de oficinas do ramo automóvel.



Fig. 6 - Bairro dos Lóios: Lote 232.

Na Pantera Cor-de-rosa o comércio é essencialmente na área da restauração e comércio de produtos alimentares, existindo também uma farmácia, oficinas de automóveis, lojas de vestuário e bricolage, assim como, cabeleireiros.

Embora o bairro dos Lóios esteja equipado com edifícios de equipamentos e serviços de utilidade pública, são poucos os que existem nos edifícios em estudo.

3. Enquadramento

Os dois conjuntos urbanos em estudo – situados no bairro do Condado e no Bairro dos Lóios – são também conhecidos por “Zona J” e “Pantera Cor-de-Rosa”, respectivamente, e o lote 232 dos Lóios por edifício “Bomba”. Foram construídos após a revolução de Abril de 1974 para alojar essencialmente, a população vinda das ex-colónias e a população que vivia em barracas, sendo que, a maioria destes bairros correspondeu à resposta a um problema **quantitativo**: o défice de casas.

Decorridos cerca de 30 a 40 anos da sua construção, apresentam consideráveis níveis de deterioração, demonstram indícios de inadequabilidade e de proporcionam uma fraca qualidade de vida urbana. Deste modo, apesar de corresponderem a uma importante percentagem do parque habitacional de Lisboa, actualmente revelam, a necessidade de responder à questão **qualitativa** com que nos deparamos.

Sendo bairros consideravelmente mediatizados, e cujas condições estariam em parte divulgadas, não deixamos de ser surpreendidos pela dimensão dos problemas com que somos confrontados logo a partir das primeiras visitas.

A primeira impressão é que, embora recentes (edificados na década de 1970 e de 1980), encontram-se num avançado estado de degradação. Não nos referimos apenas à degradação da sua qualidade construtiva. Quando se estabelece a comparação entre estes conjuntos urbanos e os territórios onde a qualidade de vida urbana parece estar salvaguardada, estabelece-se um padrão de diferença. Este, é registado em todo o conjunto, desde o desenho do território à forma dos edifícios, e determina princípios de organização espacial aparentemente pouco flexíveis na adaptação à população que neles habita e à evolução das suas necessidades.

Enquanto registo, este padrão permite-nos afirmar que a realidade construída se traduz numa deficiente adaptação aos modos de vida e necessidades físicas e simbólicas dos residentes, concluindo-se que não constitui a resposta social, ambiental e urbana pretendida ou adequada.

Colocaram-se, a partir de então, um conjunto de questões-chave orientadoras do trabalho realizado, e que posteriormente contribuiriam para a realização do presente diagnóstico.

Atractividade: O objecto de estudo localiza-se numa área urbana cujo nome vem acompanhado de conotações como "cidade dos excluídos, pessoas de residência

atribuída / habitação social, cidade mal servida"[6] – cidade deslocada da urbanidade[7]. Esta conotação negativa, apesar da promoção contrária por parte dos agentes locais e dos promotores, é uma questão fulcral, não apenas por se constituir retrato da qualidade da vida urbana, mas também, por se constituir um entrave à capacidade de atrair classes mais favorecidas (e correspondente valorização imobiliária na relação oferta/procura).

Relação Bairro/Cidade: Existem vários tipos de relação bairro/cidade, assentes em diferentes ideais e lógicas de organização urbana; o que, naturalmente, se traduz em diferentes especificidades, modos de vida e respectivas relações entre habitantes e utilizadores de diferentes territórios. No caso de Chelas / Marvila o próprio desenho é adverso à ideia de continuidade (se esta for assente no conceito de percurso ininterrupto de área construída). Em contrapartida o seu desenho traduz-se numa leitura clara do território e da implantação dos conjuntos residenciais, o que, se se tratasse de uma aplicação à letra dos princípios do Modernismo, deveria garantir a fruição do território entre áreas residenciais. Uma primeira impressão leva-nos a crer que o aproveitamento rural (e de lazer) dessa área, acontece de forma desorganizada, por apropriação de baldios e não de uma forma planeada tendo em vista as condições de vida dos seus residentes. Por outro lado, a dispersão e isolamento dos conjuntos residenciais no território traduz-se, por um lado, na fraca relação entre eles, e por outro, na necessidade do uso do transporte público na maioria dos percursos bairro-cidade. Esta questão impõe, com maior pertinência, as questões respeitantes à dicotomia carro próprio/transporte público, enquanto elemento de exclusão social[8].

Geografia Política dos Edifícios[9]: A forma construída cria obstáculos aos modelos de governabilidade (administração exclusiva de vizinhos do mesmo lote), uma vez que a partilha de espaços de circulação entre habitantes de diferentes lotes

[6] ASCHER; François – Novos Princípios do Urbanismo. Seguidos de novos Compromisso Urbanos. Um Léxico. Lisboa: Livros Horizonte, p.173, 2010.
[7] FERRÃO, João – Intervir na cidade: complexidade, visão e rumo, in PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João: Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades. Lisboa:Fundação Calouste Gulbenkian, p. 219-225, 2003.
[8] Quer pelo número, horários, percursos e destinos dos autocarros que atravessam e servem os bairros, quer pela impossibilidade económica ou legal de possuir e conduzir um automóvel (residentes jovens com menos de 18 anos, desempregados e idosos).
[9] Termo utilizado por Pedro Viana Botelho, referindo-se ao modo de gestão e de governabilidade dos edifícios.

corresponde à indefinição de fronteiras e é, ao mesmo tempo, motivo e área de conflito para os moradores dos diferentes lotes/fracções.

Esta indefinição potencia situações de apropriação de espaços comuns (e/ou públicos) e o encerramento de passagens no interior dos conjuntos edificados; o que consequentemente se reflecte na ausência ou deficiente manutenção dos espaços comuns de circulação e dos elementos que constituem o invólucro do edifício (fachadas, coberturas, acessos, etc.). A esta indefinição, associa-se ainda a questão da propriedade. Os habitantes, lojistas e utilizadores dos edifícios que, devido à sua condição – proprietários privados, proprietários públicos, arrendatários, ocupantes (ilegais) – têm interesses e responsabilidades distintas, pelo que, desempenham papéis díspares, e por vezes conflituosos, nos processos de decisão.

Qualidade Construtiva: Os aspectos respeitantes à qualidade construtiva importam, não só pelas patologias do invólucro dos edifícios, pela necessária consideração sobre a segurança estrutural e pelo conforto dos habitantes, mas também, porque a possibilidade de alteração da organização arquitectónica está condicionada à flexibilidade dos elementos construtivos. Importa identificar a flexibilização dos elementos construtivos, não só como respostas à organização arquitectónica, mas também, como respostas aos aspectos de segurança, conforto e funcionamento que daí possam advir e que hoje estão extensamente regulamentados.

Na verdade, o surgimento de nova regulamentação normativa, força-nos a olhar para o património construído também segundo essa perspectiva. Nesse sentido, se enquadrarmos os conjuntos em estudo no RCCTE[10], no Decreto-Lei 163/2006[11], no Decreto-Lei 220/2008[12], ou mesmo nas actualizações ao RGEU[13] verificamos que serão assinaláveis, um considerável conjunto de deficiências.

[10] RCCTE – Regulamento das Caracterísitcas de Comportamento Térmico dos Edifiicos.
[11] O Decreto-Lei 163/2006 aprova o regime de acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.
[12] O Decreto-Lei 220/2008 estabelece o regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.
[13] RGEU - Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

4. Levantamento e Caracterização

No nosso entender, a abordagem aos conteúdos anteriormente referidos, respeitou, no decorrer do trabalho, um princípio propositivo, ou seja, a metodologia adoptada para o processo de diagnóstico, mais que um elemento de quantificação dos problemas e das necessidades, foi um instrumento cuja elaboração e desenvolvimento permitiu desde logo revelar potencialidades e limitações. Foi através do seu conteúdo que se iniciou a clarificação dos objectivos e se começaram a delinear filosofias de intervenção.

Nesse sentido, ao debruçarmo-nos sobre o património construído e sobre o modo como se organizam os seus habitantes (moradores, lojistas e utilizadores), procurámos medir as consequências da forma do edificado, assim como, estabelecer qual o seu potencial enquanto edifício, colocando, desde logo, uma acentuada tónica sobre o tema da sua governabilidade e productividade – questão premente perante a contínua necessidade de manutenção de qualquer património.

Quer-se com isto dizer que se partiu para o terreno com parâmetros delineados. Por outras palavras, partiu-se para o terreno para saber se os edifícios atingem os standards desejáveis; quis-se saber "*quais as soluções tipológicas e construtivas contemporâneas que respondem aos desejos dos moradores, às actuais normas e regulamentos da edificação, e que ainda assim ressalvem os pressupostos do projecto original, sempre que a estes corresponda uma qualidade inequívoca, e a própria identidade do bairro?*"

Afinal, nestes bairros ainda recentes e úteis, o que é que lá existe para conservar, reforçar ou eliminar, e que poderá enfim ser o elemento catalisador de uma urbanidade em transformação?

A consciência sobre o património em estudo ganhou uma dimensão mais significativa a partir do momento em que se avançou para o terreno com duas pequenas equipas (de 2 a 3 elementos) que, através do desenho, da recolha de informações, do registo de alterações e intervenções dos moradores, e, da conversa com os mesmos, foram dando corpo a um conjunto de documentos cuja sua soma é o retrato destes conjuntos de edifícios[14].

A opção de usar apenas duas pequenas equipas reunia duas qualidades essenciais, a primeira, a de não alterar o quotidiano do bairro com a presença das mesmas, procurando um retrato do bairro tão próximo da realidade quanto possível; a segunda qualidade, a de não expandir a discussão dos conceitos em debate para

[14] Foram elaborados desenhos de levantamento por piso para todos os edifícios. (Ver 8.2. Índice dos desenhos de levantamento).

além dos elementos necessários, salvaguardando o acordo entre membros de equipas sobre os aspectos a serem retratados, e a forma de os retratar.

4.1. Instrumentos Utilizados

O levantamento e diagnóstico teve por base diferentes metodologias de trabalho através da recolha e tratamento da informação disponível, alguma dela recolhida junto dos parceiros locais. Num primeiro momento, o acesso aos projectos originais dos conjuntos edificados foram essenciais para o arranque dos trabalhos. Assim, a partir do gabinete "Viver Marvila" foram facultadas, à equipa de trabalhos, cópias dos originais dos projectos de arquitectura: em papel (da antiga zona J - Condado e do lote 232 – Lóios) e digitalizado pelo Forte de Sacavém, (da Pantera cor-de-rosa), para, a partir daí se executarem as peças gráficas que serviram de base a todo o trabalho de campo, ou seja, ao levantamento e diagnóstico no terreno.

Num segundo momento, as reuniões alargadas com os serviços do IHRU da CML, com a equipa técnica do "Viver Marvila", de diferentes áreas de trabalho (edificado, área social, área dos sistemas de informação, entre outras), foram igualmente essenciais. A partir delas procedeu-se à recolha de dados acerca do bairro e do edificado, no que se refere ao regime de propriedade, actividades, tipo de ocupação, associações, etc. Igualmente de grande relevância foram as reuniões com os agentes e parceiros locais nomeadamente, com os serviços do Gabinete do Bairro de Condado da GEBALIS, com a Junta de Freguesia de Marvila (Pelouro da Habitação), com Polícia de Segurança Pública (Agentes de Proximidade), com a Associação de Moradores do Condado, com o Centro de Desenvolvimento Comunitário e Social do Bairro dos Lóios (Associação Tempo de Mudar), com a Santa Casa Misericórdia de Lisboa, Associação de Moradores dos Lóios, entre outros.

As visitas ao conjunto do edificado e envolvente próxima, por equipas de técnicos no terreno foram o passo seguinte, nesta fase do estudo. Estas equipas executaram, para além do levantamento fotográfico do objecto de estudo, o levantamento dos elementos a diagnosticar através da realização de apontamentos, em peças gráficas. Nesta fase, as equipas no terreno foram acompanhadas por elementos da comunidade nomeadamente com elementos da Associação de Moradores do Condado e do Lóios, e da Associação Tempo de Mudar de forma a facilitar o diálogo com a população.

Em termos metodológicos procedeu-se, seguidamente, ao diagnóstico e identificação dos problemas relacionados com o estado físico do edificado e dos

espaços públicos, através da recolha de elementos e sua representação gráfica e descritiva através de uma ficha técnica.

Foram aspectos a ter em conta, relativamente ao levantamento do edificado, os elementos que directamente estivessem relacionados com a segurança, as questões da habitabilidade, a adequação aos usos, a funcionalidade, as questões de eficiência energética, das acessibilidades, e da relação com a envolvente próxima e gestão do edificado, a identificação dos usos e do tipo de ocupação dos espaços públicos e de cada lote.

Assim, para cada lote (alguns associados em unidade funcionais[15]), foram identificadas, através de uma ficha, diferentes aspectos: as características gerais (situação, composição em relação ao número de lotes, número de pisos e número de circulações verticais), os valores de proximidade, a composição quanto ao número de piso, as tipologias, os acessos, a caracterização dos espaços intermédios (acessos, halls, pátios, galerias, corredores, terraços, etc.), o tipo de usos (habitação, comércio, serviços, restauração, lazer, edifícios religiosos, etc.), a composição construtiva, as patologias estruturais, e a acessibilidade às redes. Também as questões ambientais como a situação geográfica, a forma de assentamento no terreno, o tipo de protecção solar dos vãos, o aproveitamento passivo de energia, e os aspectos relativos à segurança contra incêndios, à gestão dos edifícios e à produtividade foram aspectos contemplados nas fichas de cada unidade funcional.

A identificação tipológica dos diferentes lotes e unidades habitacionais, assim como a distribuição de funções e a identificação das circulações foram igualmente aspectos identificados. Dado que, os pressupostos deste estudo, com já referimos, se centram, essencialmente, nos aspectos relativos à segurança do edificado, às questões da habitabilidade, à adequação aos usos, à funcionalidade, às questões de eficiência energética, às acessibilidades, à relação com a envolvente próxima e à gestão do edificado, foi dada especial atenção a estes aspectos. Assim, foram alvo de levantamento, e representados nas plantas de levantamento realizadas para todos os pisos, os usos e o tipo de ocupação, os condicionamentos de circulação, os tipos de pavimento (instalados posteriormente nas partes comuns dos lotes), a relação com a rua (ao nível do piso 0), o sistema de incêndio, o estado de conservação dos contadores das diferentes especialidades (electricidade, água, gás e sistema de iluminação existentes nas partes comuns). Foi igualmente identificada o tipo de

[15] As unidades funcionais correspondem a lotes, ou conjuntos de lotes que dependem dos mesmos acessos: partilham as mesmas escadas, percursos de circulação, elevadores, etc.

ocupações do espaço comum através de anexos, telheiros, ou similares e o tipo de cobertura de cada lote. Foi dada especial atenção aos aspectos relacionados com os acessos e os sistemas de circulação (relação entre o espaço público e os fogos), uma vez que se considera ser este um dos aspectos mais relevantes para a resolução dos problemas que existem nos conjuntos edificados em estudo.

Relativamente ao espaço público foram avaliados os espaços da envolvente próxima relativamente à foram urbana (histórica, quarteirões, suburbano ou rural), aos valores de proximidade, à volumetria (banda, torre, galeria) e à convivência de usos. assim como à localização das paragens de autocarro e pontos de recolha de resíduos, circuitos automóveis e espaços verdes. Foi dada especial atenção aos aspectos relacionados com a hierarquia viária, transportes públicos, espaços de estadia, assim como, os aspectos directamente relacionados com as acessibilidades e recolha de resíduos.

5. Diagonóstico

5.1. Conceitos de Diagnóstico

Os aspectos retratados no diagnóstico, cujos conceitos descrevemos neste relatório, foram organizados num conjunto de quatro elementos: (1) **Desenhos de Levantamento**, onde estão registados os usos, e as alterações e intervenções ao edificado e feitas pelos moradores, ao longo dos anos; (2) **Desenhos de Níveis de Permeabilidade**, onde se retrata a permeabilidade disponível face à ocupação de áreas de circulação comuns dos edifícios; (3) Fichas de Diagnóstico dos **Conjuntos Urbanos**, e, as (4) Fichas de Diagnóstico das **Unidades Funcionais**, nas quais são registados todo o conjunto de informações complementares à caracterização dos edifícios: situação, composição em relação ao número de lotes, número de pisos e número de circulações verticais, os valores de proximidade, a composição quanto ao número de piso, as tipologias, os acessos, a caracterização dos espaços intermédios (acessos, halls, pátios, galerias, corredores, terraços, etc.), o tipo de usos (habitação, comércio, serviços, restauração, lazer, etc.), a composição construtiva, as patologias estruturais, a acessibilidade às redes, a situação geográfica, a forma de assentamento no terreno, o tipo de protecção solar dos vãos, o aproveitamento passivo de energia, aspectos relativos à segurança contra incêndios, e por fim, os aspectos relativos à gestão dos edifícios e à produtividade.

Assim, a metodologia adoptada no diagnóstico, teve um princípio propositivo: mais do que criar um elemento de quantificação dos problemas e das necessidades, pretendeu-se propor um instrumento cuja elaboração e desenvolvimento permitiu desde logo revelar potencialidades e limitações.

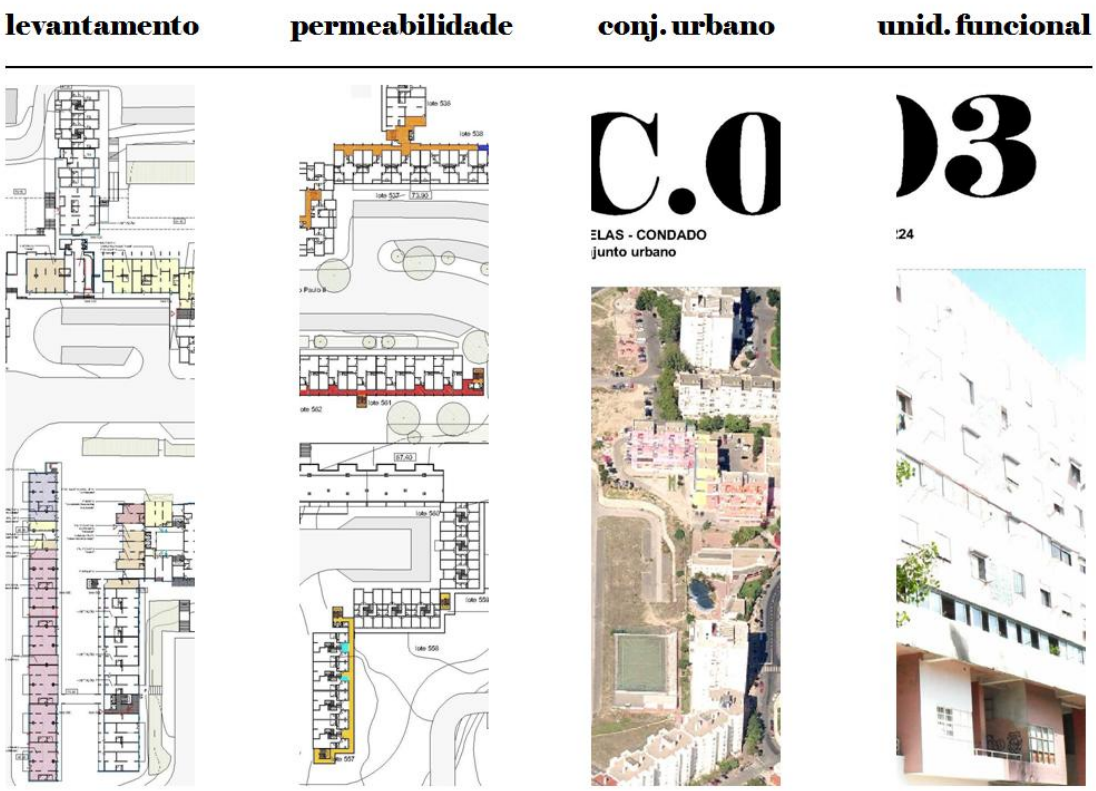


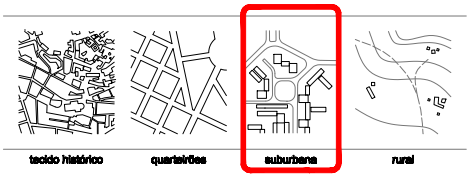
Fig. 7: Síntese dos quatro elementos de levantamento e diagnóstico.

Os conceitos de diagnóstico que utilizamos ou standards tidos em linha de conta, não reunem em si um carácter inovador individual. Foram antes considerados por entendermos, que no seu conjunto, e do nosso ponto de vista, são uma visão contemporânea da cultura arquitectónica da habitação colectiva, e que consequentemente, permitem-nos encontrar uma maior ou menor aproximação, positiva e negativa, que os diferentes casos de estudo podem ter em relação a uma referência ou padrão. São, deste modo, parâmetros para a definição de cenários para o futuro destes bairros: a forma urbana, os valores de proximidade, a volumetria, a relação com o espaço público, a definição das unidades funcionais e dos espaços intermédios, a convivência de usos, a definição das tipologias e das funções, as circulações, a composição construtiva, os aspecto relativos à segurança contra incêndio, a propriedade, a área administrada, a produtividade e o ambiente, são os conceitos de diagnóstico que elegemos.

CONCEITOS

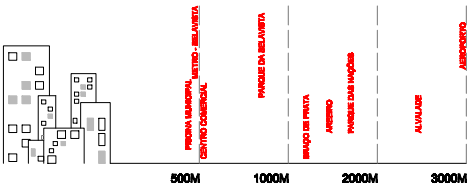
fichas diagnóstico

forma urbana



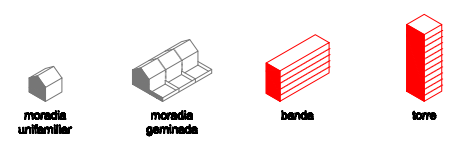
AS QUALIDADES ESPECÍFICAS DE CADA BAIRRO DEPENDEM, EM PRIMEIRO LUGAR, DO BOM APROVEITAMENTO DA SUA LOCALIZAÇÃO E DA SUA FORMA URBANA.
EXISTEM ASPECTOS CARACTERÍSTICOS, QUE DEVERÃO SER TIDOS EM CONTA, QUE DEPENDEM DIRECTAMENTE DA FORMA E DA GÉNESE DO TECIDO URBANO.

valores de proximidade



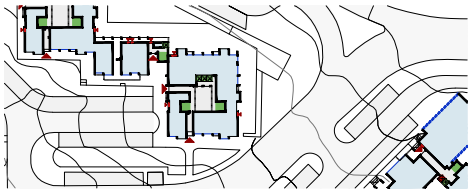
O ACESSO ÀS COMODIDADES DISPONÍVEIS NA CIDADE OU NO BAIRRO PODE SER UM INDICADOR DE ATRACTIVIDADE, BEM COMO DO CONFORTO QUE SE OFERECE AO CIDADÃO NO NORMAL DESENROLAR DA SUA VIDA DIÁRIA.
NESTE CONTEXTO, AS DISTÂNCIAS AOS EQUIPAMENTOS, EDUCAÇÃO, COMÉRCIO, MEIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO OU A DETERMINADOS CENTROS URBANOS ASSUMEM ESPECIAL IMPORTÂNCIA.

volumetria



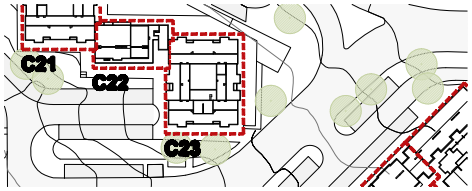
O NÚMERO DE PISOS, BEM COMO A FORMA COMO SE DESENVOLVEM OS ACESSOS ÀS FRACÇÕES, APONTAM PARA DIFERENTES OCUPAÇÕES, QUESTÕES E/OU POSSÍVEIS PROBLEMAS.
NOMEADAMENTE NO QUE DIZ RESPEITO À DISTRIBUIÇÃO DAS REDES, PERCURSOS DE FUGA, QUANTIDADE DE FOGOS DEPENDENTES DE UMA MESMA CIRCULAÇÃO, ETC.

relação com o esp. público



A FORMA COMO AS ACTIVIDADES QUE OCUPAM O EDIFÍCIO SE RELACIONAM COM A RUA INTERFERE NA SEGURANÇA E NA POSSIBILIDADE DE VIGILÂNCIA SOBRE O ESPAÇO PÚBLICO.
UMA ACTIVIDADE COMERCIAL OU EQUIPAMENTO PODE SER FONTE DE VIDA, GARANTINDO MOVIMENTO DE PESSOAS NAS DIFERENTES HORAS DO DIA.

unidades funcionais



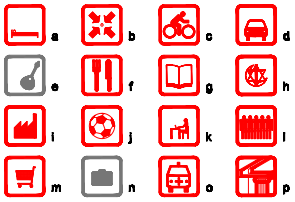
QUANDO OS LOTES PARTILHAM DEPENDÊNCIAS - AS MESMAS ESCADAS, PERCURSOS DE CIRCULAÇÃO, ELEVADORES, ACESSOS, ETC. -, PASSAM A FUNCIONAR COMO UMA UNIDADE FUNCIONAL.

espaços intermédios

- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO

ENQUANTO ÁREAS DO EDIFÍCIO QUE INTERMEDEIAM O DOMÍNIO PÚBLICO E O DOMÍNIO PRIVADO, TÊM UMA IMPORTÂNCIA SINGULAR: SÃO O ESPAÇO DE CONTROLO DE ACESSOS, DE ESTABELECIMENTO DE RELAÇÕES DE VIZINHANÇA E DO PRIMEIRO CONTACTO ENTRE VISITANTES E HABITANTES. SÃO A ÚLTIMA FRONTEIRA PARA O ESTABELECIMENTO DE RELAÇÕES DE PERTENÇA COM O ESPAÇO DE CIRCULAÇÃO COMUM.

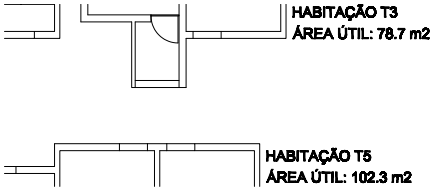
convivência de usos



EM CONTRAPONTO À MONOFUNCIONALIDADE, RECONHECE-SE QUE A VARIEDADE DE ACTIVIDADES É POSITIVA TANTO PARA O EDIFÍCIO COMO PARA A CIDADE. CONSTITUI-SE FONTE DE BEM-ESTAR, VIGILÂNCIA E SEGURANÇA.

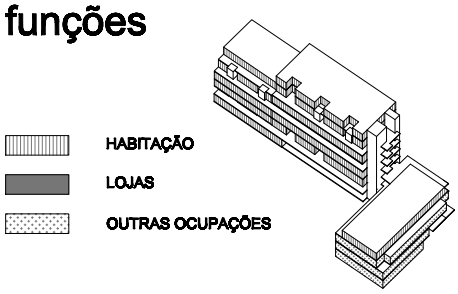
a. habitação
b. sala de convívio
c. estacionamento bicicletas
d. estacionamento automóveis
e. actividades culturais
f. restauração
g. actividades pedagógicas
h. actividades religiosas
i. actividades oficinais
j. actividades desportivas
k. serviços
l. actividades associativas
m. comércio
n. alojamento
o. actividades de saúde
p. actividades administrativas

tipologias



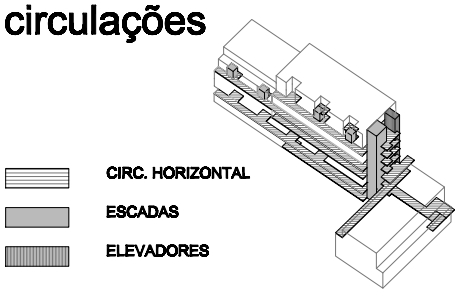
O LEVANTAMENTO DAS TIPOLOGIAS IMPORTA À COMPREENSÃO DOS UNIVERSOS SOCIAIS QUE OS EDIFÍCIOS SERVEM E QUE, POTENCIALMENTE, PODEM VIR A SERVIR E/OU PROPORCIONAR.

funções



O EDIFÍCIO PODE TORNAR-SE UM SISTEMA COMPLEXO DE DIFÍCIL COMPREENSÃO E, CONSEQUENTEMENTE, DE DIFÍCIL GESTÃO.
A DISTRIBUIÇÃO DAS FUNÇÕES PODE CONSTITUIR-SE FONTE DE CONFLITO DE INTERESSES OU CONVERTER-SE EM FONTE DE BEM-ESTAR, VIGILÂNCIA E SEGURANÇA.
A ORGANIZAÇÃO E ARRUMO DO EDIFÍCIO PODE AJUDAR NA EFICÁCIA DO SEU FUNCIONAMENTO.

circulações



OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO SÃO AS "VEIAS" QUE ALIMENTAM A "VIDA" DO EDIFÍCIO; SÃO O SUPORTE FÍSICO PARA O FUNCIONAMENTO DOS PERCURSOS DE ACESSO ÀS DIFERENTES FRACÇÕES.
ENQUANTO ESPAÇOS COMUNS, ASSUMEM ESPECIAL RELEVÂNCIA, JÁ QUE SÃO ELES QUE ORGANIZAM O EDIFÍCIO.

composição

Nº PISOS: 8 e 4

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 1T2 + 29T3 + 2T5 + 4 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA + 1LOJA ADAPTADA A HABITAÇÃO

OUTRAS TIPOLOGIAS: 2 LOJAS

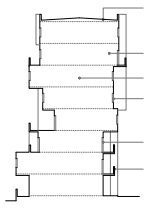
ACESSOS:



O NÚMERO DE PISOS, A QUANTIDADE E VARIEDADE DAS TIPOGIAS, BEM COMO AS POSSIBILIDADES DE ACESSO ÀS FRACÇÕES, REVELAM A ADEQUAÇÃO A DIFERENTES FAMÍLIAS E PESSOAS.
POR OUTRO LADO, APONTAM PARA O UNIVERSO SOCIAL POSSÍVEL DENTRO DE CADA EDIFÍCIO.

01. escadas 02. elevadores 03. rampas

composição construtiva



REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:

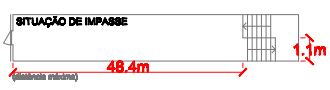


A CONSTRUÇÃO, ALÉM DE TER INFLUÊNCIA DIRECTA NO CONFORTO QUE UM EDIFÍCIO OFERECE AOS SEUS UTILIZADORES, INTERFERE COM AS NECESSIDADES ENERGÉTICAS DO NORMAL DESENROLAR DAS ACTIVIDADES QUOTIDIANAS. A EXISTÊNCIA E LOCALIZAÇÃO DAS PATOLOGIAS TRADUZEM PONTOS SENSÍVEIS, EVIDENCIANDO NECESSIDADES DE REPARAÇÃO.

01. infiltrações 02. fissuras 03. armaduras expostas

segurança contra incêndio

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES.



MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

A IMPORTÂNCIA DA QUESTÃO DA SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIOS PRENDE-SE DIRECTAMENTE COM O VALOR DA VIDA HUMANA.
NO PRESENTE CASO DE ESTUDO VERIFICAM-SE A EXISTÊNCIA PERCURSOS DE FUGA OBSTRUÍDOS (NORMALMENTE POR PORTÕES E GRADES INSTALADOS PELOS MORADORES), E VALORES DEFICIENTES NO QUE DIZ RESPEITO ÀS UNIDADES DE PASSAGEM E DISTÂNCIAS DOS CAMINHOS DE FUGA.

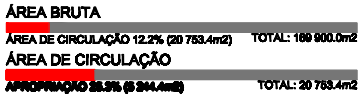
CONCEITOS
fichas diagnóstico

propriedade



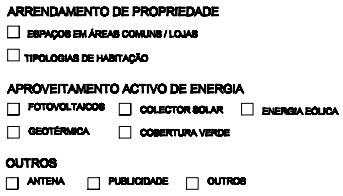
A CONTABIBLIZAÇÃO DAS FRAÇÕES - DISTRIBUÍDAS ENTRE LOJAS E HABITAÇÕES, ALIENADAS E ATRIBUÍDAS - AJUDA NO ESCLARECIMENTO DA POSIÇÃO E PAPEL QUE CABE A CADA UM DOS UTILIZADORES DOS EDIFÍCIOS (PROPRIETÁRIOS PRIVADOS, PROPRIETÁRIOS PÚBLICOS, ARRENDATÁRIOS, OCUPANTES ILEGAIS).

área administrada



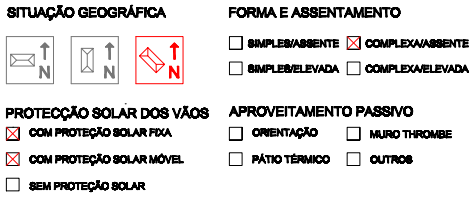
A RELAÇÃO ENTRE A ÁREA ÚTIL DE CIRCULAÇÃO E A ÁREA BRUTA DE UMA UNIDADE FUNCIONAL EVIDENCIA A PROPORÇÃO ENTRE OS ESPAÇOS DESTINADOS ÀS ÁREAS COMUNS E ÀS ÁREAS PRIVADAS DO EDIFICADO. A RELAÇÃO ENTRE AS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E OS VALORES DA SUA APROPRIAÇÃO PODE INDICAR A POSSSÍVEL OBSTRUÇÃO DOS PERCURSOS DE FUGA E A NECESSIDADE DE CONTROLO DA CIRCULAÇÃO DENTRO DOS EDIFÍCIOS.

produtividade



INDEPENDENTEMENTE DO TIPO DE ADMINISTRAÇÃO, A PRODUTIVIDADE DE UM EDIFÍCIO PODE ASSUMIR ESPECIAL IMPORTÂNCIA NO QUE DIZ RESPEITO À SUA GESTÃO.
ALÉM DE PODER AMORTIZAR OS GASTOS DO SEU CONSUMO DIÁRIO, TAMBÉM PODE GARANTIR ALGUM ESPAÇO DE MANOBRA NO QUE DIZ RESPEITO A ACÇÕES DE MANUTENÇÃO, ETC.

ambiente



A DISPOSIÇÃO DE USOS, ESPAÇOS E FORMA DOS EDIFÍCIOS RESULTAM, NECESSARIAMENTE, EM GANHOS E PERDAS ENERGÉTICAS, NA ÓPTICA DO UTILIZADOR.
A MORFOLOGIA DO EDIFICADO INTERFERE DIRECTAMENTE COM AS NECESSIDADES DE ILUMINAÇÃO, AQUECIMENTO E VENTILAÇÃO, TENDO CONSEQUÊNCIAS DIRECTAS NO CONSUMO DOS RECURSOS, AO LONGO DA VIDA ÚTIL DE UM EDIFÍCIO, CASA OU DIVISÃO.

5.2.1. Fichas de Diagnóstico do Bairro do Condado

Índice

C. 00 – Diagnóstico Urbano
C. 01 – Unidade Funcional C.01 – LOTES 524 e 525
C. 02 - Unidade Funcional C.02 – LOTES 526 e 528
C. 03 - Unidade Funcional C.03 – LOTE 530
C. 04 - Unidade Funcional C.04 – LOTES 531, 532 e 533
C.05 - Unidade Funcional C.05 – LOTE 535
C. 06 - Unidade Funcional C.06 – LOTES 536, 537 e 538
C. 07 - Unidade Funcional C.07– LOTES 540ª e 542
C.08 - Unidade Funcional C.08 – LOTES 540 e 544
C. 09 - Unidade Funcional C.09 – LOTE 546
C. 10 - Unidade Funcional C.10 – LOTE 547
C. 11 - Unidade Funcional C.11 – LOTE 548
C. 12 - Unidade Funcional C.12 – LOTE 549
C. 13 - Unidade Funcional C.13 – LOTES 550, 551 e 552
C. 14 - Unidade Funcional C.14 – LOTE 553
C. 15 - Unidade Funcional C.15 – LOTES 554, 555 e 556
C. 16 - Unidade Funcional C.16 – LOTES 557, 558 e 559
C. 17 - Unidade Funcional C.17 – LOTE 560
C. 18 - Unidade Funcional C.18 – LOTE 561
C. 19 - Unidade Funcional C.19 – LOTE 562
C. 20 - Unidade Funcional C.20 – LOTES 563, 564 e 566
C. 21 - Unidade Funcional C.21 – LOTE 567
C. 22 - Unidade Funcional C.22 – LOTES 568, 569 e 570
C. 23 - Unidade Funcional C.23 – LOTE 571
C. 24 - Unidade Funcional C.24 – LOTE 572
C. 25 - Unidade Funcional C.25 – LOTE 573

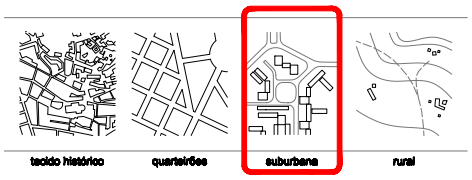
C.00

CHELAS - CONDADO
conjunto urbano



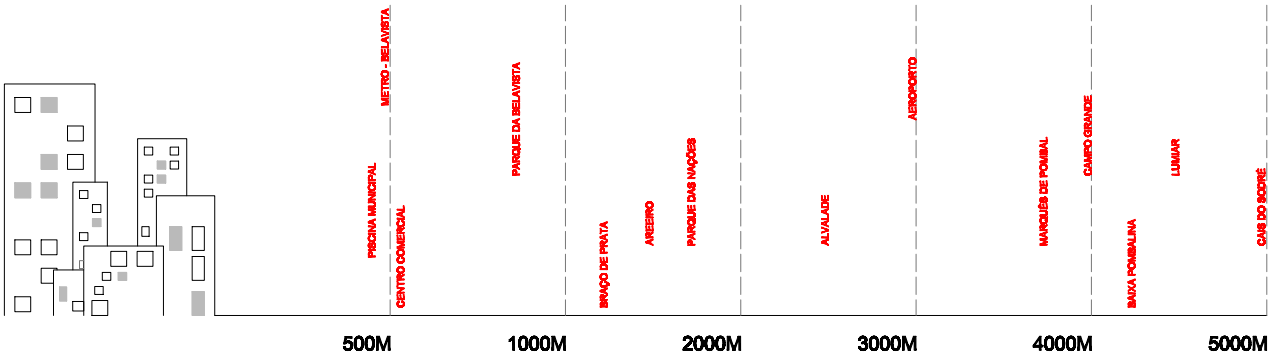
características gerais

FORMA URBANA:



O BAIRRO DO CONDADO SITUA-SE NA PARTE ORIENTAL DE LISBOA, EM CHELAS, MAIS CONCRETAMENTE NA ZONA J. É ESTRUTURADO POR UM EIXO VIÁRIO PRINCIPAL, QUE O ATRAVESSA DE NORTE A SUL, AO LOGO DO QUAL SE DISTRIBUI A MAIOR PARTE DOS SERVIÇOS E DO COMÉRCIO DA VIZINHANÇA. É SERVIDO PELA REDE DIURNA (Nº 49, 755, 759 E 793) E NOCTURNA (Nº203) DA CARRIS. A ESTAÇÃO DE METRO MAIS PRÓXIMA É A DA BELAVISTA (APROX. 500M DE DISTÂNCIA).

valores de proximidade



edificado

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA — TOTAL: 119
ATRIB.: 98.3% (117) — ALIEN.: 1.7% (2)

FRACÇÕES HABITAÇÃO — TOTAL: 1352
ATRIB.: 92.5% (1 251) — ALIEN.: 7.5% (101)

ÁREA ADMINISTRADA:

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.2% (20 753.4m2) — TOTAL: 169 900.0m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 25.3% (5 244.4m2) — TOTAL: 20 753.4m2

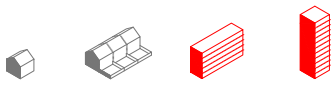
volumetria

TIPOLOGIAS:

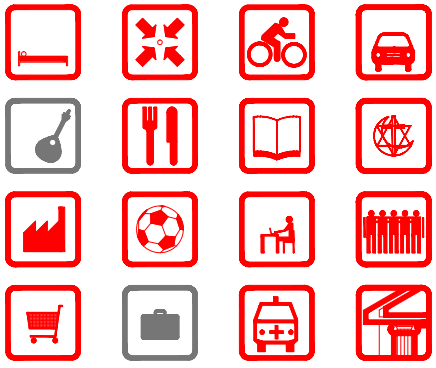
EM BANDA (35) - LOTES 524, 525, 526, 528, 531, 532, 533, 536, 537, 538, 540A, 542, 540, 544, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 563, 564, 565, 566, 568, 569, 570 e 572.

EM TORRE (9) - LOTES 530, 535, 546, 548, 562, 562, 567, 571 e 573.

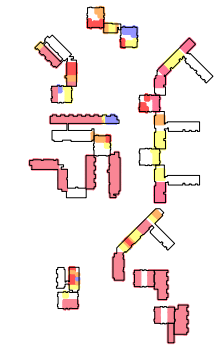
A SUA ALTURA VARIA ENTRE OS 3 E OS 14 PISOS.



convivência de usos

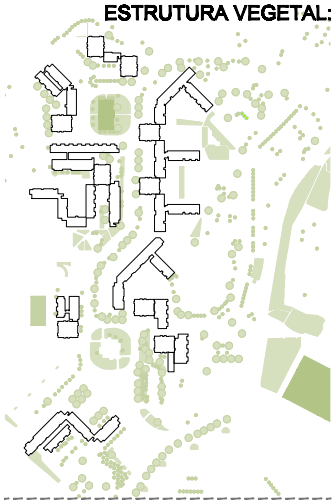


USOS:

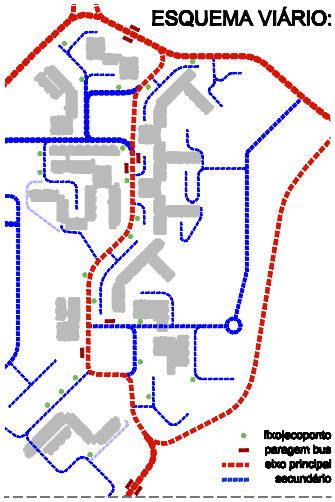


restauração
comércio
comércio alimentar
serviços
equip./associações

ESTRUTURA VEGETAL:



ESQUEMA VIÁRIO:



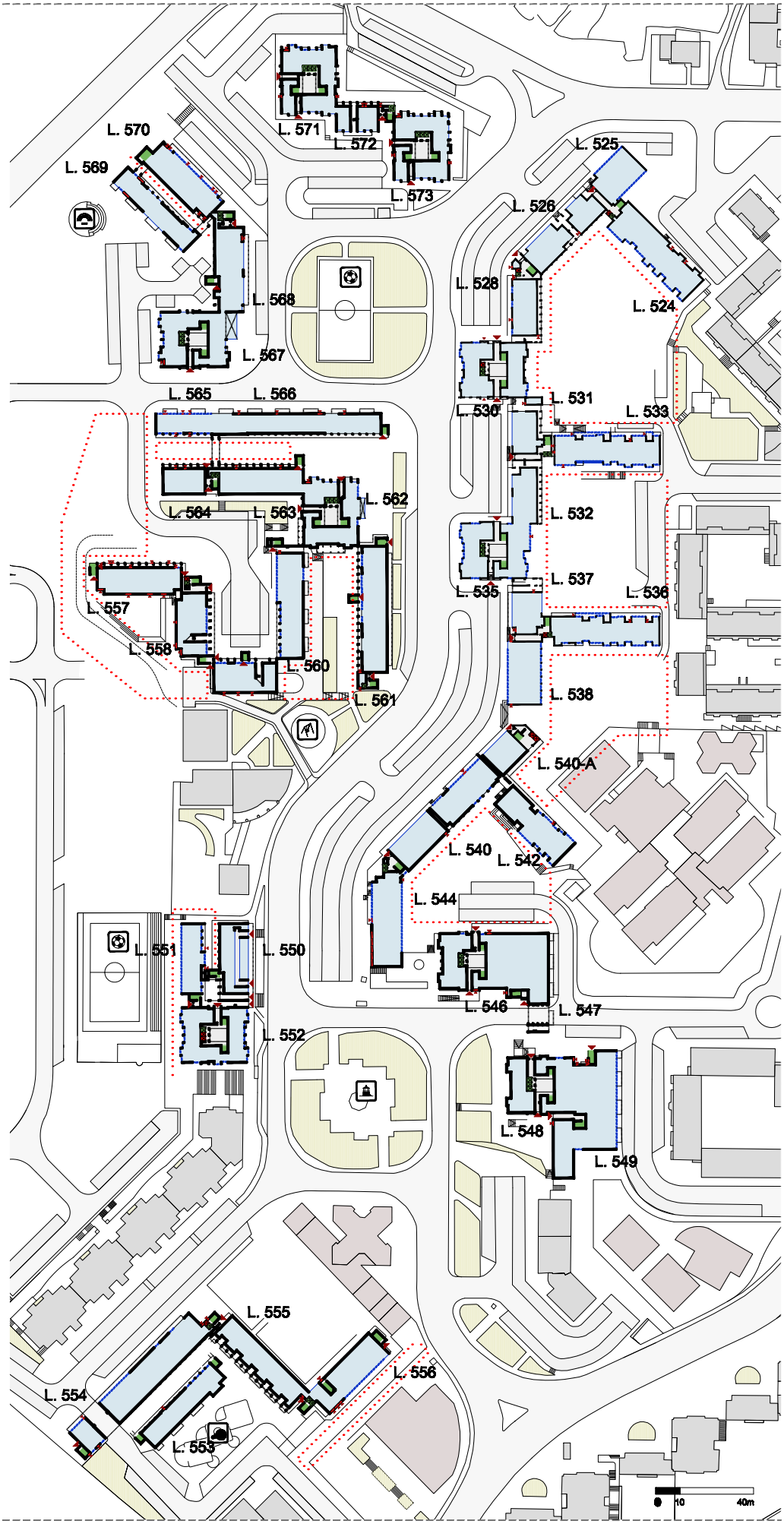
fixo/ecoponto
paragem bus
eixo principal
secundário

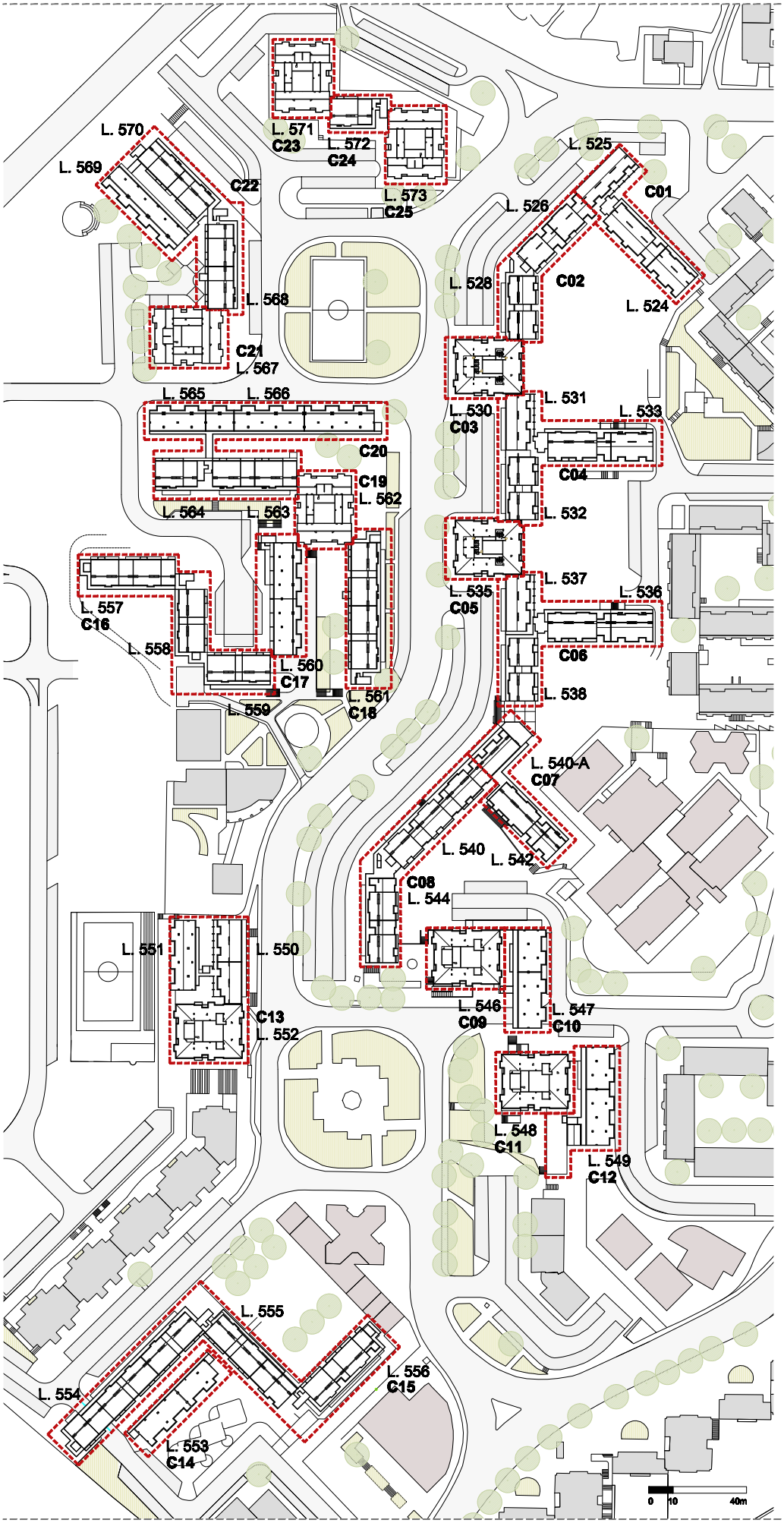
piso térreo

RELAÇÃO COM A RUA:
vidro
janelas
cego

CIRCULAÇÃO:
acesso
caixa de escada
elevador
elevador avariado

EQUIPAMENTO URBANO:
anfiteatro
campo de jogos
coreto
jardim infantil
mesas ping-pong
pontos críticos





ÁREAS:

área bruta de construção

área útil de circulação

(m2)

C01	544.7	5 125.6
C02	1 319.5	5 969.5
C03	903.2	5 336.4
C04	683	7 557.1
C05	854.8	8 353.1
C06	574.7	7 555.4
C07	940.7	5 218.8
C08	933.1	9 560.3
C09	963.17	8153.85
C10	129.69	2012.43
C11	1000.27	8269.32
C12	368.84	2767.82
C13	1 339.7	11 109.1
C14	104.1	1 286.2
C15	1 712.1	14 058.3
C16	1 447.1	9 538.3
C17	163.1	1 839.4
C18	761.85	5 388.2
C19	967.8	7 450.2
C20	983.1	8 273.5
C21	969.4	7 520.5
C22	1 030.6	8 343.5
C23	906.8	7 450.4
C24	263.1	1 610.7
C25	831.3	6 981.9
	20 753.4	169 900.0

unidades funcionais

LIMITES

C.01

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C01 - LOTES 524 e 525



C.01

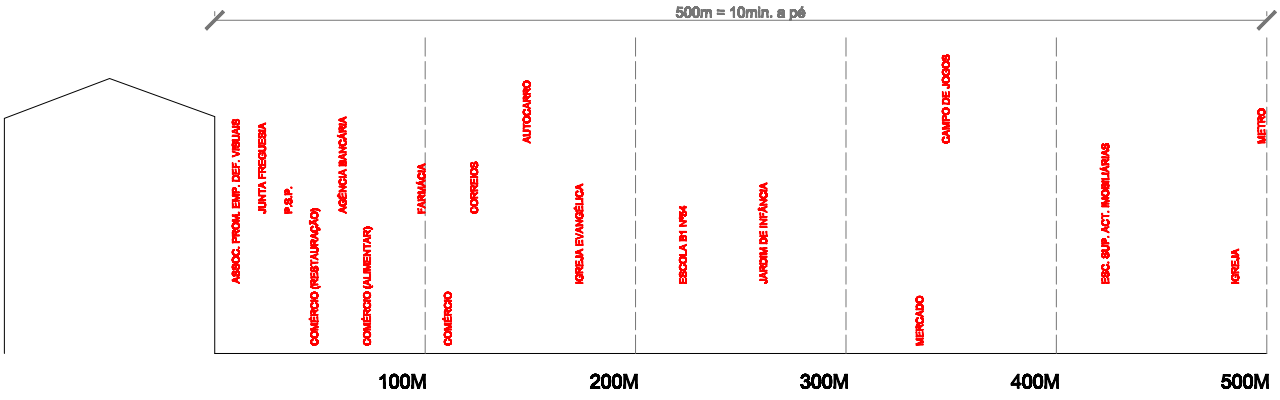
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.01** SITUA-SE NO TOPO NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR DOIS LOTES (OS LOTES 524 E 525), DE 8 E 4 PISOS EM GALERIA, RESPECTIVAMENTE, SERVIDOS POR UM ÚNICO MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (UMA ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 37 UNIDADES HABITACIONAIS E 2 LOJAS (UMA DELAS ADAPTADA A HABITAÇÃO).

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8 e 4

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 1T2 + 31T3 + 2T5 + 3 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 2 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

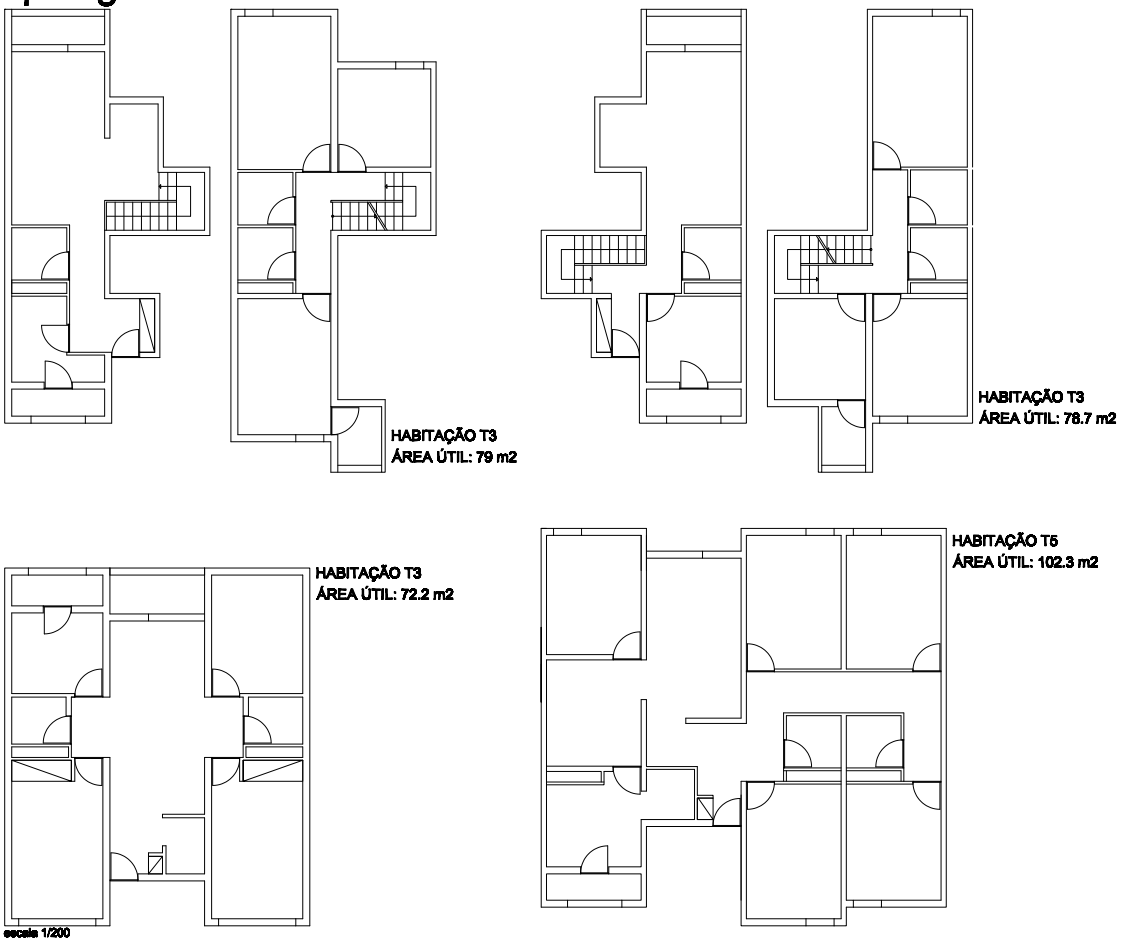
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

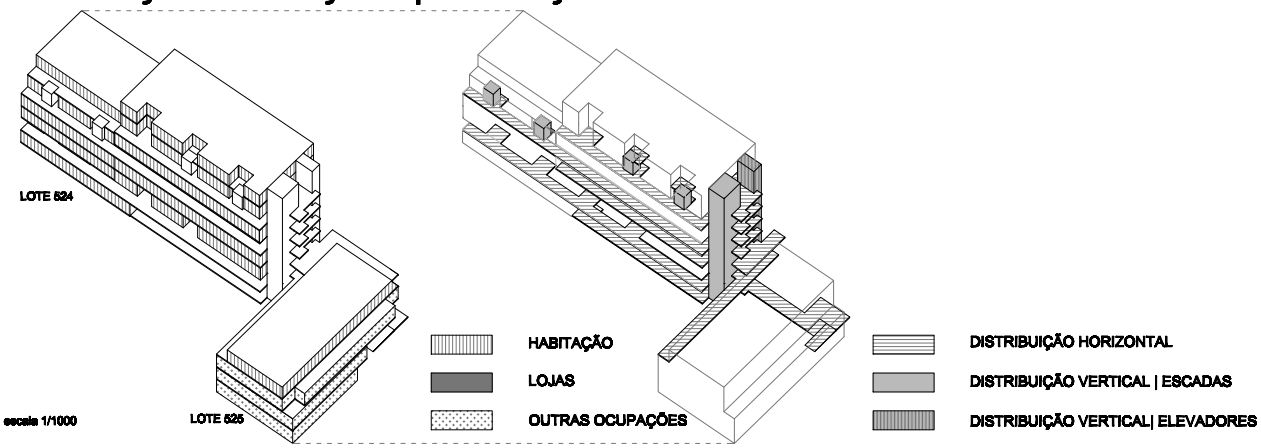


C.01

tipologias



distribuição de funções | circulações



C.01

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☐ SIMPLES/ASSENTE ☒ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

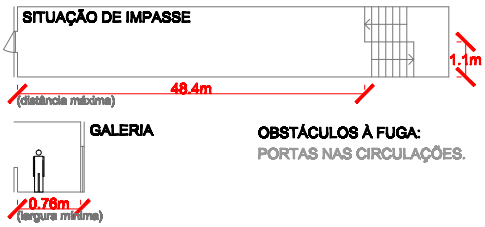
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (2)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (38)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 10.6% (544.7m2) TOTAL: 5125.6m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 21.8% (117.6m2) TOTAL: 544.7m2

☒ ELEVADORES: 2 (1 AVARIADO)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☒ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

C.02

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C02 - LOTES 526 e 528



C.02

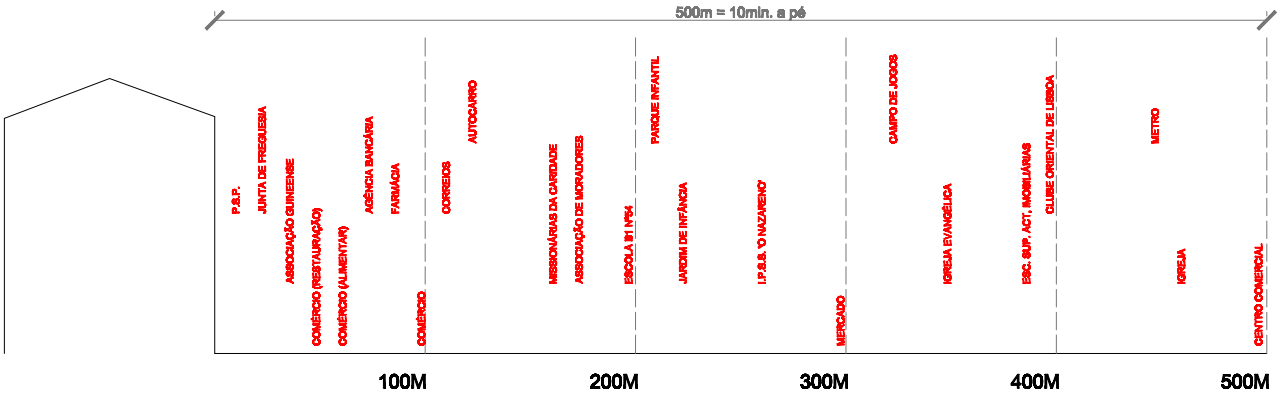
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.02** SITUA-SE NA PARTE NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR DOIS LOTES (OS LOTES 526 E 528), DE 8 PISOS EM GALERIA, SERVIDOS POR UM ÚNICO MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (UMA ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 39 UNIDADES HABITACIONAIS E 11 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 6T2 + 29T3 + 4T5

OUTRAS TIPOLOGIAS: 11 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

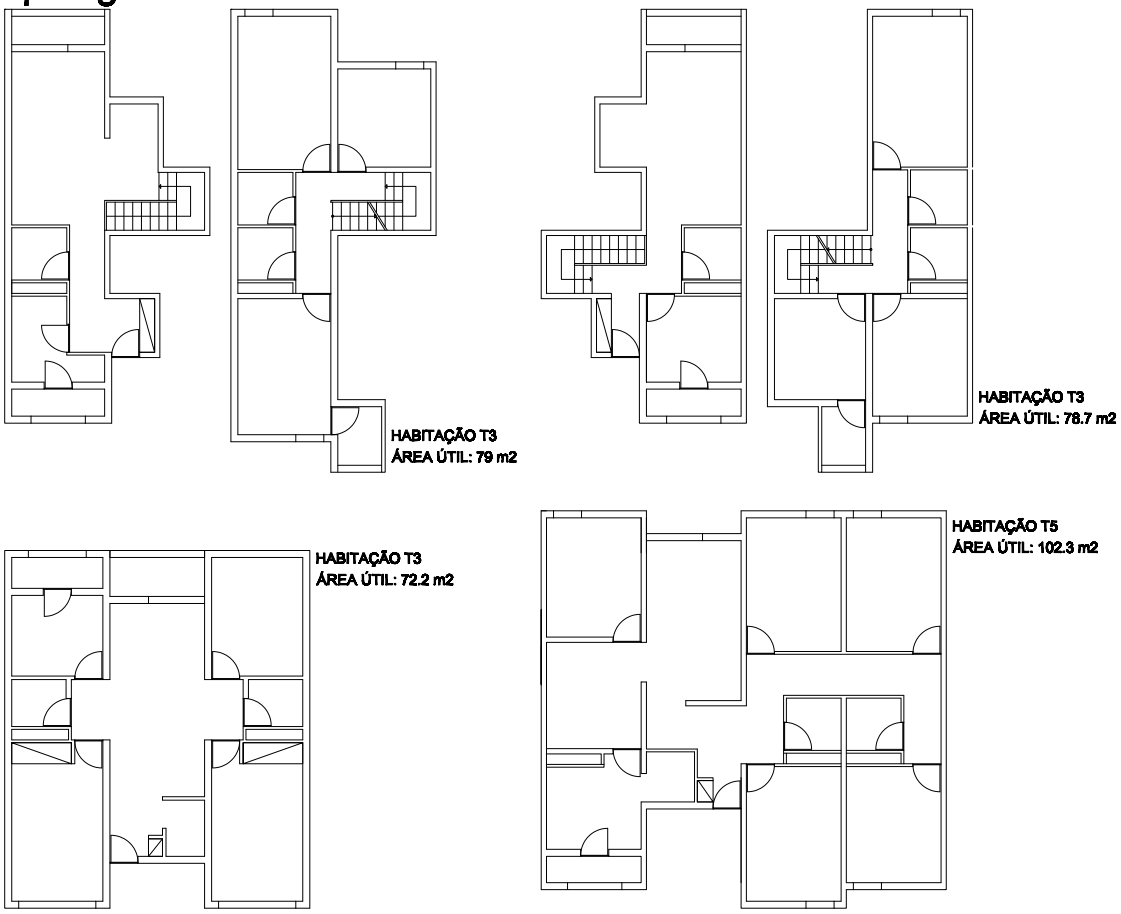
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos



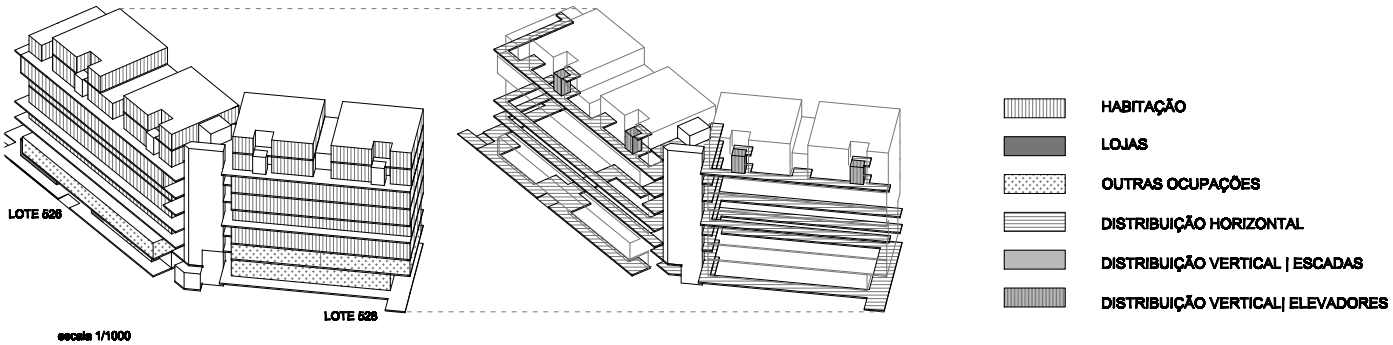
C.02

tipologias



escala 1/200

distribuição de funções | circulações



escala 1/1000

C.02

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

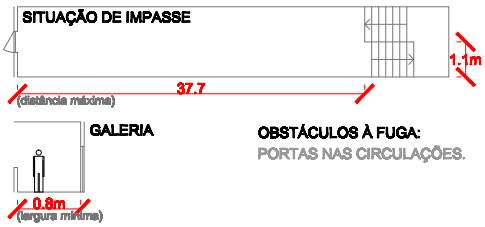
- ☐ SIMPLES/ASSENTE ☒ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☒ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (10)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (94)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 22.0% (1319.5m2) TOTAL: 5999.5m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 29.0% (383.1m2) TOTAL: 1319.5m2

- ☒ ELEVADORES: 2

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☒ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

C.03

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C03 - LOTE 530



C.03

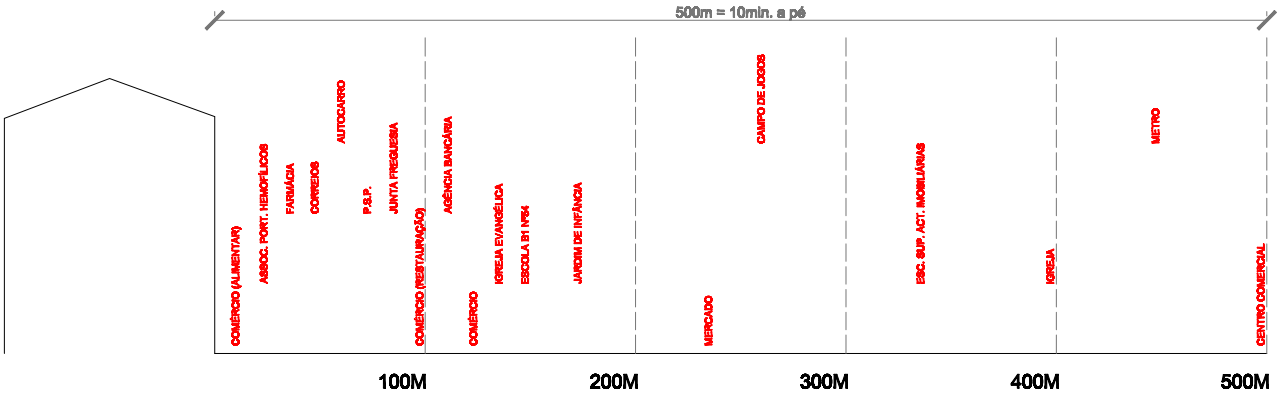
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.03** SITUA-SE NA ZONA NORTE DA ZONA J, JUNTO À PRAÇA DR. FERNANDO AMADO.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 530), EM TORRE DE 15 PISOS SERVIDOS POR ACESSOS VERTICAIS (DUAS ESCADA E 3 ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 85 UNIDADES HABITACIONAIS E 4 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 15

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 28T2 + 57T3

OUTRAS TIPOLOGIAS: 4 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

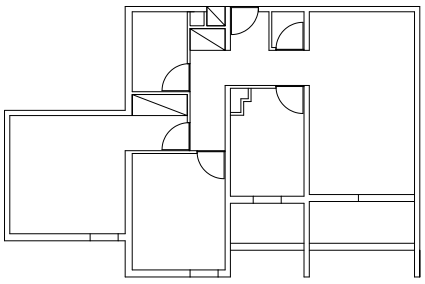
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

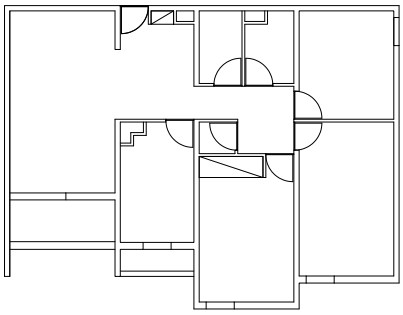


C.03

tipologias



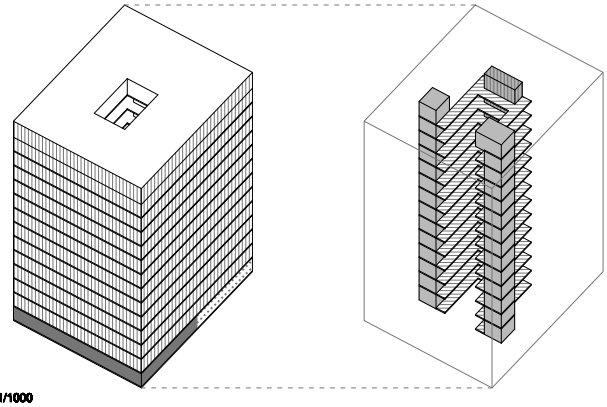
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

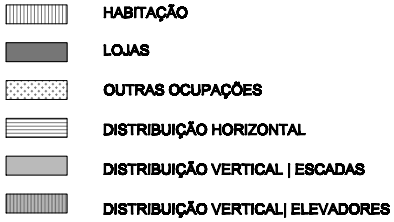
escala 1/200

distribuição de funções | circulações



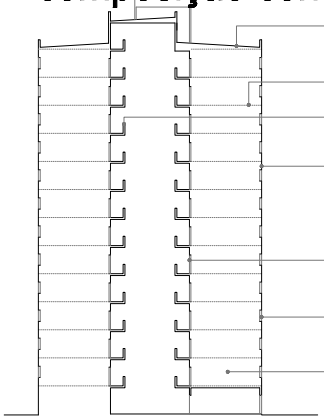
LOTE 530

escala 1/1000



C.03

composição construtiva



escala 1/750

COBERTURA EM FIBROCIMENTO

ESTRUTURA: "SISTEMA TÚNEL"

ELEMENTO DE BETÃO

BETÃO REBOCADO E PINTADO

PORTA DE MADEIRA

CAIXILHO DE ALUMÍNIO SIMPLES S/ VIDRO DUPLO, ESTORE DE PVC

PAREDES DIVISÓRIAS EM BETÃO

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

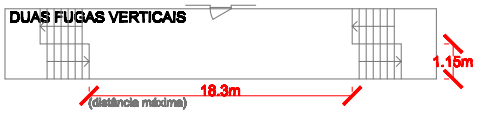
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

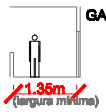
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [x] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





GALERIA

OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOSO PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (4)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (88)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 10.8% (903.2m2) TOTAL: 8336.4m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 3.1% (28.4m2) TOTAL: 903.2m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.04

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C04 - LOTES 531, 532 e 533



C.04

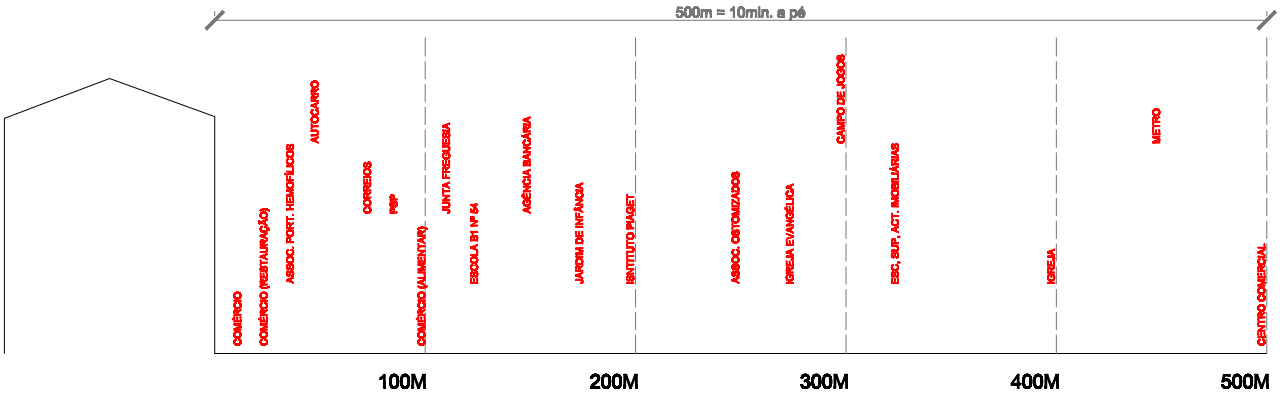
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.04** SITUA-SE NA ZONA NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR TRÊS LOTES (OS LOTES 531, 532 E 533), DE 3, 8 E 9 PISOS EM GALERIA, SERVIDOS POR UM ÚNICO MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (UMA ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 57 UNIDADES HABITACIONAIS E 4 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 3, 8 e 9

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 2T2 + 43T3 + 4T5 + 6 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 4 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

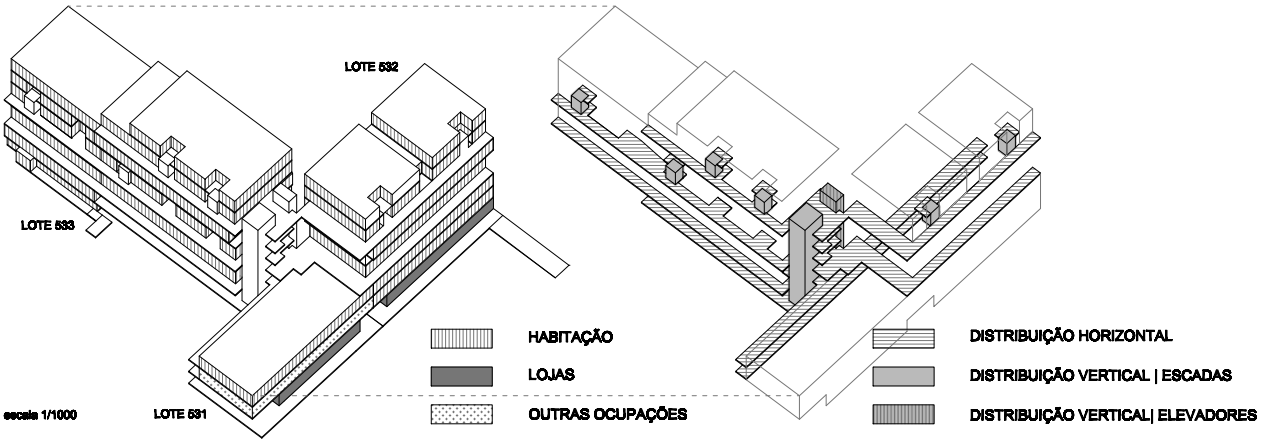


C.04

tipologias



distribuição de funções | circulações



C.04

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- ☐ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

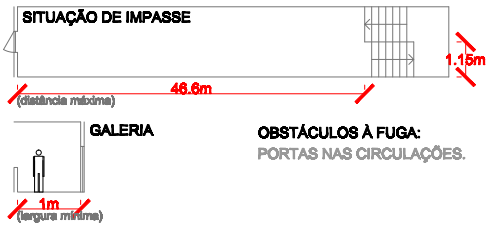
- ☐ SIMPLES/ASSENTE ☒ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (7)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (88)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.7% (883.0m2) TOTAL: 7557.1m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 55.7% (491.7m2) TOTAL: 883.0m2

☒ ELEVADORES: 2 (1 AVARIADO)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☐ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

C.05

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C05 - LOTE 535



C.05

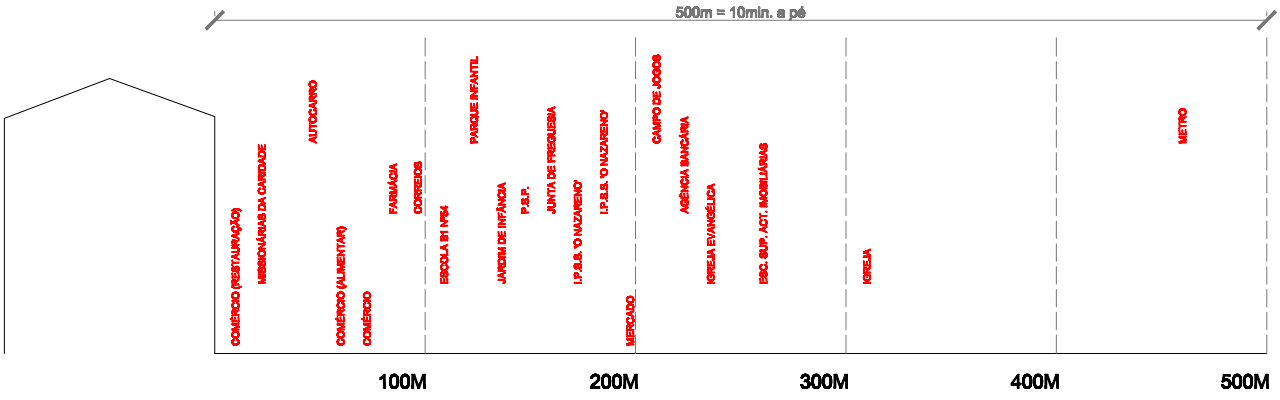
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.05** SITUA-SE NA PARTE CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 535), EM TORRE DE 14 PISOS SERVIDOS POR ACESSOS VERTICAIS (DUAS ESCADA E 3 ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 79 UNIDADES HABITACIONAIS E 1 LOJA.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 14

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 26T2 + 53T3

OUTRAS TIPOLOGIAS: 1 LOJA

ACESSOS:



espaços intermédios

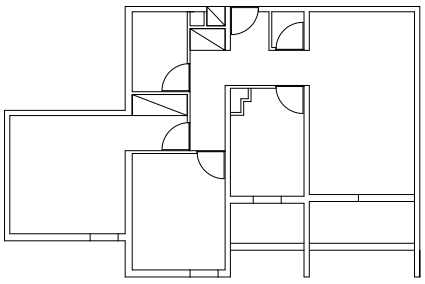
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

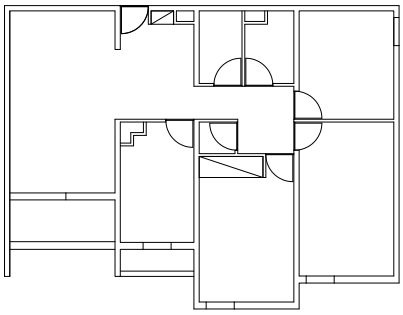


C.05

tipologias



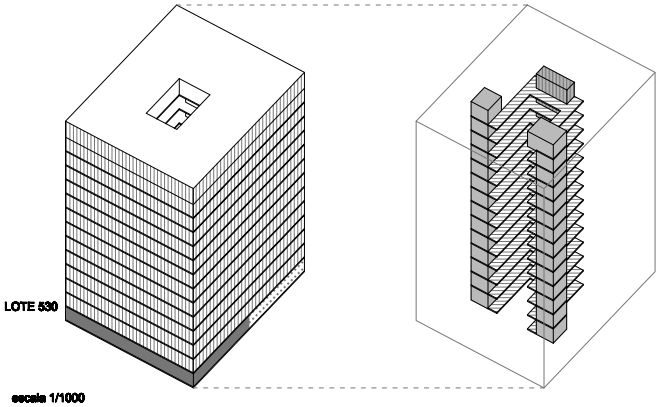
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

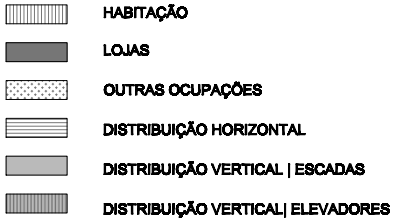
escala 1/200

distribuição de funções | circulações

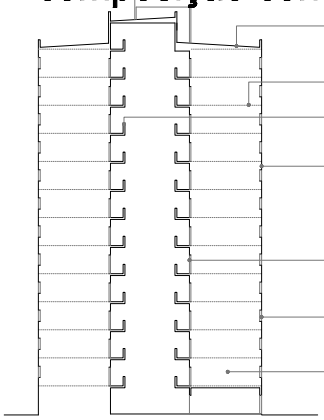


LOTE 530

escala 1/1000



composição construtiva



COBERTURA EM FIBROCIMENTO

ESTRUTURA: "SISTEMA TÚNEL"

ELEMENTO DE BETÃO

BETÃO REBOCADO E PINTADO

PORTA DE MADEIRA

CAIXILHO DE ALUMÍNIO SIMPLES S/ VIDRO DUPLO, ESTORE DE PVC

PAREDES DIVISÓRIAS EM BETÃO

escala 1/750

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

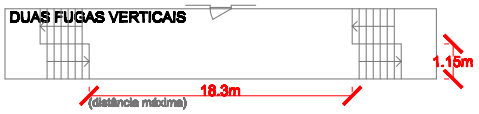
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

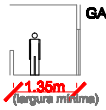
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [x] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOSO PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (1)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 79.7% (61) ALIEN.: 20.3% (13)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 10.2% (854.8m2) TOTAL: 8363.1m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 2.1% (18.1m2) TOTAL: 864.8m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.06

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C06 - LOTES 536, 537 e 538



C.06

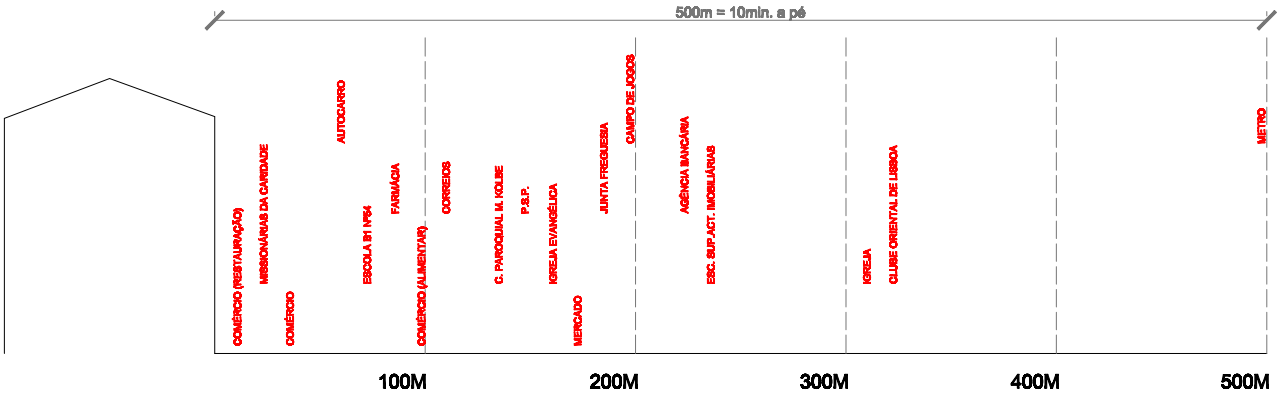
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.06** SITUA-SE NA PARTE CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR TRÊS LOTES (OS LOTES 536, 537 E 538), DE 9, 3 E 8 PISOS EM GALERIA, RESPECTIVAMENTE, SERVIDOS POR UM ÚNICO MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (UMA ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 55 UNIDADES HABITACIONAIS E 4 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 9, 3 e 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 2T2 + 4T3 + 4T5 + 2 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 4 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

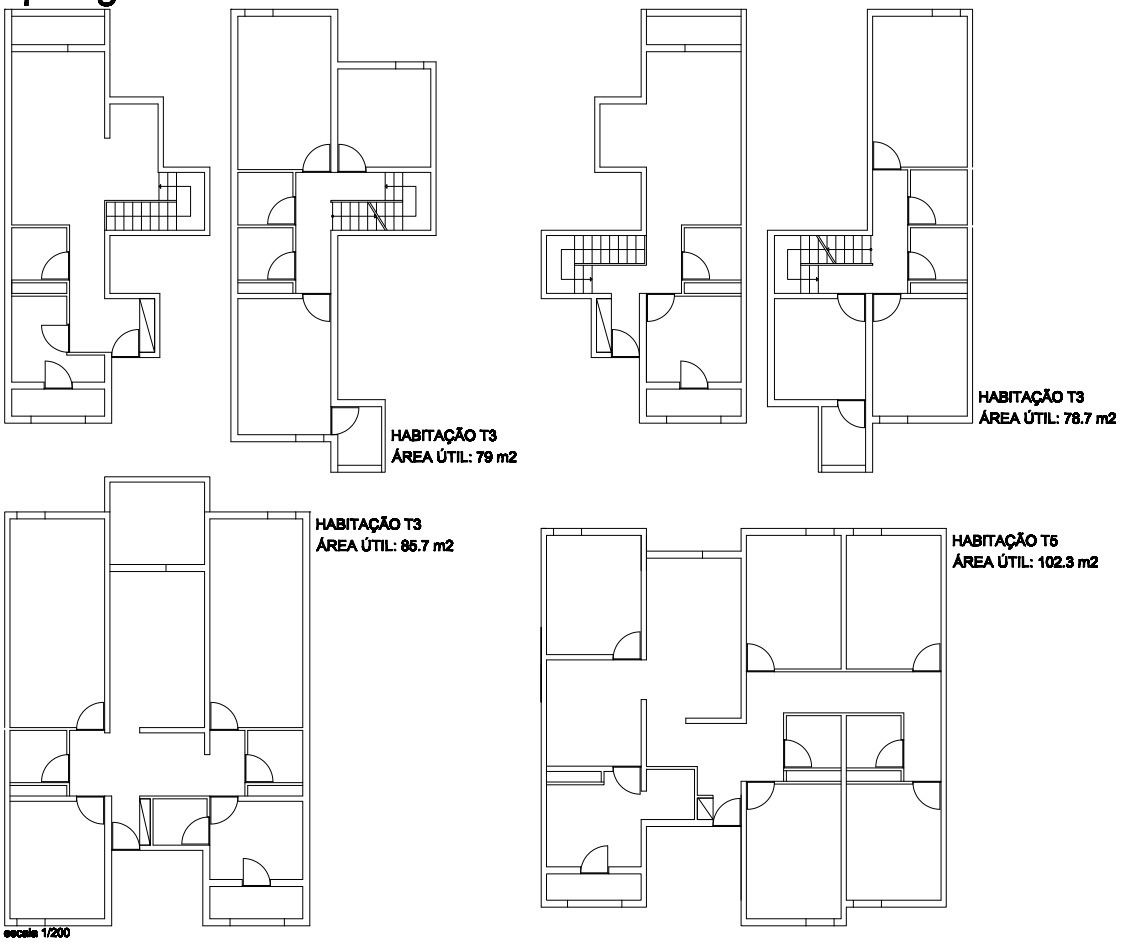
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [x] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

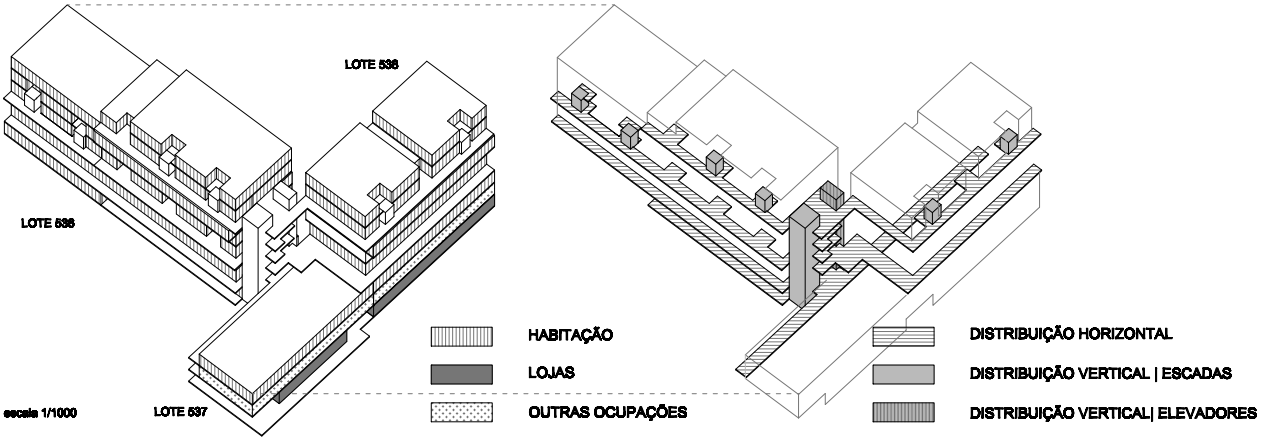


C.06

tipologias



distribuição de funções | circulações



C.06

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☐ SIMPLES/ASSENTE ☒ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

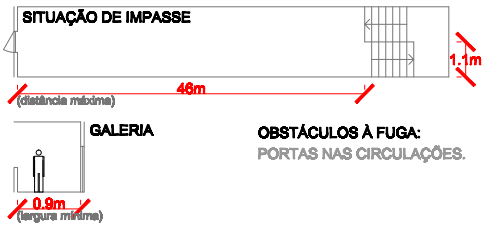
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☒ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (2)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (80)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.6% (874.7m2) TOTAL: 7556.4m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 44.7% (390.7m2) TOTAL: 874.7m2

- ☒ ELEVADORES: 2 (1 AVARIADO)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☒ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

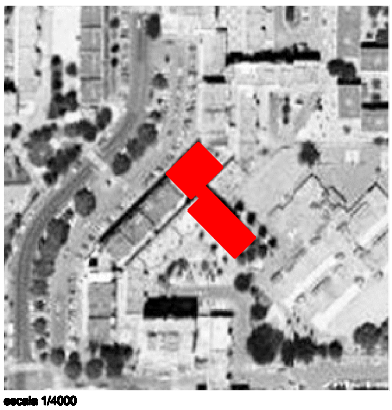
C.07

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C07 - LOTES 540A e 542



C.07

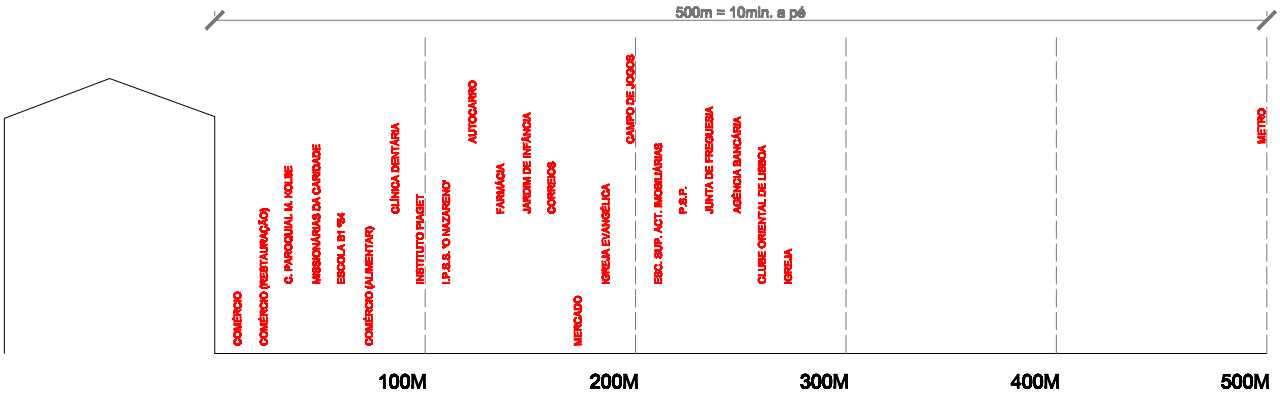
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.07** SITUA-SE NA PARTE CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR DOIS LOTES (OS LOTES 540A E 542), DE 8 PISOS EM GALERIA, SERVIDOS POR UM ÚNICO MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (UMA ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO. O CONJUNTO TEM 38 UNIDADES HABITACIONAIS E 5 LOJAS (UMA DELAS ADAPTADAS PARA HABITAÇÃO).

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 1T2 + 32T3 + 2T5 + 3 S/ INFORMAÇÃO

OUTRAS TIPOLOGIAS: 5 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

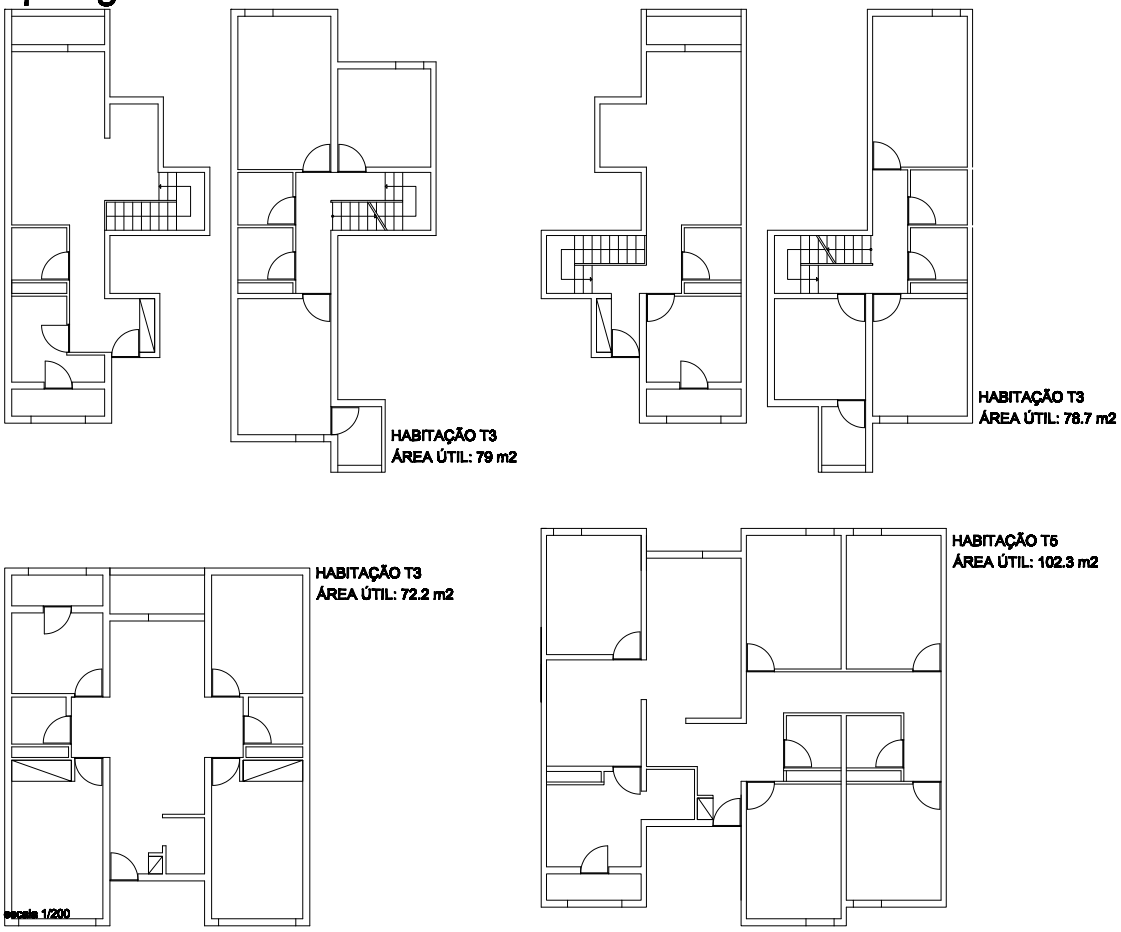
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

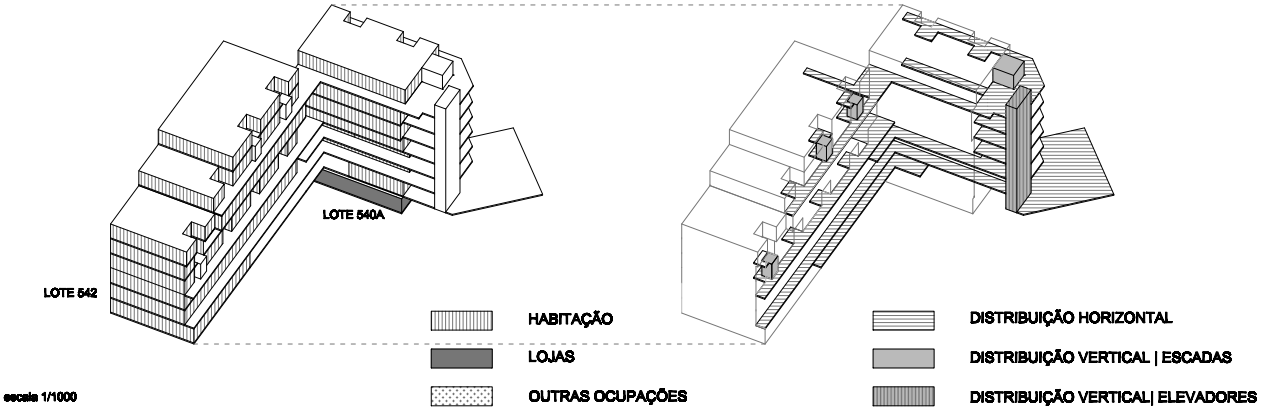


C.07

tipologias



distribuição de funções | circulações



C.07

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

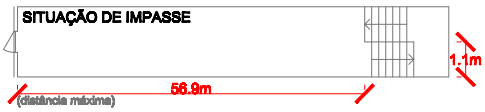
- ☐ SIMPLES/ASSENTE ☒ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

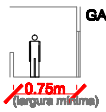
APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (4)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (27)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 18.0% (940.7m2) TOTAL: 5218.8m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 49.0% (461.0m2) TOTAL: 940.7m2

☒ ELEVADORES: 2 (2 AVARIADOS)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☐ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

C.08

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C08 - LOTE 540 e 544



C.08

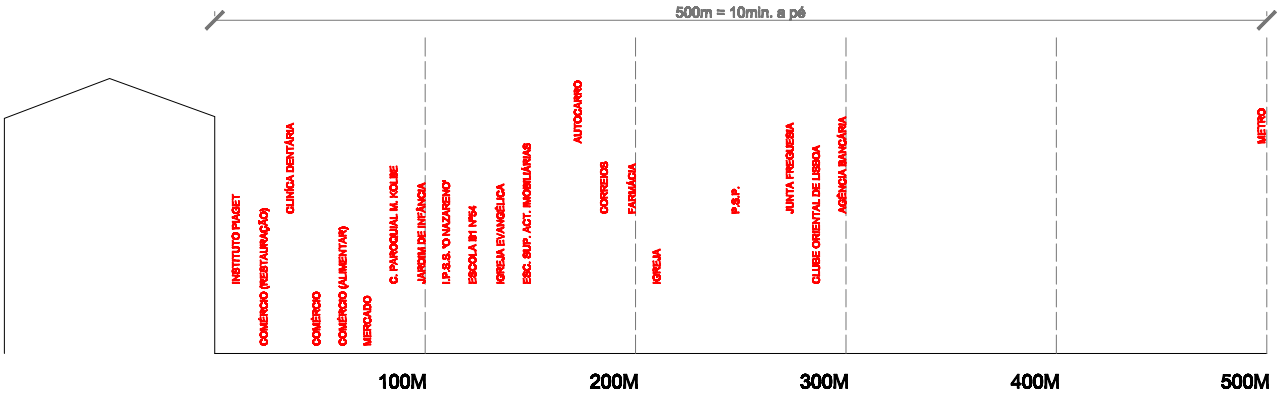
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.08** SITUA-SE NA PARTE CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR DOIS LOTES (OS LOTES 540 E 544), DE 9 E 10 PISOS RESPECTIVAMENTE EM GALERIA, SERVIDOS POR UM ÚNICO MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (UMA ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 56 UNIDADES HABITACIONAIS, 7 LOJAS E 5 GARAGENS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 9 e 10

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 4T2 + 46T3 + 5T5 + 1 S/ INFORMAÇÃO

OUTRAS TIPOLOGIAS: 7 LOJAS

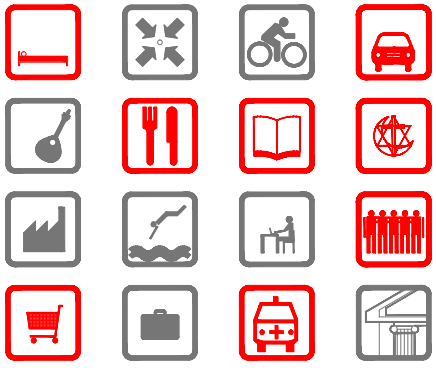
ACESSOS:



espaços intermédios

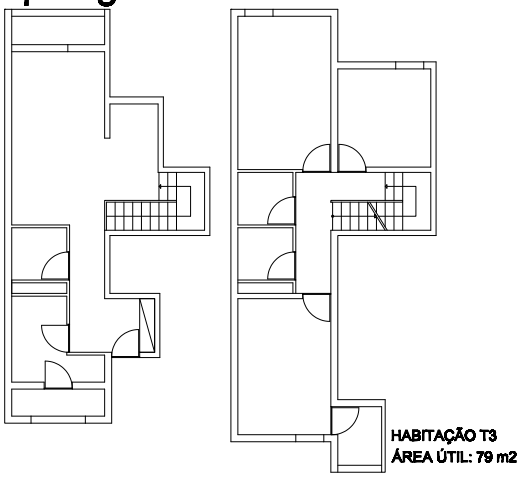
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

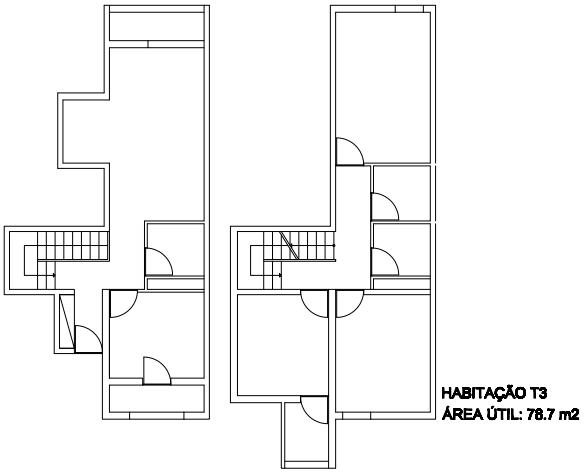
convivência de usos

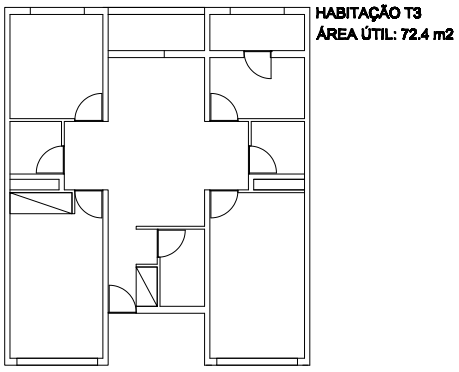


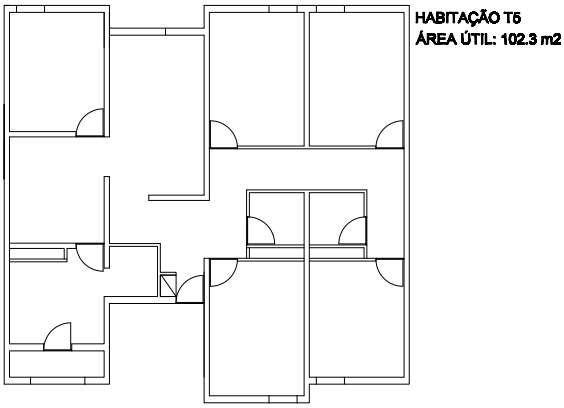
C.08

tipologias

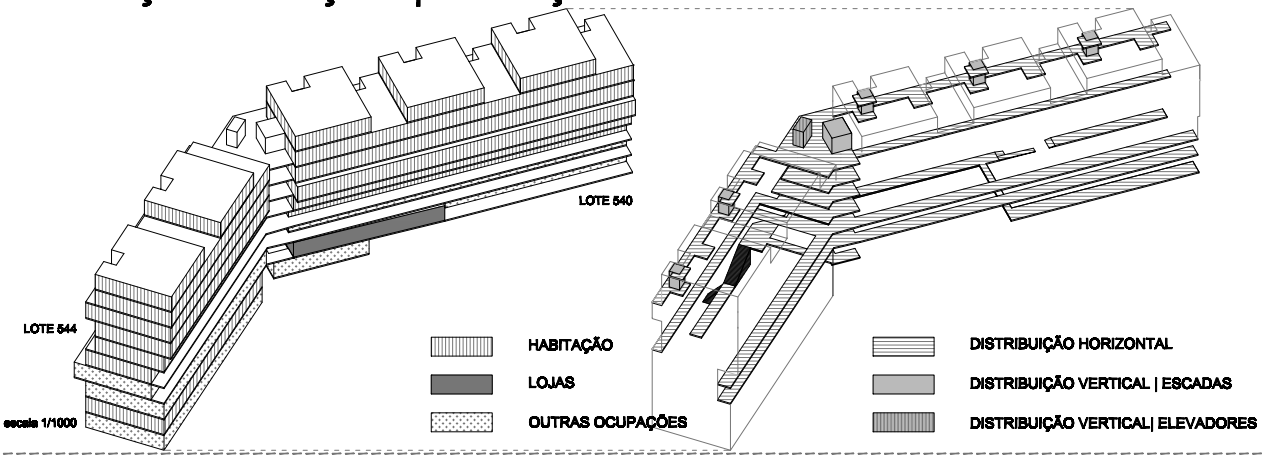






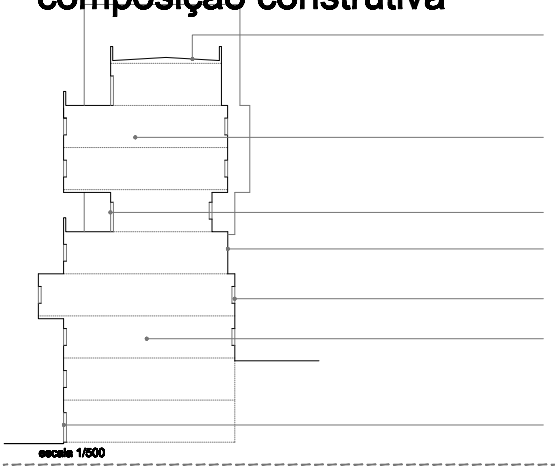


distribuição de funções | circulações



C.08

composição construtiva



REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☐ SIMPLES/ASSENTE ☒ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

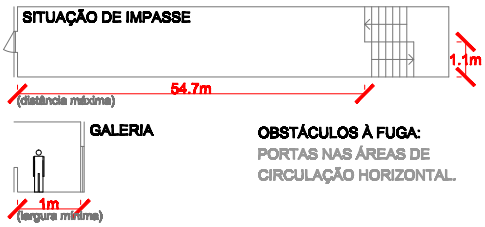
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☒ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (9)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (71)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 9.8% (933.1m2) TOTAL: 9560.3m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 63.8% (595.6m2) TOTAL: 933.1m2

- ☒ ELEVADORES: 2

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☐ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

C.09

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C09 - LOTE 546



C.09

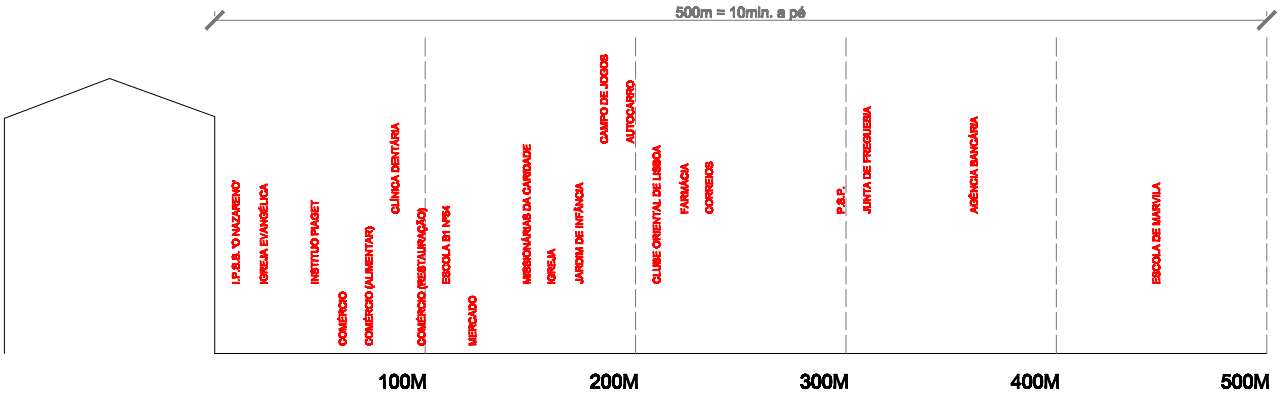
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.09** SITUA-SE NA PARTE CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (LOTES 546), EM TORRE DE 15 PISOS SERVIDO POR UM MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (DUAS ESCADAS E TRÊS ELEVADORES).
O CONJUNTO TEM 84 UNIDADES HABITACIONAIS E 1 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 15 e 4

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 26T2 + 52T3 E 6 S/ INFORMAÇÃO TIPOLOGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 1 LOJAS

ACESSOS:



espaços intérmedios

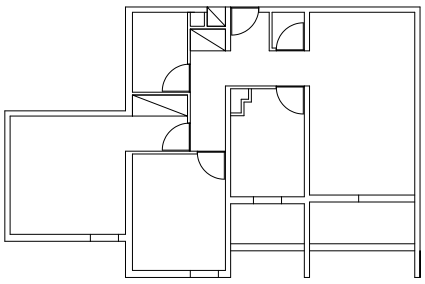
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

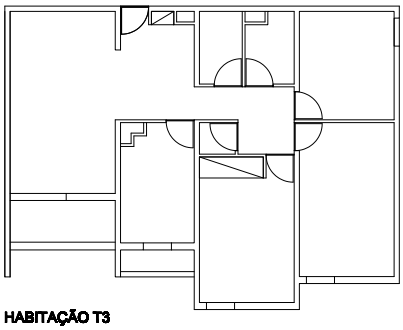


C.09

tipologias



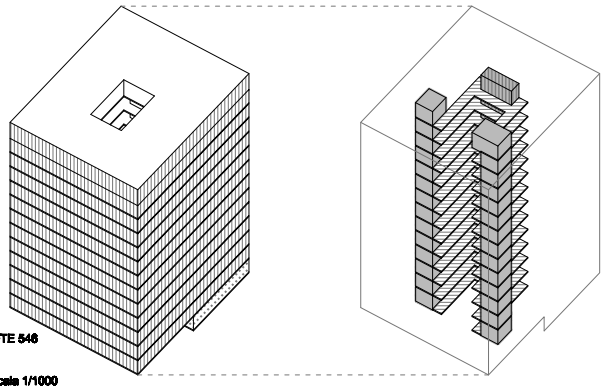
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações



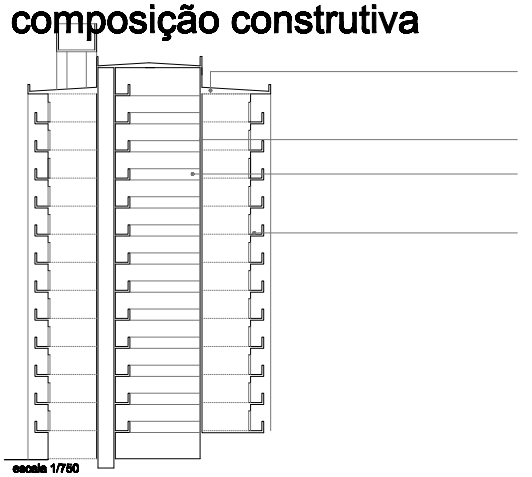
LOTE 546

escala 1/1000

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

C.09

composição construtiva



REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

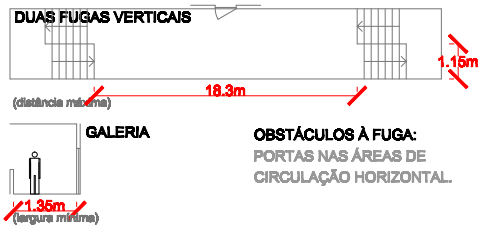
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (1)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (79)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.81% (963.17m2) TOTAL: 8153.85m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 9.34% (89.94m2) TOTAL: 963.17m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.10

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C10 - LOTE 547



C.10

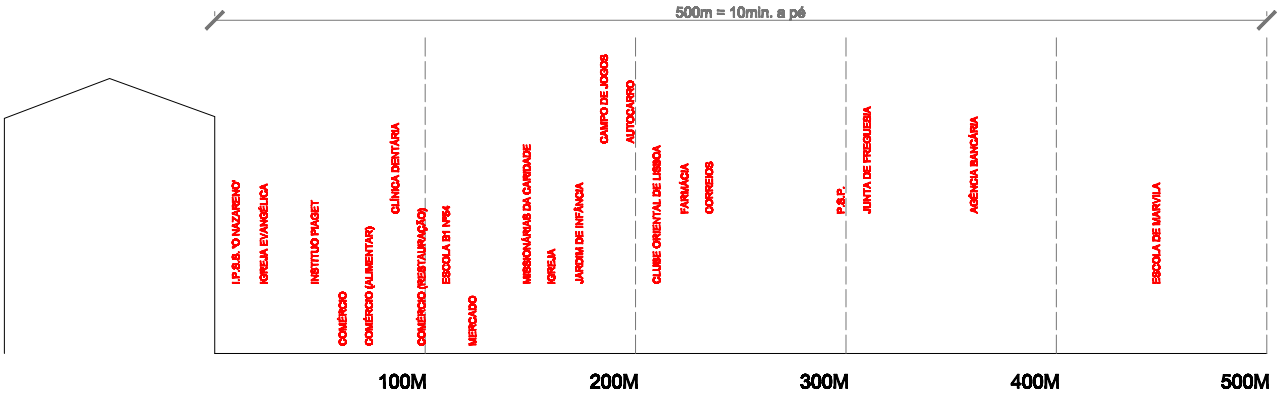
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.10** SITUA-SE NA PARTE CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (LOTE 547), EM GALERIA DE 4 PISOS, SERVIDO POR UM MÓDULO DE ACESSO VERTICAL (UMA ESCADA). O ACESSO VERTICAL SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO. PARTE DO LOTE 547 SITUA-SE NO PISO 0 DO LOTE 546, TORRE QUE LHE ESTÁ ADJACENTE.
O CONJUNTO TEM 7 UNIDADES HABITACIONAIS E 1 LOJA.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 4

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 7T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 1 LOJAS

ACESSOS:



espaços intérmedios

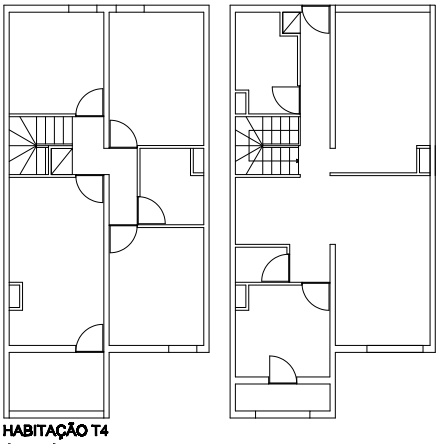
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [x] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos



C.10

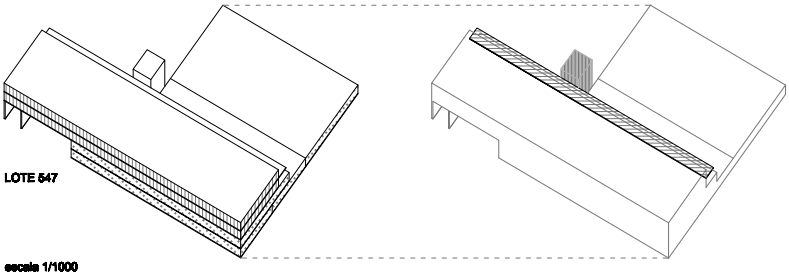
tipologias



HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 106.5 m2

escala 1/200

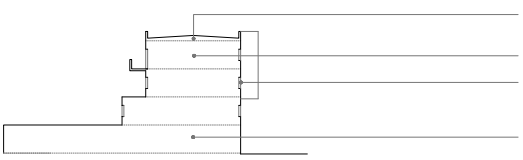
distribuição de funções | circulações



escala 1/1000

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

composição construtiva



escala 1/750

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

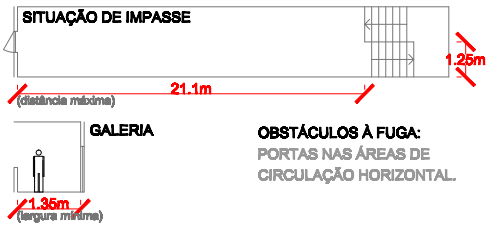
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (1)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (7)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 6.45% (129.69m2) TOTAL: 2012.43m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 19.78% (25.65m2) TOTAL: 129.69m2

- [ ] ELEVADORES:

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.11

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C11 - LOTE 548



C.11

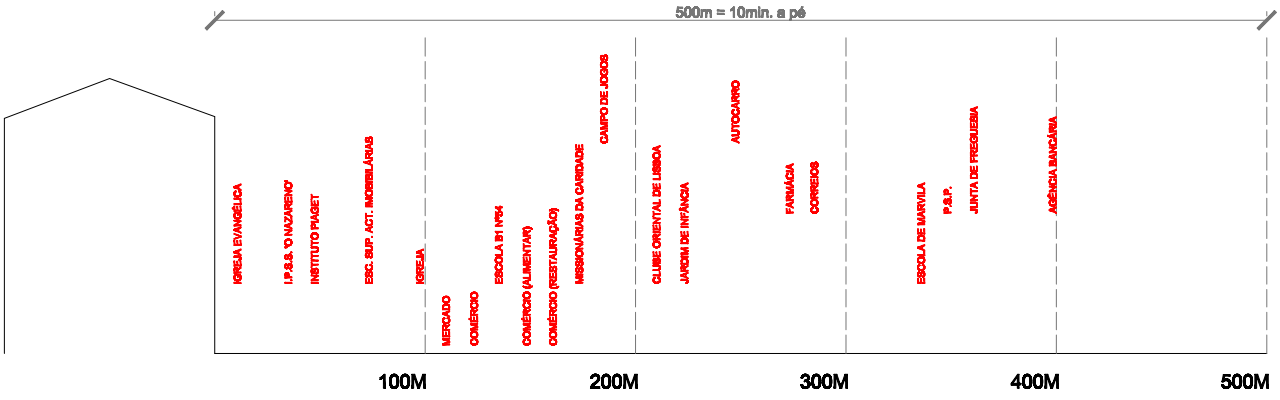
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.11** SITUA-SE NA PARTE SUL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 548), UMA TORRE 15 PISOS, SERVIDOS POR DOIS MÓDULOS DE ACESSOS VERTICAIS DUAS ESCADAS E TRÊS ELEVADORES. O CONJUNTO TEM 83 UNIDADES HABITACIONAIS E 3 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 15

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 26T2 + 52T3
5 S/ INFORMAÇÃO TIPOLOGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 3 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

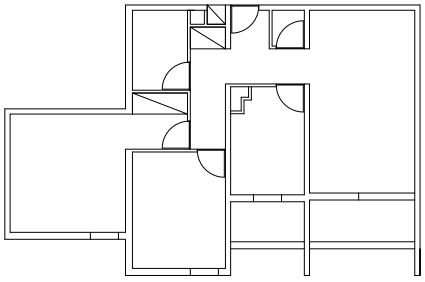
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

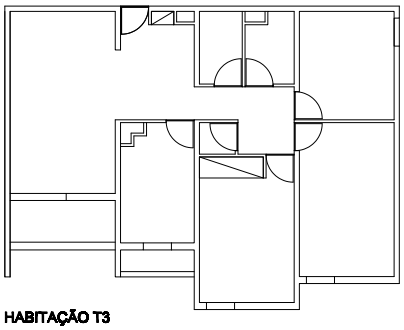


C.11

tipologias



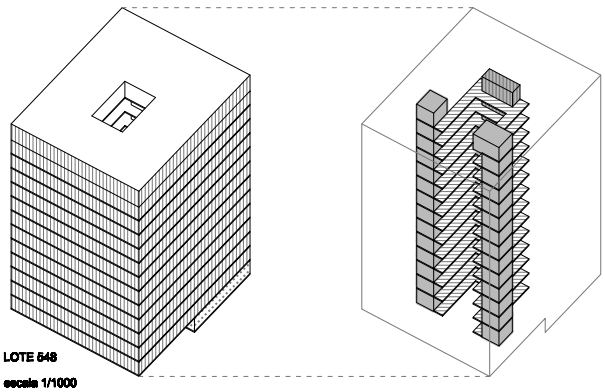
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

escala 1/200

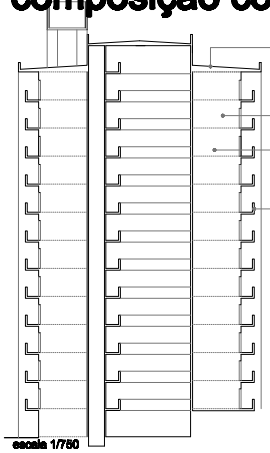
distribuição de funções | circulações



LOTE 648
escala 1/1000

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

composição construtiva



COBERTURA EM LAJETAS DE BETÃO

PAREDES DIVISÓRIAS EM BETÃO

ESTRUTURA: "SISTEMA TÚNEL"

BETÃO REBOCADO E PINTADO

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

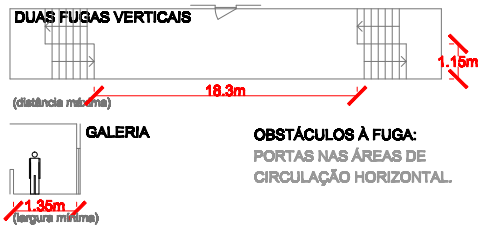
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (3)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (80)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.07% (1000.27m2) TOTAL: 8289.32m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 8.99% (90.02m2) TOTAL: 1000.27m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

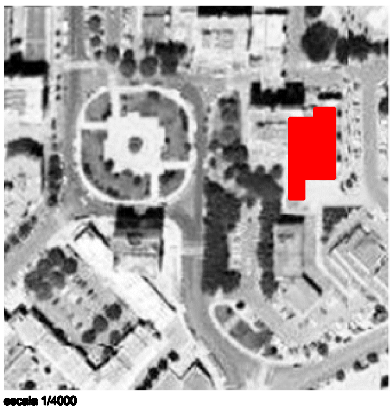
C.12

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C12 - LOTE 549



C.12

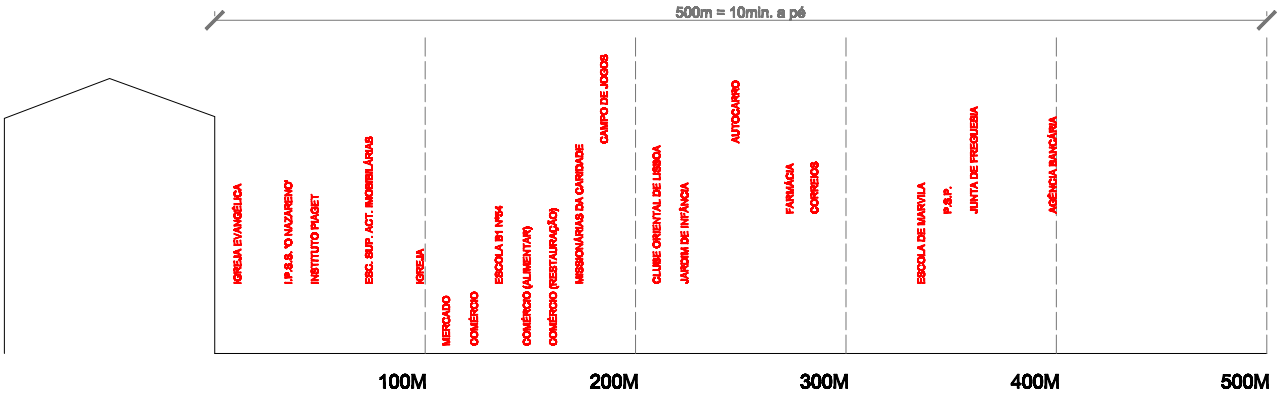
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.12** SITUA-SE NA PARTE SUL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (OS 549), UM EDIFÍCIO EM GALERIA DE 4 PISOS SERVIDO POR UM MÓDULO DE ACESSO VERTICAL (UMA ESCADA). O ACESSO VERTICAL SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO. PARTE DO LOTE 549 SITUA-SE NO PISO 0 DO LOTE 548, TORRE QUE LHE ESTÁ ADJACENTE.
O CONJUNTO TEM 7 UNIDADES HABITACIONAIS E 3 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 4

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 7T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 3 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

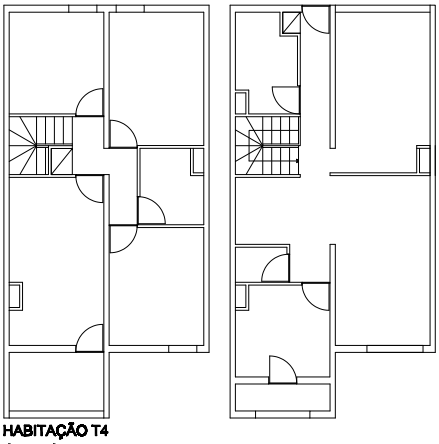
- ☐ ACESSO CONTROLADO
- ☒ HALL
- ☒ PÁTIO
- ☒ GALERIAS
- ☐ CORREDORES
- ☒ TERRAÇO
- ☒ OUTRO

convivência de usos



C.12

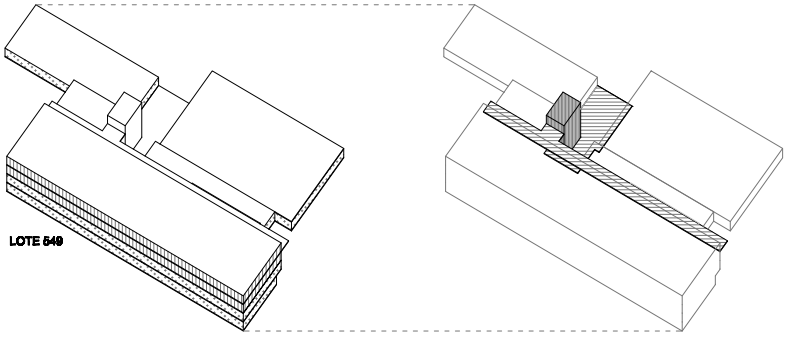
tipologias



HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 106.5 m2

escala 1/200

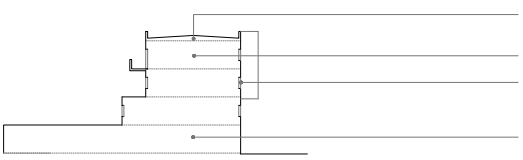
distribuição de funções | circulações



escala 1/1000

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

composição construtiva



escala 1/750

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

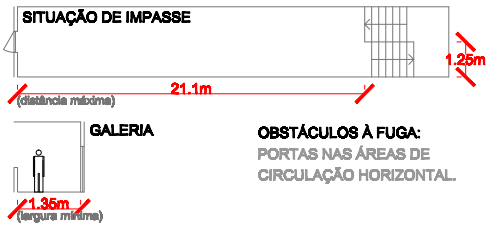
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (3)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (7)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 13.33% (368.84m2) TOTAL: 2767.82m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 49.48% (182.51m2) TOTAL: 368.84m2

- [ ] ELEVADORES:

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

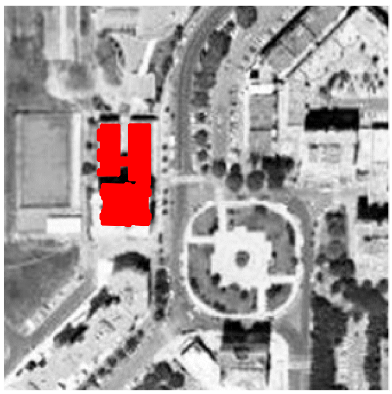
C.13

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C13 - LOTES 550, 551 e 552



C.13

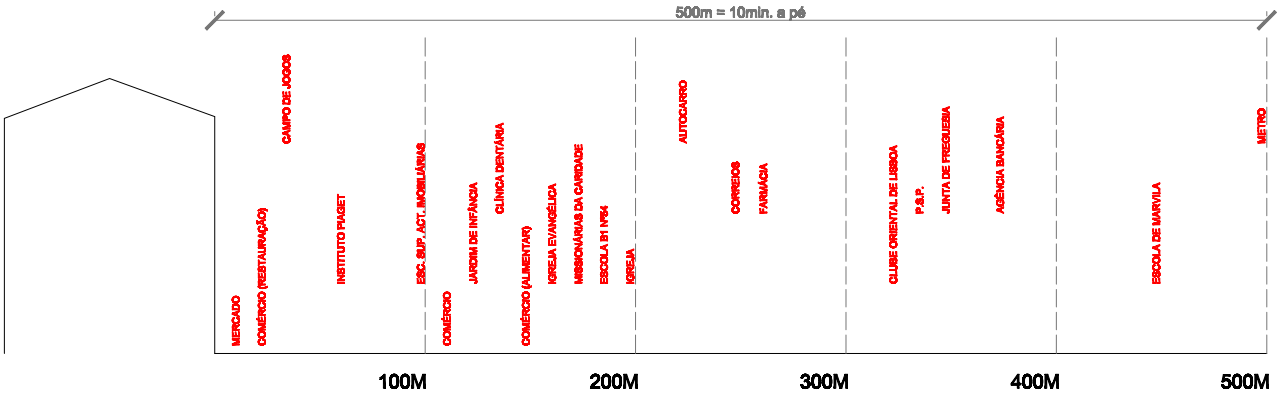
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.13** SITUA-SE NA ZONA SUL/POENTE DA ZONA J. É COMPOSTA POR TRÊS LOTES (OS LOTES 550, 551 E 552), UMA TORRE DE 13 PISOS E DOIS EDIFÍCIOS EM GALERIA DE 4 PISOS, RESPECTIVAMENTE, SERVIDOS POR ACESSOS VERTICAIS (DUAS ESCADAS E TRÊS ELEVADORES PARA A TORRE E UMA ESCADA PARA OS EDIFÍCIOS EM GALERIA). NOS LOTES MAIS BAIXOS OS ACESSOS VERTICAIS SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO. O CONJUNTO TEM 91 UNIDADES HABITACIONAIS E 20 LOJAS (SENDO 8 ADAPTADAS PARA HABITAÇÃO).

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 3, 4 e 15

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 22T2 + 52T3 + 5T4 + 12 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 12 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

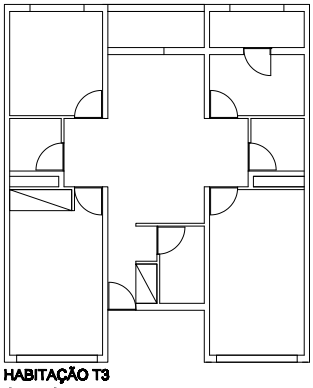
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

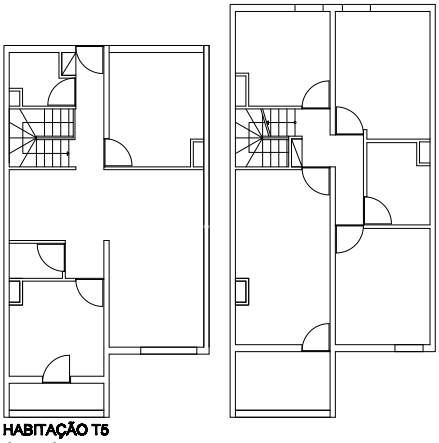


C.13

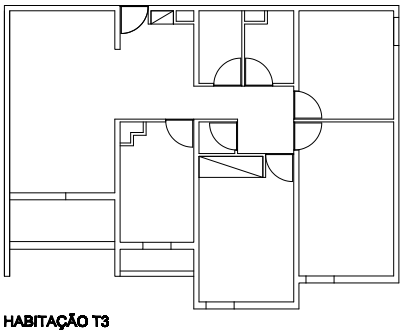
tipologias



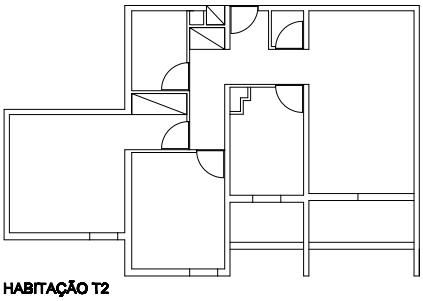
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 72.4 m2



HABITAÇÃO T5
ÁREA ÚTIL: 99.4 m2



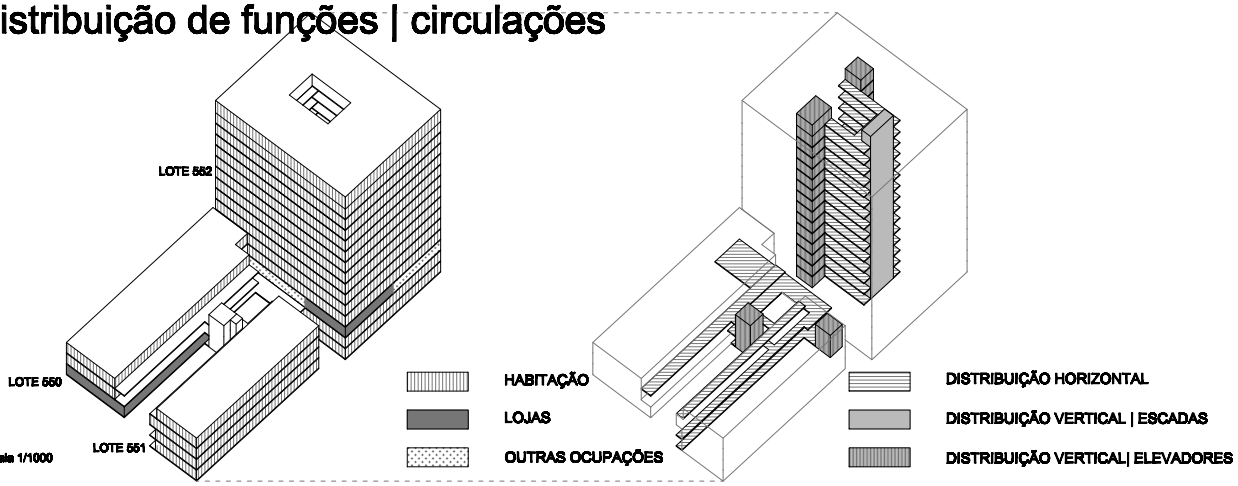
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7 m2



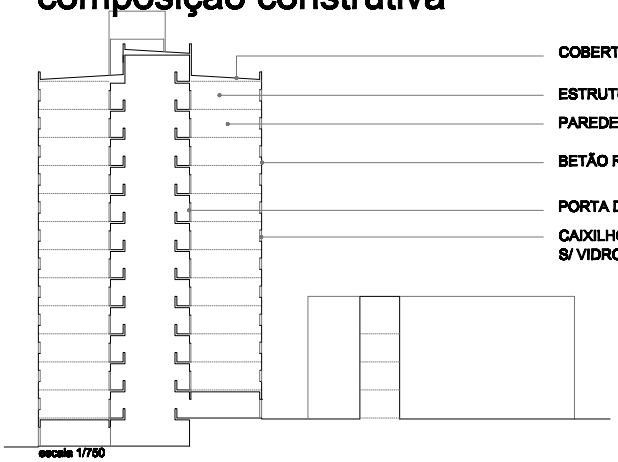
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações



composição construtiva



REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

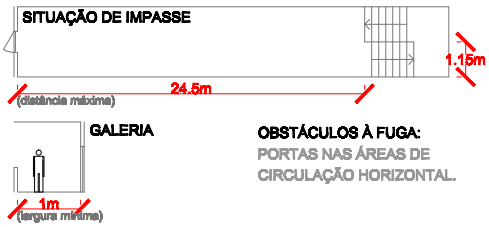
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (11)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (100)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.1% (1339.7m2) TOTAL: 11109.1m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 21.8% (292.4m2) TOTAL: 1339.7m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.14

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C14 - LOTE 553



C.14

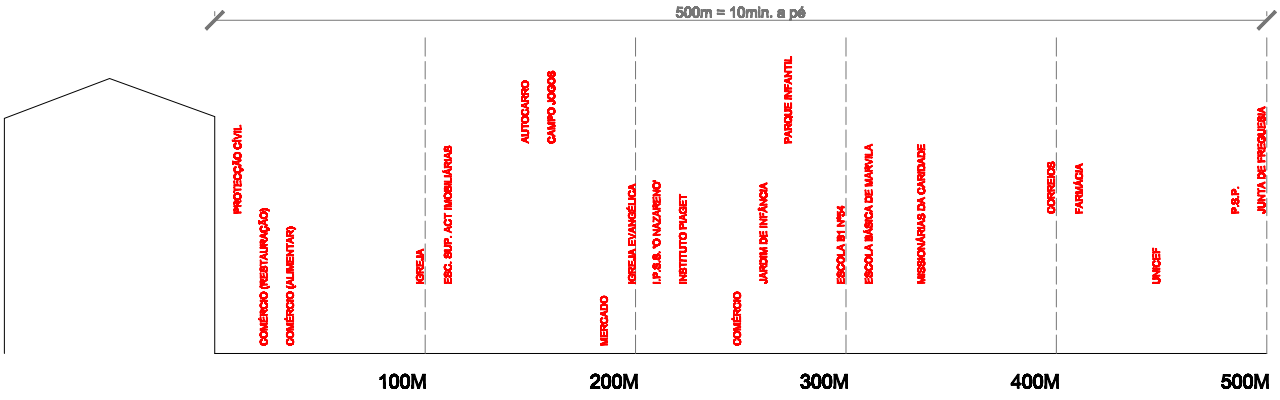
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.12** SITUA-SE NO TOPO SUL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM ÚNICO LOTE (O LOTE 553), COM 3 PISOS SERVIDOS POR DOIS MÓDULOS DE ACESSOS VERTICAIS (DUAS ESCADAS), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 8 UNIDADES HABITACIONAIS E 3 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 3

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 7T4 + 1 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 3 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

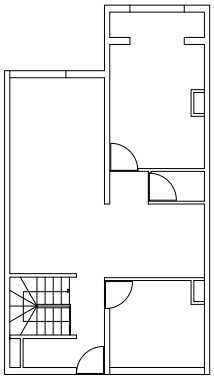
- ☐ ACESSO CONTROLADO
- ☐ HALL
- ☐ PÁTIO
- ☒ GALERIAS
- ☐ CORREDORES
- ☐ TERRAÇO
- ☐ OUTRO

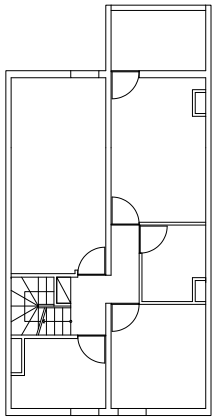
convivência de usos



C.14

tipologias

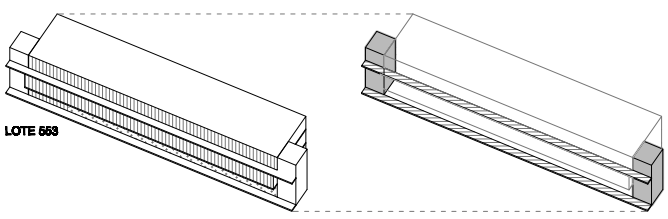




HABITAÇÃO T5
ÁREA ÚTIL: 99 m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações

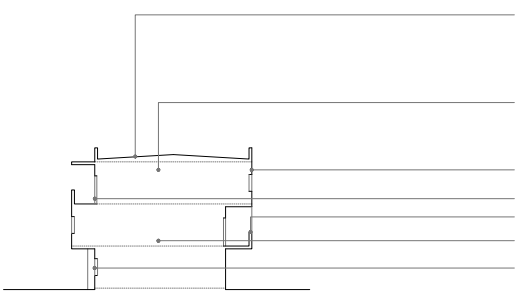


LOTE 553

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

escala 1/1000

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

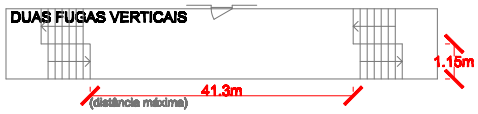
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

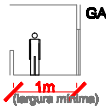
- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



GALERIA



OBSTÁCULOS À FUGA:

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (2)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (13)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 8.1% (104.1m2) TOTAL: 1286.2m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 0.0% (0.0m2) TOTAL: 104.1m2

- [ ] ELEVADORES:

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [ ] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

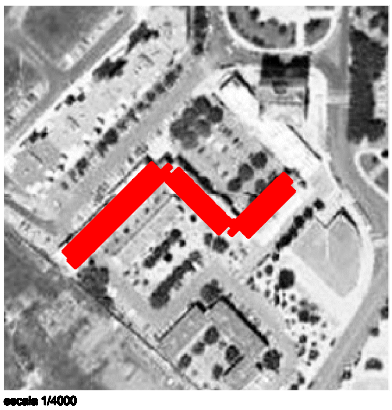
C.15

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C15 - LOTES 554, 555 e 556



C.15

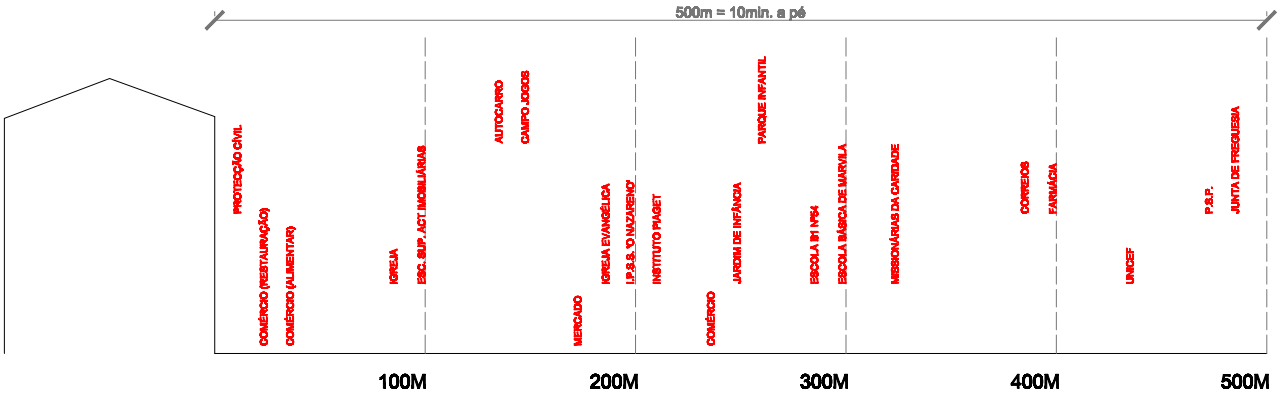
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.15** SITUA-SE NO TOPO SUL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR TRÊS LOTES (OS LOTES 554, 555 E 556), EM GALERIA COM 8 PISOS, SERVIDOS POR QUATRO MÓDULOS DE ACESSOS VERTICAIS (4 ESCADAS E 2 ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO, ENCONTRANDO-SE UMA ESCADA FECHADA COM ACESSO A ALGUNS ELEVADORES.
O CONJUNTO TEM 102 UNIDADES HABITACIONAIS E 22 LOJAS (SENDO 14 ADAPTADAS PARA SERVIÇOS).

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 17T2 + 76T3 9T5 + 1 S/INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 8 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

- [x] ACESSO CONTROLADO
- [ ] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

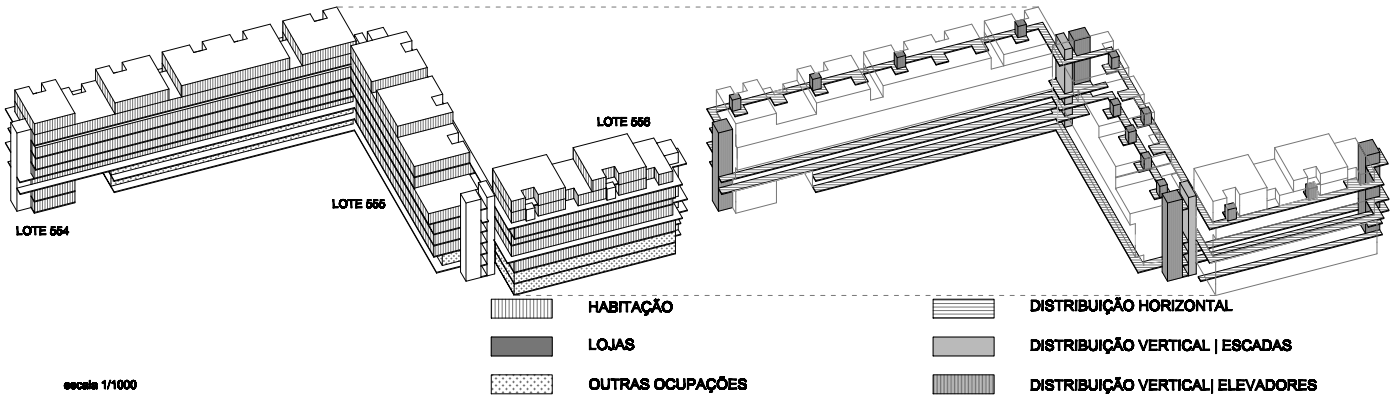


C.15

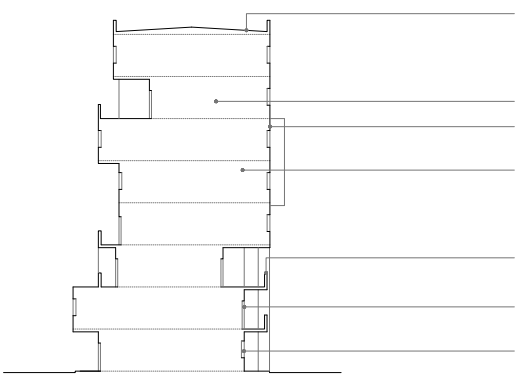
tipologias



distribuição de funções | circulações



composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

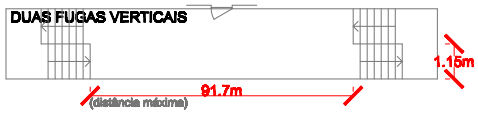
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

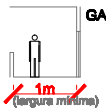
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





GALERIA

OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (4)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (99)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.2% (1712.1m2) TOTAL: 14061.5m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 39.5% (676.4m2) TOTAL: 1712.1m2

- [x] ELEVADORES: 4 (1 AVARIADO)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.16

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C16 - LOTES 557, 558 e 559



C.16

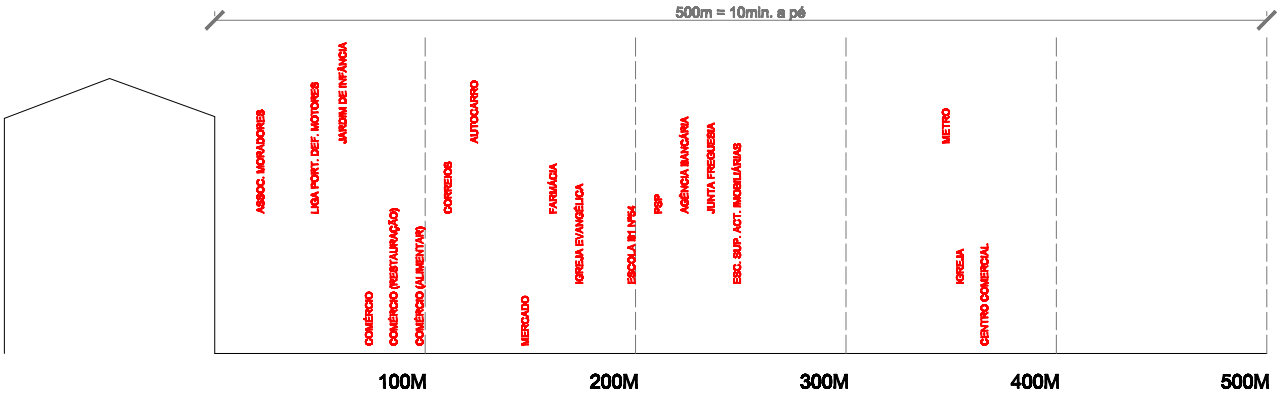
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.16** SITUA-SE NA ZONA CENTRO/POENTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR TRÊS LOTES (OS LOTES 557, 558 E 559), EM GALERIA COM 9 PISOS, SERVIDOS POR QUATRO MÓDULOS DE ACESSOS VERTICAIS (4 ESCADAS E 2 ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO (SENDO QUE UMA ESCADA SÓ CHEGA AO 3º PISO DO LOTE 559).
O CONJUNTO TEM 94 UNIDADES HABITACIONAIS E 25 LOJAS (SENDO 14 ADAPTADAS PARA HABITAÇÃO).

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 9

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 10T2 + 40T3 + 6T5 + 38 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 11 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

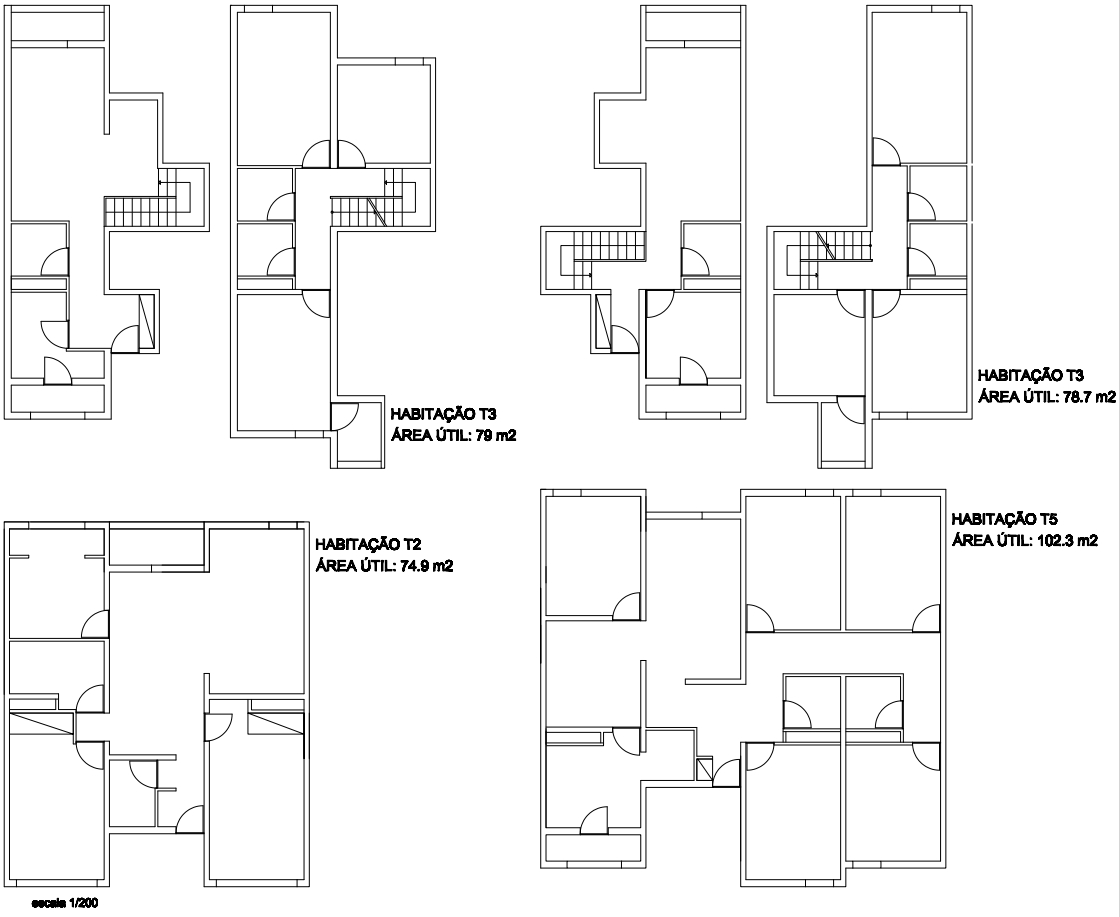
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

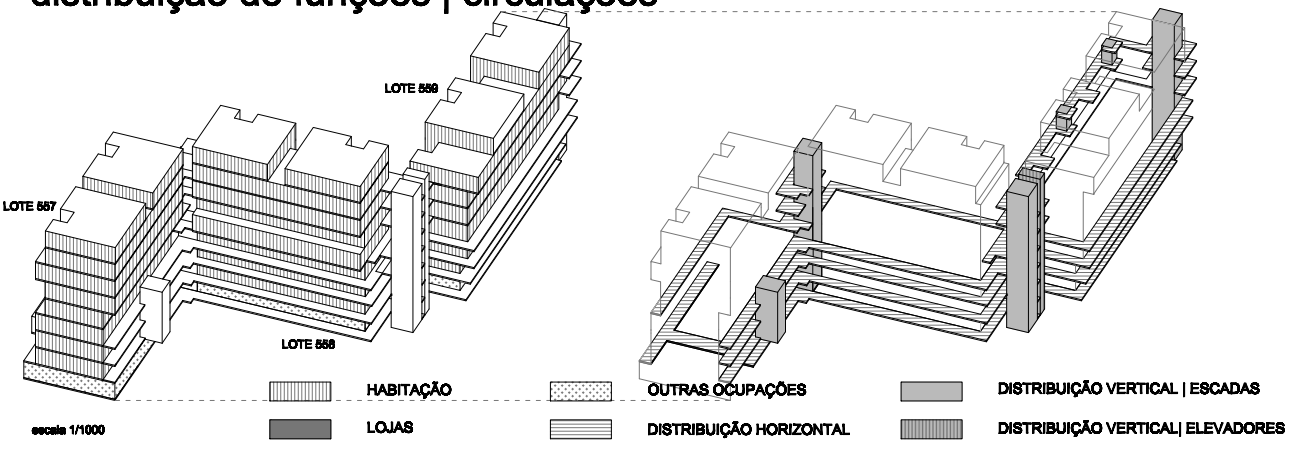


C.16

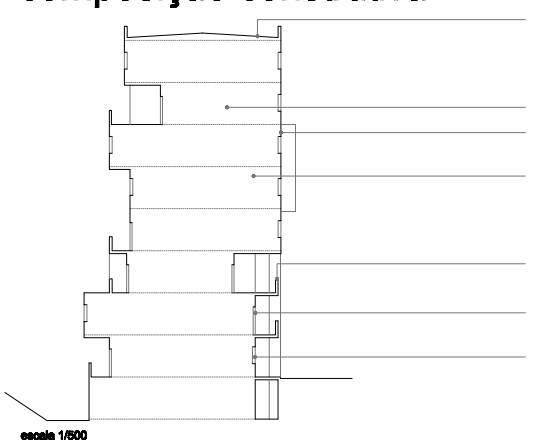
tipologias



distribuição de funções | circulações



composição construtiva



REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

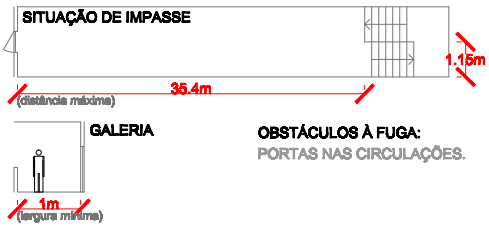
- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (8)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (76)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 15.2% (1447.1m2) TOTAL: 9638.3m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 34.5% (499.8m2) TOTAL: 1447.1m2

- [x] ELEVADORES: 2 (1 AVARIADO)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [ ] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [x] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.17

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C17 - LOTE 560



C.17

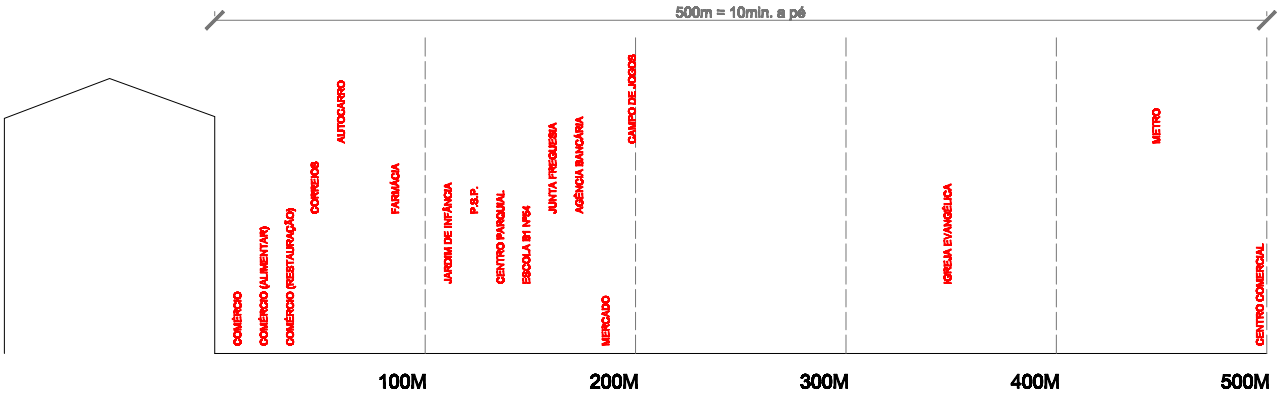
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.17** SITUA-SE NA ZONA CENTRO/POENTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 560), EM GALERIA COM 4 PISOS, SERVIDOS POR UM MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (1 ESCADA), QUE SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 8 UNIDADES HABITACIONAIS E 6 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 4

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 8T3

OUTRAS TIPOLOGIAS: 6 LOJA

ACESSOS:



espaços intermédios

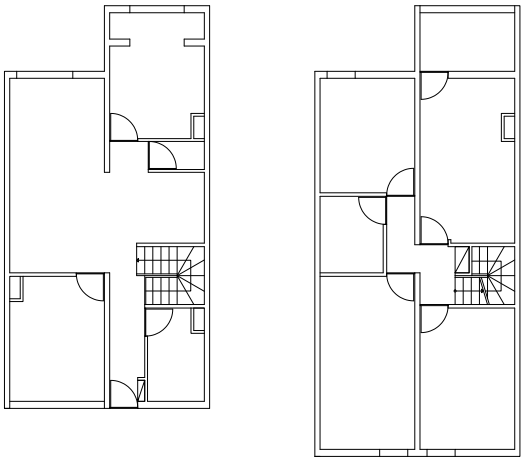
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [ ] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos



C.17

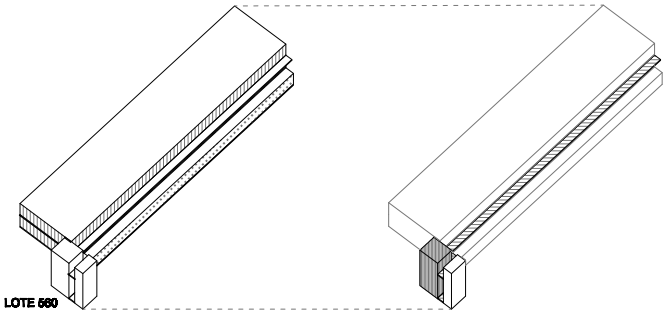
tipologias



HABITAÇÃO T5
ÁREA ÚTIL: 110.7 m2

escala 1/200

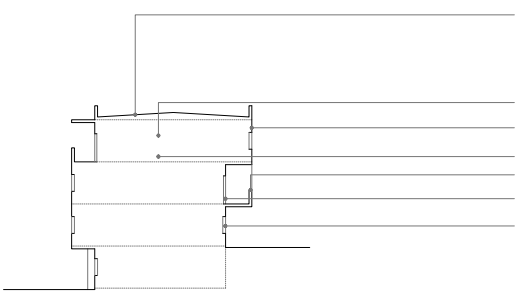
distribuição de funções | circulações



HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

escala 1/1000

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

- [x] SIMPLES/ASSENTE
- [ ] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

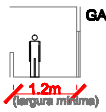
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





GALERIA

OBSTÁCULOS À FUGA:
1 PORTA NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (1)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (9)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 8.9% (163.1m2) TOTAL: 1839.4m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 46.8% (76.3m2) TOTAL: 163.1m2

- [ ] ELEVADORES:

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.18

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C18 - LOTES 561



C.18

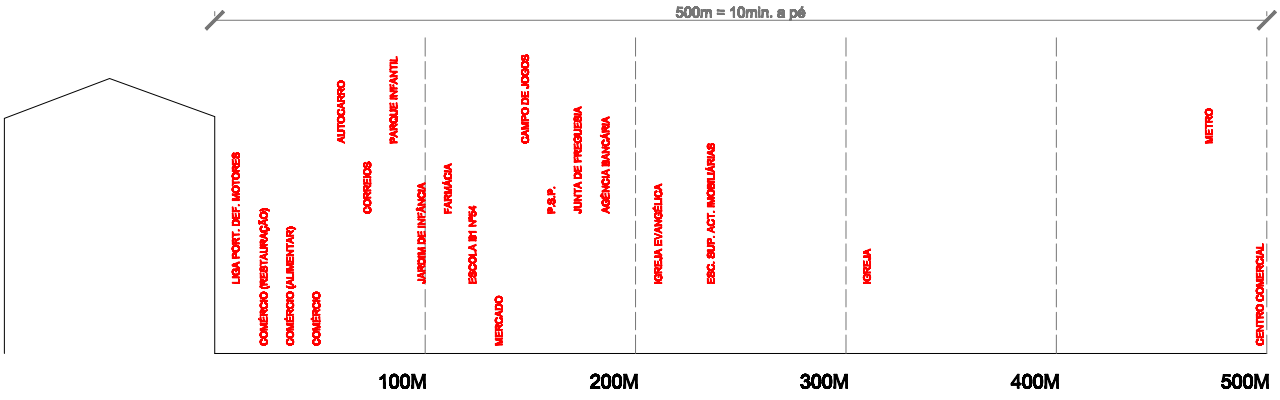
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.18** SITUA-SE NA ZONA CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 561), EM GALERIA COM 8 PISOS, SERVIDOS POR UM MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADAS E 1 ELEVADOR), QUE SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 34 UNIDADES HABITACIONAIS E 12 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 6T2 + 24T3 + 4T5

OUTRAS TIPOLOGIAS: 12 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

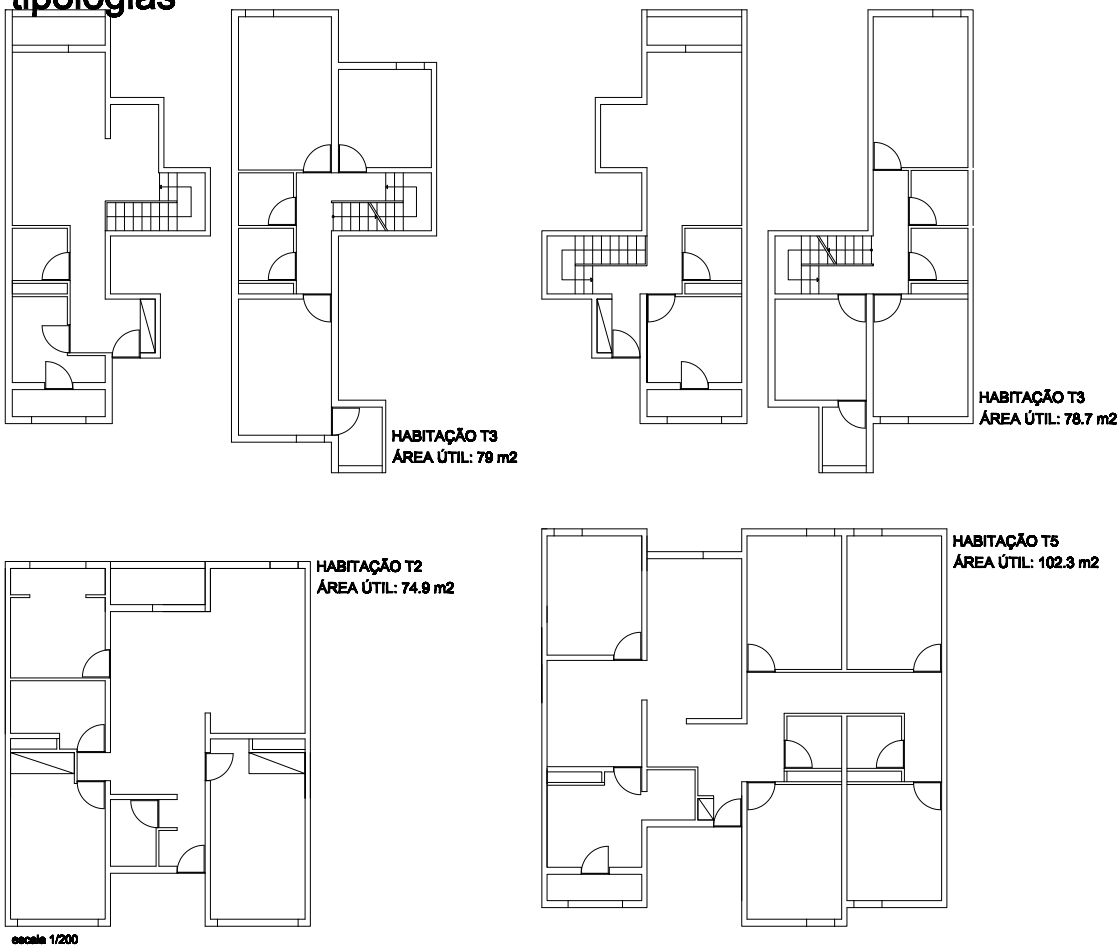
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [ ] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos



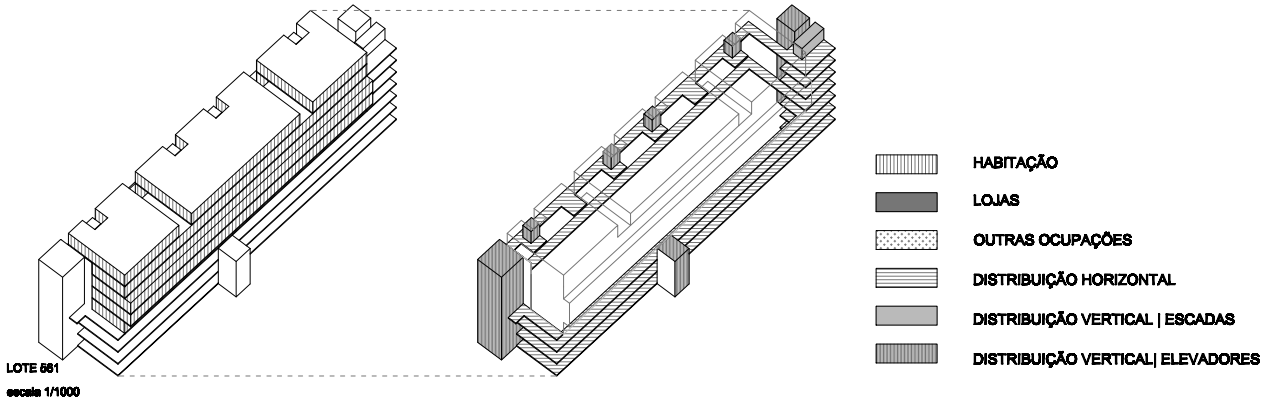
C.18

tipologias



escala 1/200

distribuição de funções | circulações



LOTE 561

escala 1/1000

composição construtiva



COBERTURA EM FIBROCIMENTO

ELEMENTOS EM BETÃO

BETÃO REBOCADO E PINTADO

PAREDES DIVISÓRIAS EM BETÃO

ESTRUTURA: "SISTEMA TÚNEL"

PORTA DE MADEIRA

CAIXILHO DE ALUMÍNIO SIMPLES
S/ VIDRO DUPLO, ESTORE DE PVC

escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

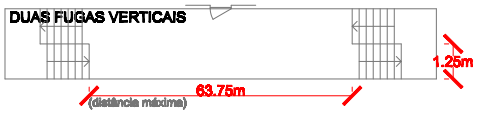
- [x] SIMPLES/ASSENTE
- [ ] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

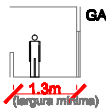
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (9)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (33)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 14.5% (761.9m2) TOTAL: 5368.2m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 28.0% (218.9m2) TOTAL: 761.9m2

- [x] ELEVADORES: 1

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.19

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C19 - LOTE 562



C.19

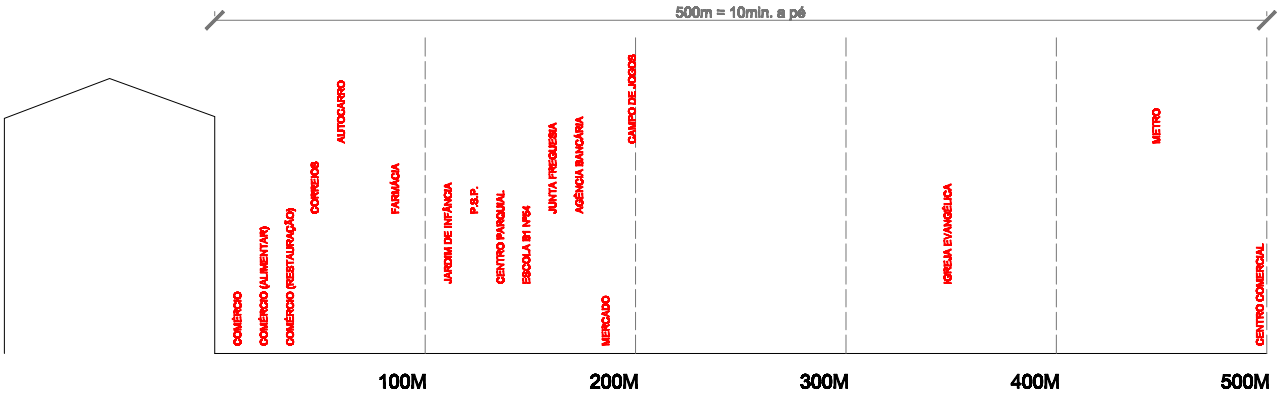
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.17** SITUA-SE NA ZONA CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 562), EM TORRE COM 13 PISOS, SERVIDOS POR ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADAS E 3 ELEVADORES), QUE SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 73 UNIDADES HABITACIONAIS E 5 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 13

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 24T2 + 48T3 + 1 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 5 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

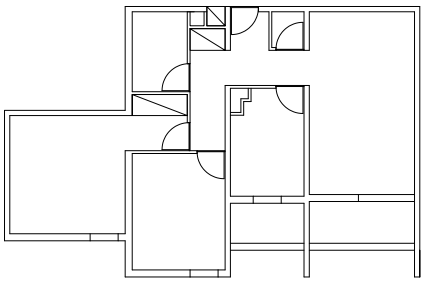
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

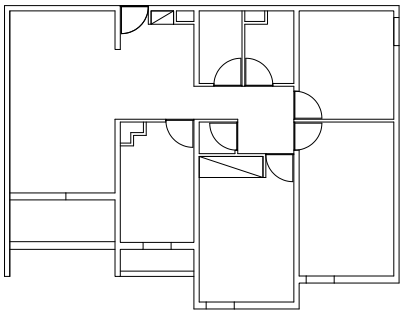


C.19

tipologias



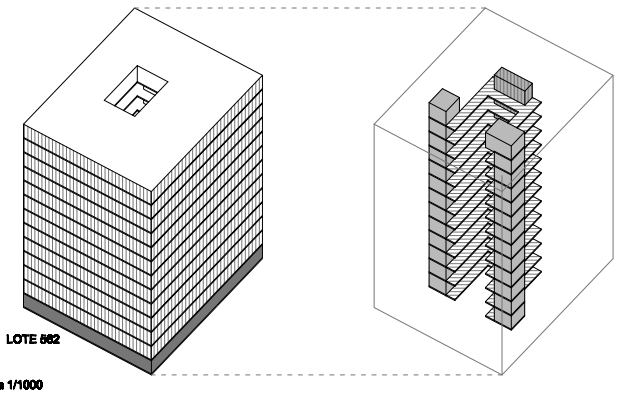
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2



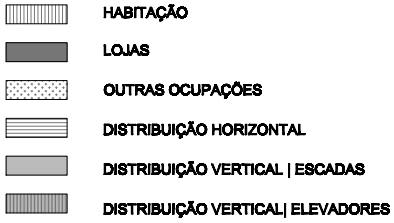
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

escala 1/200

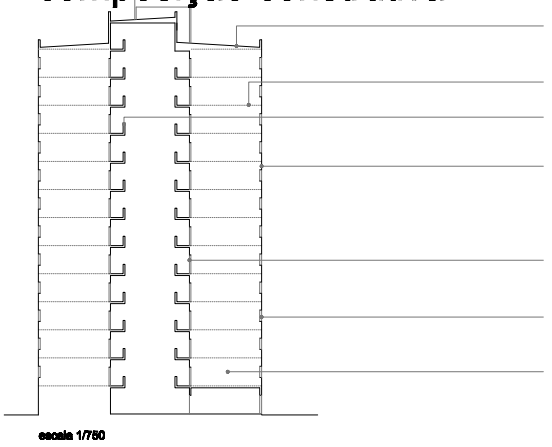
distribuição de funções | circulações



escala 1/1000



composição construtiva



escala 1/750

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

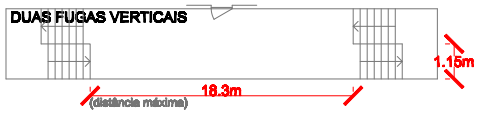
- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

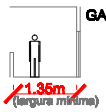
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [x] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOSO PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (6)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 46.5% (33) ALIEN.: 66% (30)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.6% (867.8m2) TOTAL: 7460.2m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 5.1% (44.3m2) TOTAL: 867.8m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.20

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C20 - LOTES 563, 564, 565 e 566



C.20

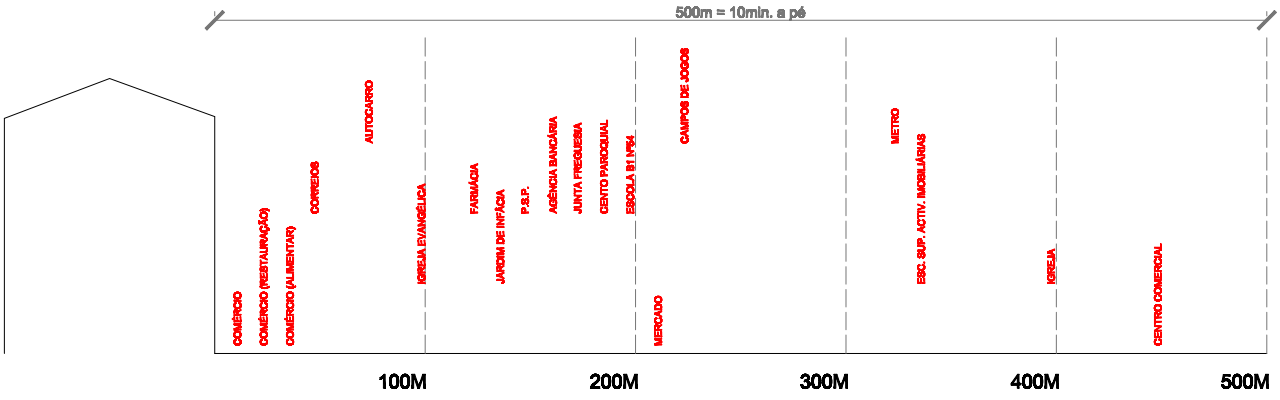
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.20** SITUA-SE NA ZONA CENTRAL DA ZONA J.
É COMPOSTA POR QUATRO LOTES (O LOTE 563, 564, 565 E 566), EM GALERIA COM 8 PISOS E 4 PISOS RESPECTIVAMENTE, SERVIDOS POR TRÊS MÓDULOS DE ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADAS E 1 ELEVADOR), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 60 UNIDADES HABITACIONAIS E 14 LOJAS (SENDO 5 ADAPTADAS PARA HABITAÇÃO).

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 4 e 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 6T2 + 24T3 + 16T4 + 3T5 + 11 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 9 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

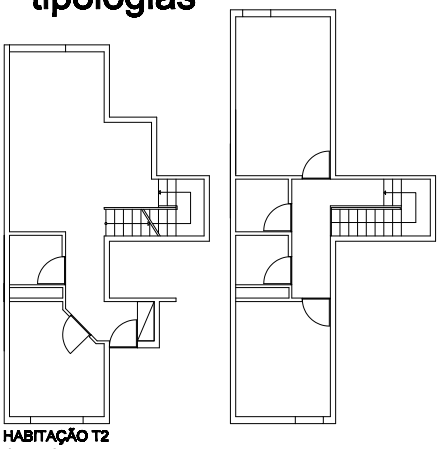
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

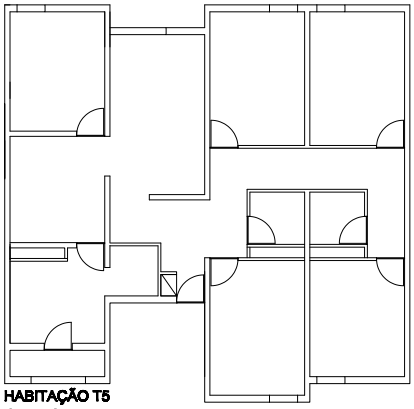


C.20

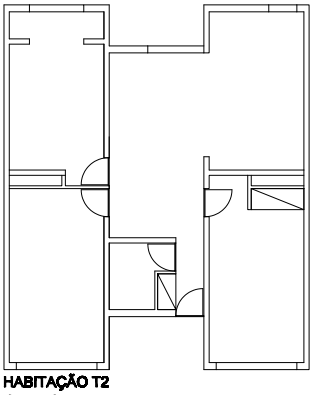
tipologias



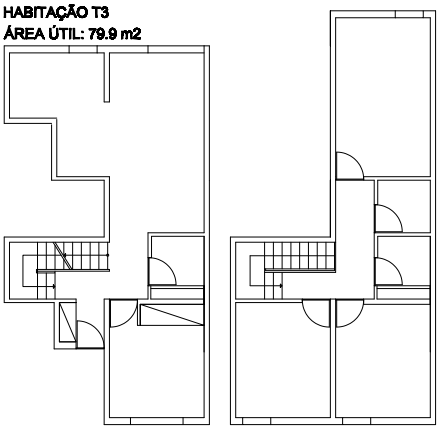
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 65.5 m2



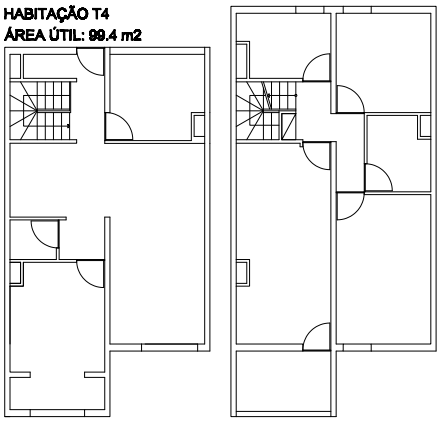
HABITAÇÃO T5
ÁREA ÚTIL: 102.3 m2



HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 72.1 m2



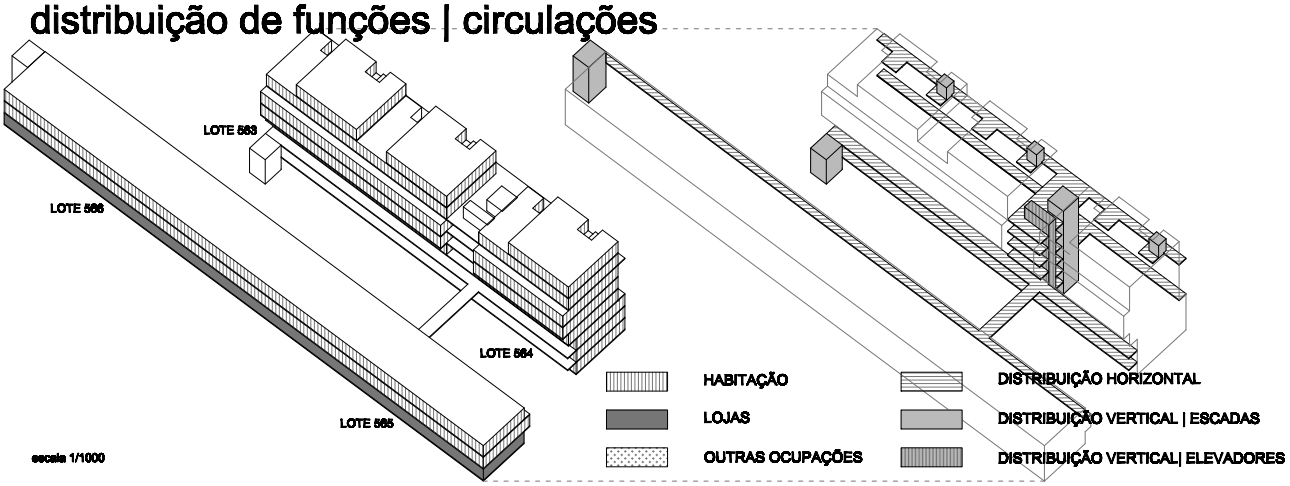
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 79.9 m2



HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 99.4 m2

escala 1/200

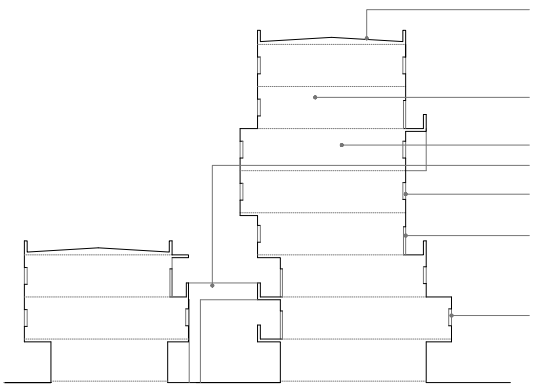
distribuição de funções | circulações



escala 1/1000

C.20

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☐ SIMPLES/ASSENTE ☒ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- ☐ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

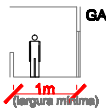
APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





GALERIA

OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES, ESCADAS DO LOTE 563 E 564 VEDADA AOS LOTES 565 E 566.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (10)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (86)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.9% (963.1m2) TOTAL: 8273.5m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 45.4% (446.6m2) TOTAL: 963.1m2

☒ ELEVADORES: 2 (DE ACESSO VEDADO AOS LOTES 565 E 566).

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☐ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☒ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☒ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

C.21

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C21 - LOTE 567



C.21

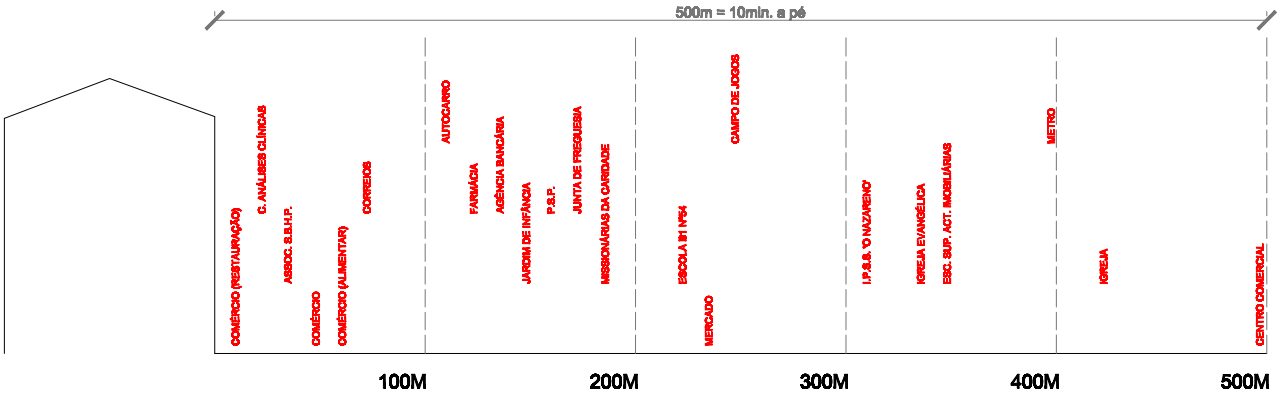
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.21** SITUA-SE NA PARTE NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 567), EM TORRE COM 13 PISOS SERVIDOS POR ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADAS E 1 ELEVADOR), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 72 UNIDADES HABITACIONAIS E 5 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 13

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 24T2 + 48T3

OUTRAS TIPOLOGIAS: 5 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

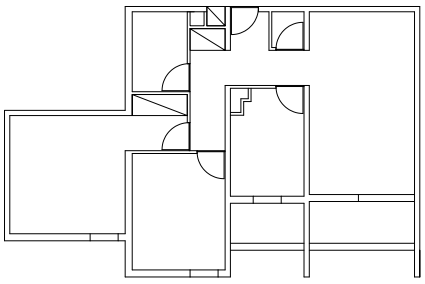
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

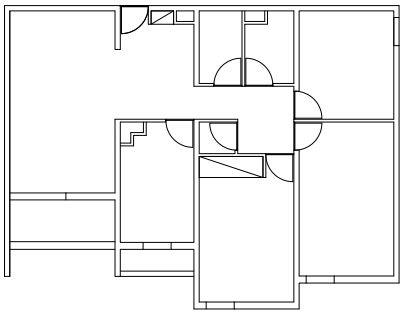


C.21

tipologias



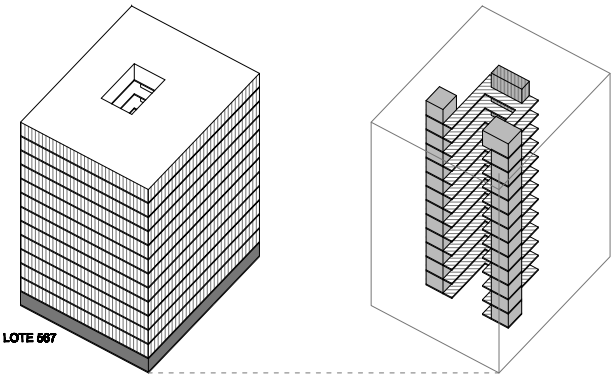
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2

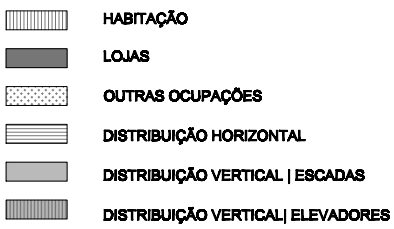


HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações

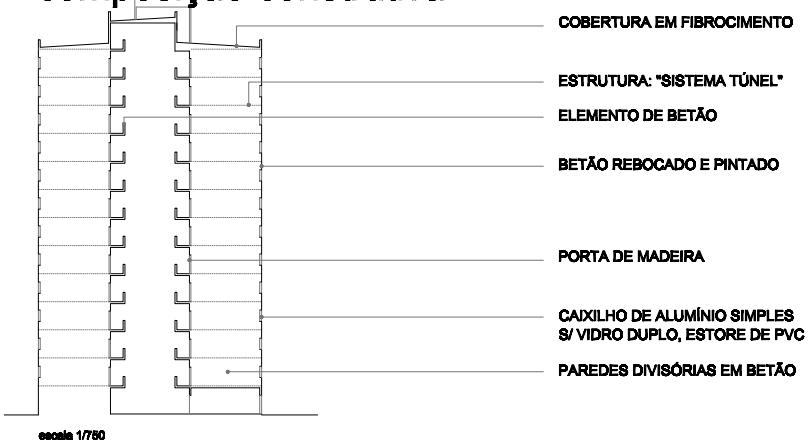




escala 1/1000

C.21

composição construtiva



escala 1/750

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

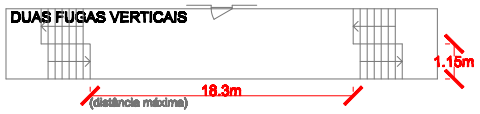
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

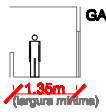
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [x] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM ALGUNS CASOS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (8)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (76)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.6% (869.4m2) TOTAL: 7520.5m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 7.2% (62.6m2) TOTAL: 869.4m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

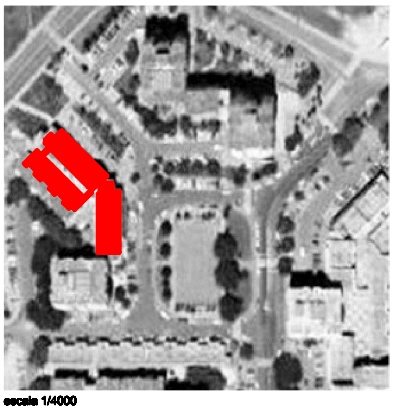
C.22

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C22 - LOTES 568, 569 e 570



C.22

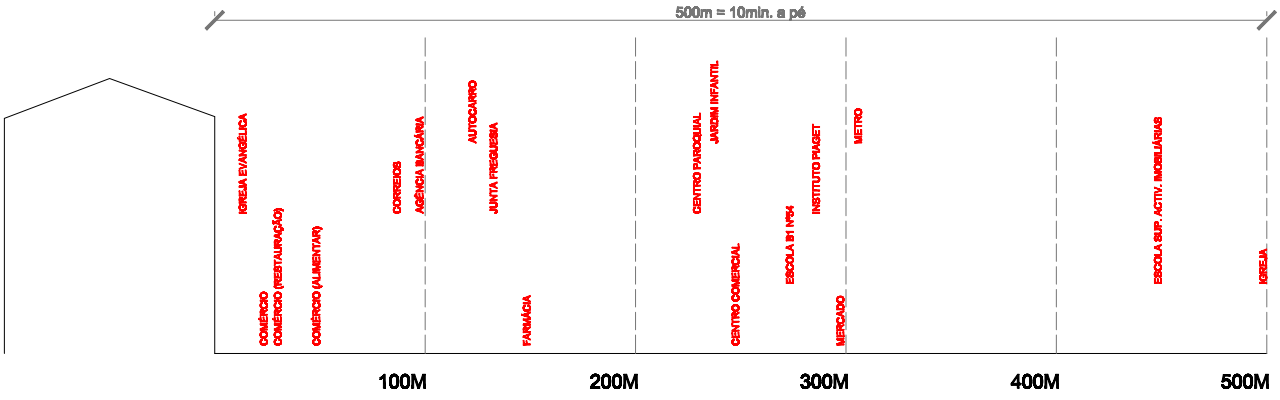
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.22** SITUA-SE NA PARTE NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 568, 569 E 570), EM GALERIA COM 8, 3 E 8 PISOS, RESPECTIVAMENTE, SERVIDOS POR TRÊS MÓDULOS DE ACESSOS VERTICAIS (3 ESCADAS E 2 ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO (SENDO QUE UMA DAS ESCADAS SÓ VAI AO 3º PISO DO 568).
O CONJUNTO TEM 59 UNIDADES HABITACIONAIS, 10 LOJAS (SENDO 4 ADAPTADAS PARA HABITAÇÃO) E 4 UNIDADES DE SERVIÇOS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8 e 3

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 8T2 + 32T3 + 7T4 + 4T5 + 8 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 6 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

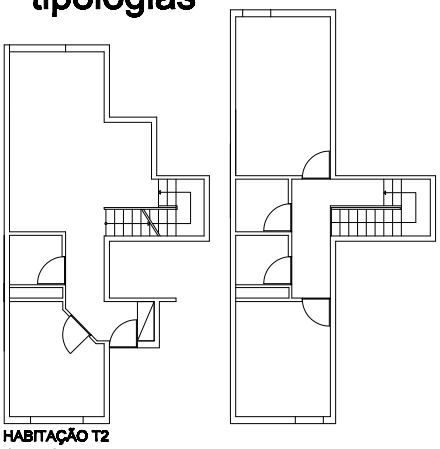
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

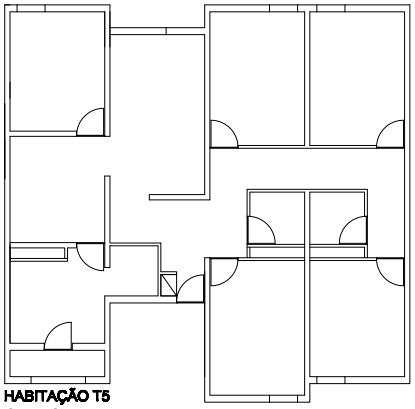


C.22

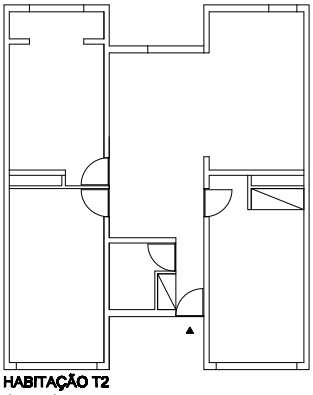
tipologias



HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 65.5 m2

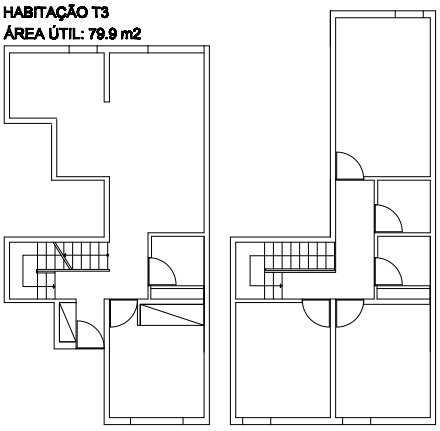


HABITAÇÃO T5
ÁREA ÚTIL: 102.3 m2

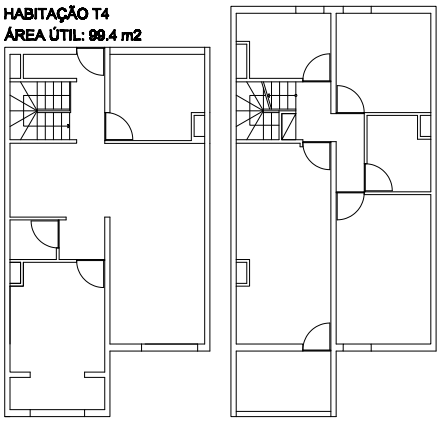


HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 72.1 m2

HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 79.9 m2

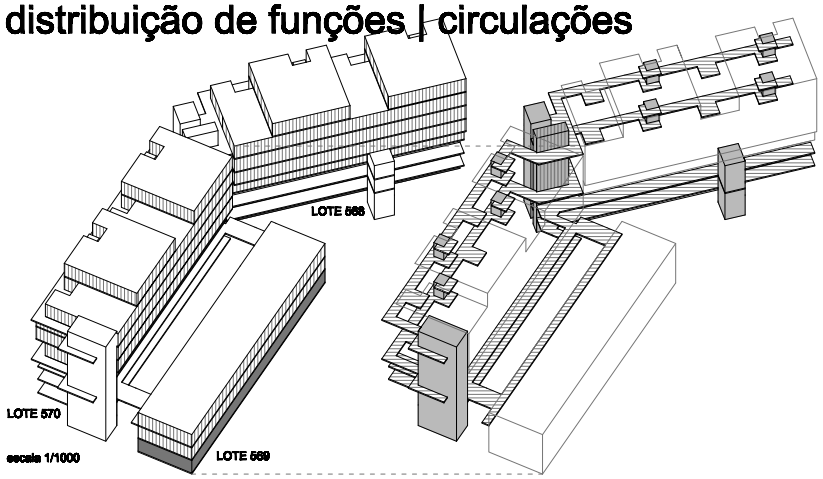


HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 99.4 m2



escala 1/200

distribuição de funções | circulações

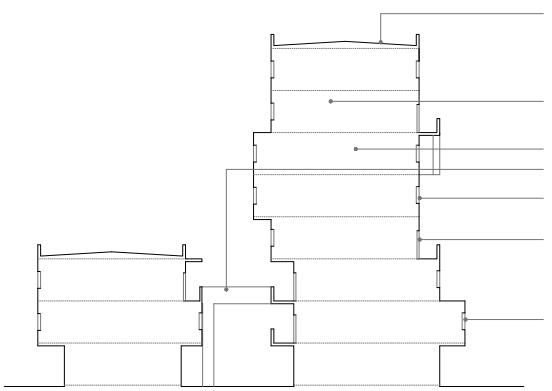


escala 1/1000

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

C.22

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

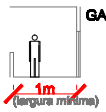
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [x] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS CIRCULAÇÕES, DUAS CAIXAS DE ESCADAS ENCERRADAS E ESCADA PRINCIPAL ENCERRADA ENTRE O PISOS 3 E O PISO 6.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (8)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (82)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.4% (1030.6m2) TOTAL: 8343.5m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 12.7% (131.2m2) TOTAL: 1030.6m2

- [x] ELEVADORES: 2

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

C.23

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C23 - LOTE 571



C.23

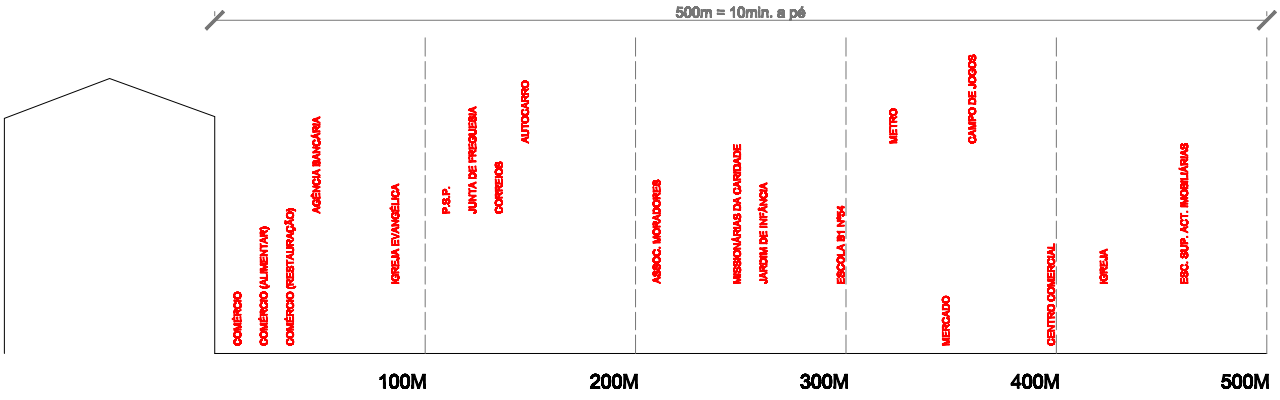
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.23** SITUA-SE NO TOPO NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 571), EM TORRE COM 13 PISOS, SERVIDOS POR ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADAS E 1 ELEVADOR), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 73 UNIDADES HABITACIONAIS E 5 LOJAS (SENDO 1 ADAPTADA PARA HABITAÇÃO).

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 13

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 24T2 + 48T3 + 1 S/ INFORMAÇÃO

OUTRAS TIPOLOGIAS: 4 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

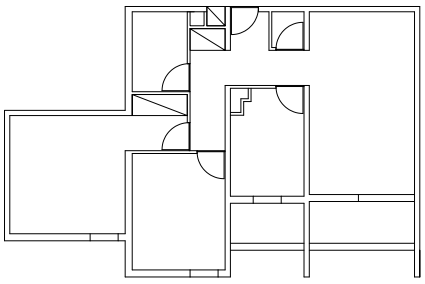
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

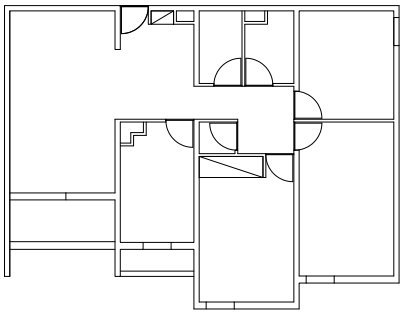


C.23

tipologias



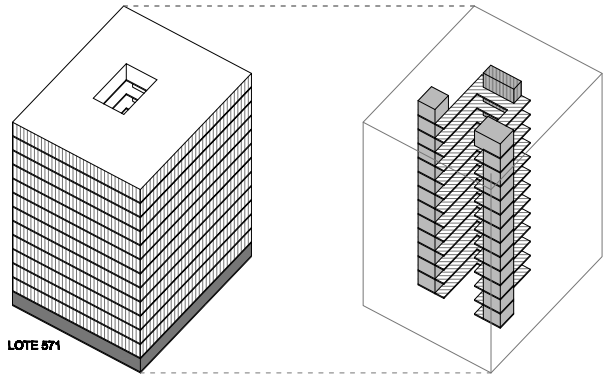
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações

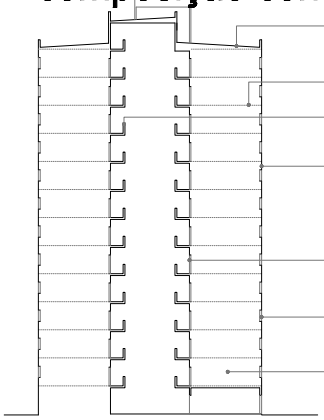


HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

escala 1/1000

C.23

composição construtiva



COBERTURA EM FIBROCIMENTO

ESTRUTURA: "SISTEMA TÚNEL"

ELEMENTO DE BETÃO

BETÃO REBOCADO E PINTADO

PORTA DE MADEIRA

CAIXILHO DE ALUMÍNIO SIMPLES S/ VIDRO DUPLO, ESTORE DE PVC

PAREDES DIVISÓRIAS EM BETÃO

escala 1/750

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

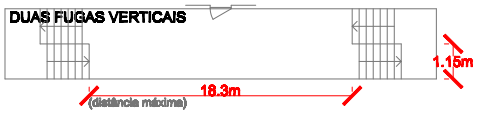
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

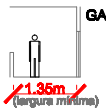
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [x] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





GALERIA

OBSTÁCULOS À FUGA:
EM ALGUNS CASOS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (8)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (78)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.2% (906.8m2) TOTAL: 7460.4m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 7.3% (66.3m2) TOTAL: 906.8m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

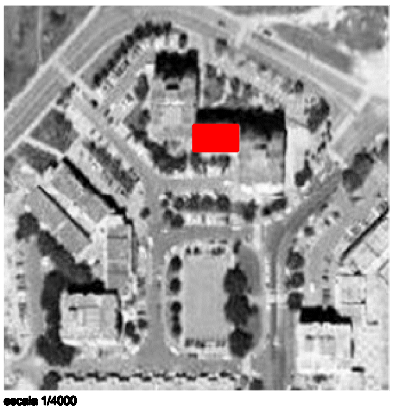
C.24

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C24 - LOTE 572



C.24

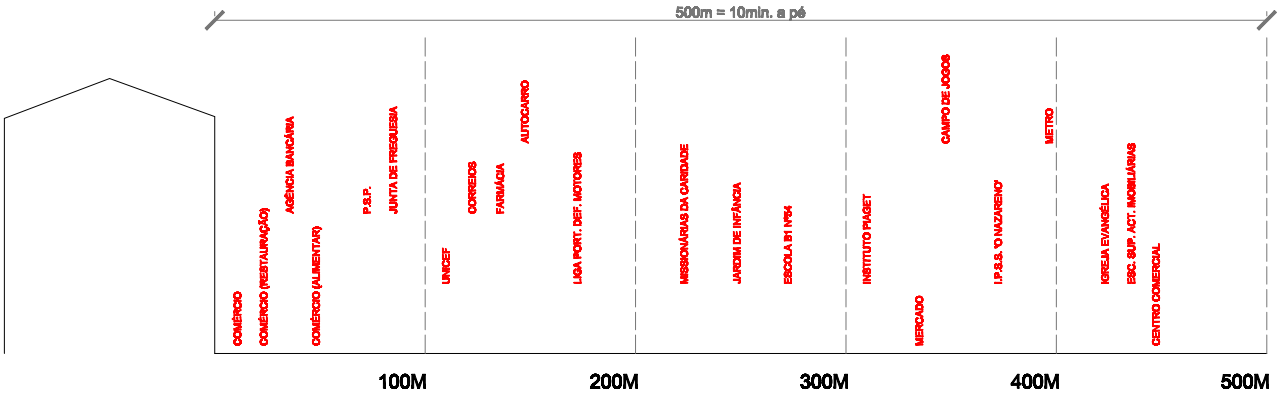
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.24** SITUA-SE NA PARTE NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 572), EM GALERIA COM 7 PISOS, SERVIDOS POR UM MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (1 ESCADAS E 1 ELEVADOR), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 11 UNIDADES HABITACIONAIS E 3 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 7

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 8T3 + 1T5 + 2 S/ INFORMAÇÃO TIPOLÓGICA

OUTRAS TIPOLOGIAS: 3 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

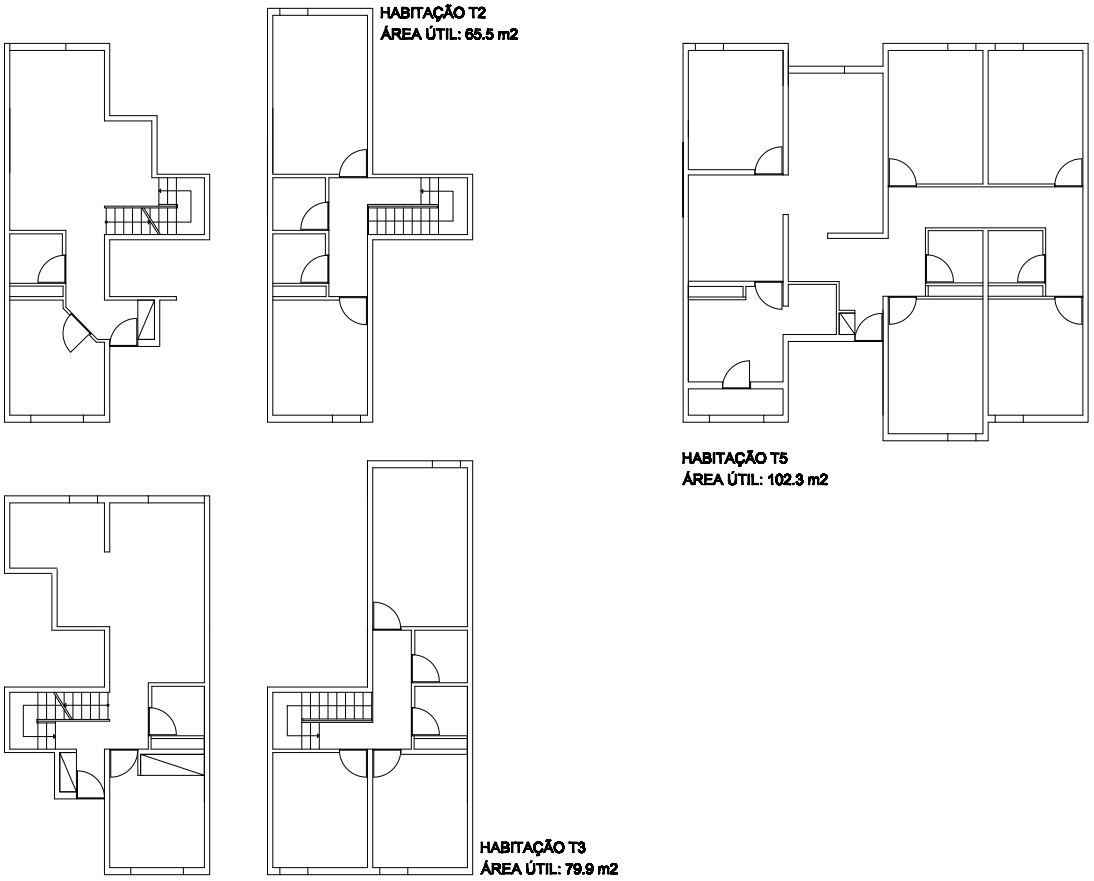
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos



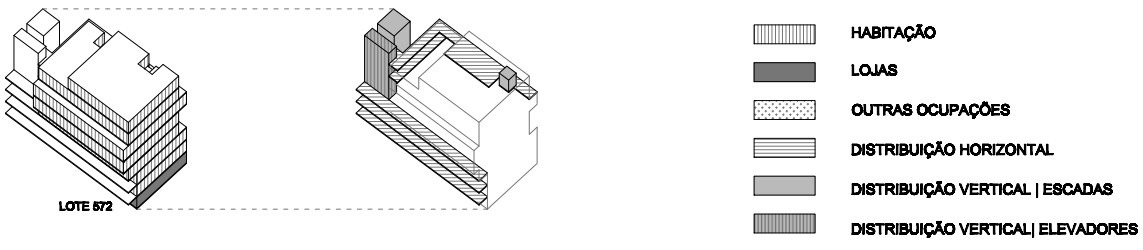
C.24

tipologias



escala 1/200

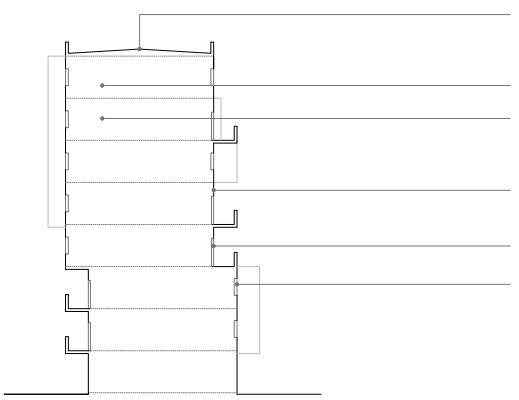
distribuição de funções | circulações



escala 1/1000

C.24

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

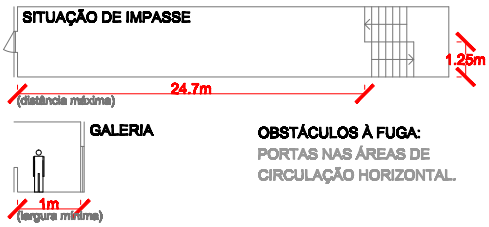
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA



OBSTÁCULOS À FUGA:
PORTAS NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 100% (3)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 100% (13)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 16.3% (263.1m2) TOTAL: 1610.7m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 14.8% (38.9m2) TOTAL: 263.1m2

- [x] ELEVADORES: 1

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

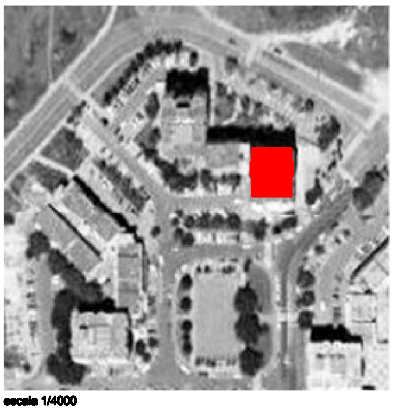
C.25

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C25 - LOTE 573



C.25

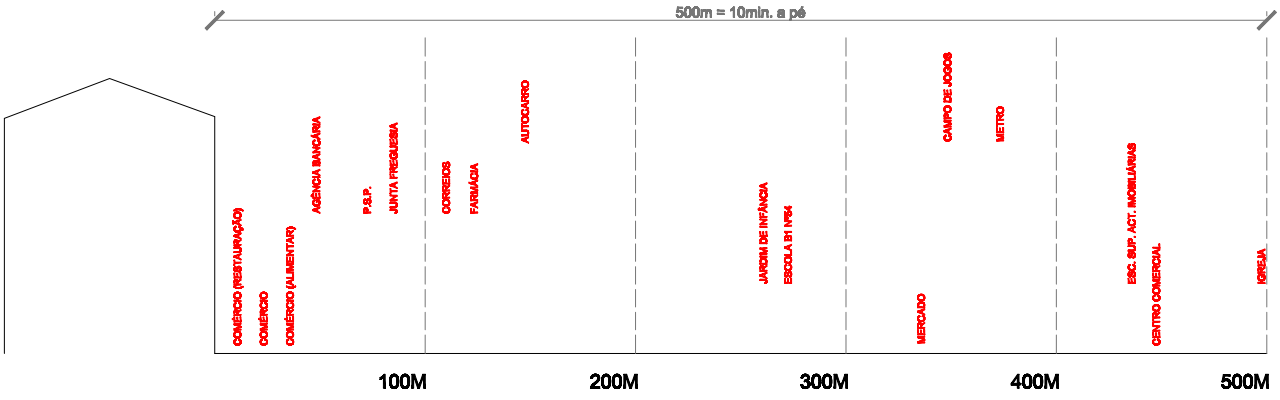
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **C.25** SITUA-SE NA PARTE NORTE DA ZONA J.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 573), EM TORRE COM 13 PISOS, SERVIDOS POR ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADAS E 1 ELEVADOR), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 72 UNIDADES HABITACIONAIS E 5 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 13

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 24T2 + 48T3

OUTRAS TIPOLOGIAS: 5 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

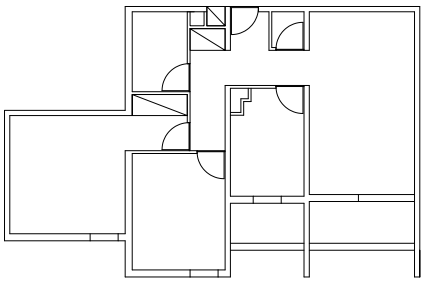
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [x] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

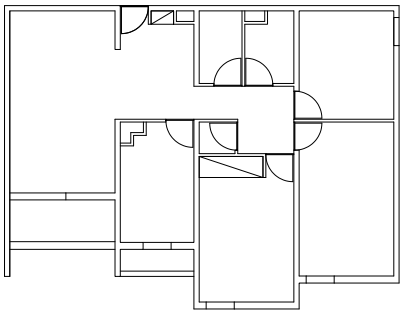


C.25

tipologias



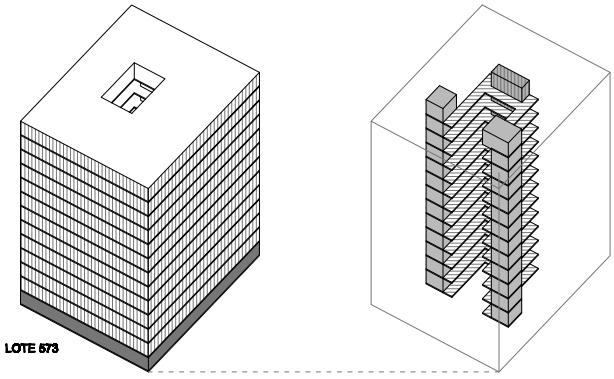
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 62.2 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 75.7m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações

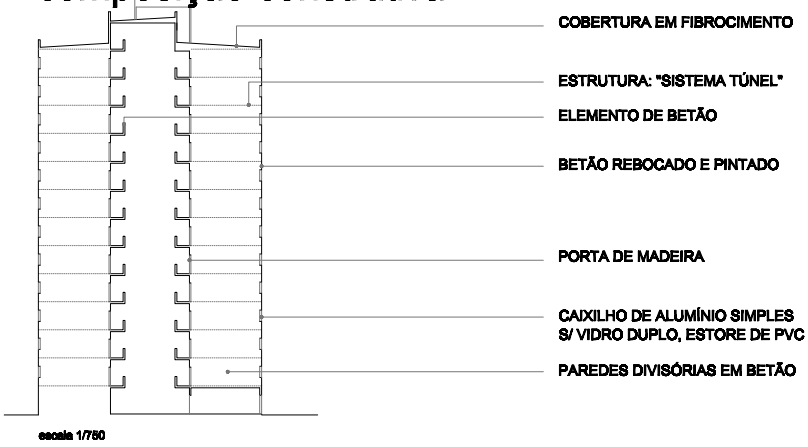


HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

escala 1/1000

C.25

composição construtiva



escala 1/750

REDES:

- [x] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

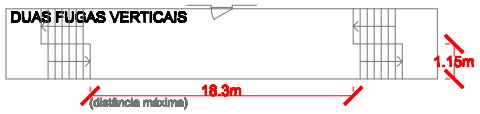
- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

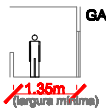
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [x] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM ALGUNS CASOS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [x] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 50% (2) ALIEN.: 50% (2)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 32% (23) ALIEN.: 68% (49)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.9% (831.3m2) TOTAL: 6981.9m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 5.1% (42.3m2) TOTAL: 831.3m2

- [x] ELEVADORES: 3

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

5.2.2. Fichas de Diagnóstico do Bairro dos Lóios

Índice

L. 00 – Diagnóstico Urbano
L. 01 – Unidade Funcional L. 01 – LOTE 222
L. 02 - Unidade Funcional L. 02 – LOTE 223
L. 03 - Unidade Funcional L. 03 – LOTE 224
L. 04 - Unidade Funcional L. 04 – LOTES 225 e 226
L.05 - Unidade Funcional L. 05 – LOTE 227
L. 06 - Unidade Funcional L. 06 – LOTE 228A
L. 07 - Unidade Funcional L. 07 – LOTE 228B
L.08 - Unidade Funcional L. 08 – LOTES 229A e 229B
L. 09 - Unidade Funcional L. 09 – LOTE 232

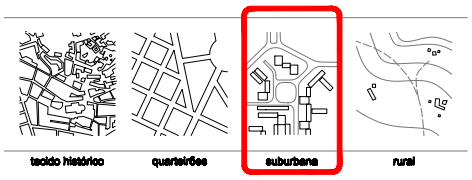
L.00

CHELAS - LÓIOS
diagnóstico urbano



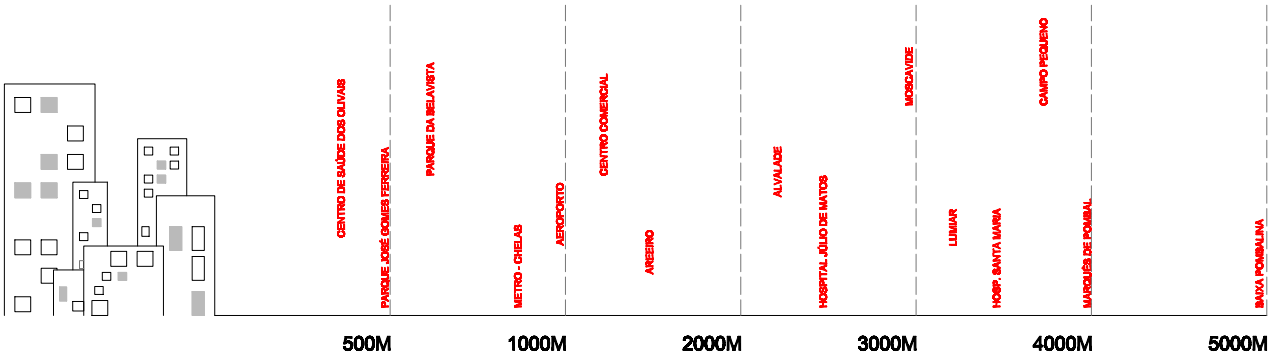
características gerais

FORMA URBANA:



O BAIRRO DOS LÓIOS SITUA-SE NA PARTE ORIENTAL DE LISBOA, NO SECTOR NORTE DE CHELAS. GROSSO MODO, A ESTRUTURA VIÁRIA QUE O DEFINE DESENHA 2 FERRADURAS SUCESSIVAS QUE SE AMARRAM À ESTRUTURA VIÁRIA DA CIDADE EM AMBAS AS EXTREMIDADES. A DISPOSIÇÃO DOS EDIFÍCIOS ACOMPANHA O "U" DA REDE VIÁRIA PERSEGUINDO A MORFOLOGIA DO TERRENO E ABRAÇANDO UMA LINHA DE ÁGUA. NO CENTRO DO BAIRRO UMA PRAÇA ALIMENTA OS PRINCIPAIS ESPAÇOS COMERCIAIS DA VIZINHANÇA.

valores de proximidade



edificado

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA — TOTAL: 67
ATRIB.: 50.7% (34) — ALIEN.: 49.3% (33)

FRACÇÕES HABITAÇÃO — TOTAL: 480
ATRIB.: 47.9% (230) — ALIEN.: 52.1% (250)

ÁREA ADMINISTRADA:

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 13.5% (7 848.2m2) — TOTAL: 58 000.7m2

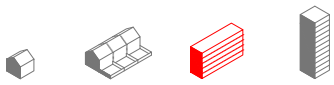
ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 36.6% (3 026m2) — TOTAL: 7 848.2m2

volumetria

TIPOLOGIAS:

EM BANDA (11) - LOTES 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228A, 228B, 229A, 229B e 232

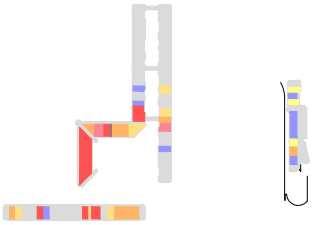
A SUA ALTURA VARIA ENTRE OS 6 E OS 13 PISOS.



convivência de usos

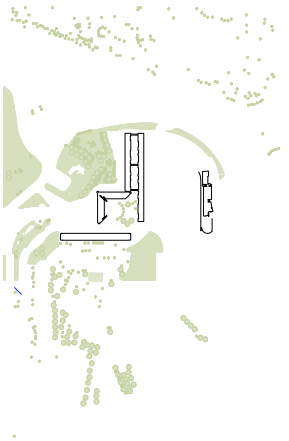


USOS:

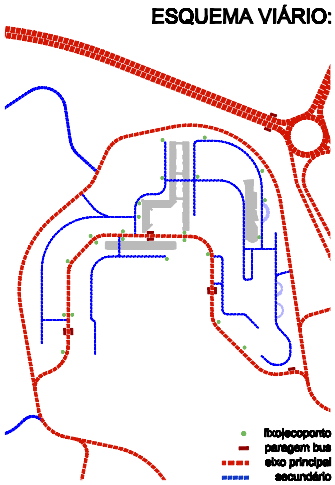


restauração
comércio
comércio alimentar
serviços
equip./associações

ESTRUTURA VEGETAL:



ESQUEMA VIÁRIO:



fixo/ecoponto
paragem bus
eixo principal
secundário

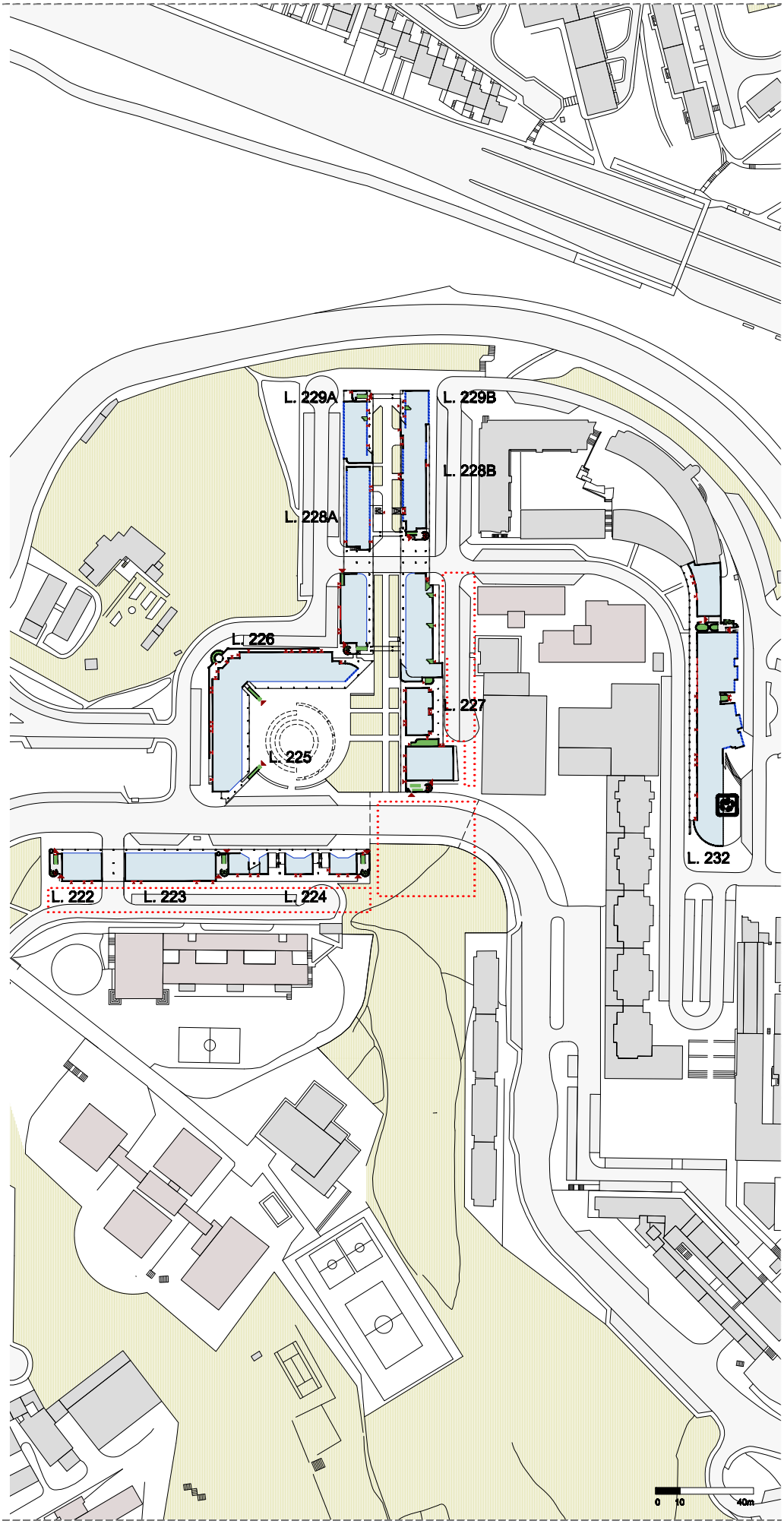
piso térreo

RELAÇÃO COM A RUA:
vidro
janelas
cego

CIRCULAÇÃO:
acesso
caixa de escada
elevador
elevador avariado

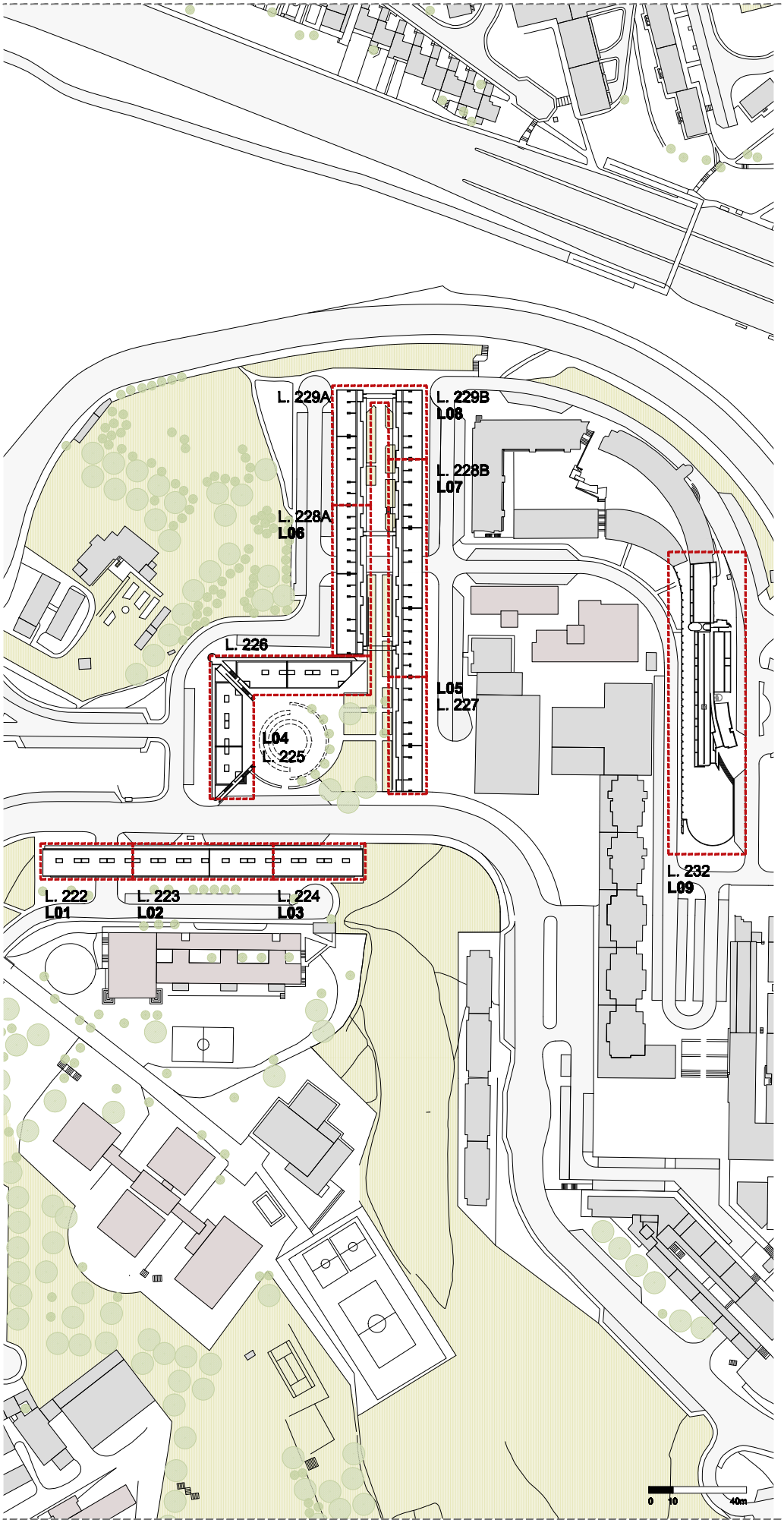
EQUIPAMENTO URBANO:
campo de jogos

pontos críticos



unidades funcionais

LIMITES

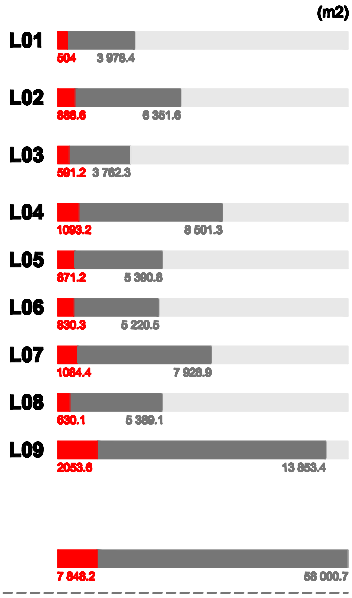


ÁREAS:

área bruta de construção

área útil de circulação

(m2)



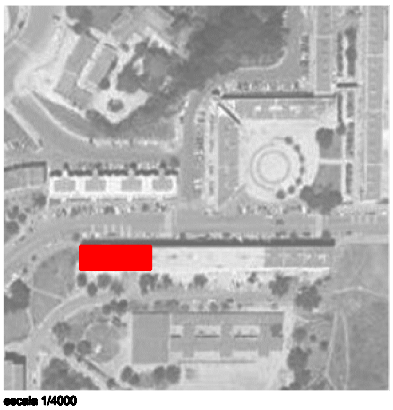
L.01

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L01 - LOTE 222



L.01

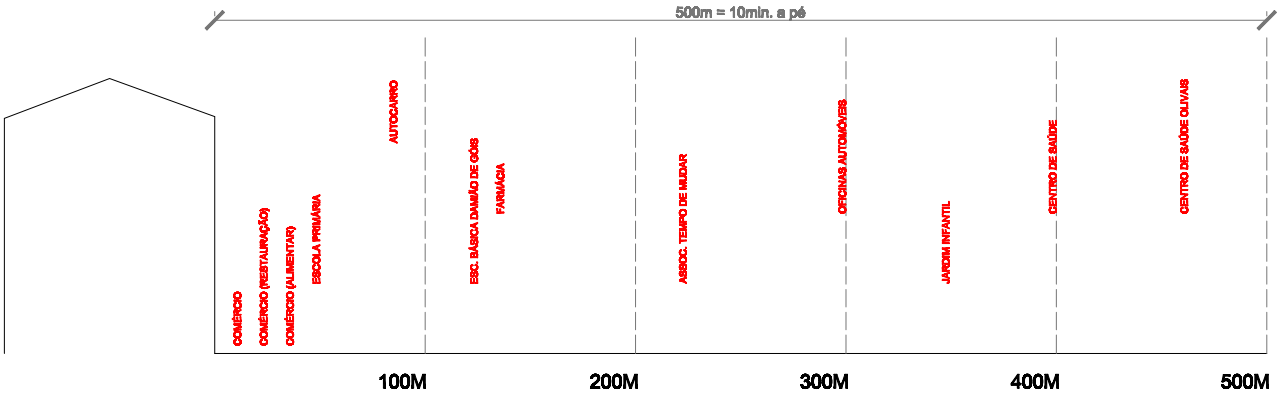
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.01** SITUA-SE NO TOPO SUL/POENTE DA PANTERA COR-DE-ROSA.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 222), EM GALERIA COM 8 PISOS, SERVIDOS POR UM MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (1 ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 34 UNIDADES HABITACIONAIS E 6 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 24T2 + 9T3 + 1T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 6 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

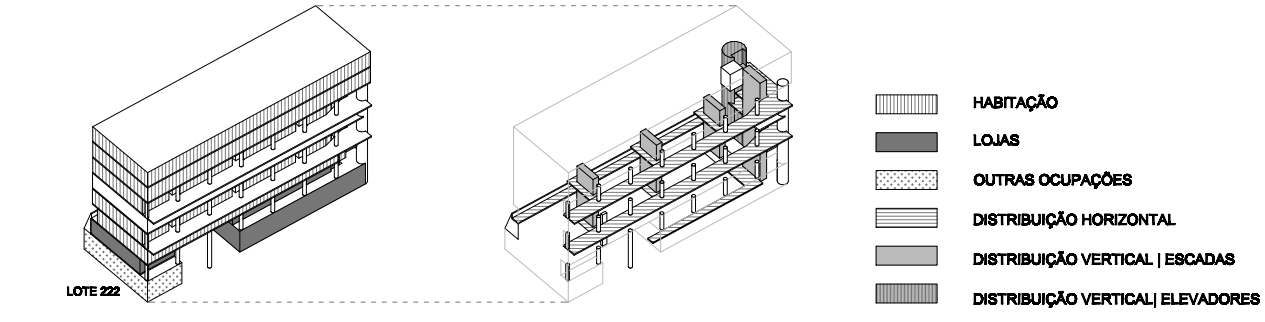


L.01

tipologias

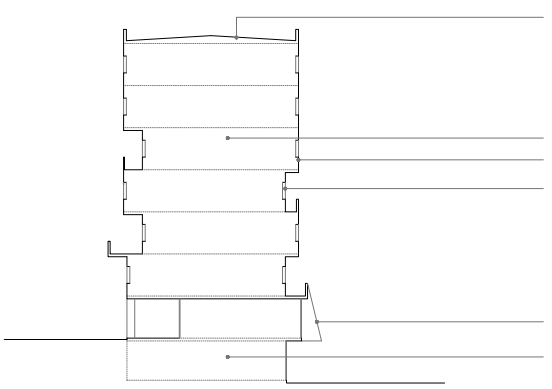


distribuição de funções | circulações



L.01

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☒ SIMPLES/ASSENTE ☐ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

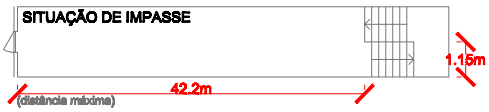
- ☐ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

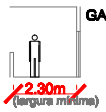
APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☒ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 50% (3) — ALIEN.: 50% (3)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 40.62% (13) — ALIEN.: 59.38% (19)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.7% (504.0m2) — TOTAL: 3978.4m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 20.8% (103.7m2) — TOTAL: 504.0m2

- ☒ ELEVADORES: 2 (1 AVARIADO)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☒ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☐ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☒ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

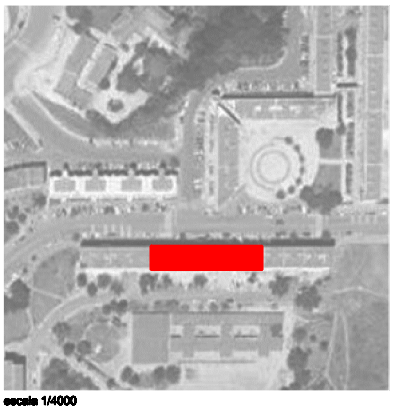
L.02

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L02 - LOTE 223



L.02

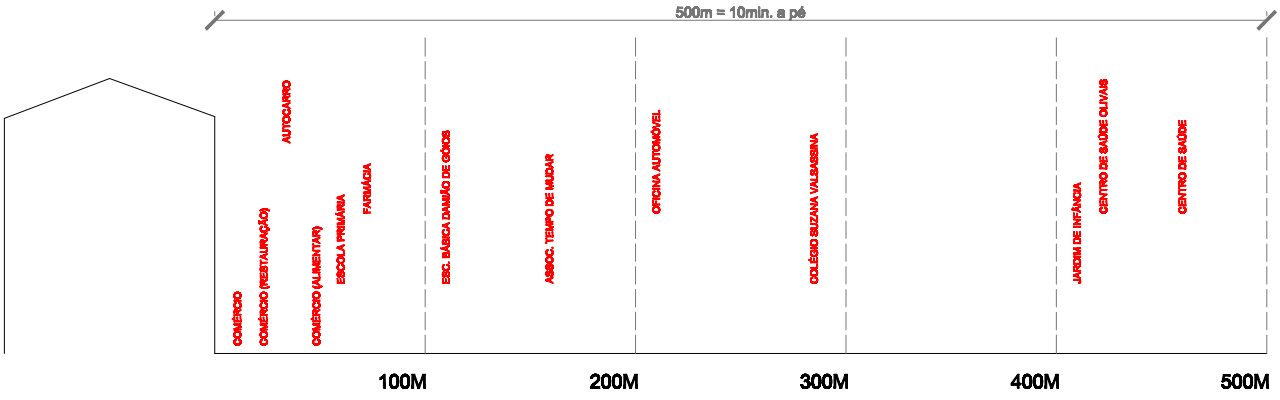
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.02** SITUA-SE NA ZONA SUL DA PANTERA COR-DE-ROSA.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 223), EM GALERIA COM 8 PISOS, SERVIDOS POR UM MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (1 ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 56 UNIDADES HABITACIONAIS E 5 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 40T2 + 15T3 + 1T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 3 LOJAS

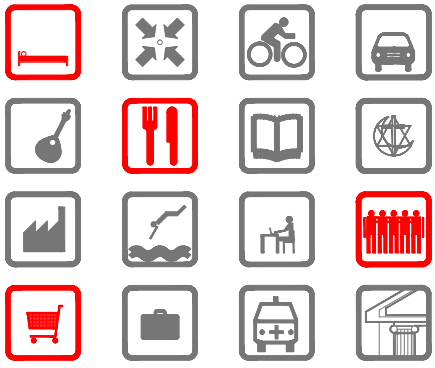
ACESSOS:



espaços intermédios

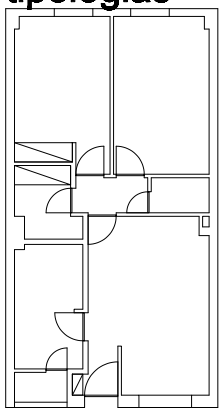
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

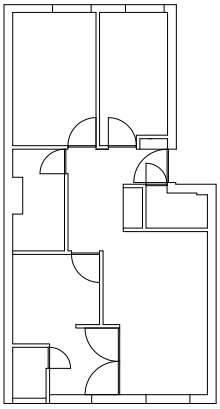


L.02

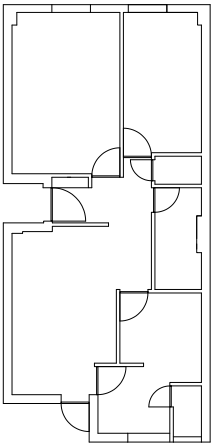
tipologias



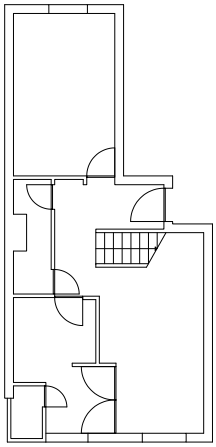
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 55.04 m2



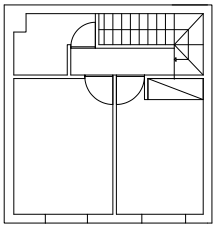
HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 51.25 m2

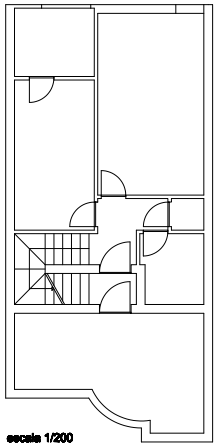


HABITAÇÃO T2
ÁREA ÚTIL: 56.32 m2

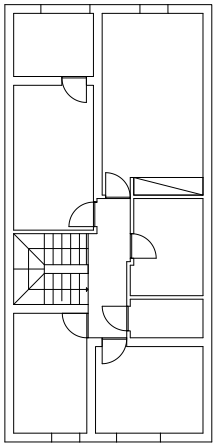


HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 72.81 m2

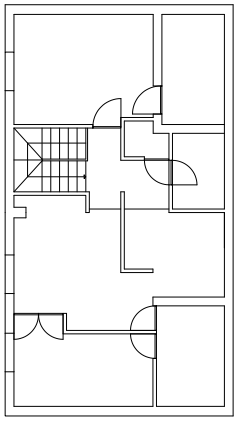




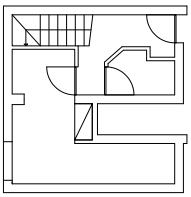
escala 1/200



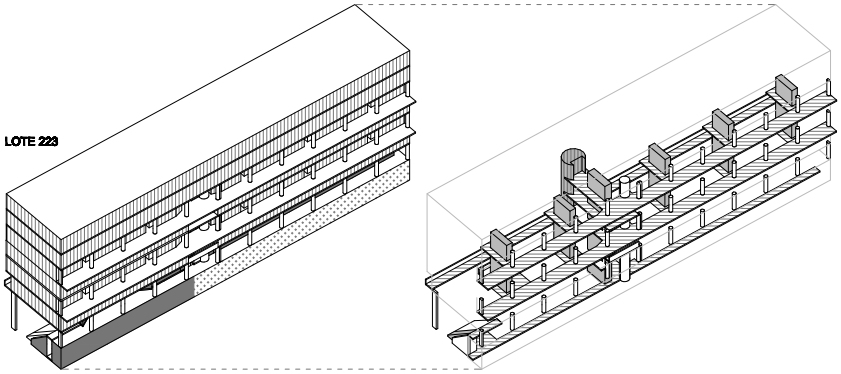
HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 108.10 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 76.08 m2



distribuição de funções | circulações

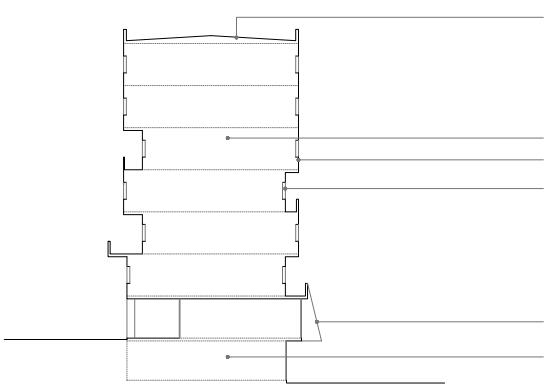


escala 1/1000

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

L.02

composição construtiva



REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☒ SIMPLES/ASSENTE ☐ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- ☐ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

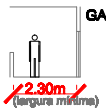
APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





GALERIA

OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☒ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 20% (1) — ALIEN.: 80% (4)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 53.57% (30) — ALIEN.: 46.43% (26)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 14.0% (886.6m2) — TOTAL: 6361.5m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 45.9% (407.3m2) — TOTAL: 886.6m2

- ☒ ELEVADORES: 2

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☒ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☒ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

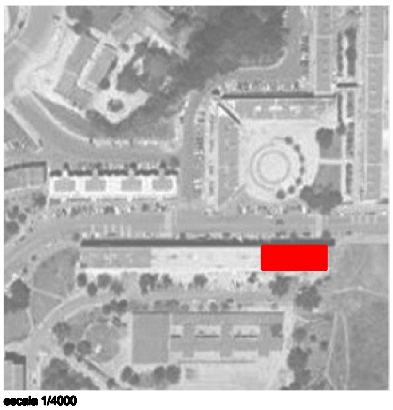
L.03

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L03 - LOTE 224



L.03

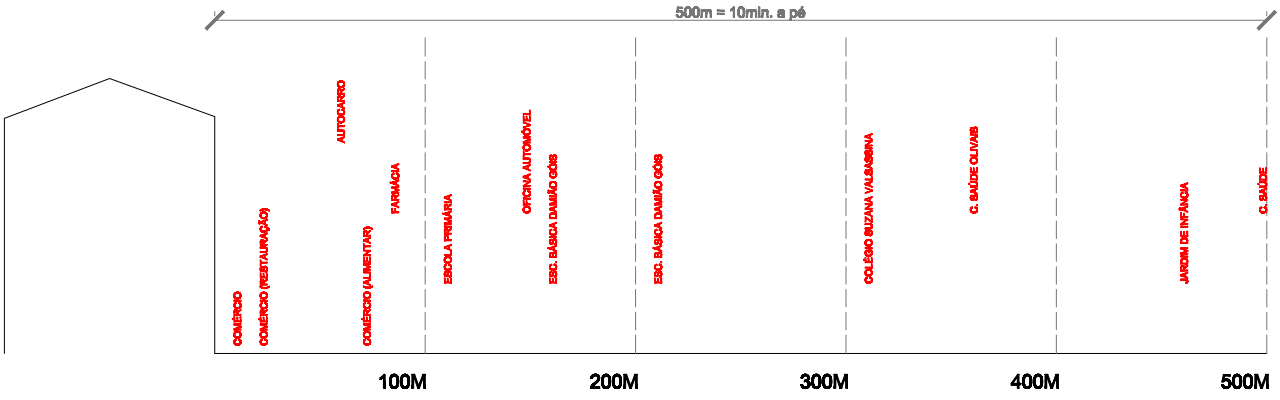
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.03** SITUA-SE NA ZONA SUL/NASCENTE DA PANTERA COR-DE-ROSA.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 224), EM GALERIA COM 8 PISOS, SERVIDOS POR UM MÓDULO DE ACESSOS VERTICAIS (1 ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVE AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 34 UNIDADES HABITACIONAIS E 5 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 24T2 + 9T3 + 1T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 5 LOJAS

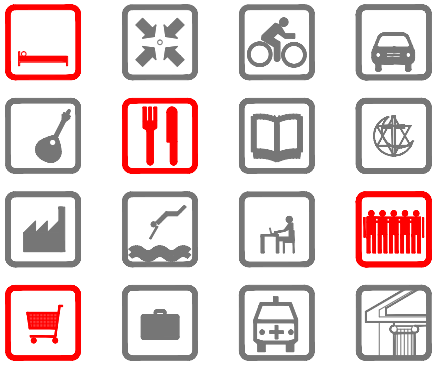
ACESSOS:



espaços intermédios

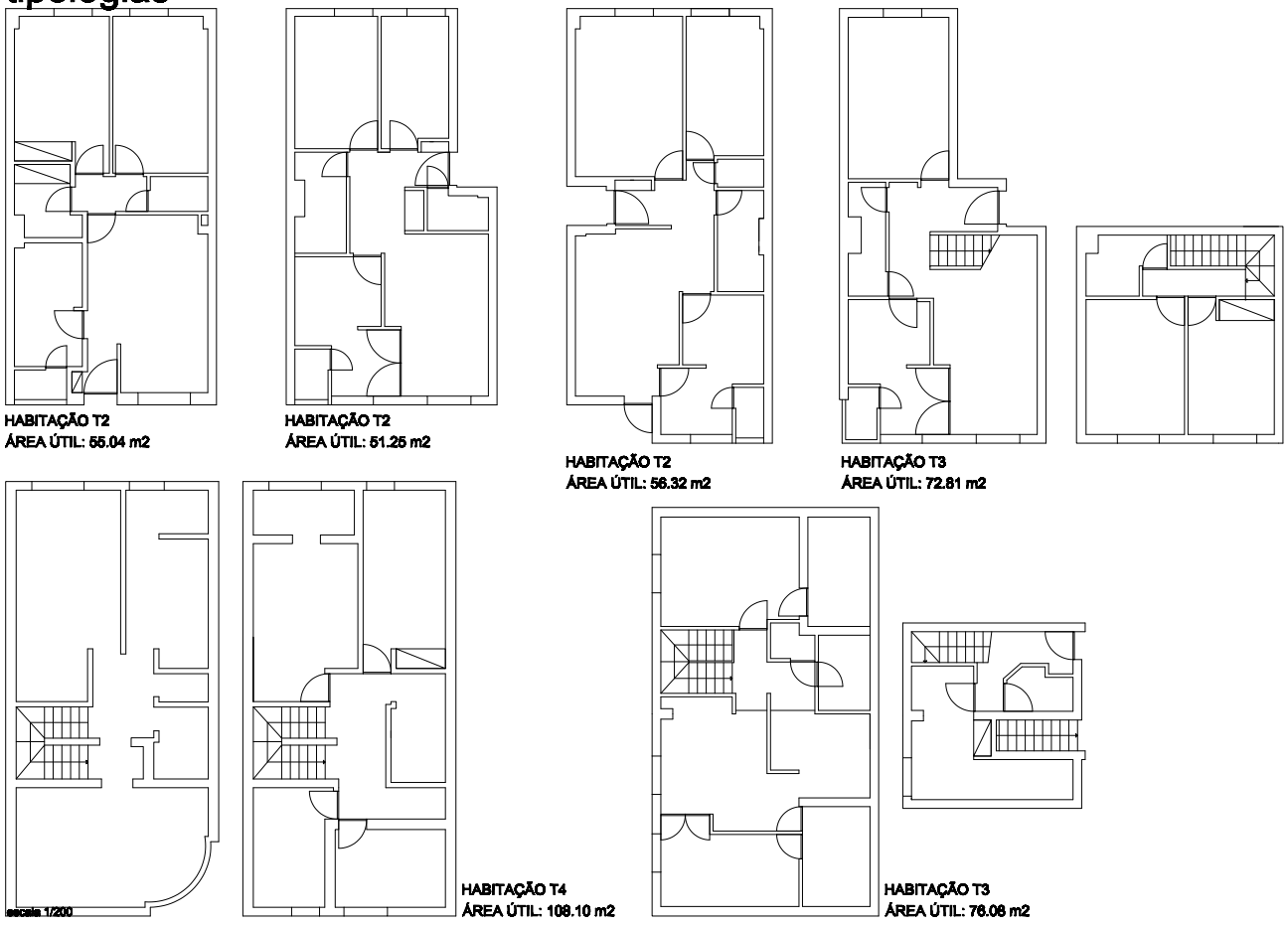
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

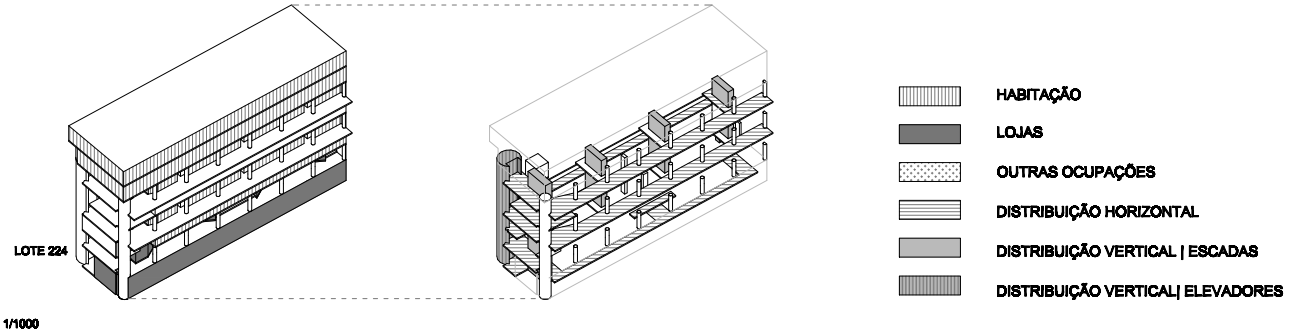


L.03

tipologias

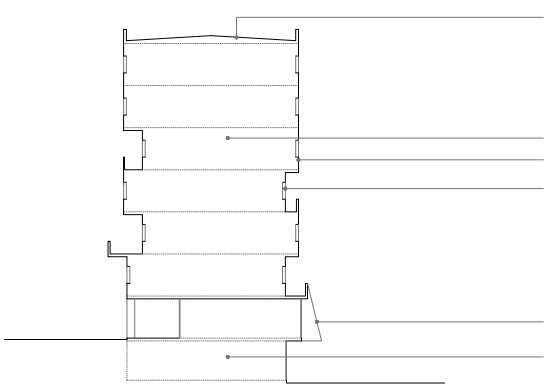


distribuição de funções | circulações



L.03

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☒ SIMPLES/ASSENTE ☐ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

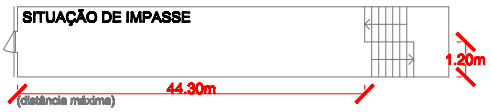
- ☐ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

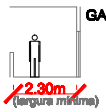
APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☒ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☐ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ALIEN.: 100% (5)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 26.47% (9) ALIEN.: 73.53% (25)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 15.7% (591.2m2) TOTAL: 3762.3m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 40.5% (239.7m2) TOTAL: 591.2m2

- ☒ ELEVADORES: 2

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☒ CONDOMÍNIO ☐ OUTSOURCING
- ☐ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☒ ARRUMOS
- ☒ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☒ ANTENA ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

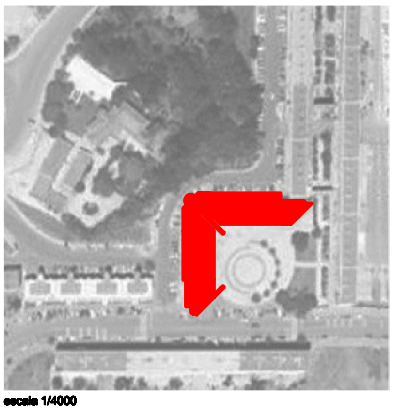
L.04

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L04 - LOTES 225 e 226



L.04

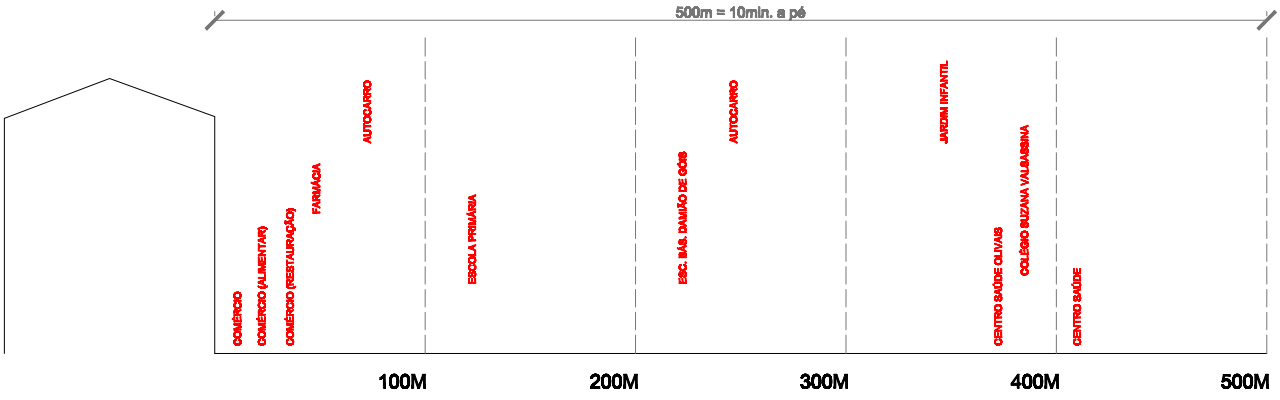
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.04** SITUA-SE NA ZONA POENTE DA PANTERA COR-DE-ROSA FORMANDO UM L DE REMATE DA PRAÇA RAUL LINO.
É COMPOSTA POR DOIS LOTES (OS LOTES 225 E 226), EM GALERIA COM 7 PISOS, SERVIDOS POR DOIS ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADAS), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 71 UNIDADES HABITACIONAIS E 8 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 7

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 39T2 + 29T3 + 3T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 8 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

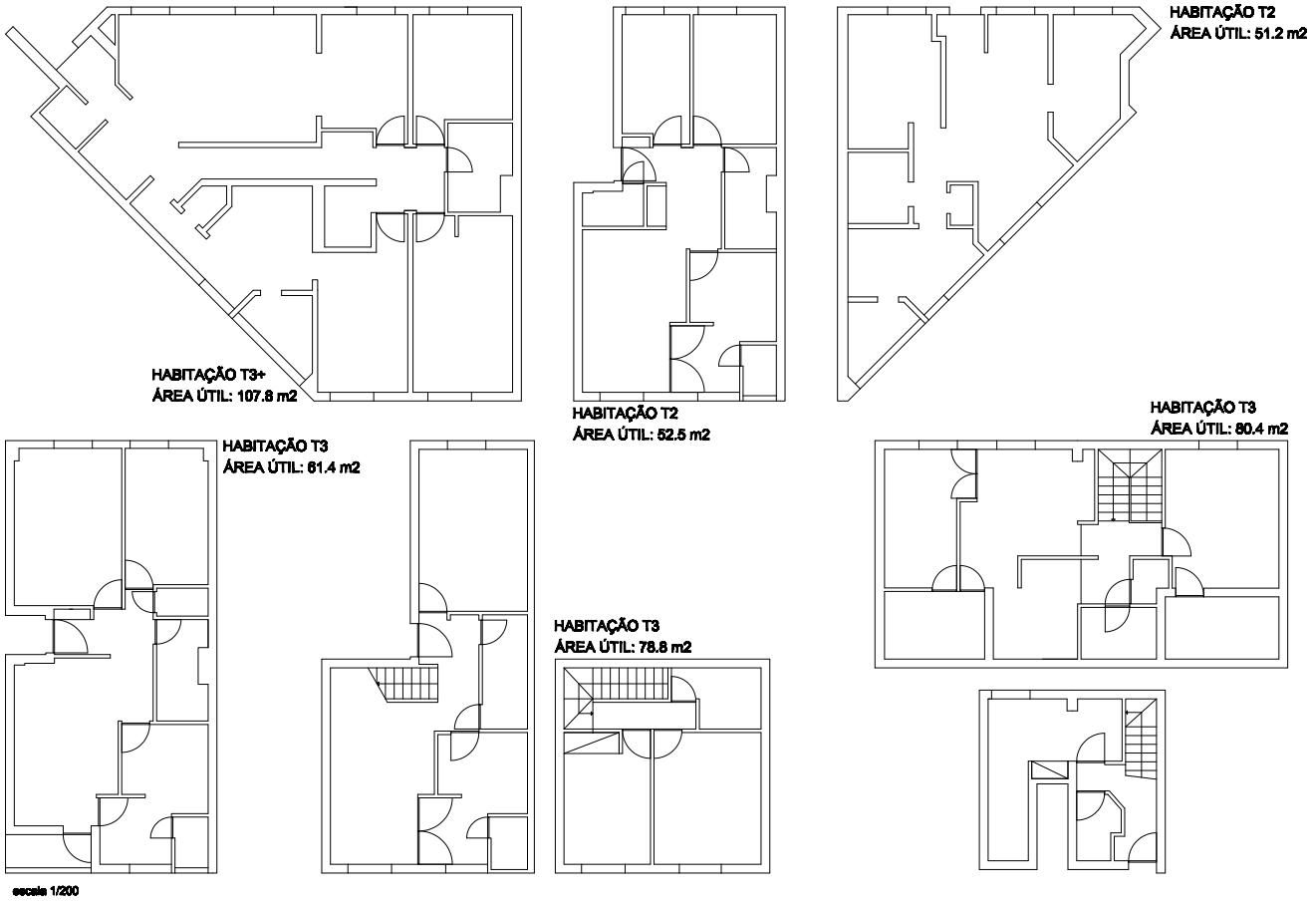
- ☐ ACESSO CONTROLADO
- ☐ HALL
- ☐ PÁTIO
- ☒ GALERIAS
- ☐ CORREDORES
- ☐ TERRAÇO
- ☒ OUTRO

convivência de usos

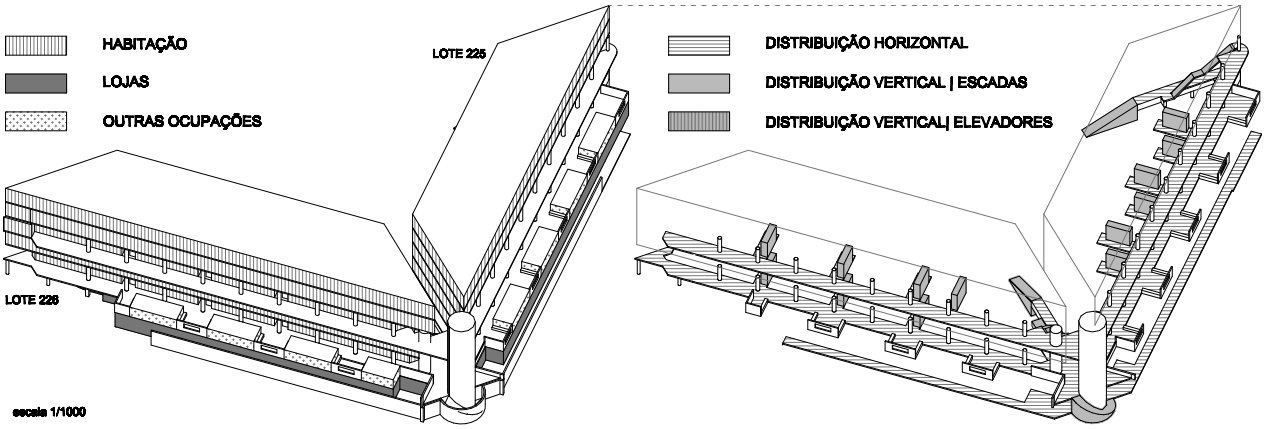


L.04

tipologias

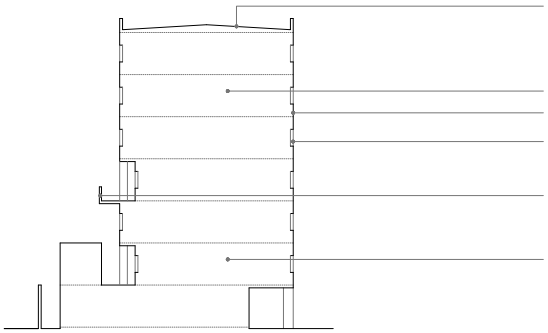


distribuição de funções | circulações



L.04

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [x] SIMPLES/ASSENTE
- [ ] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

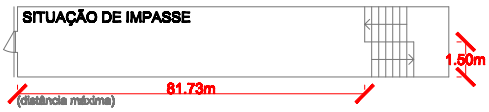
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

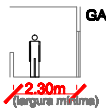
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [ ] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 11.11% (1) — ALIEN.: 88.89% (8)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 36.82% (28) — ALIEN.: 63.68% (45)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 12.9% (1093.2m2) — TOTAL: 8501.3m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 55.2% (603.3m2) — TOTAL: 1093.2m2

- [ ] ELEVADORES:

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [x] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

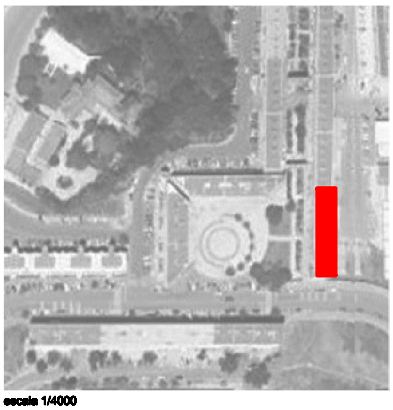
L.05

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L05 - LOTE 227



L.05

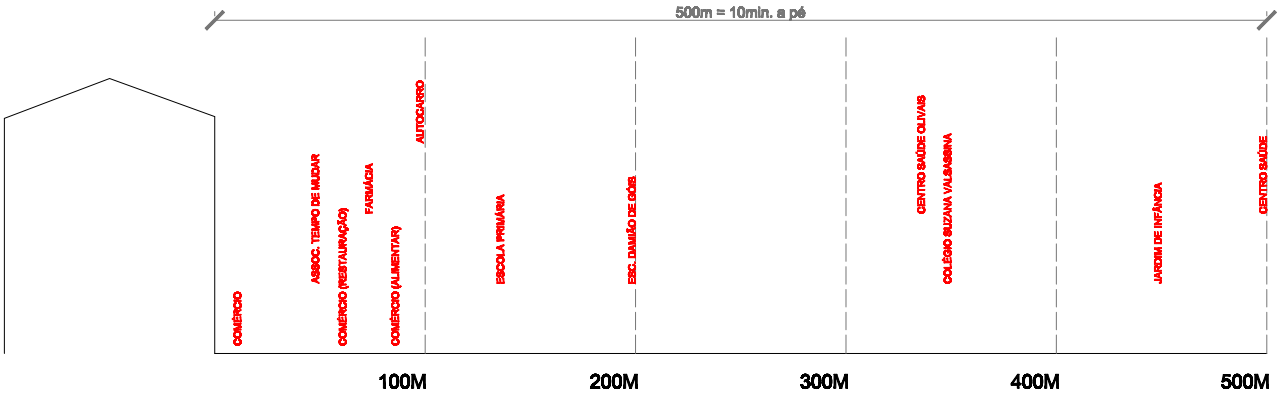
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.05** SITUA-SE NA ZONA NASCENTE DA PANTERA COR-DE-ROSA FORMANDO UM DOS REMATES DA PRAÇA RAUL LINO.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 227), EM GALERIA COM 8 PISOS, SERVIDOS POR UM ACESSO VERTICAL (1 ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 34 UNIDADES HABITACIONAIS E 7 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 8

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 24T3 + 10T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 7 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

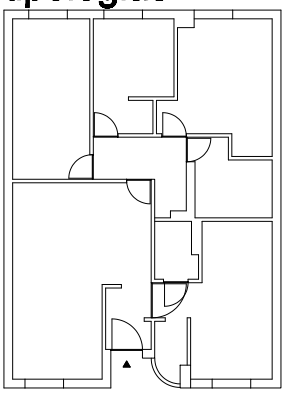
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

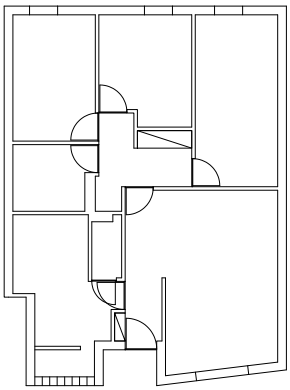


L.05

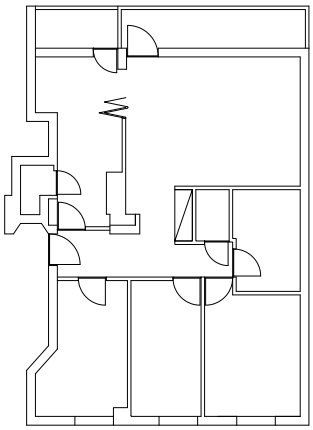
tipologias



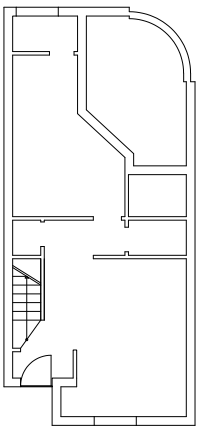
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 68.73 m2

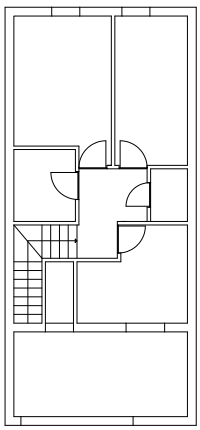


HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 67.87 m2

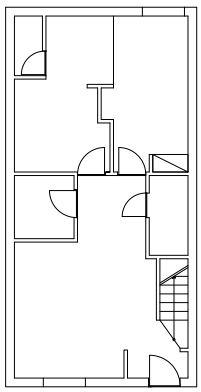


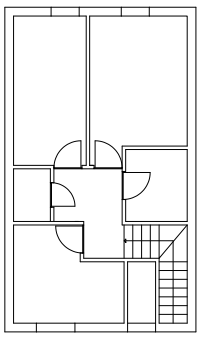
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 74.59 m2





HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 95.85 m2

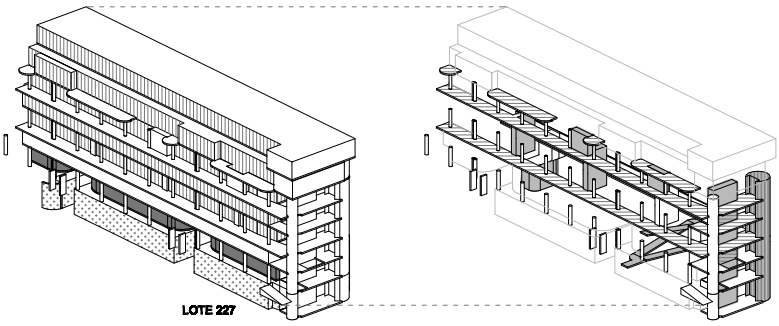




HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 83.75 m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações

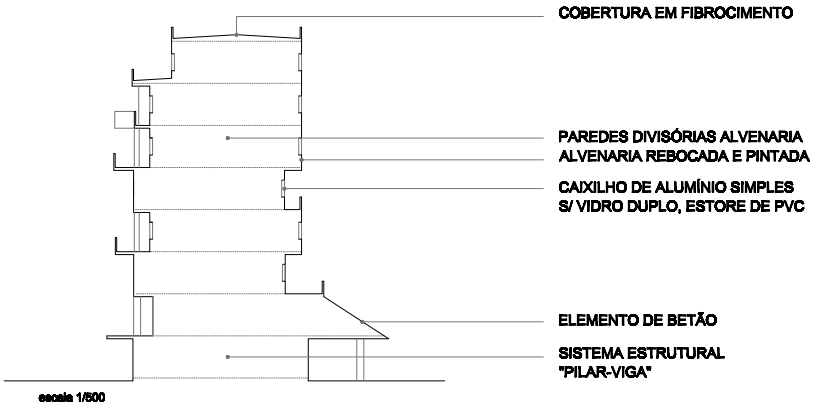


HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

escala 1/1000

L.05

composição construtiva



REDES:

- ☐ ACESSÍVEIS
- ☒ ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- ☐ EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- ☒ SIMPLES/ASSENTE
- ☐ COMPLEXA/ASSENTE
- ☐ SIMPLES/ELEVADA
- ☐ COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

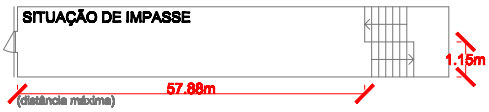
- ☐ COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- ☒ COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- ☐ SEM PROTEÇÃO SOLAR

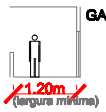
APROVEITAMENTO PASSIVO

- ☐ ORIENTAÇÃO
- ☐ MURO THROMBE
- ☐ PÁTIO TÉRMICO
- ☐ OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- ☐ EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- ☒ PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 28.57% (2) — ALIEN.: 71.43% (5)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 35.29% (12) — ALIEN.: 64.71% (22)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 16.2% (871.2m2) — TOTAL: 5390.8m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 22.4% (195.1m2) — TOTAL: 871.2m2

- ☒ ELEVADORES: 2 (2 AVARIADOS)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- ☐ CONDOMÍNIO
- ☐ OUTSOURCING
- ☐ ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- ☐ ARRUMOS
- ☐ SALA CONDOMÍNIO
- ☐ ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- ☐ OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- ☐ ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- ☐ TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- ☐ FOTOVOLTAICOS
- ☐ COLECTOR SOLAR
- ☐ GEOTÉRMICA
- ☐ COBERTURA VERDE
- ☐ ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- ☐ ANTENA
- ☐ PUBLICIDADE
- ☐ OUTROS

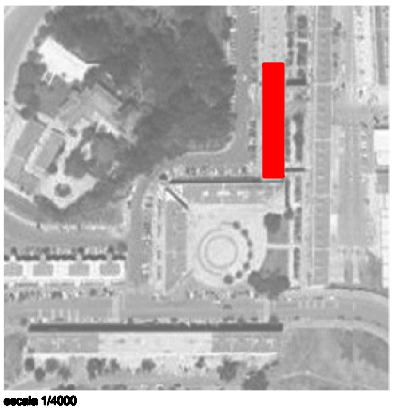
L.06

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L06 - LOTE 228A



L.06

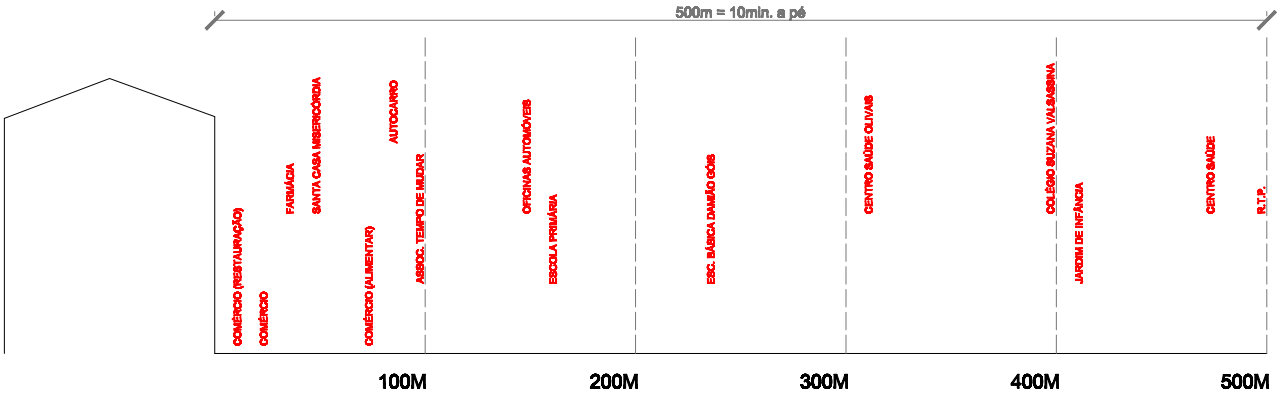
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.06** SITUA-SE NUM DOS BRAÇOS A POENTE DA PANTERA COR-DE-ROSA.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 228A), EM GALERIA COM 7 PISOS, SERVIDOS POR UM ACESSO VERTICAL (1 ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 41 UNIDADES HABITACIONAIS E 6 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 7

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 26T3 + 15T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 6 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

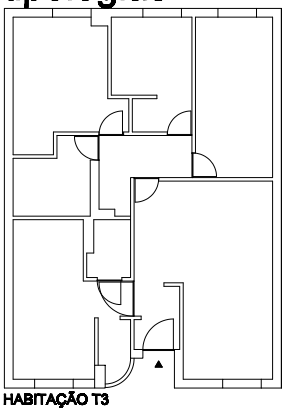
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

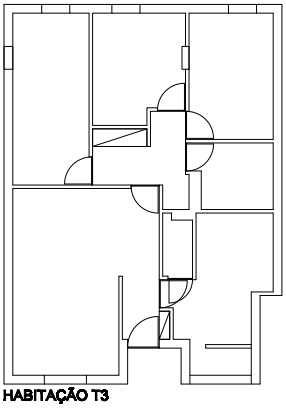


L.06

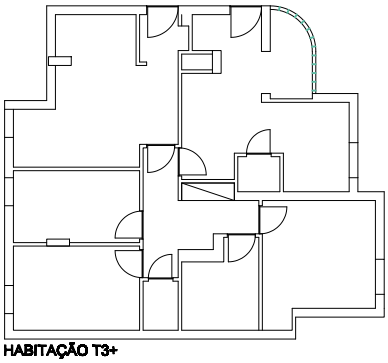
tipologias



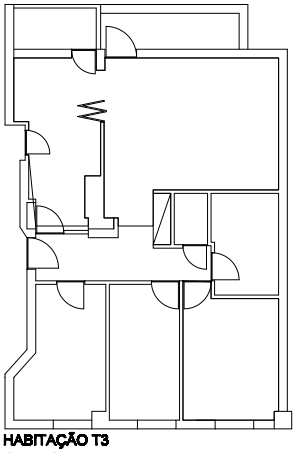
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 71.02 m2



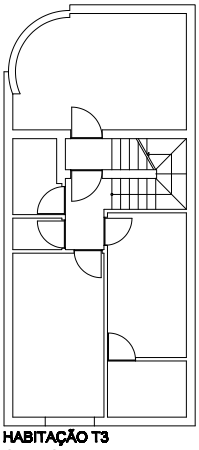
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 74.14 m2

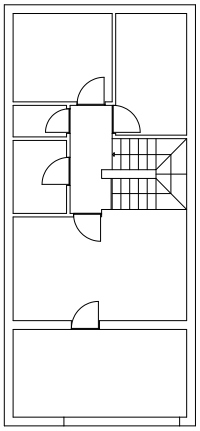


HABITAÇÃO T3+
ÁREA ÚTIL: 69.31 m2

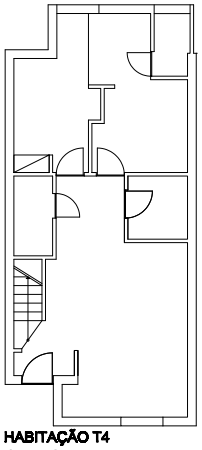


HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 69.31 m2

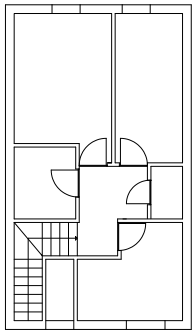




HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 70.79 m2

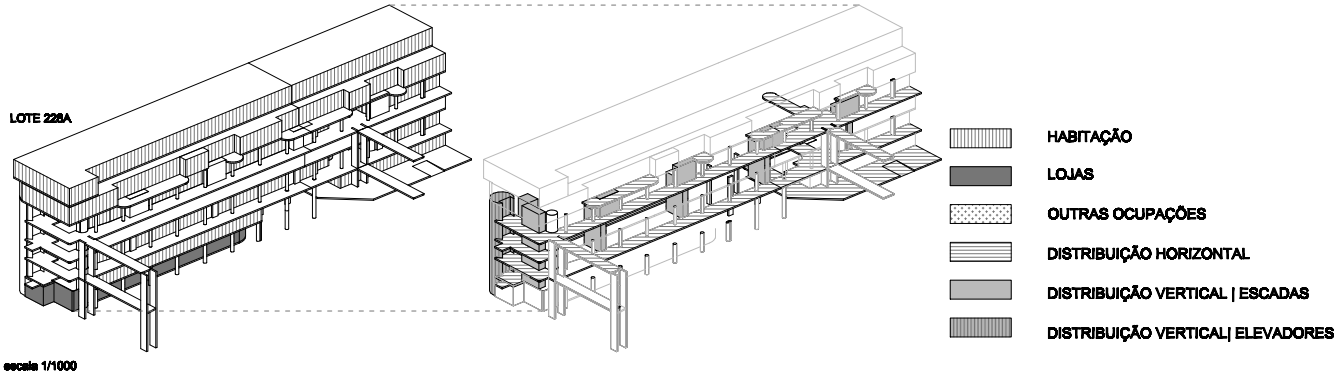


HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 85.14 m2



escala 1/200

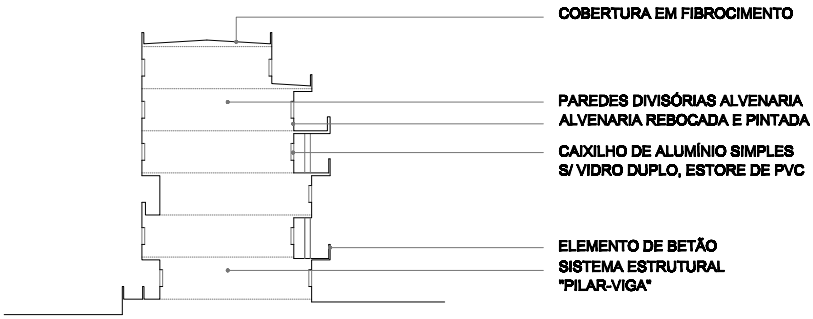
distribuição de funções | circulações



escala 1/1000

L.06

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [x] SIMPLES/ASSENTE
- [ ] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

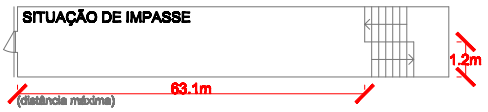
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

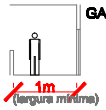
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





GALERIA

OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 33.3% (2) — ALIEN.: 66.7% (4)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 58.54% (24) — ALIEN.: 46% (17)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 15.9% (830.3m2) — TOTAL: 5220.5m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 20.3% (168.4m2) — TOTAL: 830.3m2

- [x] ELEVADORES: 2 (1 AVARIADO)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [ ] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

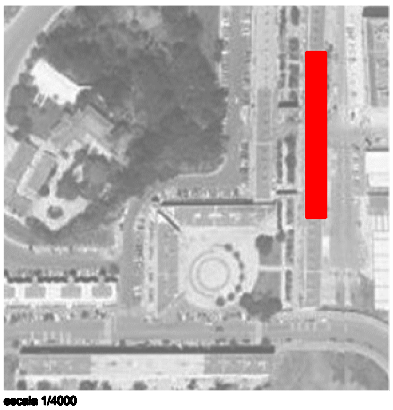
L.07

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L07 - LOTE 228B



L.07

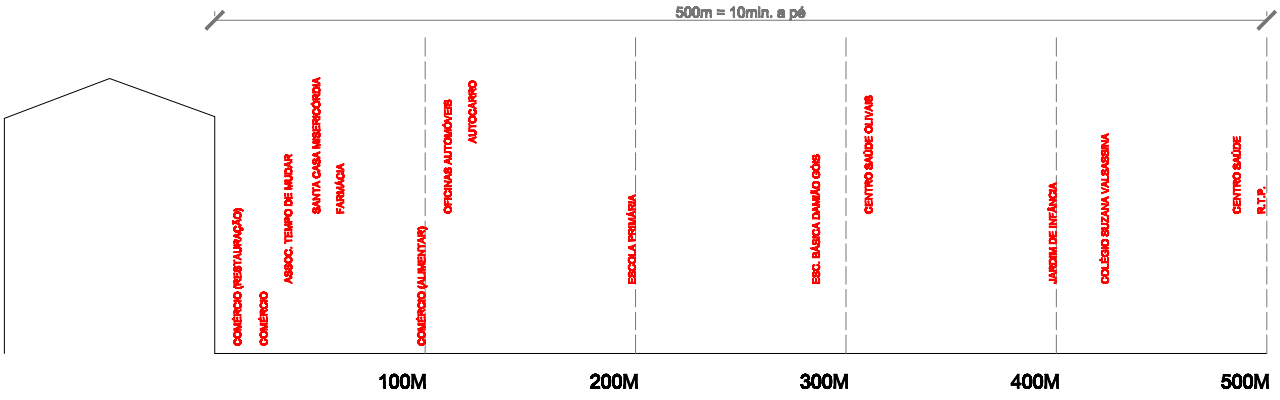
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.07** SITUA-SE NUM DOS BRAÇOS A NASCENTE DA PANTERA COR-DE-ROSA.
É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 228B), EM GALERIA COM 7 PISOS, SERVIDOS POR UM ACESSO VERTICAL (1 ESCADA E DOIS ELEVADORES), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 63 UNIDADES HABITACIONAIS E 6 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 7

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 40T3 + 23T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 6 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

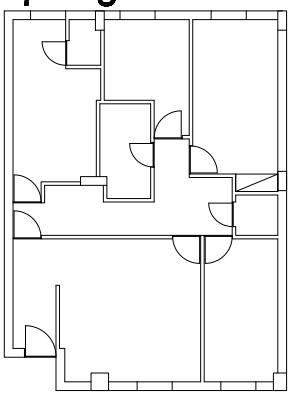
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

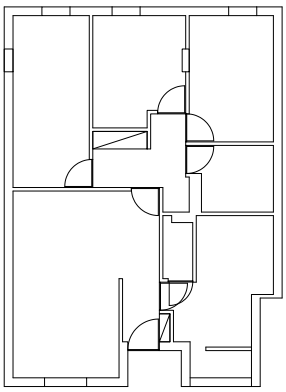


L.07

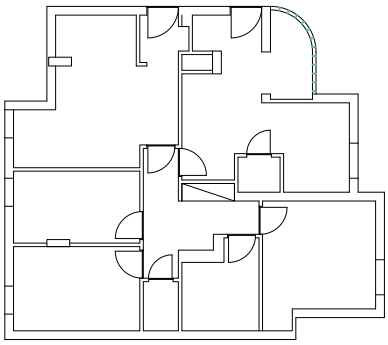
tipologias



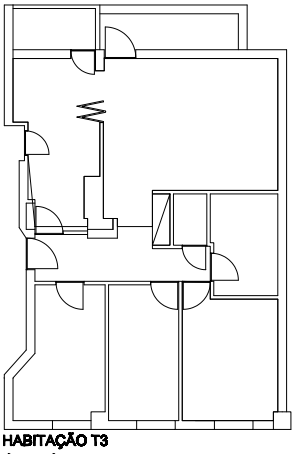
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 72.36 m2



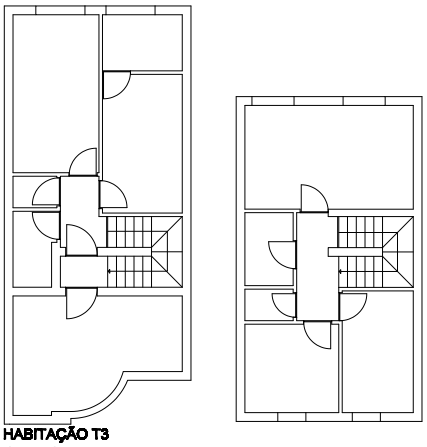
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 67.87 m2



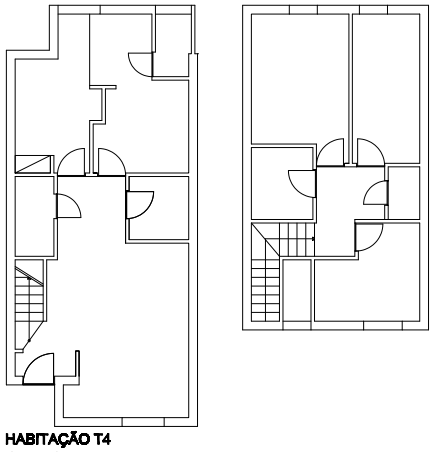
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 74.59 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 69.31 m2
escala 1/200

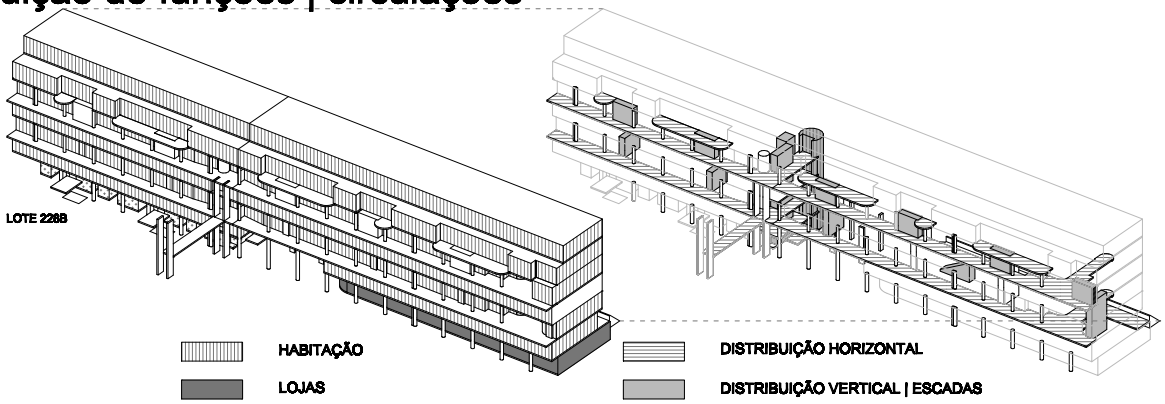


HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 95.85 m2



HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 83.75 m2

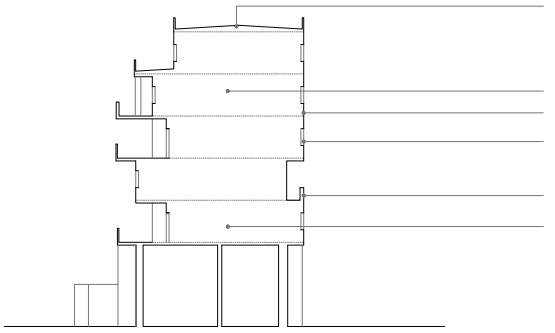
distribuição de funções | circulações



escala 1/1000

L.07

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [x] SIMPLES/ASSENTE
- [ ] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

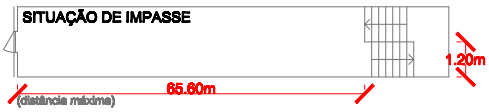
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

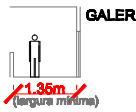
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ATRIB.: 33.33% (2) — ALIEN.: 66.67% (4)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 63.49% (40) — ALIEN.: 36.51% (23)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 13.7% (1084.4m2) — TOTAL: 7928.9m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 44.8% (483.4m2) — TOTAL: 1084.4m2

- [x] ELEVADORES: 2 (2 AVARIADOS)

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [ ] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

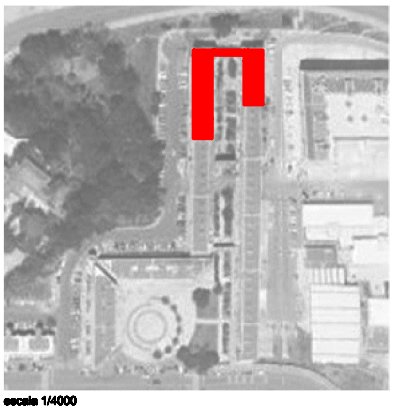
L.08

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L08 - LOTES 229A e 229B



L.08

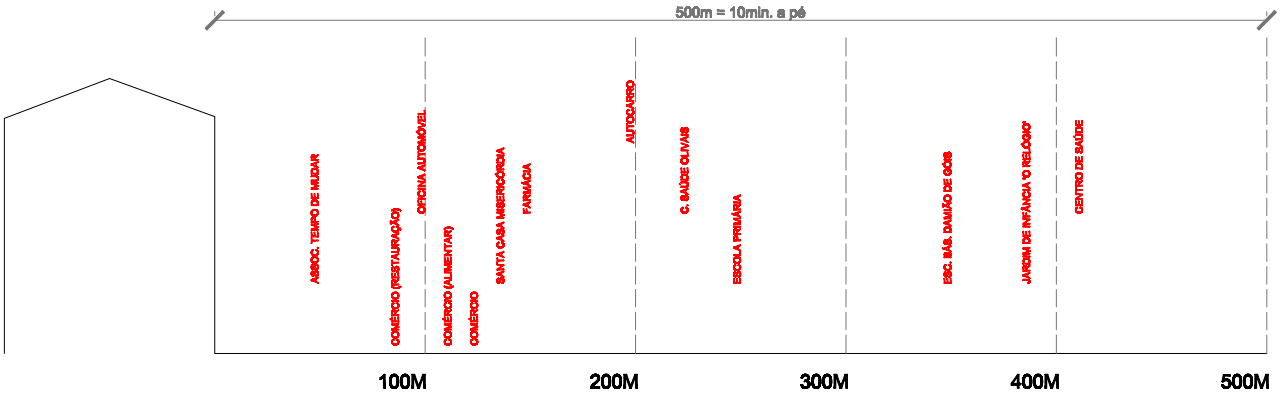
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.08** SITUA-SE NO TOPO NORTE DA PANTERA COR-DE-ROSA.
É COMPOSTA POR DOIS LOTES (OS LOTES 229A E 229B), EM GALERIA COM 6 PISOS, SERVIDOS POR UM ACESSO VERTICAL (1 ESCADA), QUE SERVEM AS GALERIAS DE ACESSO ÀS UNIDADES DE HABITAÇÃO.
O CONJUNTO TEM 49 UNIDADES HABITACIONAIS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 6

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 33T3 + 16T4

OUTRAS TIPOLOGIAS:

ACESSOS:



espaços intermédios

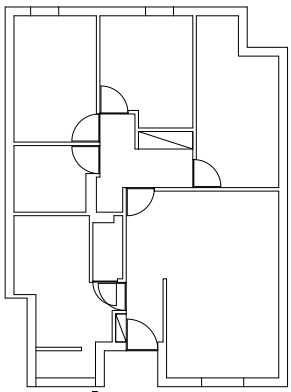
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [ ] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

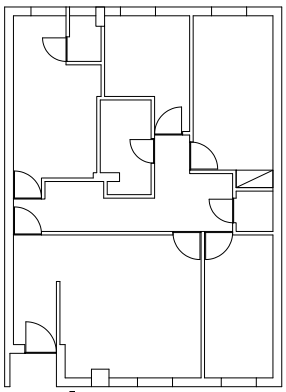


L.08

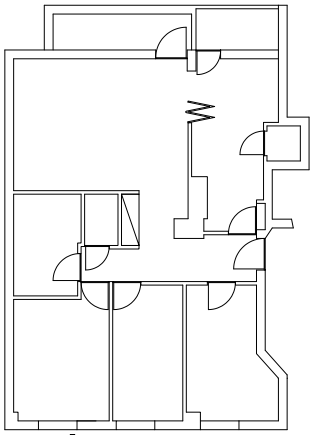
tipologias



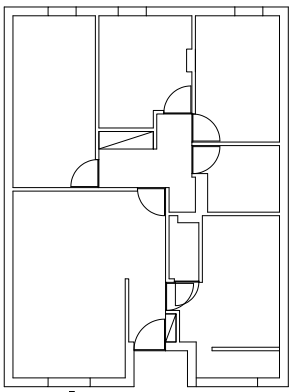
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 69.8 m2



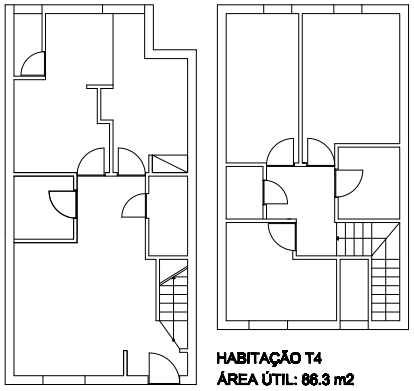
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 71.9 m2



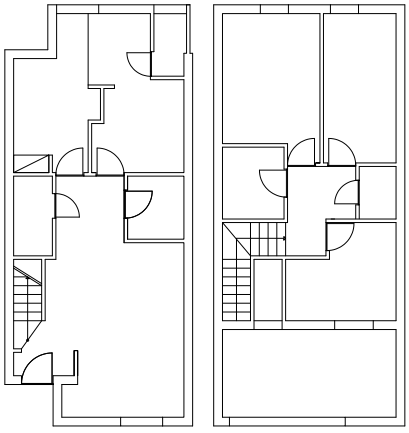
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 78.8 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 72.9 m2



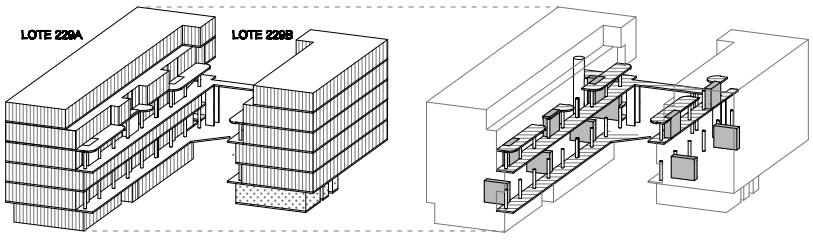
HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 86.3 m2

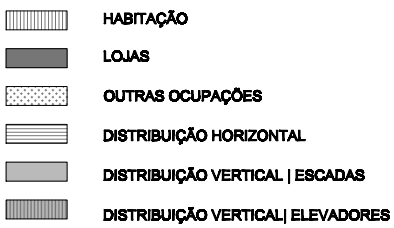


HABITAÇÃO T34
ÁREA ÚTIL: 102.1 m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações

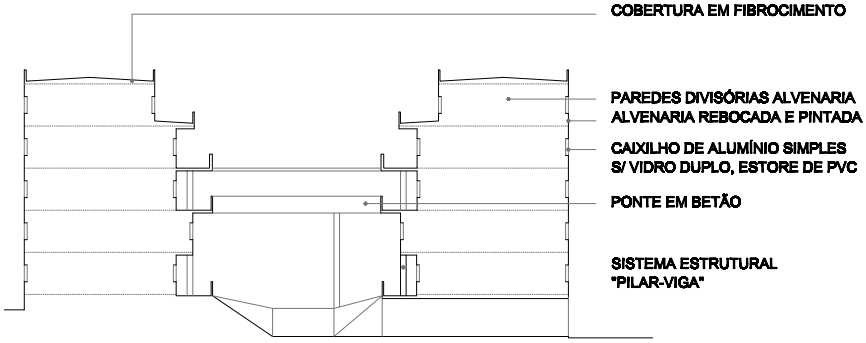




escala 1/1000

L.08

composição construtiva



escala 1/500

REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [x] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [ ] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



FORMA E ASSENTAMENTO

- [x] SIMPLES/ASSENTE
- [ ] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

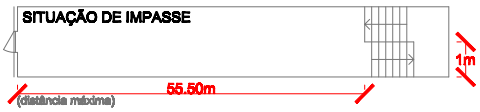
- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

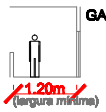
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA

FRACÇÕES HABITAÇÃO

ATRIB.: 48.98% (24) ALIEN.: 51.02% (25)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA

ÁREA DE CIRCULAÇÃO 11.7% (630.1m2) TOTAL: 5389.1m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

APROPRIAÇÃO 47.4% (298.7m2) TOTAL: 630.1m2

- [ ] ELEVADORES:

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [ ] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [x] ARRUMOS
- [ ] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [ ] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

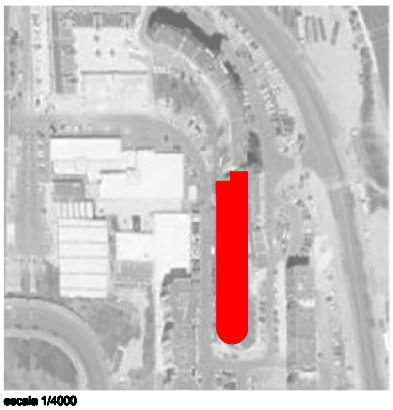
L.09

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L09 - LOTE 232



L.09

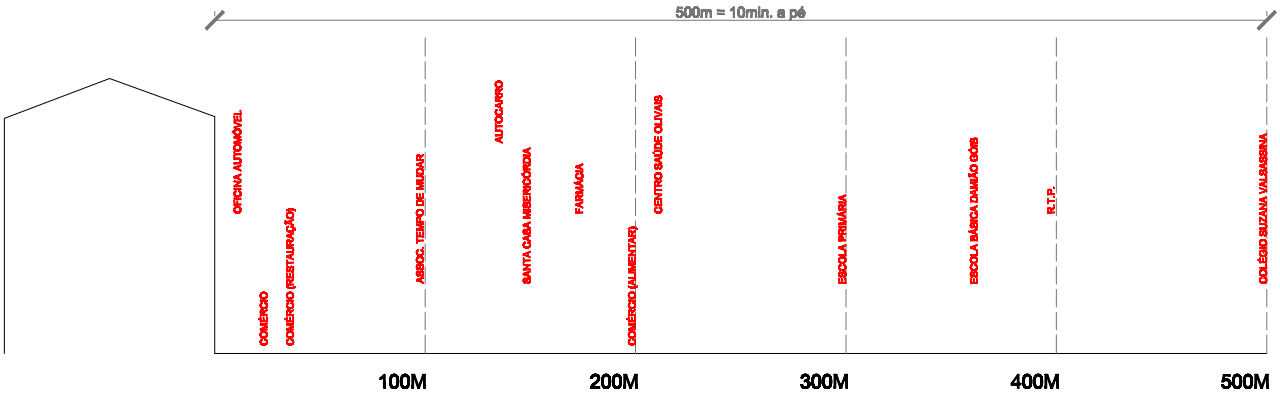
características gerais



escala 1/4000

A UNIDADE FUNCIONAL **L.09** SITUA-SE NA ZONA NASCENTE DO BAIRRO DOS LÓIOS. É COMPOSTA POR UM LOTE (O LOTE 232), COM 14 PISOS, SERVIDOS POR DOIS ACESSOS VERTICAIS (2 ESCADA E 2 ELEVADORES), QUE SERVEM AS UNIDADES DE HABITAÇÃO. ESTAS OU SÃO SERVIDAS POR UM CORREDOR INTERIOR (ATÉ AO PISO 8) OU POR GALERIAS (ENTRE O PISO 9 E O PISO 14).
O CONJUNTO TEM 103 UNIDADES HABITACIONAIS E 18 LOJAS.

valores de proximidade



composição

Nº PISOS: 14
TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO: 93T3 + 10T4

OUTRAS TIPOLOGIAS: 18 LOJAS

ACESSOS:



espaços intermédios

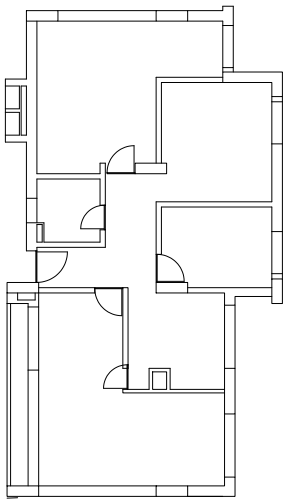
- [x] ACESSO CONTROLADO
- [x] HALL
- [ ] PÁTIO
- [x] GALERIAS
- [x] CORREDORES
- [ ] TERRAÇO
- [x] OUTRO

convivência de usos

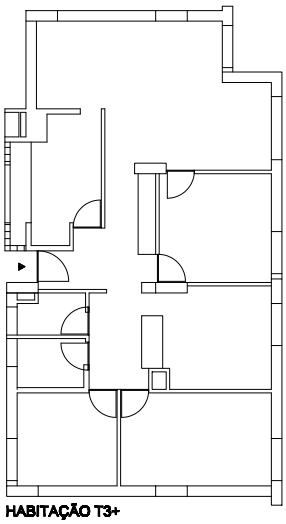


L.09

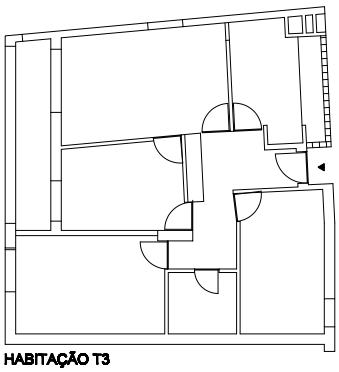
tipologias



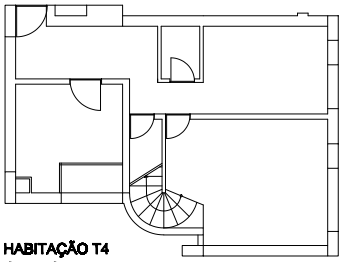
HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 74.13 m2

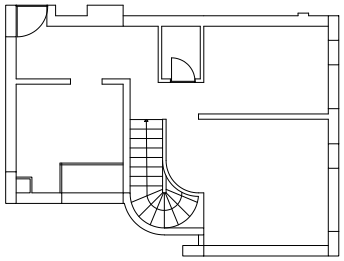


HABITAÇÃO T3+
ÁREA ÚTIL: 83.14 m2



HABITAÇÃO T3
ÁREA ÚTIL: 62.21 m2

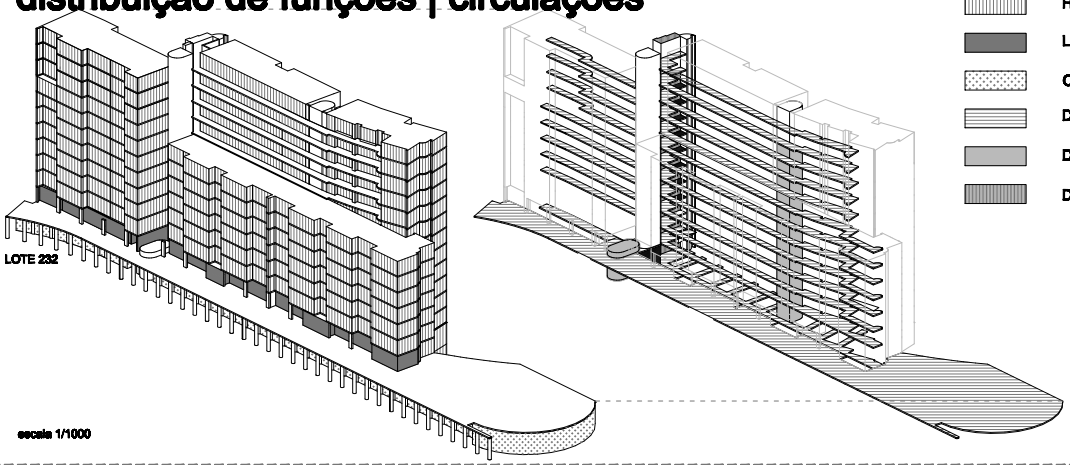




HABITAÇÃO T4
ÁREA ÚTIL: 88.65 m2

escala 1/200

distribuição de funções | circulações

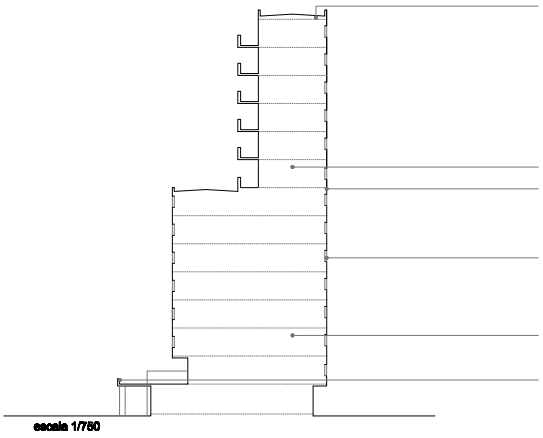


escala 1/1000

HABITAÇÃO
LOJAS
OUTRAS OCUPAÇÕES
DISTRIBUIÇÃO HORIZONTAL
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL | ESCADAS
DISTRIBUIÇÃO VERTICAL| ELEVADORES

L.09

composição construtiva



REDES:

- [ ] ACESSÍVEIS
- [ ] ACESSÍVEIS + DESORGANIZADAS
- [x] EM CORETTE

PATOLOGIAS:



ambiente

SITUAÇÃO GEOGRÁFICA



PROTECÇÃO SOLAR DOS VÃOS

- [ ] COM PROTEÇÃO SOLAR FIXA
- [x] COM PROTEÇÃO SOLAR MÓVEL
- [ ] SEM PROTEÇÃO SOLAR

FORMA E ASSENTAMENTO

- [ ] SIMPLES/ASSENTE
- [x] COMPLEXA/ASSENTE
- [ ] SIMPLES/ELEVADA
- [ ] COMPLEXA/ELEVADA

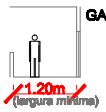
APROVEITAMENTO PASSIVO

- [ ] ORIENTAÇÃO
- [ ] MURO THROMBE
- [ ] PÁTIO TÉRMICO
- [ ] OUTROS

segurança contra incêndios

PERCURSOS DE FUGA





OBSTÁCULOS À FUGA:
EM CASOS PONTUAIS EXISTEM SEGUNDAS PORTAS, NA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, S/ AFECTAR OS RESTANTES FOGOS.

MEIOS DE COMBATE AO INCÊNDIO

- [ ] EXTINTORES E/OU CARRETEIS POR PISO
- [x] PRESENÇA PONTUAL DE EXTINTOR OU CARRETEL

gestão

PROPRIEDADE:

FRACÇÕES LOJA
ALIEN.: 100% (23)

FRACÇÕES HABITAÇÃO
ATRIB.: 52% (82) ALIEN.: 48% (48)

ÁREA ADMINISTRADA

ÁREA BRUTA
ÁREA DE CIRCULAÇÃO 14.94% (2142.21m2) TOTAL: 14339.17m2

ÁREA DE CIRCULAÇÃO
APROPRIAÇÃO 41.35% (885.84m2) TOTAL: 2142.21m2

- [x] ELEVADORES: 2

TIPO DE ADMINISTRAÇÃO

- [x] CONDOMÍNIO
- [ ] OUTSOURCING
- [ ] ASS. DE MORADORES

ESPAÇOS COMUNS

- [ ] ARRUMOS
- [x] SALA CONDOMÍNIO
- [ ] ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL
- [x] OUTROS ESPAÇOS

produtividade

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE

- [ ] ESPAÇOS EM ÁREAS COMUNS / LOJAS
- [ ] TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

APROVEITAMENTO ACTIVO DE ENERGIA

- [ ] FOTOVOLTAICOS
- [ ] COLECTOR SOLAR
- [ ] GEOTÉRMICA
- [ ] COBERTURA VERDE
- [ ] ENERGIA EÓLICA

OUTROS

- [ ] ANTENA
- [ ] PUBLICIDADE
- [ ] OUTROS

5.3. Conclusões do Diagnóstico

Um dos objectivos delineados na execução do diagnóstico, é que este se constituísse instrumento, ou seja, mais que uma fórmula cuja resolução nos trouxesse uma resposta sobre o futuro destes edifícios, procurou-se que cada uma das fichas de diagnóstico fosse um instrumento para conhecimento e informação sobre as necessidades de intervenção, para cada uma das entidades responsáveis pela gestão desse edifício (IHRU, CML, GEBALIS, moradores, etc.).

Com a execução do levantamento e das fichas de diagnóstico, muitas das questões consideradas ganharam uma dimensão mensurável que dividimos em 3 capítulos e que, resumidamente, passamos a referir:

Sobre o espaço urbano. À confirmação dos pressupostos considerados inicialmente[16], juntaram-se outras preocupações, próprias da escala de investigação considerada.

Estes bairros não funcionam de forma complementar com a cidade que os envolve. Tratam-se de bairros que servem apenas os seus habitantes e utilizadores e raramente são atravessados por terceiros. Como que se de um "impasse social" se tratasse, esta não transversalidade urbana/viária, reforça a sua característica de "ilhas urbanas".

Mais, são assinaláveis as dificuldades na relação entre o edifício e os espaços urbanos directamente adjacentes. Estas decorrem da complexidade formal dos edifícios no piso térreo, da relação de frentes cegas com a rua e pelo conjunto de elementos construídos que dificultam a leitura e controlo do espaço público. Estes, são obstáculos reconhecíveis, a que a vida proveniente da actividade dos edifícios se aproprie (positivamente) da rua.

Neste aspecto, é notória a forma como o crescente encerramento dos pisos térreos, empurra as áreas exteriores para a condição de "terra de ninguém", onde a vigilância fraqueja, e a manutenção escasseia.

Sobre os edifícios. Em primeiro lugar, confirma-se a impressão de degradação dos edifícios, o que por um lado, resulta dos aspectos construtivos e de manutenção, e por outro, pelo modo como os utilizadores se apropriaram dos edifícios.

[16] Ver 3. Enquadramento.

Existe todo um conjunto de patologias, considerado em pormenor por um estudo do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) [17], e que, em caso extremo colocam em causa a segurança estrutural [18] dos edifícios, sobretudo no bairro do Condado.

As condições contrutivas dos edifícios são também a causa dos baixos níveis de conforto térmico, quer no Verão quer no Inverno, e portanto o grande obstáculo ao aproveitamento passivo de energia[19].

A idade, falta de manutenção e limpeza dos edifícios, a má utilização do espaço e os actos de vandalismo, quer nas áreas comuns dos edifícios, quer no espaço urbano que lhe está adjacente contribuem gravemente para a degradação dos conjuntos.

No entanto, é o esquema funcional destes edifícios que maioritariamente dificulta a leitura dos mesmos. Verificando-se situações complexas, anárquicas, e por vezes, lambirínticas, na forma como as circulações se distribuem nos edifícios.

As áreas de circulação comum são as áreas dos edifícios que intermedeiam o domínio público e o domínio privado, e que portanto, têm uma importância singular: são o espaço de controlo de acessos, espaço de estabelecimento de relações de vizinhança e, o primeiro espaço de contacto entre visitantes e visitados.

Nos bairros em causa, os acessos aos lotes raramente são verdadeiramente controlados, seja pelo mau funcionamento dos trincos, ou pela ausência de campainhas, o que leva a que a "porta da rua" esteja por regra aberta, tornando o espaço de hall num contínuo do espaço público que só parece acabar nos controlos de apropriação "ilegal" de galerias, ou na própria porta de casa.

A apropriação de espaços de circulação, quer seja pela necessidade de criar fronteiras (controlo de acesso), para intermediar o espaço público e o espaço privado, e aumentar a sensação de segurança dos habitantes, ou, pela necessidade de colmatar uma carência espacial do fogo; tem um lado negativo e positivo que importa salvaguardar. Isto é, se por um lado, temos os aspectos negativos decorrentes da instalação de controlos como, a multiplicação de obstáculos à circulação de pessoas de mobilidade reduzida, à circulação em caso de fuga e o número excessivo de controlos no circuito casa-rua; registamos, por outro lado, o estabelecimento de

---

[17] Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação, LNEC. Parecer sobre anomalias nos revestimentos de fachada do bairro do Condado, em Chelas. Relatório 151/03 – NRI, Lisboa: Junho 2003.
[18] Ver 7.1. Estruturas e estado de conservação.
[19] Ver 7.3. Eficiência energética e conforto térmico.

relações de pertença com o espaço de circulação comum apropriado que, naturalmente, resulta na manutenção desse mesmo espaço.

Repare-se nesta questão, enquanto realidade mensurável de fenómeno de apropriação espacial, no Condado, a apropriação de áreas de circulação comuns de edifícios, corresponde a uma variação compreendida entre 0% e 63.8% da área total de circulação; o que em média, corresponde a 25.3% de apropriação da área total de circulação de todos os edifícios em estudo. Já nos Lóios, a apropriação de áreas de circulação comuns de edifícios corresponde a uma variação compreendida entre 20.3% e 47.4% da área total de circulação; em média, 38.6% da área total de circulação de todos os edifícios em estudo.

Seria expectável que esta constituísse a principal preocupação em matéria de segurança em caso de fuga[20], mas estes - os já referidos obstáculos nos circuitos de fuga e o encerramento de circulações verticais (ou das suas saídas para a rua) – correspondem apenas a um acréscimo de preocupação face à ausência de manutenção dos meios de combate aos incêndios (quando eles existem), e, sobretudo, face ao próprio desenho dos edifícios: na maioria dos casos os percursos de fuga não têm as dimensões das unidades de passagem desejáveis, nem as situações de impasse cumprem as distâncias desejáveis às circulações verticais.

Repare-se que o registo médio de distância máxima às circulações verticais, em situação de impasse, no Condado é de 44.2m e nos Lóios de 53.5m. A distância máxima à circulação vertical registada no Condado é 88.9m na unidade funcional C.18 (lotes 563, 564, 565 e 566) e nos Lóios de 81.7m, na unidade funcional L.04 (lotes 225 e 226).

As situações em que existem duas circulações verticais para fuga (apenas no Condado) são sobretudo nas unidades funcionais em torre (18.3m entre escadas verticais), embora sejam também registadas situações em banda, a mais crítica, na unidade funcional C.13 (lotes 554, 555 e 556), com 91.7m entre fugas verticais.

Ainda sobre esta matéria, sobretudo no Condado, há que registar a partilha dos mesmos acessos, e das mesmas circulações com usos diferenciados (habitação serviços e equipamentos), numa fórmula de distribuição de funções pouco convencional. Estas circulações, para melhor conforto e permeabilidade desejável, deveriam ser separadas e de clara leitura.

[20] Ver 7.2. Segurança, acessibilidades e instações técnicas.

Há, no entanto, que reconhecer e salutar, a convivência de usos registada nos conjuntos urbanos em estudo; é que a alternativa – formações urbanas mono funcionais – têm por norma um impacto negativo na qualidade de vida dos seus habitantes, especialmente aqueles que não se deslocando ao emprego, continuamente o habitam: os desempregados, as donas-de-casa, os que trabalham a partir de casa, as crianças, os adolescentes, os idosos, etc.[21] O que está em causa não é apenas a qualidade de vida dos habitantes ou a valorização programática e patrimonial do bairro, está também a produção de emprego, economia, e cultura nas áreas residenciais. A presença de diferentes valências no espaço residencial é um garante de vitalidade da vida urbana, e os conjuntos urbanos em estudo, comprovam-no.

Sobre a gestão dos edifícios. O principal obstáculo a uma gestão convencional dos edifícios estudados é a sua forma, e este aspecto reflecte-se sobretudo no modo de funcionamento dos edifícios. Na maioria dos casos, os lotes têm dependências comuns que obrigam à partilha da mesma caixa de escadas, dos mesmos elevadores, dos mesmos acessos, etc.

A esses conjuntos de lotes chamámos "unidades funcionais". Note-se que, segundo esta definição, dos 43 lotes estudados do Condado e dos 10 lotes estudados nos Lóios, apenas 14 e 8, respectivamente, funcionam de forma isolada, sendo que os restantes estão aglomerados sob a forma de unidade funcional – questão que, desde logo, não permite o convencional funcionamento e gestão destes edifícios.

A par com a complexidade formal dos edifícios, existe uma difícil leitura da posição e papel que cabe a cada uma das entidades (IHRU, CML, Administrações, Associações de Moradores, Moradores, Lojistas, etc.), os quais, em conformidade com a sua condição – proprietários privados, proprietários públicos, arrendatários, ocupantes (ilegais) – têm necessariamente interesses e responsabilidades distintas que importam esclarecer.

Ainda de referir, a ausência geral de produtividade, ou seja, de meios que permitam recolher receitas para a manutenção dos edifícios, excepção feita para a unidade funcional L.03 (lote 224), onde, mediante "venda" de direito de utilização de cobertura, foi registada a instalação de uma antena.

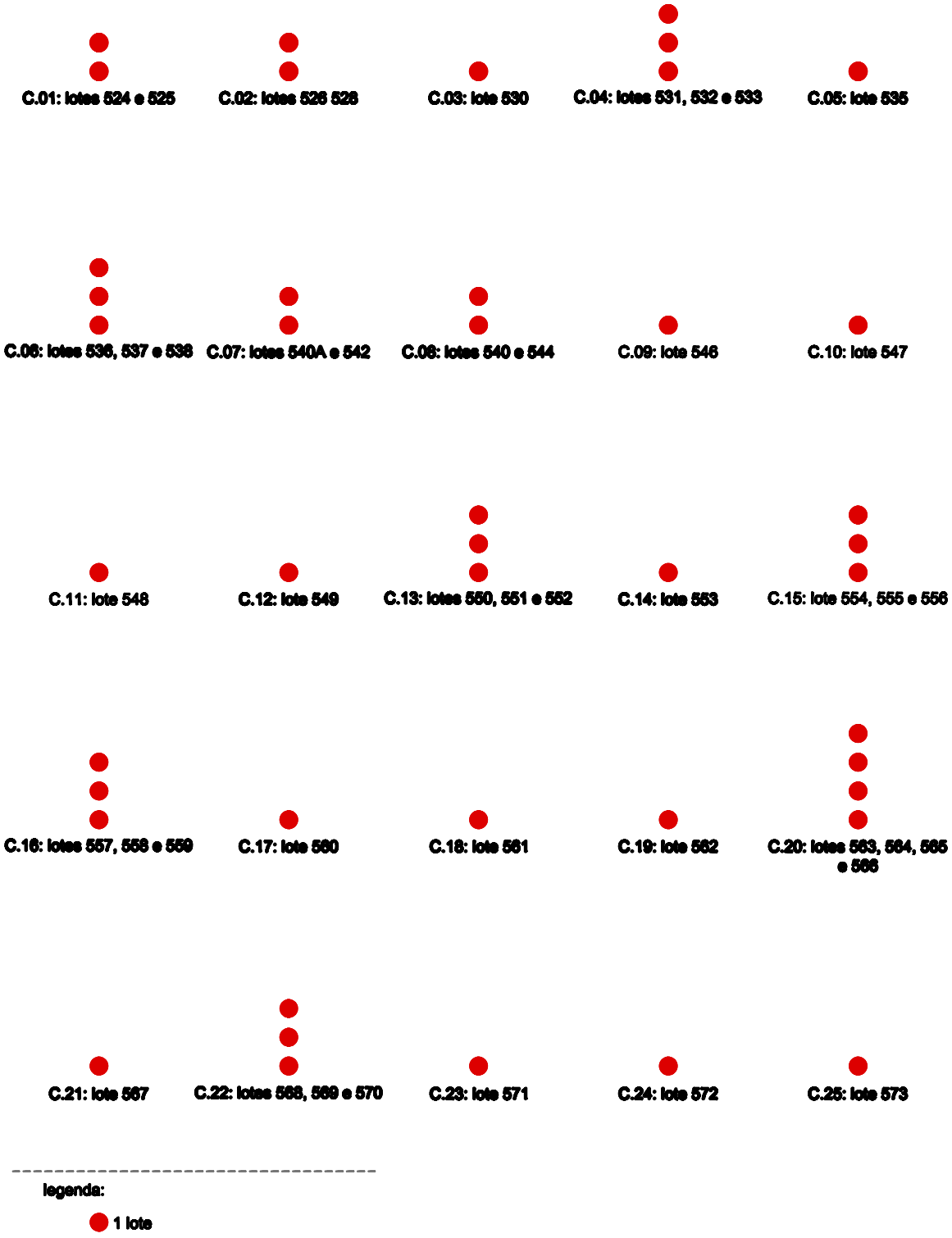
---

[21] MONTANER, Josep Maria, MUXI, Zaida. *Habitar el Presente*, Ministerio de Vivienda, Madrid, 2006, p. 34.

5.4. Síntese das Fichas de Diagnóstico

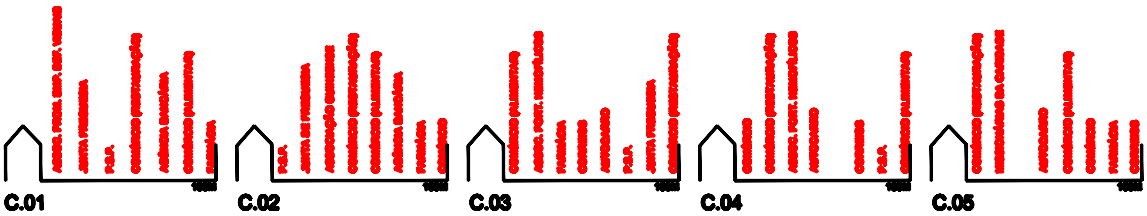
número de lotes

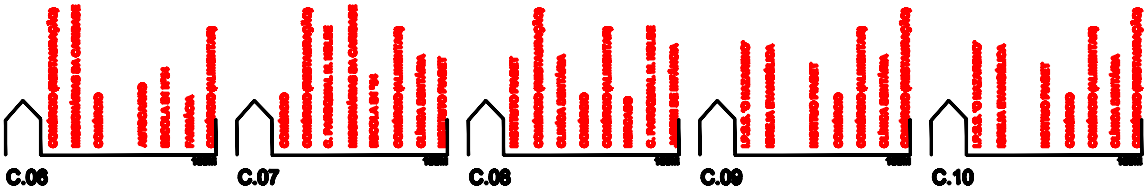
Condado - Unidades Funcionais

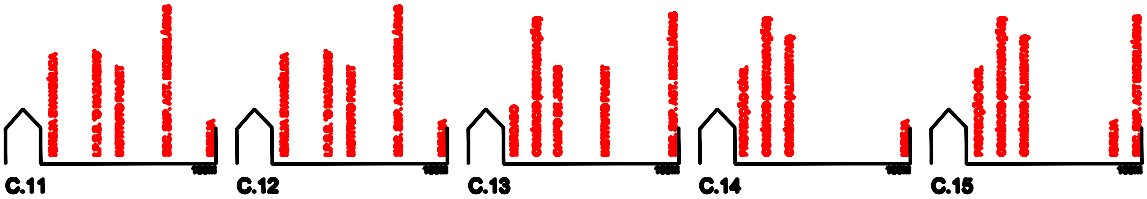


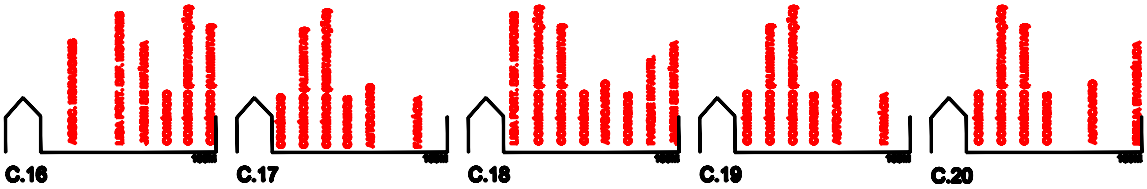
valores de proximidade

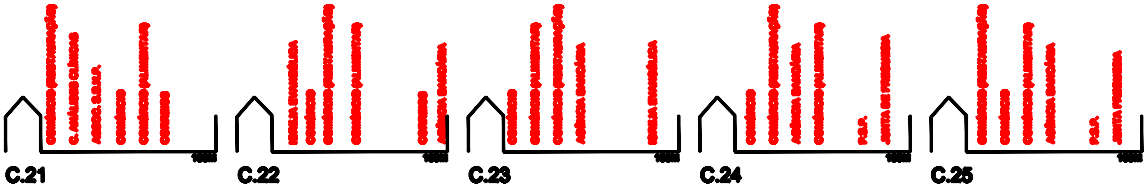
Condado - Unidades Funcionais







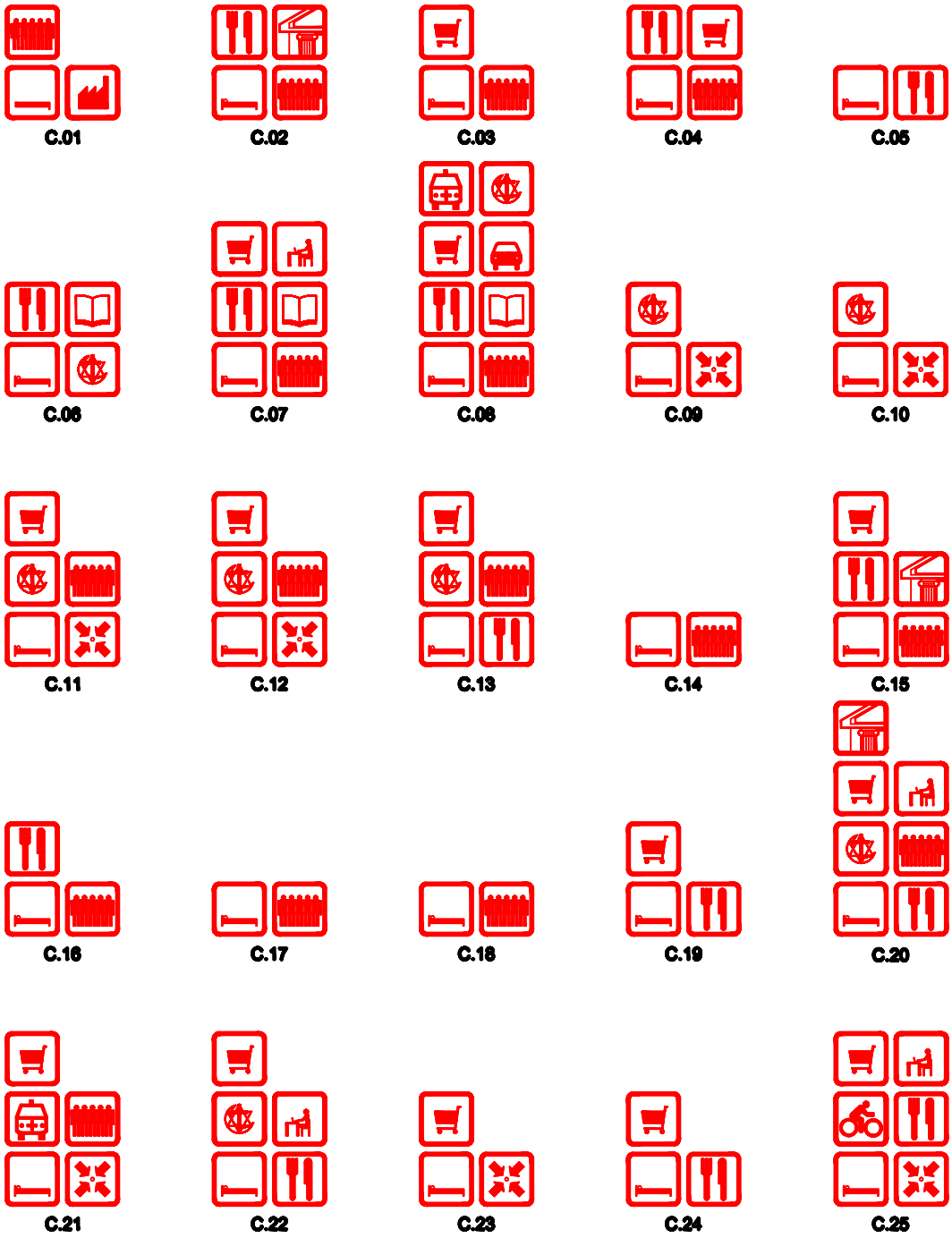




---

convivência de usos

Condado - Unidades Funcionais

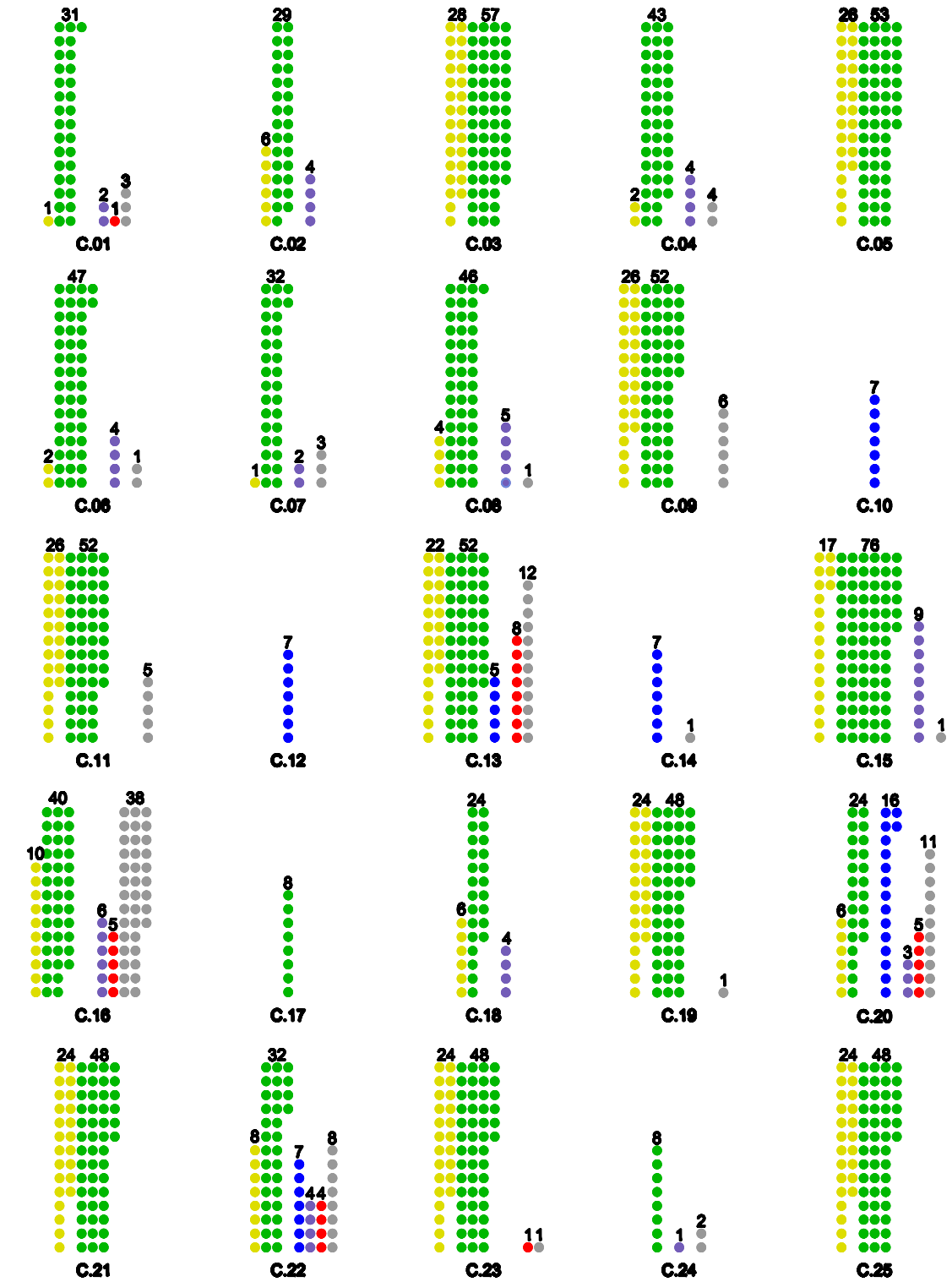


legenda:

saúde
actividades associativas
comércio
actividades religiosas
parque bicicletas
parque automóvel
oficinas
habitação
s. convívio
restauração
serviços
serv. administ.
cultura

tipologias de habitação

Condado - Unidades Funcionais

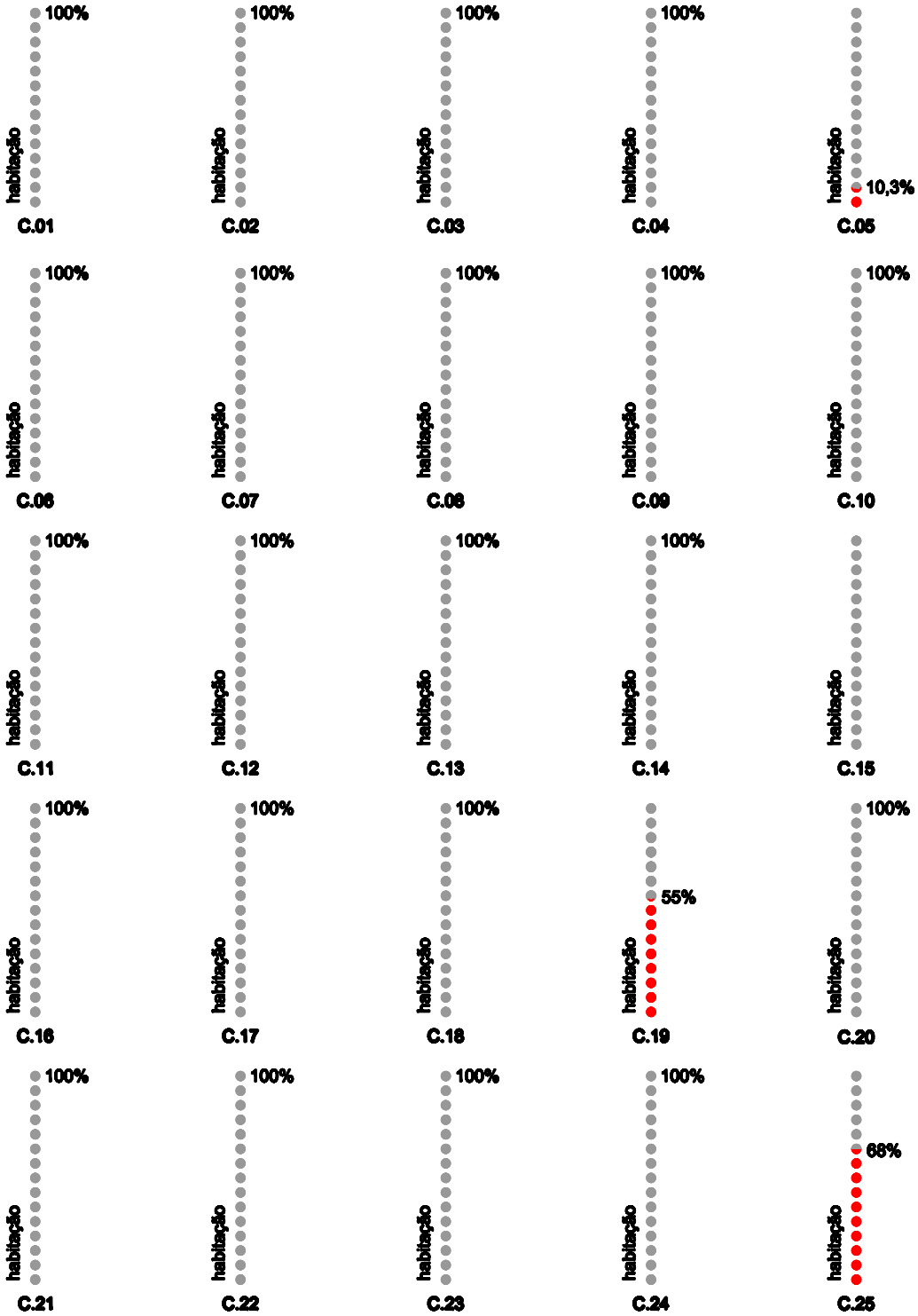


legenda:

T2 · T3 · T4 · T5 · loja adaptada a habitação · sem informação

propriedade

Condado - Unidades Funcionais



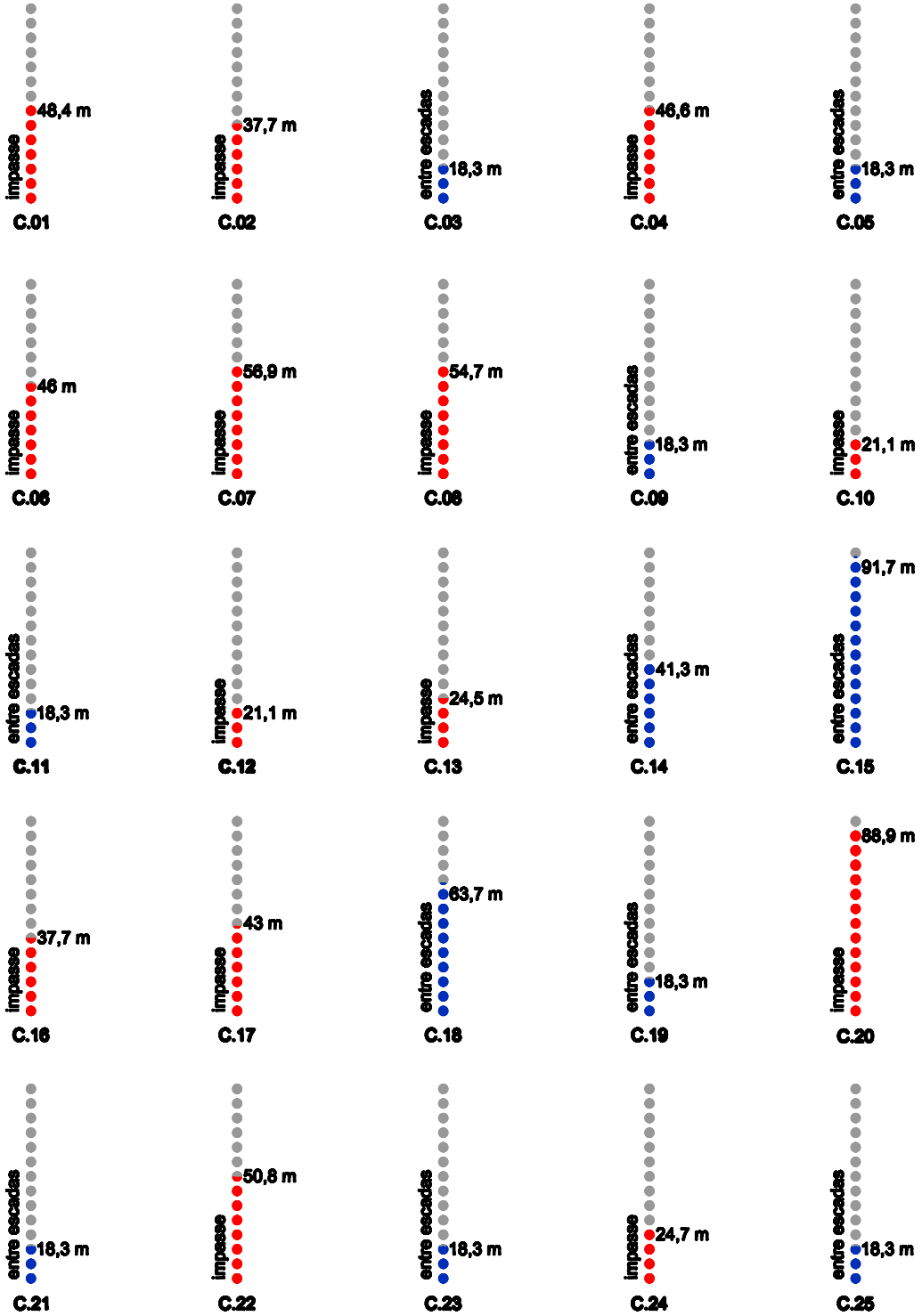
---

legenda:

- atribuído
- alienado

percursos de fuga

Condado - Unidades Funcionais



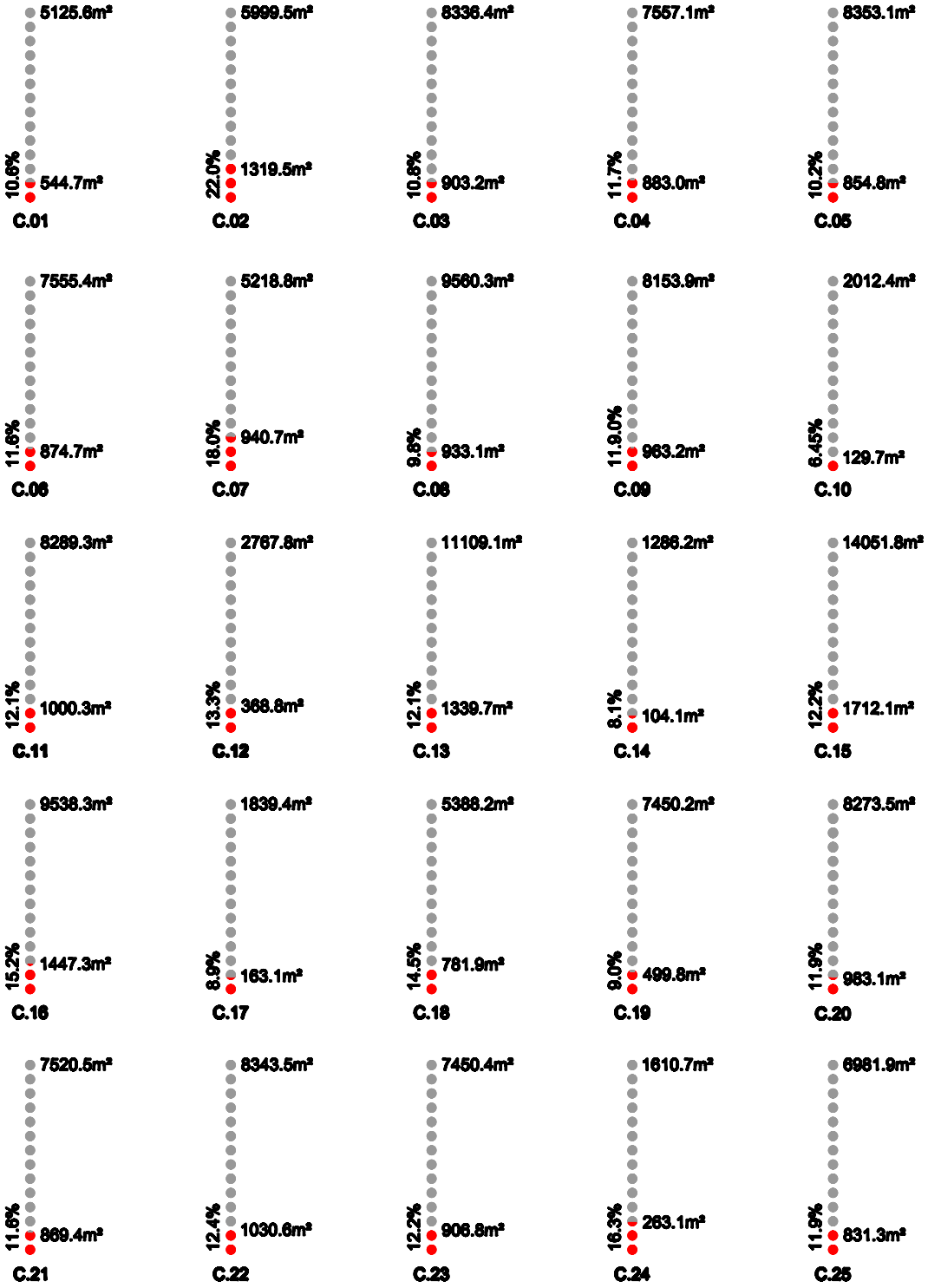
---

legenda:

- distância máxima em situação de impasse
- distância máxima entre duas fugas verticais

área administrada

Condado - Unidades Funcionais



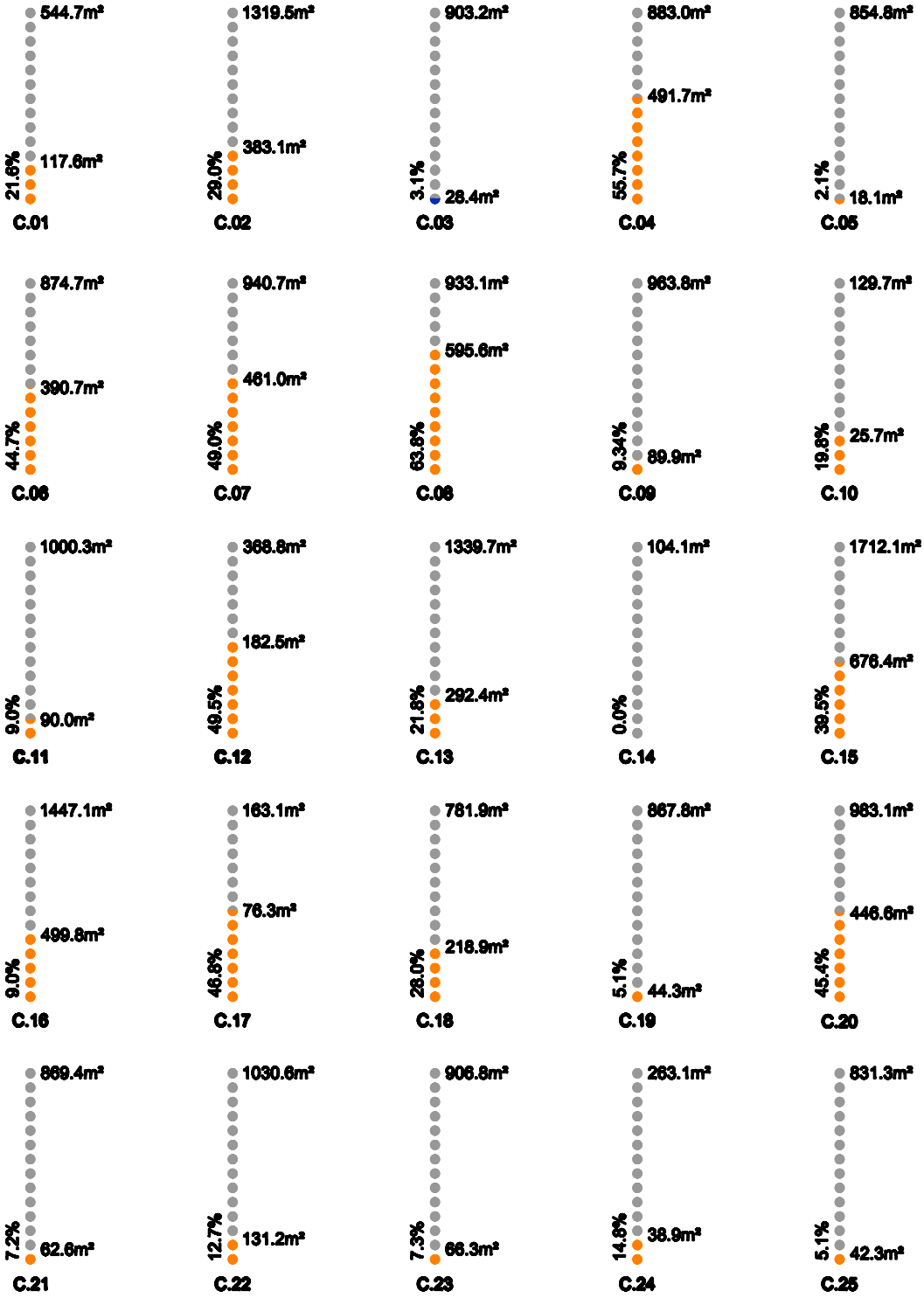
---

legenda:

- área bruta de construção
- área bruta de circulação

área de circulação

Condado - Unidades Funcionais



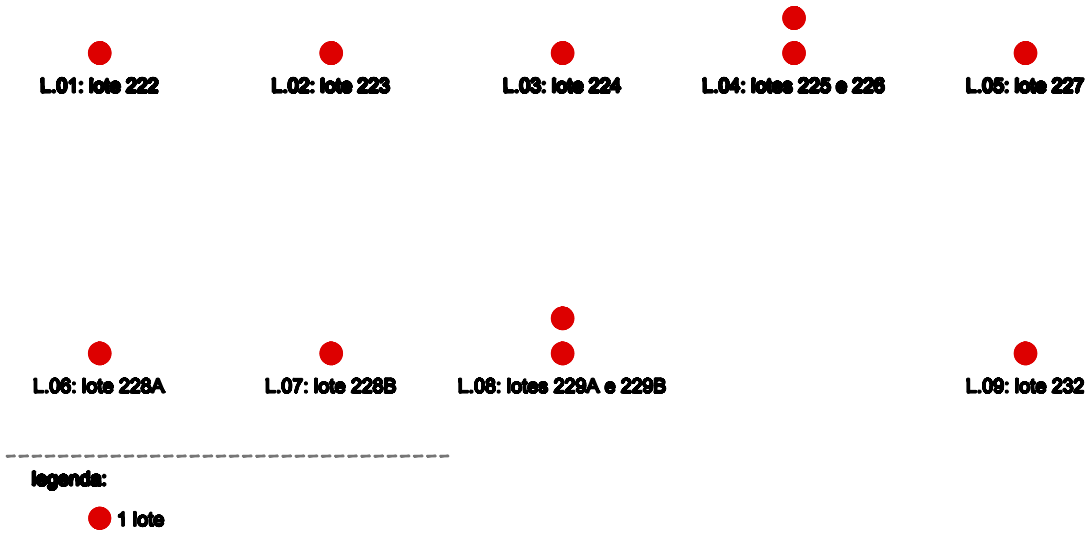
---

legenda:

- área de circulação não apropriada
- área de circulação apropriada

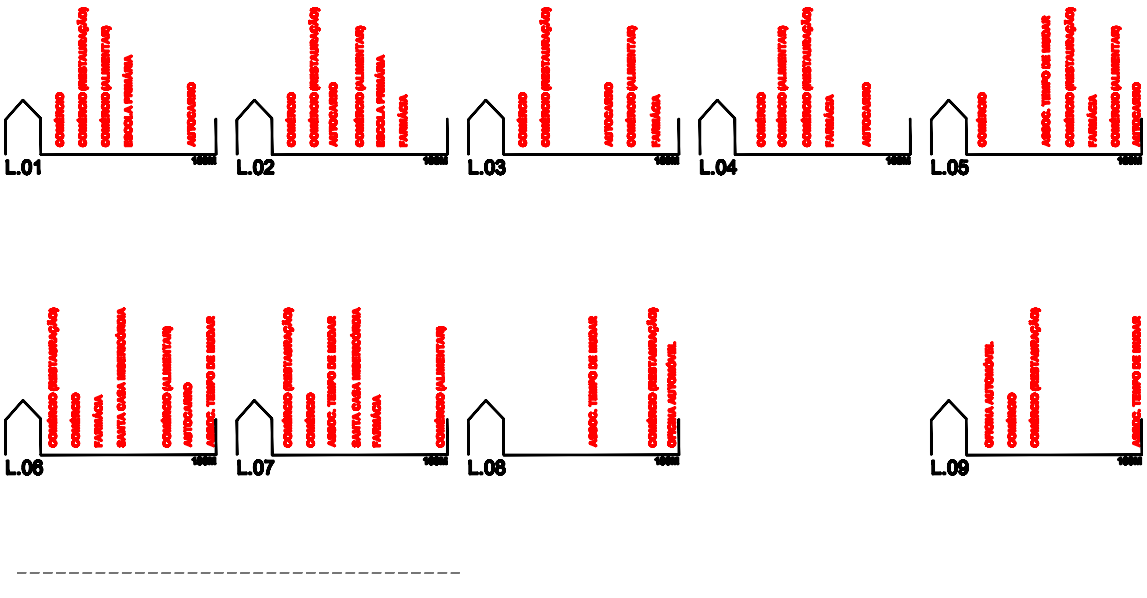
número de lotes

Lóios - Unidades Funcionais



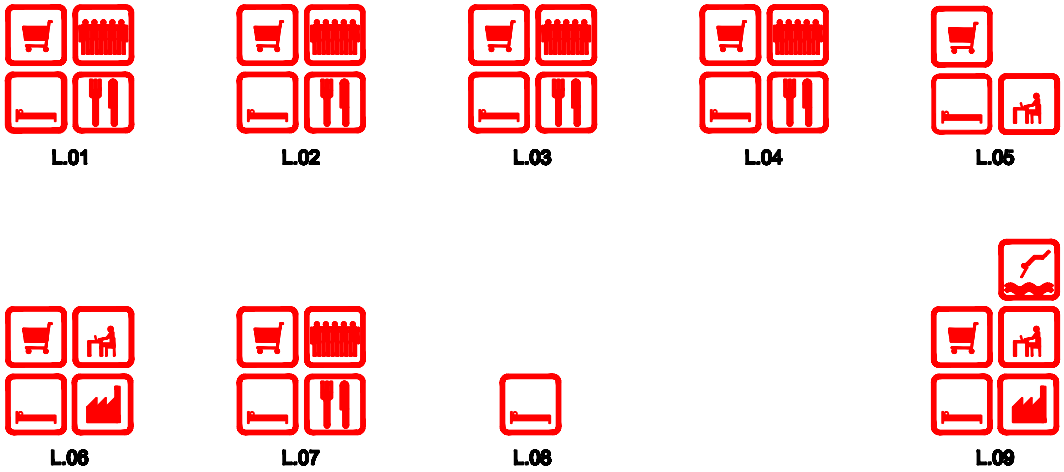
valores de proximidade

Lóios - Unidades Funcionais



convivência de usos

Lóios - Unidades Funcionais

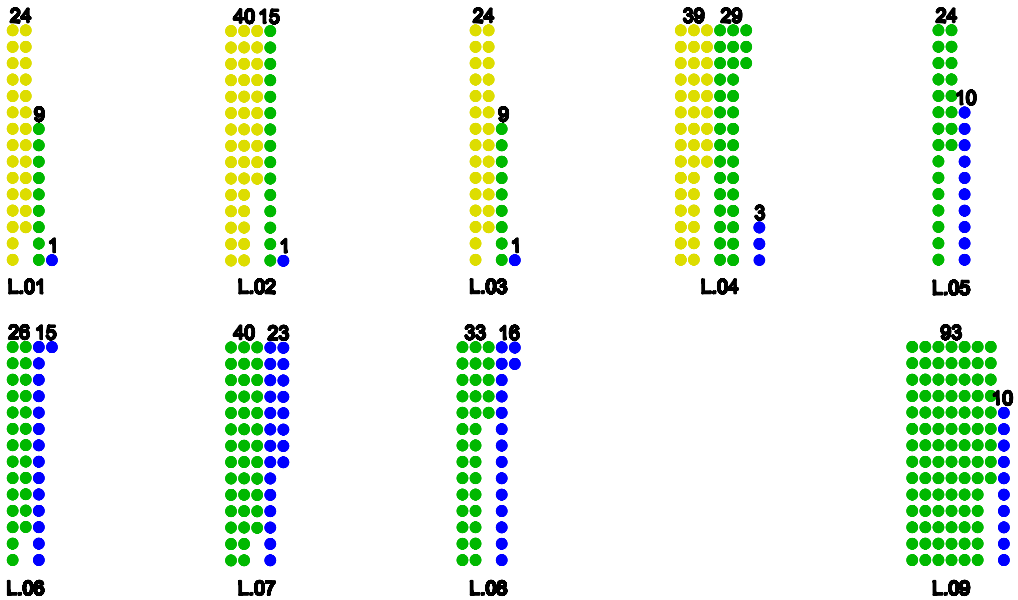


legenda:



tipologias de habitação

Lóios - Unidades Funcionais

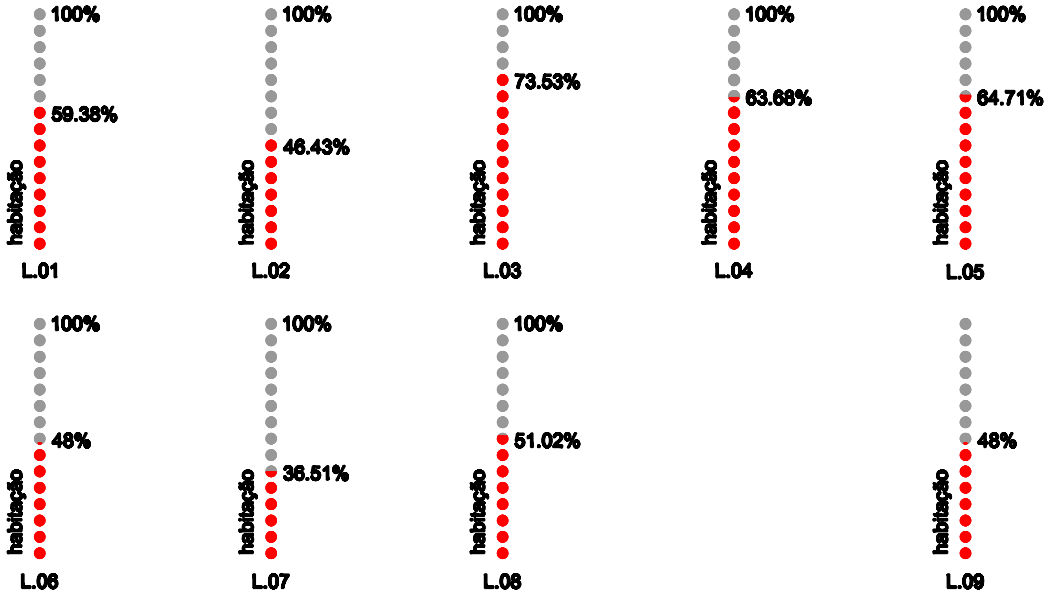


legenda:

- T2
- T3
- T4
- loja adaptada a habitação

propriedade

Lóios - Unidades Funcionais

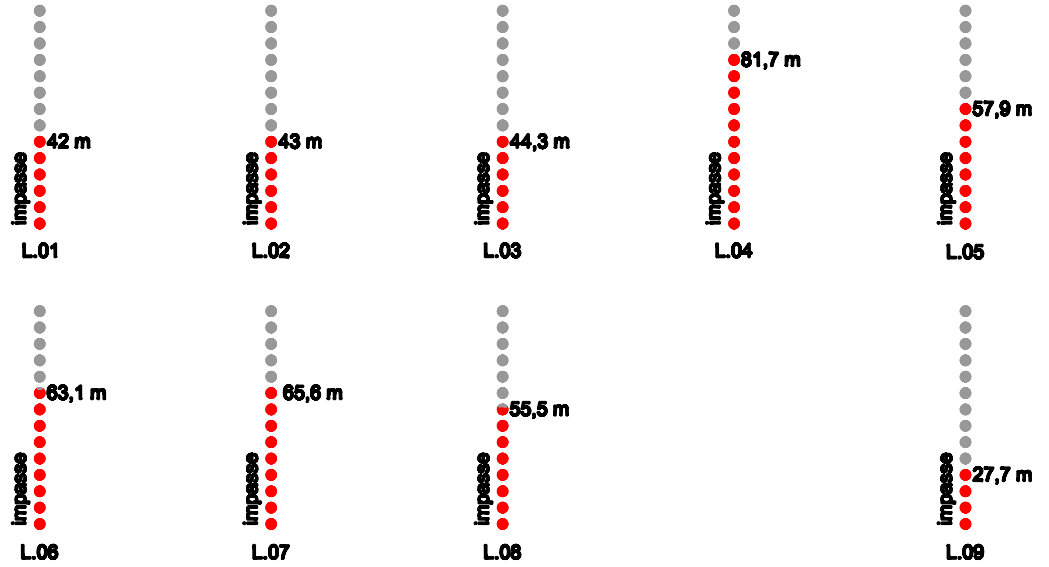


legenda:

- atribuído
- alienado

percursos de fuga

Lóios - Unidades Funcionais

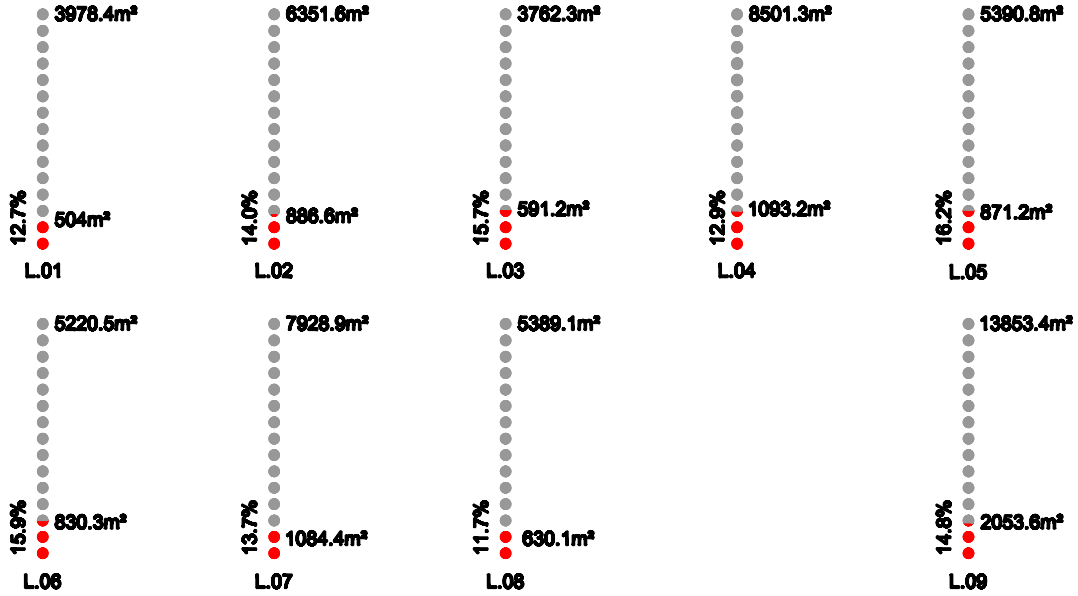


legenda:

- distância máxima em situação de impasse

área administrada

Lóios - Unidades Funcionais

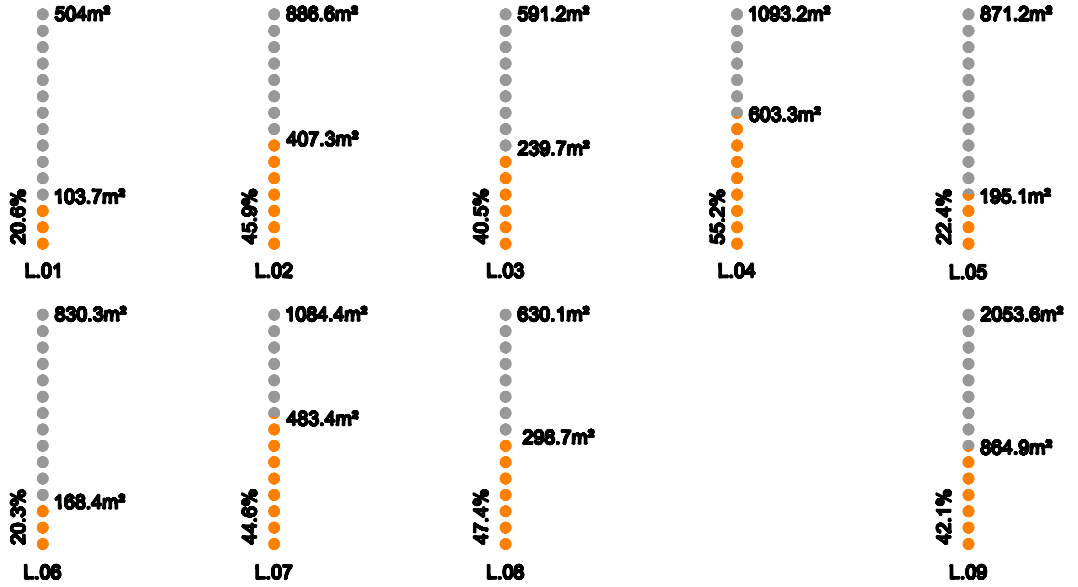


legenda:

- área bruta de construção
- área bruta de circulação

área de circulação

Lóios - Unidades Funcionais



legenda:

- área de circulação não apropriada
- área de circulação apropriada

5.5. Sobre o diagnóstico

Como referimos no início, importa responder a um problema de carácter qualitativo, e por isso, a hipótese de análise explorada, quando confrontada com os casos de estudo, permite, um esclarecimento das potencialidades subjacente às opções projectuais consideradas. Como pretendido, o quadro de diagnóstico proposto, parece-nos ser um instrumento válido para o diálogo entre as diferentes partes, no que se refere à tomada de decisões e definição das prioridades.

Verifica-se nos casos de estudo, que sempre que se regista um maior investimento na concepção inicial, melhor é a avaliação do imóvel no que se refere aos níveis de habitabilidade identificáveis. Ainda nestes casos, importa referir que a acentuada tónica dada ao aspecto da governabilidade e productividade dos edifícios, denota uma conclusão incontornável: Na sua actual forma os edifícios são quase "inadministráveis" ou se preferirmos "ingovernáveis". Aspecto que decorre da deficiente difinição dos limites de lote, partilha e continuidade dos espaços de circulação entre lotes e, da partilha de circulações verticais com situações de impasse de largas dezenas de metros, facilitando processos de apropriçãoilegal das mesmas.

Enquanto edifícios de habitação social, e portanto instrumentos de apoio a um período de insolvência das famílias, para reestructuração das suas vidas, dos seus projectos e das suas responsabilidades cívicas, tratam-se de edifícios sem qualquer valor pedagógico positivo.

Não se quer com isto dizer que são "maus edifícios", é neste aspecto que importa ressalvar a lógica desenvolvida de más interpretações no desenvolvimento do presente diagnóstico. Não se quer com o presente estudo dizer o que é um "bom" ou um "mau" bairro ou edifício. Enquanto quadro de diagnóstico, a reunião destes conceitos, permite-nos sim, trazer à evidência a capacidade de resposta de cada edifício, abrindo-se caminho para o desenvolvimento do seu potencial, mesmo que, com outros níveis ou géneros de ocupações.

6. Cenários de intervenção

Feita a caracterização e diagnóstico do estado físico e funcional dos edifícios, a localização dos problemas detectados, a identificação dos problemas relacionados com a gestão dos edifícios, assim como, o entendimento das principais carências do conjunto urbano onde os lotes se inserem, procedeu-se à elaboração dos quadros de cenários possíveis para o futuro dos bairros que irão servir de suporte a uma possível reabilitação urbana.

Se, por um lado, se pretende dar respostas concretas e objectivas que suportem uma reabilitação equilibrada e sustentada, dos lotes que integram o estudo e a sua envolvente próxima, de forma a melhorar a qualidade de vida dos seus moradores, por outro, pretende-se proporcionar um número variado de possibilidades de intervenção de acordo com o interesse e as características específicas de cada lote. Desta forma, os cenários possíveis não são conjuntos de acções estanques em si mesmas, mas sim, uma série de linhas de actuação combináveis e reorganizáveis, onde as diversas acções se contabilizam individualmente e se podem realizar através de diversas combinações possíveis.

Neste sentido, os quadros que apresentamos, têm um carácter operativo que através da combinação de diferentes acções permitem organizar dados, prever soluções, definir custos e antever benefícios de acordo com o interesse de quem as promove.

Como referimos, os cenários de intervenção delineados têm por base o quadro de diagnóstico. Neste, haviam sido introduzidas uma série de linhas de investigação ("questões"), que desde logo ganharam um carácter propositivo, pondo à prova a identificação de elementos de valorização patrimonial contemporâneos e a aproximação ao funcionamento padrão da cidade convencional. Nesse sentido, e por se tratar de um conjunto de diferenças à realidade projectada sobre essa mesma realidade, não importa apenas registar a sua ausência.

Procurou-se portanto perceber que acções podem ser promovidas para dar resposta às necessidades registadas. Questão cuja resposta não tem uma exactidão matemática, mas sim um conjunto de ponderações de apoio à decisão.

Materializámos portanto esse conjunto de ponderações sob a forma de cenários, que, colocados lado a lado, permitem ainda uma detalhada análise custo / benefício.

Foram considerados quatro cenários. O **cenário A** – "manter a situação existente", o **cenário B** – "reparações", o **cenário C** – "intervenção", e o **cenário D** – "nova Chelas". Sucintamente passamos a explicar cada um dos cenários referidos:

O **cenário A** corresponde a "manter a situação existente", ou seja, não fazer qualquer intervenção de qualquer ordem. Este cenário tem custos associados: os custos correntes de manutenção e gestão do edificado existente, assim como, os custos energéticos correntes associados à forma e qualidade construtiva. Há que notar que os custos indemnizatórios em caso de catástrofe com perca de vidas humanas ou prejuízo da integridade física dos moradores, assim como o custo político associado a essa ocorrência, seria de entre todos os cenários o que teria o custo mais elevado. Não existem quaisquer benefícios assinaláveis, mantendo-se todas as lacunas, deficiências e condicionantes já assinaladas no diagnóstico e o custo político de manter os moradores sem melhorias de qualidade de vida urbana.

O **cenário B**, apelidado de "reparações", corresponde ao assumir uma organização decorrente da apropriação feita pelos moradores, a qual reproduziu um modelo de autogestão por unidade funcional. O que se procura neste cenário, é trazer as condições necessárias ao funcionamento das unidades funcionais, através da introdução de escadas de emergência, reparação ou substituição de elevadores (conforme necessário), substituição de redes (organizadas por unidade funcional), reparação das áreas comuns de circulação, instalação de sistemas de combate a incêndios, reparação de patologias, reparação de coberturas e pintura da fachada.

Os benefícios das acções descritas no presente cenário, são sobretudo, a redução dos riscos associados a catástrofes e uma pequena melhoria dos níveis de conforto.

São ainda questionáveis os benefícios a nível da gestão das unidades funcionais com mais que um lote. Estas têm os limites que os habitantes conseguiram garantir. São exclusivamente o resultado do desejo de segurança contra o furto, ao invés de ser um projecto colectivo de gestão do património comum.

O **cenário C**, apelidado de "intervenção", corresponde a um cenário cuja implantação tem como principal objectivo criar as condições para o funcionamento do edificado construtivo lote a lote, através da segmentação das áreas comuns por lote, resultando numa melhoria da qualidade da construção e da produtividade.

No capítulo da melhoria da qualidade construtiva foram consideradas as seguintes acções: reparação de patologias, instalação de segundo pano de fachada e sistema de cobertura com isolamento térmico e impermeabilização integrados, substituição de caixilharia com corte térmico e vidro duplo e, quando necessário,

reforço estrutural; garantindo-se desta forma, os benefícios decorrentes da melhoria dos níveis de aproveitamento passivo de energia, da redução de ocorrência de patologias construtivas, e da redução de riscos associados a sismos e outras catástrofes, resultando num maior conforto e poupança.

No que se refere à produtividade foram consideradas a instalação de colector solar para aquecimento de águas, sistema de aproveitamento de águas pluviais, e instalação de painéis foto voltaicos; garantindo-se desta forma os benefícios de poupança, aproveitamento activo de energia, e a possibilidade de venda de energia à rede.

O **cenário C** obrigou a alguma investigação em desenho, ou esquema gráfico, de modo a afirmar as pretensões do ideal proposto. Diferentes tipologias funcionais obrigam a diferentes formas de intervenção. Foram consideradas quatro tipologias funcionais para investigação gráfica: a **banda do Condado**, a **torre do Condado**, a **banda dos Lóios** e o **lote 232 dos Lóios**.

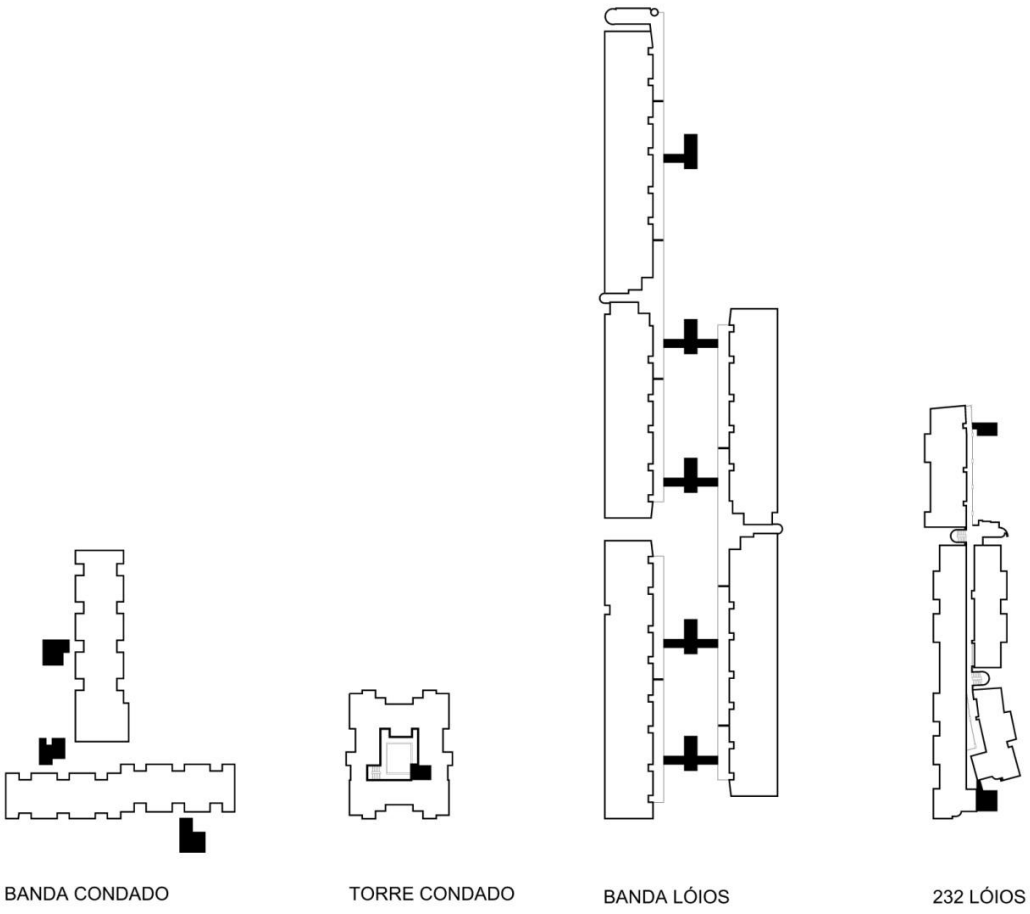


Fig. 6. As 4 tipologias funcionais consideradas.

A **banda do Condado**, é caracterizada pela partilha dos elementos de circulação vertical por diferentes lotes, no caso, por três lotes. A segmentação destes, de forma a possibilitar um funcionamento mais próximo do padrão da cidade convencional está condicionada à criação de acessos verticais por lote, à substituição de redes (organizadas também por lote), à reparação das áreas comuns de circulação, e à demolição da circulação vertical existente, devendo também ser considerada a instalação de sistemas de combate a incêndio (fig. 7). A criação de acessos verticais, por lote, tem a dupla função de organizar os limites administrativos, e, de reduzir a dimensão dos impasses e percursos de fuga.



Fig. 7. Tipologia funcional: banda do Condado.

No caso da **torre do Condado**, trata-se de um edifício que, por norma, funciona sem quaisquer dependências de outros lotes (tendo até em alguns casos registadas alienações). A principal questão, em termos de forma construída, para o bom funcionamento das torres, prende-se com a questão da segurança contra incêndios. Em caso de incêndio, o pátio central da torre funciona como "chaminé" e a ausência de uma escada encerrada para percurso de fuga é um aspecto de maior preocupação, sobretudo face ao número de habitantes que cada torre comporta.

Assim sendo, estudou-se a hipótese de encerramento de uma das escadas, recorrendo à alteração do acesso de um fogo, por piso. Acção que deve ser considerada a par com a necessária reparação das áreas comuns de circulação e a reparação/instalação dos sistemas de combate a incêndios.

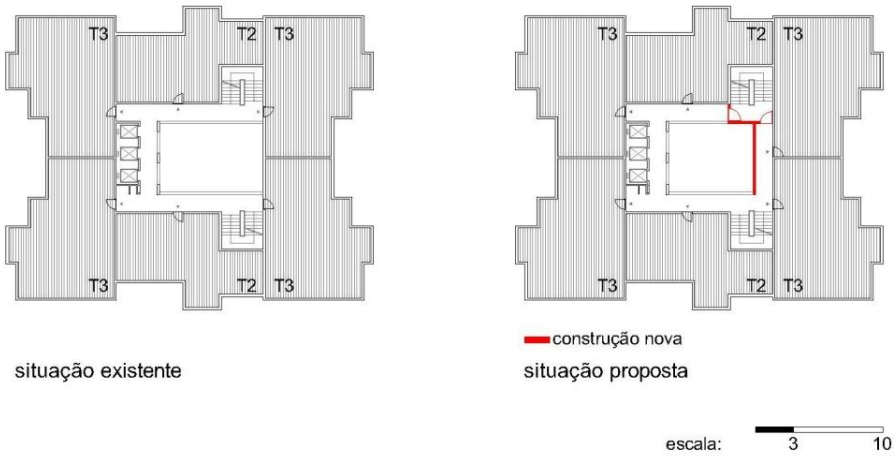


Fig. 8. Tipologia funcional: torre do Condado.

No caso dos Lóios, a sistematização de soluções torna-se mais complexa dada a singularidade dos edifícios estudados. Foi, a título de exemplo, considerado o estudo da **banda dos Lóios** correspondente aos lotes situados junto à rua ajardinada do conjunto da "Pantera Cor-de-Rosa". Neste, a segmentação lote a lote está bastante condicionada pela forma do conjunto. Mesmo a divisão dos lotes em unidades funcionais, (verificada na fase anterior), demonstrou já a impossibilidade de funcionamento dos lotes de acordo com os limites instituídos. Consideramos portanto recomendável que, quer no **cenário B**, quer no **cenário C**, qualquer intervenção seja global. Fará sentido considerar a renomeação e organização dos lotes em função dos acessos verticais que forem possíveis edificar, e que, conforme o proposto na banda do Condado, tenham também, a dupla função de organizar os limites administrativos e de reduzir a dimensão dos impasses e percursos de fuga.

Deverão ainda ser consideradas a reparação das áreas comuns de circulação e a reparação/instalação dos sistemas de combate a incêndios.

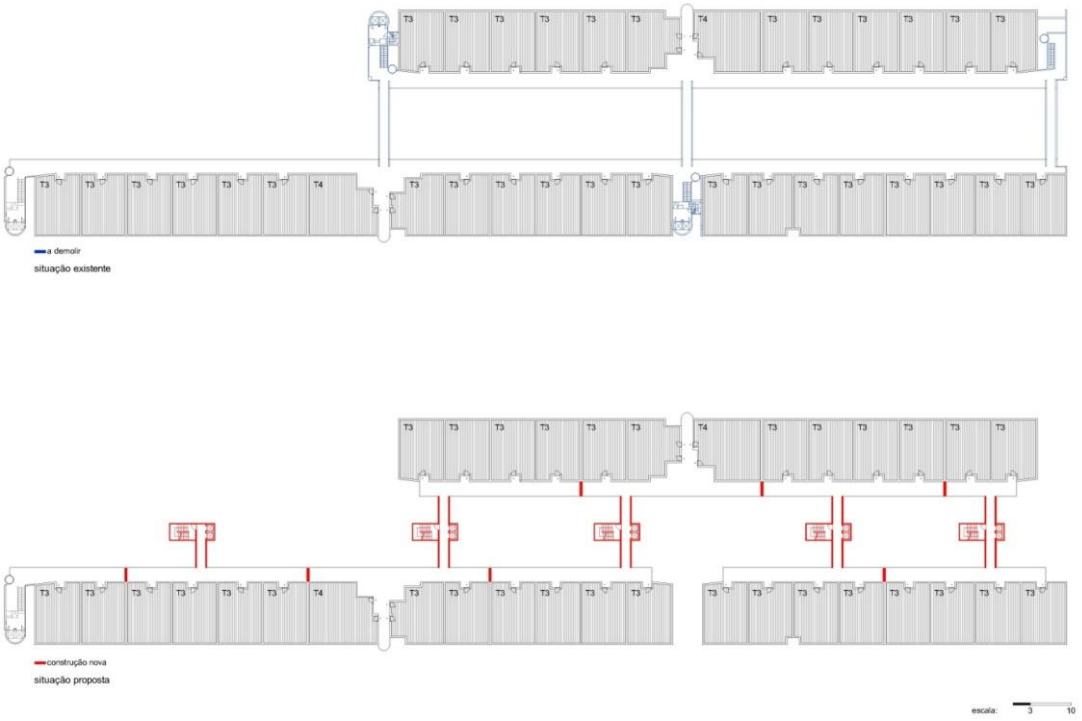


Fig. 9: Tipologia funcional: banda dos Lóios.

O **lote 232 dos Lóios**, pela sua singularidade, obrigará sempre a um estudo de detalhe, uma vez que, o seu funcionamento e gestão estão particularmente condicionados pela sua forma, pela quantidade de fogos que o compõem e pelas questões respeitantes à segurança. Neste aspecto, a solução apresentada trata da eliminação de situações de impasse, acrescentando circulações verticais no topo do edifício.

A possibilidade da sua divisão em dois lotes poderia ser um aspecto a considerar para facilidade da sua gestão. No entanto, os estudos feitos nesse sentido não apresentaram resultados satisfatórios em matéria de segurança contra incêndios, mantendo-se sempre bastantes reservas quanto à viabilidade do edifício com o seu uso corrente.



Fig. 10. Tipologia funcional: lote 232 dos Lóios.

Sobre o estudo gráfico efectuado para as referidas tipologias funcionais – **banda do Condado**, **torre do Condado**, **banda dos Lóios**, e **lote 232 dos Lóios** – há ainda que referir que os principais benefícios da organização lote a lote transformando o funcionamento de acordo com o registo padrão da cidade convencional, conforme o descrito, são: a maior facilidade na alienação de imóveis, a redução dos riscos associados a incêndios e outras catástrofes através da redução de distâncias nos percursos de fuga, a facilidade de gestão e de implementação de modelos de administração de condomínio e, a possibilidade de eliminação dos custos de manutenção que, em caso de alienação total, passam para os condóminos.

- O **cenário D**, apelidado de "Nova Chelas", considera a possibilidade de demolição total dos conjuntos em estudo e a construção de novos conjuntos urbanos. Tem como principais custos, os custos associados à realização de projecto e respectivas licenças, os custos de demolição e custos de alojamento da população durante a obra e os custos de construção.

Os benefícios são, por um lado, a obtenção de edifícios com os níveis de qualidade construtiva e estrutural, segurança, acessibilidades, e eficiência energética de acordo com as exigências regulamentares contemporâneas; por outro lado, com a organização espacial optimizada para a gestão do património construído; a possibilidade de alienação de imóveis seria uma possibilidade bastante facilitada, assim como a eventual introdução de novas valências que alterem a imagem do bairro e/ou a produtividade do mesmo.

6.1. Introdução aos Quadros de Análise Custo / Benefício

Os Quadros de Análise Custo / Benefício desenvolvidos, decorrem não só da necessidade de comparar os cenários propostos, mas também da possibilidade de quantificar os custos de cada acção independentemente dos cenários a que estão associados.

Quer-se com isto, desenvolver um conjunto de quadros que ao mesmo tempo seja um instrumento de definição de outros cenários, já que a sua organização permite a integração individual das acções consideradas noutras possibilidades (seja pela necessidade de as equacionar, seja por questões de financiamento condicionado).

Os Quadros de Análise Custo / Benefício, sofrem ainda os devidos ajustes, necessários à aplicação em cada tipologia funcional considerada (**banda do Condado**, **torre do Condado**, **banda dos Lóios**, **lote 232 dos Lóios**).

Assim, a tipologia funcional designada **banda do condado** aplica-se às seguintes unidades funcionais: C.01, C.02, C.04, C.06, C.07, C.08, C.10, C.12, C.14, C.15, C.16, C.17, C.18, C.20, C.22, C.24.

A tipologia funcional designada **torre do condado** aplica-se às seguintes unidades funcionais: C.03, C.05, C.09, C.11, C.19, C.21, C.23, C.25.

A tipologia funcional designada **banda dos lóios** aplica-se às seguintes unidades funcionais: L.01, L.02, L.03, L.04, L.05, L.06, L.07, L.08.

E a tipologa funcional **lote 232** aplica-se à unidade funcional L.09, ou seja, ao lote 232.

São presentemente apresentados os quatro Quadros de Análise Custo / Benefício, de acordo com as tipologias funcionais consideradas. Tratam-se de tabelas de duas entradas com 5 colunas verticais, correspondentes ao Nome do Cenário, Acção, Custo, Unidade de Medida, e, Benefício. A estas acrescem ainda as colunas correspondentes ao cálculo dos custos por unidade funcional e, por lote.

6.2. Quadros de Análise Custo/Benefício

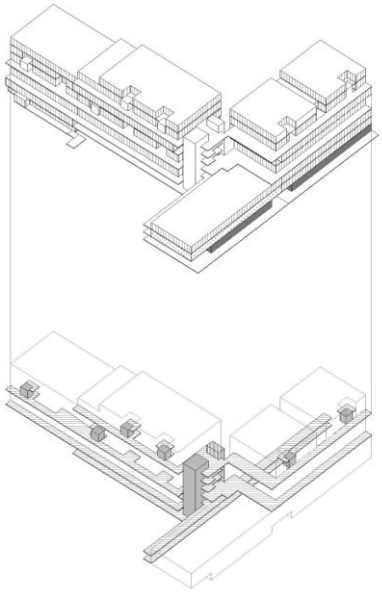
QUADRO DE ANÁLISE CUSTO / BENEFÍCIO

Unidade Tipológica "Banda do Condado" - caso de estudo: Unidade Funcional C04 (lotes 531, 532 e 533)

Cenário	acção		custo	un.	beneficio
A - "manter a situação existente"	nenhuma acção		custos energéticos, de acordo com a qualidade construtiva existente.		nenhum benefício
			custos correntes		
			custos de manutenção		
B - reparações	segmentação de áreas comuns por unidade funcional	introdução de escadas de emergência	13 700.00 €	€/por piso	redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga.
		reparação/substituição de elevadores	6 500.00 €	€/elevador/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes, organizadas por unidade funcional,	215.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/m2	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	pequena melhoria dos níveis de conforto
		reparação de coberturas	65.00 €	€/m2	
		pintura de fachadas	17.50 €	€/m2	
			custos correntes e de manutenção	€/lote	
C - intervenção	segmentação de áreas comuns por lote	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	redução da unidade funcional ao lote, introdução da possibilidade de alienação de imóveis, redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga, facilidade de gestão e de implementação de modelos de administração de condomínio; custos de manutenção (caso alienação total) passam para os condóminos.
		introdução de escadas autónomas com acesso próprio, por lote.	13 700.00 €	€/por piso	
		introdução de elevadores autónomos por lote	6 500.00 €	€/elevador/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes, organizadas por lote.	215.00 €	€/m2	
		encerramento / demolição de circulações entre diferentes lotes.	30.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/un	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	melhoria dos níveis de conforto, poupança, melhoria dos niveis de aproveitamento passivo de energia, redução de ocorrencia de patologias construtivas, redução de riscos associados a sismos e outras catastrofes
		segundo pano de fachada com isolamento térmico e impermeabilização integrados.	39.50 €	€/m2	
		sistema de cobertura com isolamento térmico e impermeabilização integrados	55.00 €	€/m2	
		substituição de caixilharia, com corte térmico e com vidro duplo	275.00 €	€/m2	
		reforço estrutural	50.00 €	€/m2	
	produtividade	colector solar para aquecimento de águas	3 500.00 €	€/tipologia	poupança, aproveitamento activo de energia, possibilidade de venda de energia à rede
		sistema de aproveitamento de águas pluviais	10 000.00 €	€/lote	
		instalação de paineis fotovoltaicos	10 625.00 €	€/tipologia	
D - "nova chelas"	demolir e construir de novo	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	edifícios com os níveis de qualidade construtiva e estrutural , segurança, acessibilidades, e eficiência energética de acordo com as exigências regulamentares contemporâneas; organização espacial optimizada para a gestão do património construído; introdução da possibilidade de alienação de imóveis; eventual introdução de novas valências que alterem a imagem do bairro e/ou a produtividade do mesmo.
		custos de demolição	25.00 €	€/m2	
		indeminizações a proprietários	50 000.00 €	€/fogo alienado	
		alojamento da população durante a obra	18 000.00 €	€/familia	
		custos de construção	1 100.00 €	€/m2	

Unid. Funcional:	C04		
Lote:	lote 531	lote 532	lote 533

Unid. Funcior	C04		
Lote:	lote 531	lote 532	lote 533
total (€):			



distância máxima à escada existente (m)	23.66	51.58	56.11
nº de escadas de emergência necessárias **(estimativa)**	0	1	1
nº de elevadores existentes		2	
nº de elevadores avariados		1	
área de circulação existente (m2)	89	291	314
área de fachada (m2)	585	2241	3290
área de cobertura (m2)	222	271	469
área de fachada (m2)	585	2241	3290

	0.00 €	109 600.00 €	109 600.00 €
	19 500.00 €	52 000.00 €	52 000.00 €
	19 135.00 €	62 565.00 €	67 510.00 €
	3 115.00 €	10 185.00 €	10 990.00 €
	1 468.50 €	4 801.50 €	5 181.00 €
	10 822.50 €	41 458.50 €	60 865.00 €
	14 430.00 €	17 615.00 €	30 485.00 €
	10 237.50 €	39 217.50 €	57 575.00 €
Total (€):	**78 708.50 €**	**337 442.50 €**	**394 206.00 €**
Total (€/m²):	**96.46 €**	**139.38 €**	**98.72 €**

aplica-se às seguintes unidades funcionais: C.01, C.02, C.04, C.06, C.07, C.08, C.10, C.12, C.14, C.15, C.16, C.17, C.18, C.20, C.22, C.24.

nº de escadas por lote **(estimativa)**	1	1	1
nº de pisos	3	8	8
nº de elevadores por lote **(estimativa conforme nº de pisos)**	1	2	2
área de circulação existente (m2)	89	291	314
área a demolir **(estimativa)**		679.8	
área de circulação existente (m2)	89	291	314
área de fachada (m2)	585	2241	3290
área de cobertura (m2)	222	271	469
nº de vãos (un)	51	133	195
área de vãos (m2)	135	270	364
área bruta de construção	816	2421	3993
nº de fogos	6	20	32
número por lote **(estimativa)**	1	1	1
nº de fogos	6	20	32

	4 005.00 €	13 095.00 €	14 130.00 €
	41 100.00 €	109 600.00 €	109 600.00 €
	19 500.00 €	104 000.00 €	104 000.00 €
	19 135.00 €	62 565.00 €	67 510.00 €
	2 670.00 €	8 730.00 €	9 420.00 €
	3 115.00 €	10 185.00 €	10 990.00 €
	1 468.50 €	4 801.50 €	5 181.00 €
	10 822.50 €	41 458.50 €	60 865.00 €
	23 107.50 €	88 519.50 €	129 955.00 €
	12 210.00 €	14 905.00 €	25 795.00 €
	37 125.00 €	74 250.00 €	100 100.00 €
	40 800.00 €	121 050.00 €	199 650.00 €
	21 000.00 €	70 000.00 €	112 000.00 €
	10 000.00 €	10 000.00 €	10 000.00 €
	63 750.00 €	212 500.00 €	340 000.00 €
Total (€):	**309 808.50 €**	**945 659.50 €**	**1 299 196.00 €**
Total (€/m²):	**379.67 €**	**390.61 €**	**325.37 €**

área bruta de construção	816	2421	3993
nº de fogos alienados	6	20	32
	816	2421	3993

	36 720.00 €	108 945.00 €	179 685.00 €
	20 400.00 €	60 525.00 €	99 825.00 €
	300 000.00 €	1 000 000.00 €	1 600 000.00 €
	108 000.00 €	360 000.00 €	576 000.00 €
	897 600.00 €	2 663 100.00 €	4 392 300.00 €
Total (€):	**1 362 720.00 €**	**4 192 570.00 €**	**6 847 810.00 €**

QUADRO DE ANÁLISE CUSTO / BENEFÍCIO
Unidade Tipológica "Torre do Condado" - caso de estudo: Unidade Funcional C05 (lote 535)

Cenário	acção		custo	un.	beneficio
A - "manter a situação existente"	nenhuma acção		custos energéticos, de acordo com a qualidade construtiva existente.		nenhum benefício
			custos correntes		
			custos de manutenção		
B - reparações	segmentação de áreas comuns por unidade funcional	introdução de escadas de emergência	13 700.00 €	€/por piso	redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga.
		reparação/substituição de elevadores	6 500.00 €	€/elevador/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes, organizadas por unidade funcional,	215.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/m2	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	pequena melhoria dos níveis de conforto
		reparação de coberturas	65.00 €	€/m2	
		pintura de fachadas	17.50 €	€/m2	
			custos correntes e de manutenção	€/lote	
C - intervenção	segmentação de áreas comuns por lote	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	redução da unidade funcional ao lote, introdução da possibilidade de alienação de imóveis, redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga, facilidade de gestão e de implementação de modelos de administração de condomínio; custos de manutenção (caso alienação total) passam para os condóminos.
		obras para transformação de escadas em escadas de emergência	13 700.00 €	€/por piso	
		substituição de elevadores	6 500.00 €	€/elev/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes	215.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/un	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	melhoria dos níveis de conforto, poupança, melhoria dos niveis de aproveitamento passivo de energia, redução de ocorrencia de patologias construtivas, redução de riscos associados a sismos e outras catastrofes
		segundo pano de fachada com isolamento térmico e impermeabilização integrados.	39.50 €	€/m2	
		sistema de cobertura com isolamento térmico e impermeabilização integrados	55.00 €	€/m2	
		substituição de caixilharia, com corte térmico e com vidro duplo	275.00 €	€/m2	
		reforço estrutural	50.00 €	€/m2	
	produtividade	colector solar para aquecimento de águas	3 500.00 €	€/tipologia	poupança, aproveitamento activo de energia, possibilidade de venda de energia à rede
		sistema de aproveitamento de águas pluviais	10 000.00 €	€/lote	
		instalação de paineis fotovoltaicos	10 625.00 €	€/tipologia	
D - "nova chelas"	demolir e construir de novo	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	edifícios com os níveis de qualidade construtiva e estrutural , segurança, acessibilidades, e eficiência energética de acordo com as exigências regulamentares contemporâneas; organização espacial optimizada para a gestão do património construído; introdução da possibilidade de alienação de imóveis; eventual introdução de novas valências que alterem a imagem do bairro e/ou a produtividade do mesmo.
		custos de demolição	25.00 €	€/m2	
		indeminizações a proprietários	50 000.00 €	€/fogo aliena do	
		alojamento da população durante a obra	18 000.00 €	€/familia	
		custos de construção	1 100.00 €	€/m2	

Unid. Funcional:	C05
Lote:	lote 535

Unid. Funcional:	C05
Lote:	lote 535

QUADRO DE ANÁLISE CUSTO / BENEFÍCIO

Unidade Tipológica "Banda dos Loios" - caso de estudo: Unidades Funcionais L05, L06, L07 e L08 (lotes 227, 228A, 228B, 229A e 229B)

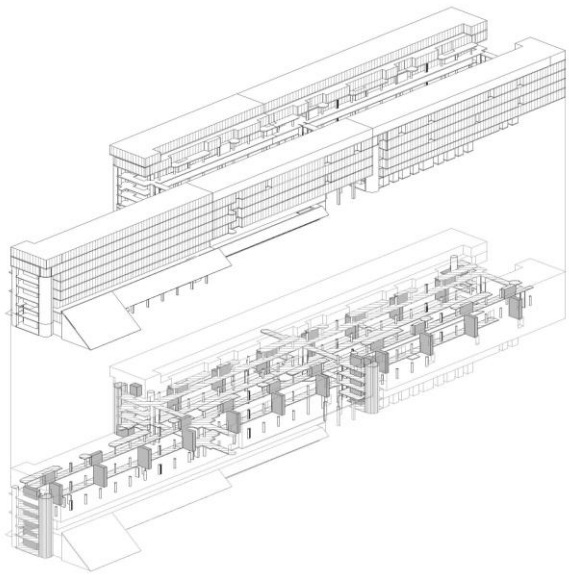
Cenário	acção		custo	un.	beneficio
A - "manter a situação existente"	nenhuma acção		custos energéticos, de acordo com a qualidade construtiva existente.		nenhum benefício
			custos correntes		
			custos de manutenção		
B - reparações	segmentação de áreas comuns por unidade funcional	introdução de escadas de emergência	13 700.00 €	€/por piso	redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga.
		reparação/substituição de elevadores	6 500.00 €	€/elevador/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes, organizadas por unidade funcional,	215.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/m2	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	pequena melhoria dos níveis de conforto
		reparação de coberturas	65.00 €	€/m2	
		pintura de fachadas	17.50 €	€/m2	
			custos correntes e de manutenção	€/lote	
C - intervenção	segmentação de áreas comuns por lote	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	redução da unidade funcional ao lote, introdução da possibilidade de alienação de imóveis, redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga, facilidade de gestão e de implementação de modelos de administração de condomínio; custos de manutenção (caso alienação total) passam para os condóminos.
		introdução de escadas autónomas com acesso próprio, por lote.	13 700.00 €	€/por piso	
		introdução de elevadores autónomos por lote	6 500.00 €	€/elevador/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes, organizadas por lote.	215.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/un	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	melhoria dos níveis de conforto, poupança, melhoria dos niveis de aproveitamento passivo de energia, redução de ocorrencia de patologias construtivas, redução de riscos associados a sismos e outras catastrofes
		segundo pano de fachada com isolamento térmico e impermeabilização integrados.	39.50 €	€/m2	
		sistema de cobertura com isolamento térmico e impermeabilização integrados	55.00 €	€/m2	
		substituição de caixilharia, com corte térmico e com vidro duplo	275.00 €	€/m2	
		reforço estrutural	50.00 €	€/m2	
	produtividade	colector solar para aquecimento de águas	3 500.00 €	€/tipologia	poupança, aproveitamento activo de energia, possibilidade de venda de energia à rede
		sistema de aproveitamento de águas pluviais	10 000.00 €	€/lote	
		instalação de paineis fotovoltaicos	10 625.00 €	€/tipologia	
D - "nova chelas"	demolir e construir de novo	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	edifícios com os níveis de qualidade construtiva e estrutural , segurança, acessibilidades, e eficiência energética de acordo com as exigências regulamentares contemporâneas; organização espacial optimizada para a gestão do património construído; introdução da possibilidade de alienação de imóveis; eventual introdução de novas valências que alterem a imagem do bairro e/ou a produtividade do mesmo.
		custos de demolição	25.00 €	€/m2	
		indeminizações a proprietários	50 000.00 €	€/fogo aliena do	
		alojamento da população durante a obra	18 000.00 €	€/famil ia	
		custos de construção	1 100.00 €	€/m2	

Unid. Funcional:	L05, L06, L07 e L08	Unid. Funcional:	L05, L06, L07 e L08
Lote:	lotes 227 a 229B	Lote:	lotes 227 a 229B
		total (€):	

distância máxima à escada existente (m)	65.6		
nº de escadas de emergência necessárias **(estimativa)**	8		4 384 000.00 €
nº de elevadores existentes	6		
nº de elevadores avariados	5		260 000.00 €
			734 440.00 €
			119 560.00 €
área de circulação existente (m2)	3416		56 364.00 €
área de fachada (m2)	10270.2		189 998.70 €
área de cobertura (m2)	1945.2		126 438.00 €
área de fachada (m2)	10270.2		179 728.50 €
		Total (€):	**6 050 529.20 €**
		Total (€/m²):	**252.85 €**

			153 720.00 €
nº de escadas por lote **(estimativa)**	5		109 600.00 €
nº de pisos	8		
nº de elevadores por lote **(estimativa conforme nº de pisos)**	7		364 000.00 €
área de circulação existente (m2)	3416		734 440.00 €
			119 560.00 €
área de circulação existente (m2)	3416		56 364.00 €
			189 998.70 €
área de fachada (m2)	10270.2		405 672.90 €
área de cobertura (m2)	1945.2		106 986.00 €
nº de vãos (un)	1816		
área de vãos (m2)	5750.1		1 581 277.50 €
área bruta de construção	23929		1 196 450.00 €
nº de fogos	187		654 500.00 €
número por lote **(estimativa)**	1		10 000.00 €
nº de fogos	187		1 986 875.00 €
		Total (€):	**7 669 444.10 €**
		Total (€/m²):	**320.51 €**

			1 076 805.00 €
área bruta de construção	23929		598 225.00 €
nº de fogos alienados	187		9 350 000.00 €
			3 366 000.00 €
	23929		26 321 900.00 €
		Total (€):	**40 712 930.00 €**



aplica-se às seguintes unidades funcionais: L.01, L.02, L.03, L.04, L.05, L.06, L.07, L.08.

QUADRO DE ANÁLISE CUSTO / BENEFÍCIO

Unidade Tipológica "Lote 232 dos Loios" - caso de estudo: Unidade Funcional L09 (lote 232)

Cenário	acção		custo	un.	beneficio
A - "manter a situação existente"	nenhuma acção		custos energéticos, de acordo com a qualidade construtiva existente.		nenhum benefício
			custos correntes		
			custos de manutenção		
B - reparações	segmentação de áreas comuns por unidade funcional	introdução de escadas de emergência	13 700.00 €	€/por piso	redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga.
		reparação/substituição de elevadores	6 500.00 €	€/elevador/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes, organizadas por unidade funcional,	215.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/m2	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	pequena melhoria dos níveis de conforto
		reparação de coberturas	65.00 €	€/m2	
		pintura de fachadas	17.50 €	€/m2	
			custos correntes e de manutenção	€/lote	
C - intervenção	segmentação de áreas comuns por lote	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	redução da unidade funcional ao lote, introdução da possibilidade de alienação de imóveis, redução dos riscos associados a incêndio e outras catastrofes, redução de distancias nos percursos de fuga, facilidade de gestão e de implementação de modelos de administração de condomínio; custos de manutenção (caso alienação total) passam para os condóminos.
		introdução de escadas de emergência	13 700.00 €	€/por piso	
		introdução de elevadores	6 500.00 €	€/elev/piso	
		substituição de esquema de distribuição de redes	215.00 €	€/m2	
		reparação de áreas comuns de circulação	35.00 €	€/m2	
		instalação de sistemas de combate a incêndios	16.50 €	€/un	
	qualidade construtiva	reparação de patologias	18.50 €	€/m2	melhoria dos níveis de conforto, poupança, melhoria dos niveis de aproveitamento passivo de energia, redução de ocorrencia de patologias construtivas, redução de riscos associados a sismos e outras catastrofes
		segundo pano de fachada com isolamento térmico e impermeabilização integrados.	39.50 €	€/m2	
		sistema de cobertura com isolamento térmico e impermeabilização integrados	55.00 €	€/m2	
		substituição de caixilharia, com corte térmico e com vidro duplo	275.00 €	€/m2	
		reforço estrutural	50.00 €	€/m2	
	produtividade	colector solar para aquecimento de águas	3 500.00 €	€/tipologia	poupança, aproveitamento activo de energia, possibilidade de venda de energia à rede
		sistema de aproveitamento de águas pluviais	10 000.00 €	€/lote	
		instalação de paineis fotovoltaicos	10 625.00 €	€/tipologia	
D - "nova chelas"	demolir e construir de novo	custos de projectos e licenças	45.00 €	€/m2	edifícios com os níveis de qualidade construtiva e estrutural , segurança, acessibilidades, e eficiência energética de acordo com as exigências regulamentares contemporâneas; organização espacial optimizada para a gestão do património construído; introdução da possibilidade de alienação de imóveis; eventual introdução de novas valências que alterem a imagem do bairro e/ou a produtividade do mesmo.
		custos de demolição	25.00 €	€/m2	
		indeminizações a proprietários	50 000.00 €	€/fogo aliena do	
		alojamento da população durante a obra	18 000.00 €	€/familia	
		custos de construção	1 100.00 €	€/m2	

Unid. Funcional:	L09
Lote:	lote 232

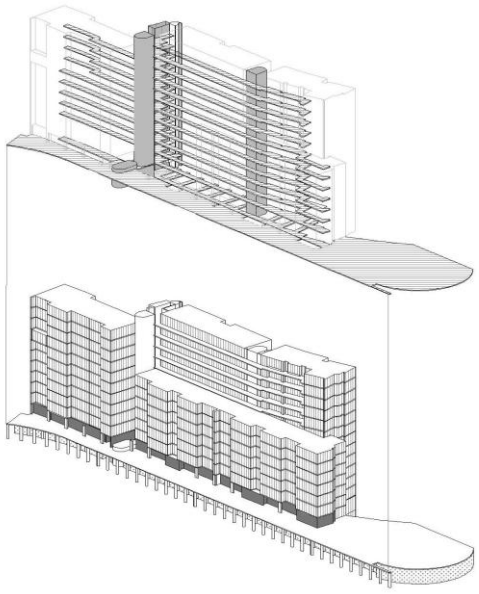
Unid. Funcional:	L09
Lote:	lote 232

		total (€):

distância máxima à escada existente (m)	27.59	
nº de escadas de emergência necessárias **(estimativa)**	2	767 200.00 €
nº de elevadores existentes	3	
nº de elevadores avariados	0	182 000.00 €
		490 974.00 €
		79 926.00 €
área de circulação existente (m2)	2283.6	37 679.40 €
área de fachada (m2)	9446.1	174 752.85 €
área de cobertura (m2)	2302.5	149 662.50 €
área de fachada (m2)	9446.1	165 306.75 €
		Total (€): **2 047 501.50 €**
		Total (€/m²): **142.79 €**

		102 762.00 €
nº de escadas por lote **(estimativa)**	2	191 800.00 €
nº de pisos	14	
nº de elevadores	2	182 000.00 €
área de circulação existente (m2)	2283.6	490 974.00 €
		79 926.00 €
área de circulação existente (m2)	2283.6	37 679.40 €
		174 752.85 €
área de fachada (m2)	9446.1	373 120.95 €
área de cobertura (m2)	2302.5	126 637.50 €
nº de vãos (un)	654	
área de vãos (m2)	1280.6	352 165.00 €
área bruta de construção	14339.2	716 960.00 €
nº de fogos	103	360 500.00 €
número por lote **(estimativa)**	3	30 000.00 €
nº de fogos	103	1 094 375.00 €
		Total (€): **4 313 652.70 €**
		Total (€/m²): **300.83 €**

		645 264.00 €
área bruta de construção	14339.2	358 480.00 €
nº de fogos alienados	103	5 150 000.00 €
		1 854 000.00 €
	14339.2	15 773 120.00 €
		Total (€): **23 780 864.00 €**

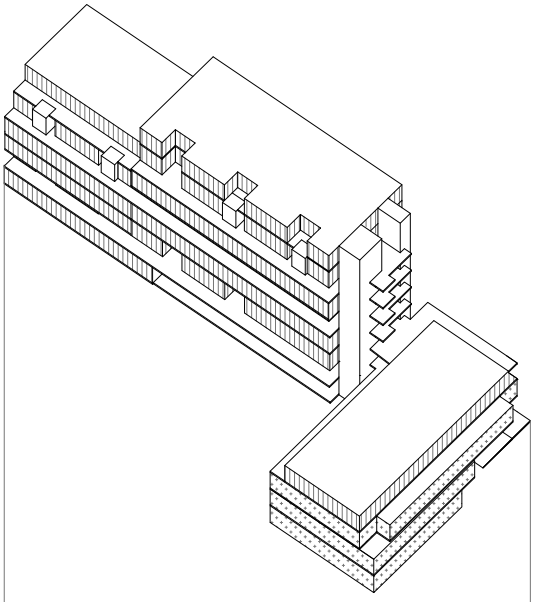


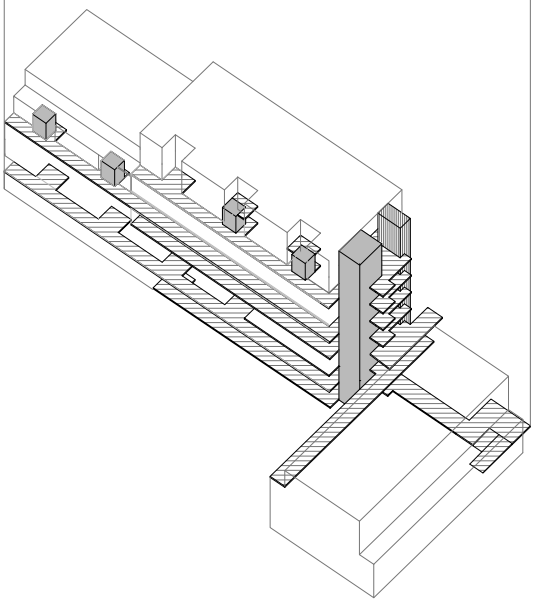
aplica-se à unidade funcionaL: L.09.

6.3. Quadros de áreas e valores de ocupação das unidades funcionais

C.01

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C01 - LOTES 524 e 525
37 fogos; área bruta 5125.60m²; área de circulação 620.13m²





habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

lote 524	ocup. actual	tipolologias
piso 8		1T3+1T5
piso 7	8 fogos	6T3
piso 6		duplex
piso 5	4 fogos	4T3
piso 4	10 fogos	10T3
piso 3	1 fogo	1s/inf.+ duplex
piso 2	9 fogos	8T3+1s/inf.
piso 1	2 fogos	1T5+1s/inf.

*Lote 524 tem 1 fogo com acesso directo à rua.
**Os lotes 524 e 525 têm 1 elevador avariado.

lote 525	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
			2	1
			2	1
			2	1
			2	1
piso 4	3 fogos	2T3+1T2	2	1
piso 3	equip. +serv.	escritórios	2	1
piso 2	equip. +serv.	escritórios	2	1
piso 1	equip. +serv.	2 lojas	2	1

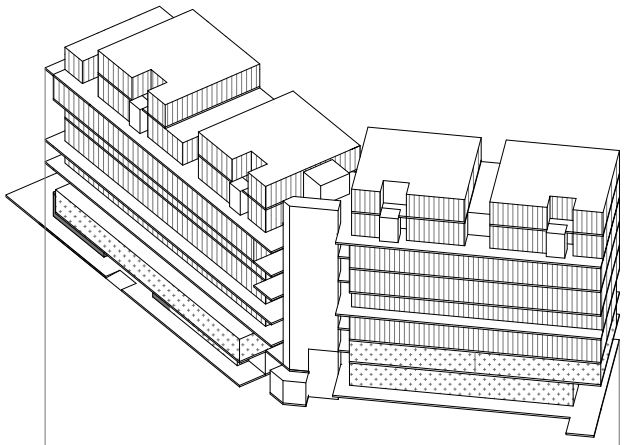
dist. máx. fuga	56.31 m	22.84 m	56.31 m
área cobertura	470.64 m²	252.79 m²	723.43 m²
área cob. aces.	(-)	(-)	(-)
área vãos	374.67 m²	171.95 m²	546.62 m²
nº. vãos	187	57	244
área fachada	3123.83 m²	602.82 m²	3726.65 m²
área circulação	280.68 m²	59.48 m²	*620.13 m²
área bruta	3738.68 m²	1101.7 m²	5125.6 m²
nº. fogos	34	3	37
	524	525	U.F.

C.02

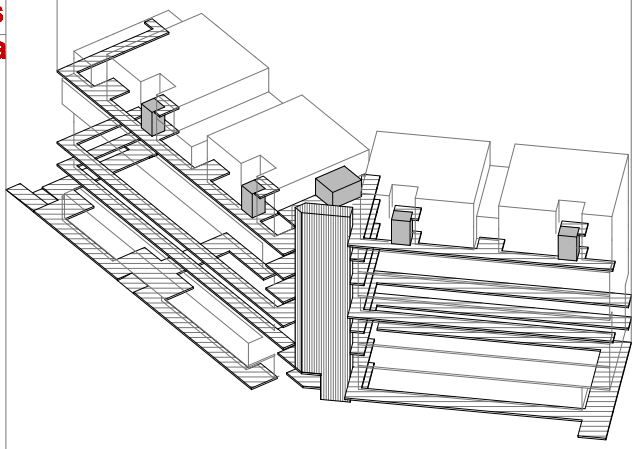
CHELAS - CONDADO
unidade funcional C02 - LOTES 526 e 528
39 fogos; área bruta 5999.50m²; área de circulação 1319.50m²

lote 526	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 8		2T5	2	1
piso 7	10 fogos	8T3	2	1
piso 6		duplex	2	1
piso 5		duplex	2	1
piso 4	8 fogos	8T3	2	1
piso 3	4 fogos	1T3+3T2	2	1
piso 2	equip.	4 lojas	2	1
piso 1	com.+equip.	5 lojas	2	1

**O lote 526 tem 1 elevador avariado.



lote 528	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 8		2T5	2	1
piso 7	8 fogos	6T3	2	1
piso 6		duplex	2	1
piso 5		duplex	2	1
piso 4	6 fogos	6T3	2	1
piso 3	3 fogos	3T2	2	1
piso 2	equip.	escritórios	2	1
piso 1	equip. +com.	2 lojas	2	1

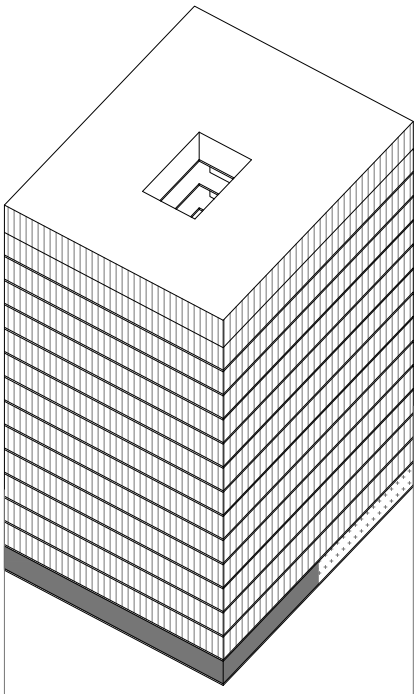


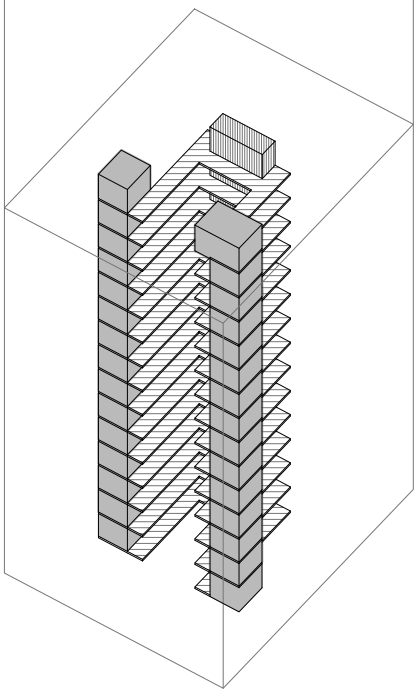
dist. máx. fuga	42.21 m	34.41 m	42.21 m
área cobertura	364.58 m²	282.81 m²	711.11 m²
área cob. aces.	(-)	(-)	(-)
área vãos	342.94 m²	296.19 m²	639.13 m²
nº. vãos	165	136	301
área fachada	2810 m²	2196.48 m²	5006.48 m²
área circulação	496.65 m²	308.09 m²	*1319.5 m²
área bruta	3230.23 m²	2383.48 m²	5999.5 m²
nº. fogos	22	17	39
	526	528	U.F.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.03

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C03 - LOTE 530
85 fogos; área bruta 8336.4m²; área de circulação 963.20m²





lote 530	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 15	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 14	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 1	com.+1 fogo	1T3	3	2

dist. máx. perc. fuga	18.30 m	18.30 m
área total cobertura	633 m²	633 m²
área cob. acessível	482.1 m²	482.1 m²
área vãos	596.36 m²	596.36 m²
nº. vãos	405	405
área fachada	5911.8 m²	5911.8 m²
área circulação	963.2 m²	963.2 m²
área bruta	8336.4 m²	8336.4 m²
nº. fogos	85	85
	530	U.F.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

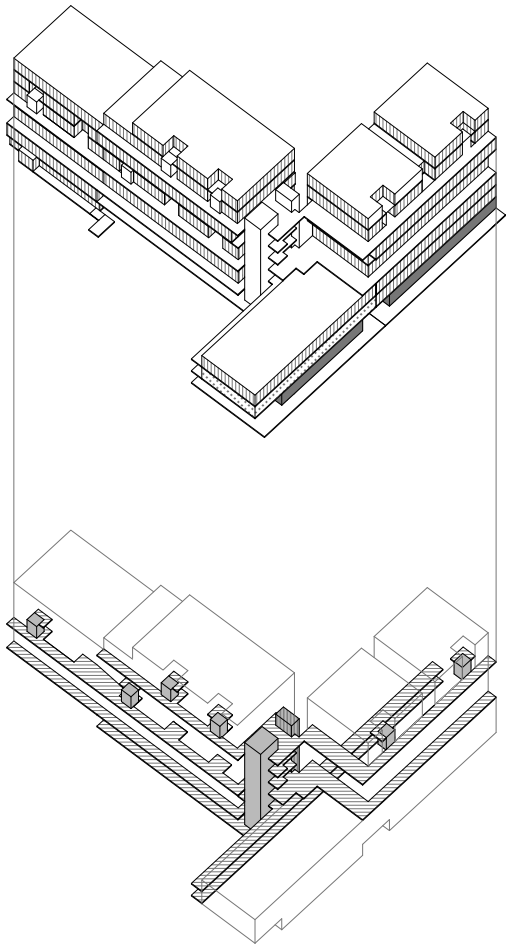
C.04

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C04 - LOTES 531, 532 e 533
51 fogos; área bruta 7558.41m²; área de circulação 1022.77m²

lote 531	ocup. actual	tipolologias
piso 3	3 fogos	3T3
piso 2	3 fogos	escritórios
piso 1	serviços	1 loja

lote 532	ocup. actual	tipolologias
piso 8	8 fogos	2T5
piso 7		6T3
piso 6	6 fogos	duplex
piso 5		duplex
piso 4		6T3
piso 3	3 fogos	1T3+2T2
piso 2	3 fogos	escritórios
piso 1	comércio	3 lojas

lote 533	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 8	8 fogos	1T5+1T3	2	1
piso 7		6T3	2	1
piso 6	10 fogos	duplex	2	1
piso 5		duplex	2	1
piso 4		10T3	2	1
piso 3	9 fogos	8T3+1s/inf.	2	1
piso 2	2 fogos	1T5+1s/inf.	2	1
piso 1	2 fogos	2T3	2	1

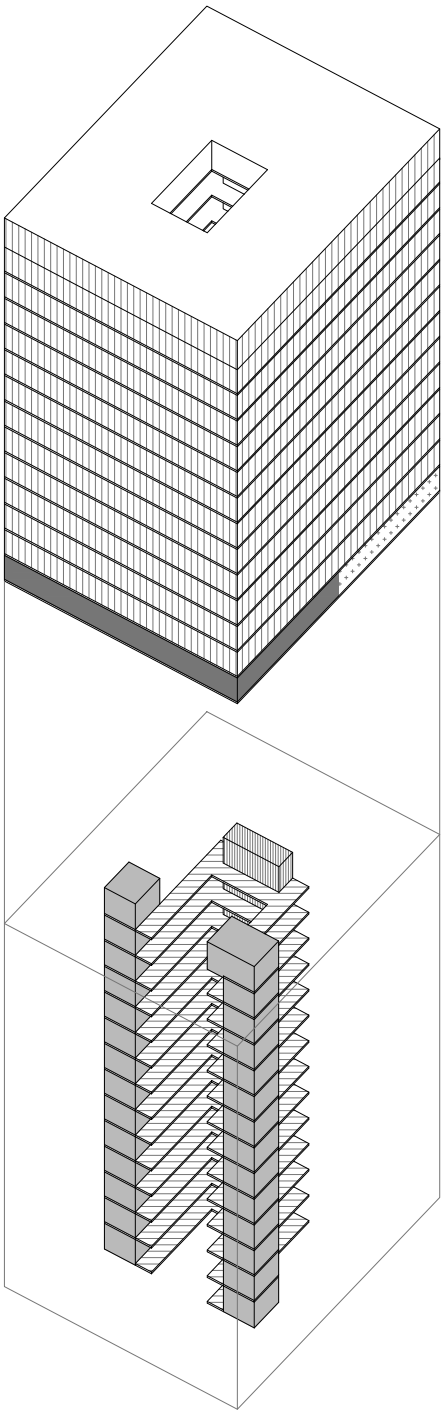


dist. máx. fuga	23.66 m	51.58 m	56.11 m	56.11 m
área cobertura	221.88 m²	271.37 m²	468.84 m²	962.09 m²
área cob. aces.	(-)	(-)	(-)	(-)
área vãos	134.53 m²	270.06 m²	363.57 m²	1129.14 m²
nº. vãos	51	133	195	379
área fachada	585.05 m²	2241 m²	3289.61 m²	5755 m²
área circulação	89.36 m²	290.90 m²	314.14 m²	*1022.77 m²
área bruta	815.69 m²	2421.45 m²	3992.9 m²	7558.41 m²
nº. fogos	6	20	31	57
	531	532	533	U.F.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.05

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C05 - LOTE 535
79 fogos; área bruta 8353.10m²; área de circulação 854.80m²



lote 535	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 14	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 1	com.+1 fogo	1T3	3	2

dist. máx. perc. fuga	18.30 m	18.30 m
área total cobertura	633 m²	633 m²
área cob. acessível	482.1 m²	633 m²
área vãos	596.36 m²	596.36 m²
nº. vãos	405	405
área fachada	5911.8 m²	5911.8 m²
área circulação	854.8 m²	854.8 m²
área bruta	8353.1 m²	8353.1 m²
nº. fogos	79	79
	535	U.F.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.06

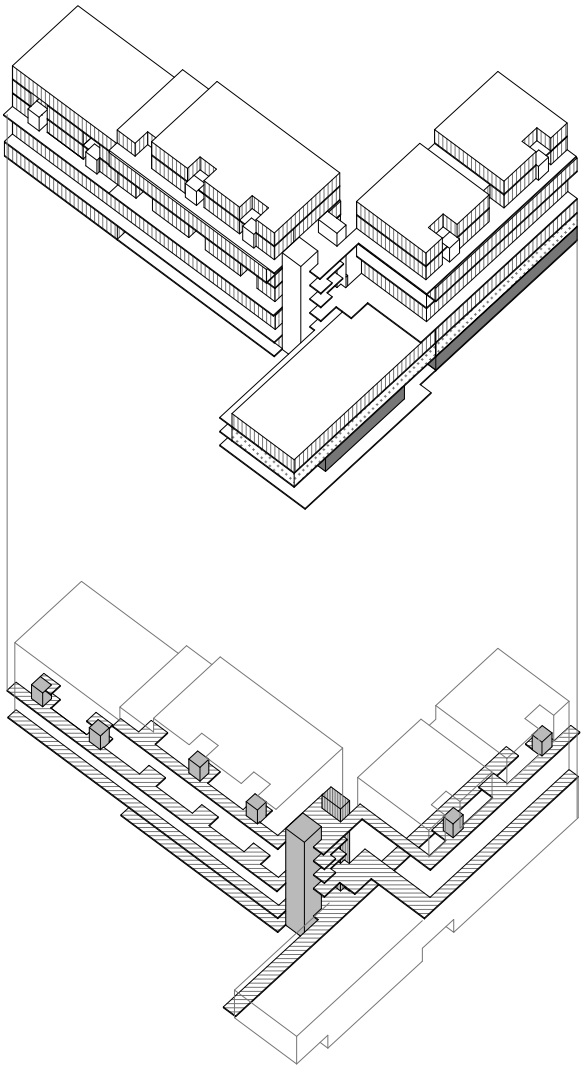
CHELAS - CONDADO
unidade funcional C06 - LOTES 536, 537 e 538
55 fogos; área bruta 7558.40m²; área de circulação 874.70m²

lote 536	ocup. actual	tipolologias
piso 8		1T5+1T3
piso 7	8 fogos	6T3
piso 6		duplex
piso 5	4 fogos	4T3
piso 4	10 fogos	10T3
piso 3	9 fogos	8T3+1s/inf.
piso 2	2 fogos	1T5+1s/inf.
piso 1	2 fogos	2T3

*Lote 536 tem 2 fogos com acesso directo à rua.
O lote 538 tem 2 fogos com acesso directo à rua.
**Os lotes 536, 537 e 538 têm 1 elevador avariado.

lote 537	ocup. actual	tipolologias
piso 3	3 fogos	2T3+1T2
piso 2	equipamento	escritórios
piso 1	comércio	1 loja

lote 538	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 8		2T5	2	1
piso 7	8 fogos	6T3	2	1
piso 6		duplex	2	1
piso 5		duplex	2	1
piso 4	6 fogos	6T3	2	1
piso 3	3 fogos	2T3+1T2	2	1
piso 2	equipamento	escritórios	2	1
piso 1	equipamento	3 lojas	2	1

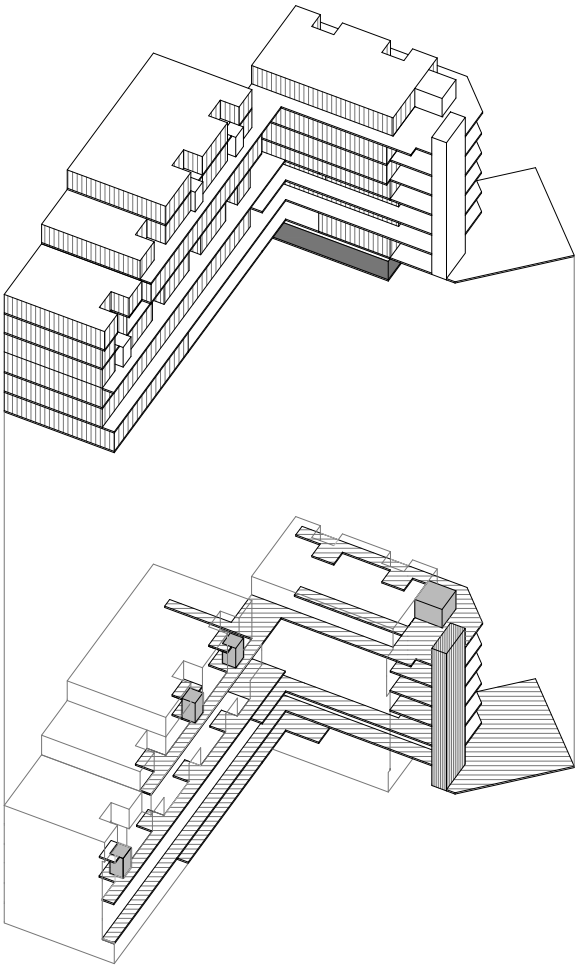


dist. máx. fuga	56.11 m	23.66 m	51.58 m	56.11 m
área cobertura	468.84 m²	221.88 m²	271.37 m²	962.09 m²
área cob. aces.	(-)	(-)	(-)	(-)
área vãos	363.57 m²	134.53 m²	270.06 m²	1129.14 m²
nº. vãos	195	51	133	379
área fachada	3289.61 m²	585.05 m²	2241 m²	5755 m²
área circulação	314.14 m²	89.36 m²	290.90 m²	*874.7 m²
área bruta	3992.9 m²	815.69 m²	2421.45 m²	7555.4 m²
nº. fogos	36	3	16	55
	536	537	538	U.F.

habitação
distribuição horizontal
lojas
dist. vertical - escada
outras ocupações
dist. vertical - elevador

C.07

unidade funcional C07 - LOTES 540A e 542
38 fogos; área bruta 5218.80m²; área de circulação 991.73m²



lot. 540A	ocup. actual	tipolologias
piso 7	4 fogos	4T3
piso 6		duplex
piso 5		duplex
piso 4	4 fogos	4T3
piso 3	2 fogos	1T3+1T2
piso 2	2 fogos	2T3
piso 1	comércio	5 lojas

*Lote 542 tem 2 fogos com acesso directo à rua.
**Os lotes 540A e 542 têm 2 elevadores avariados.

lote 542	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 8		1T5+1T3	2	1
piso 7	8 fogos	6T3	2	1
piso 6		duplex	2	1
piso 5		duplex	2	1
piso 4	8 fogos	8T3	2	1
piso 3	1 fogo	1s/inf.+ duplex	2	1
piso 2	7 fogos	1s/inf.+ 6T3	2	1
piso 1	2 fogos	1T5+1s/inf.	2	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

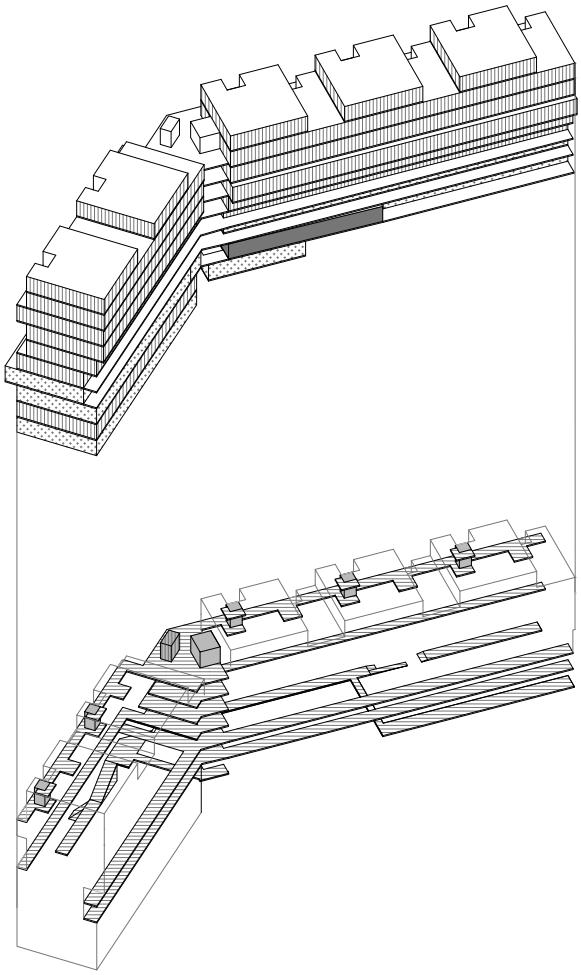
dist. máx. fuga	31.06 m	64.78 m	64.78 m
área cobertura	167.16 m²	374.80 m²	614.62 m²
área cob. aces.	(-)	(-)	(-)
área vãos	161.94 m²	366.85 m²	528.79 m²
nº. vãos	77	168	245
área fachada	1235.96 m²	2166.1 m²	4110.05 m²
área circulação	65.77 m²	215.59 m²	*991.73 m²
área bruta	1387.11 m²	2865.69 m²	5218.8 m²
nº. fogos	12	26	38
	540A	542	U.F.

C.08

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C08 - LOTES 540 e 544
58 fogos; área bruta 9404.40m²; área de circulação 952.98m²

lote 540	ocup. actual	tipolologias
piso 9		3T5
piso 8	15 fogos	12T3
piso 7		duplex
piso 6		duplex
piso 5	12 fogos	12T3
piso 4	6 fogos	6T3
piso 3	equipamento	1s/inf.+ duplex
piso 2	com.+equip.	7 lojas+1equip.
piso 1	arrumos	s/inf.

*Lote 540 tem 1 fogo com acesso directo à rua.



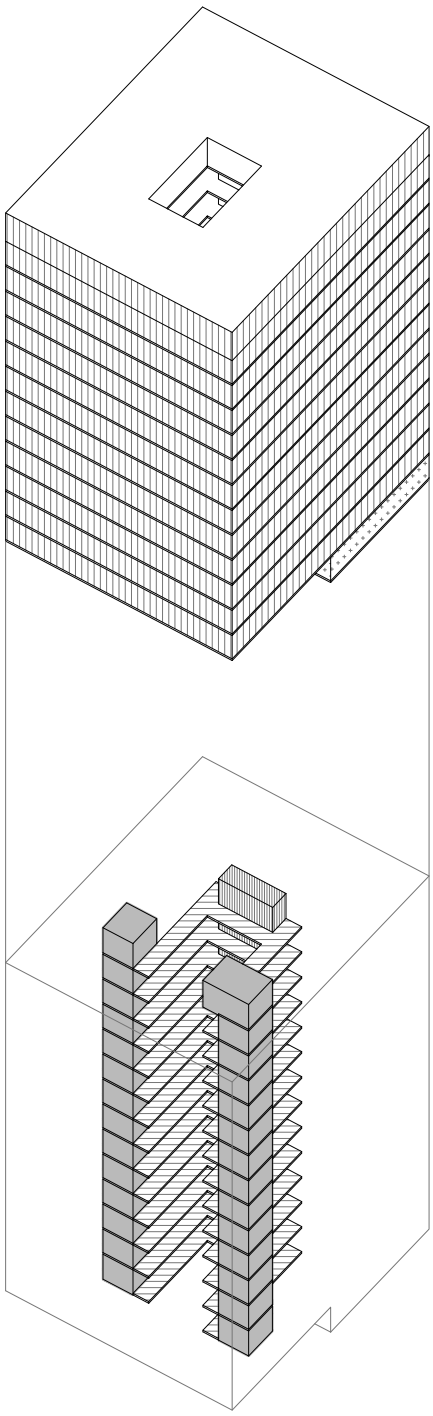
lote 544	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 9	10 fogos	2T5 8T3	2	1
piso 8		duplex	2	1
piso 7		duplex	2	1
piso 6	8 fogos	8T3	2	1
piso 5	4 fogos	4T2	2	1
piso 4	equipamento	escritórios	2	1
piso 3	equipamento	escritórios	2	1
piso 2	fogos	(?)	2	1
piso 1	arrumos	s/inf.	2	1

dist. máx. fuga	59.33 m	53.83 m	59.33 m
área cobertura	551.90 m²	369.94 m²	1000.3 m²
área cob. aces.	(-)	(-)	(-)
área vãos	565.17 m²	424.44 m²	989.6 m²
nº. vãos	269	201	470
área fachada	3563.98 m²	2734.84 m²	7281.81 m²
área circulação	318.7 m²	217.05 m²	952.98 m²
área bruta	5111.82 m²	3875.35 m²	9404.4 m²
nº. fogos	33	23	56
	540	544	U.F.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.09

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C09 - LOTE 546
84 fogos; área bruta 8353.10m²; área de circulação 854.80m²

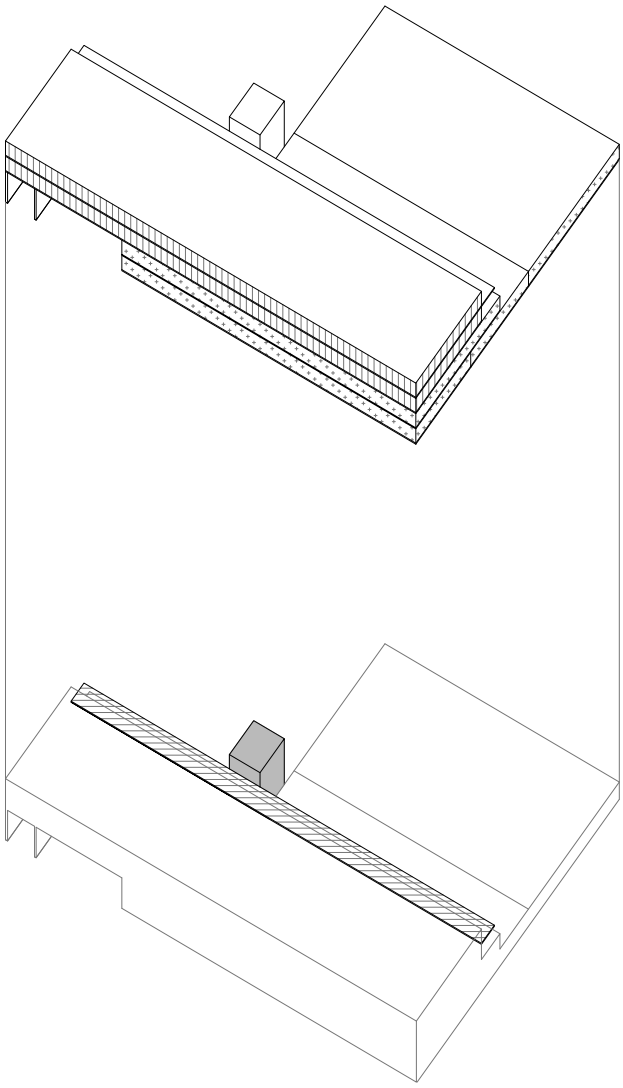


lote 546	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 15	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 14	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	6 fogos	lojas	3	2
piso 1	equipamento	lojas	3	2

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.10

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C10 - LOTE 547
7 fogos; área bruta 2012.43m²; área de circulação 129.69m²

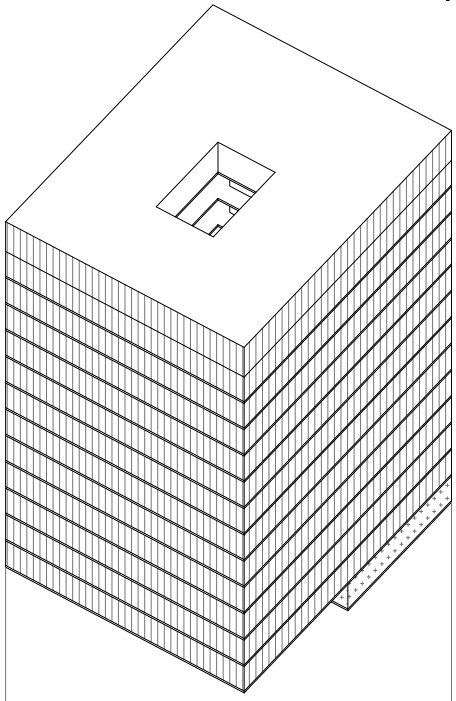


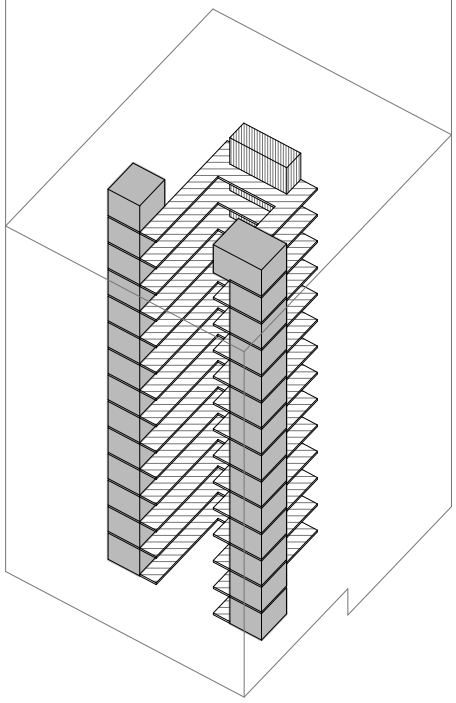
lote 547	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 4	7 fogos	7T4	0	1
piso 3		duplex	0	1
piso 2	equipamento	lojas	0	1
piso 1	equipamento	lojas	0	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.11

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C11 - LOTE 548
83 fogos; área bruta 8353.10m²; área de circulação 854.80m²



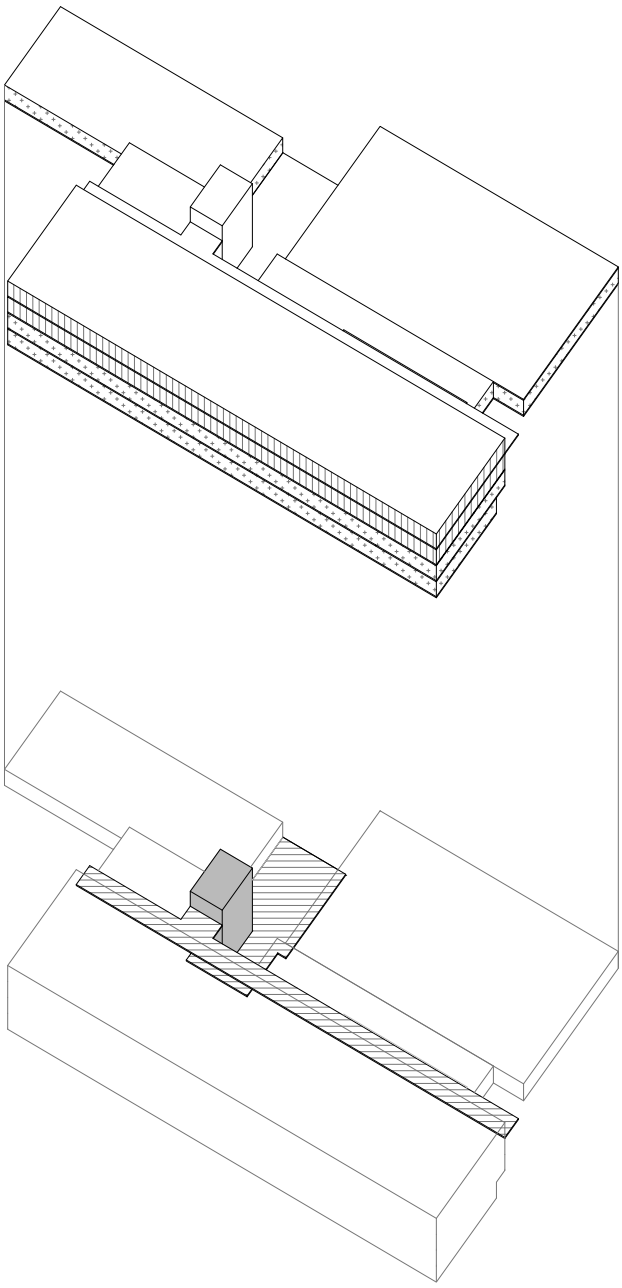


lote 548	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 15	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 14	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	equip.+5 fogos	1 loja+5 s/inf.	3	2
piso 1	equipamento	lojas	3	2

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.12

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C12 - LOTE 549
7 fogos; área bruta 2797.82m²; área de circulação 368.84m²

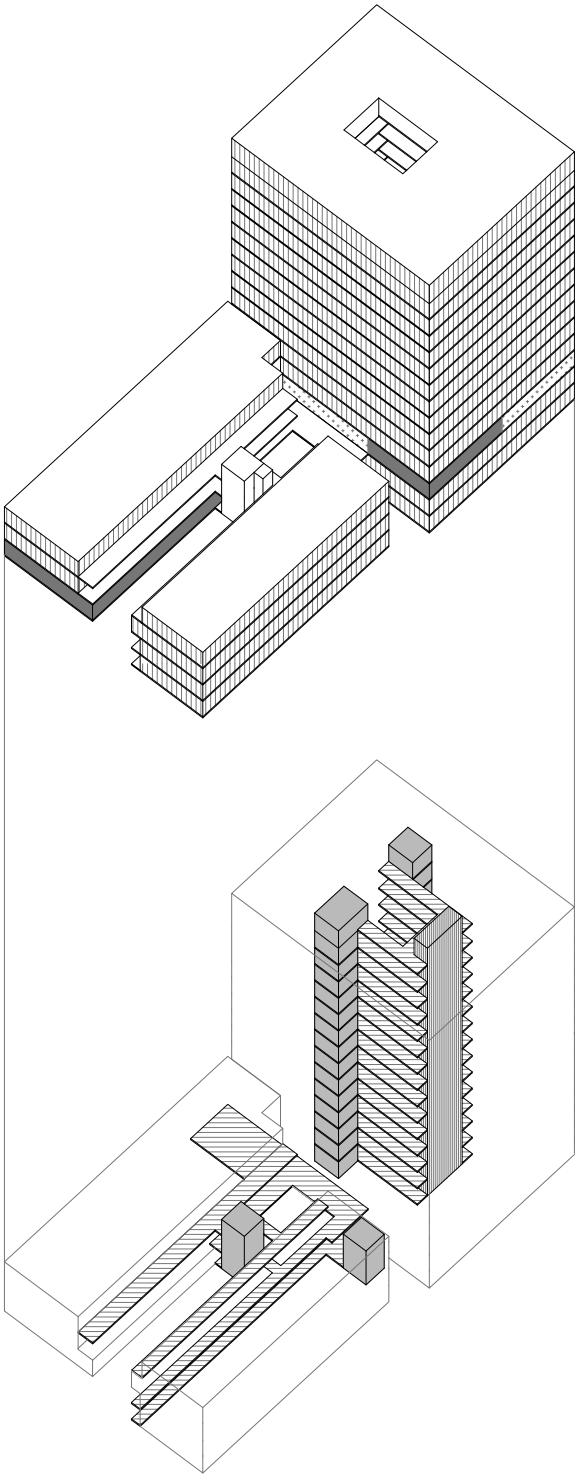


lote 549	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 4	7 fogos	7T4	0	1
piso 3		duplex	0	1
piso 2	equipamento	lojas	0	1
piso 1	equipamento	lojas	0	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.13

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C13 - LOTES 550, 551 e 552
91 fogos; área bruta 11109.1m²; área de circulação 1339.7m²



habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

lote 550	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 3	4 fogos	2T3+2T2	0	1
piso 2	2 s/inf,+2 fogos	lojas	0	1
piso 1	comércio	lojas	0	1

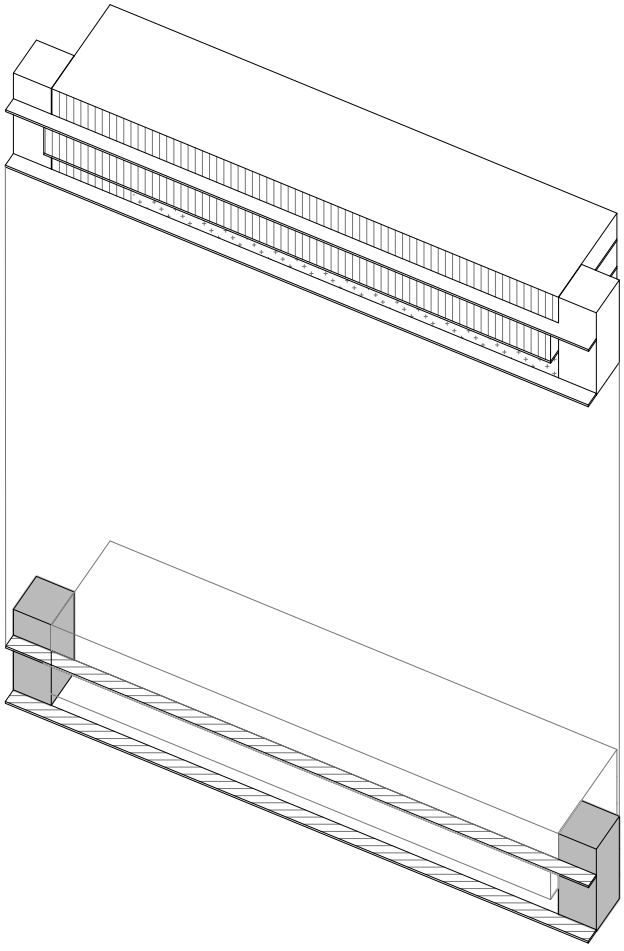
*Lote 551 tem 4 fogos com acesso directo à rua.

lote 551	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 4	5 fogos	5T4		
piso 3		duplex		
piso 2	6 fogos	4 lojas	0	1
piso 1	4 fogos	4 lojas	0	1

lote 552	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 15	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 14	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	4 s/inf.+2 fogos	4 lojas+2T3	3	2
piso 2	4 s/inf.+2 fogos	4 lojas+2T3	3	2
piso 1	4 s/inf.+2 fogos	4 lojas+2T3	3	2

C.14

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C14 - LOTE 553
8 fogos; área bruta 1286.2 m²; área de circulação 104.1 m²



lote 553	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 3	7 fogos	7T4	0	2
piso 2		duplex	0	2
piso 1	equip.+1 fogo	3 lojas+1 s/inf.	0	2

*Lote 553 tem 1 fogo com acesso directo à rua.

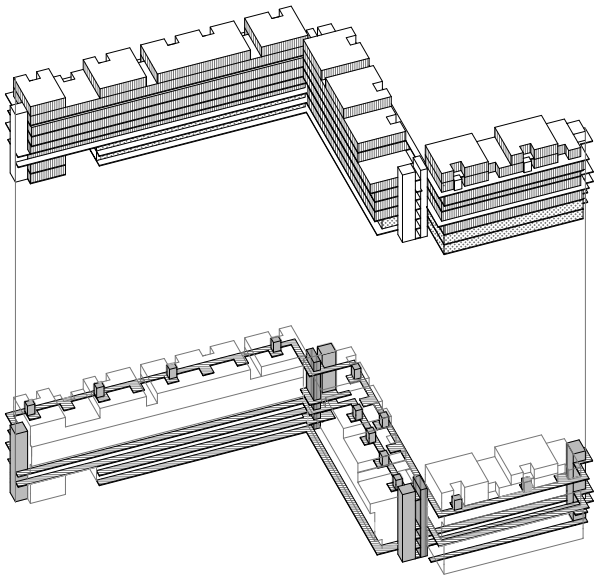
habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.15

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C15 - LOTES 554, 555 e 556
102 fogos; área bruta 14051.8m²; área de circulação 1712.10m²

lote 554	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 8		5T5		
piso 7	21 fogos	16T3	0	1
piso 6		duplex	0	1
piso 5		duplex	0	1
piso 4	16 fogos	16T3	0	1
piso 3	8 fogos	8T2	0	1
piso 2	equip.	7 lojas	0	1
piso 1	eq.+com.+1f.	7 lojas	0	1

*Lote 554 tem 1 fogo com acesso directo à rua. O lote 555 tem 5 fogos com acesso directo à rua.
**Os lotes 554 e 555 têm 1 elevador avariado.



lote 555	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados 554 - 555	
			elevad.	escada
piso 8		2T5		
piso 7	10 fogos	8T3	2	1
piso 6		duplex	2	1
piso 5		duplex	2	1
piso 4		10T3	2	1
piso 3	20 fogos	10T3	2	1
piso 2		duplex	2	1
piso 1	5 fogos	5T2	2	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

lote 556	ocup. actual	tipolologias	acessos		ac. partilhados 555 - 556	
			elevad.	escada	elevad.	escada
piso 8		2T5				
piso 7	10 fogos	8T3	0	1	2	1
piso 6		duplex	0	1	2	1
piso 5		duplex	0	1	2	1
piso 4	8 fogos	8T3	0	1	2	1
piso 3	4 fogos	4T2	0	1	2	1
piso 2	equipamento	4 lojas	0	1	2	1
piso 1	equip.+com.	4 lojas	0	1	2	1

C.16

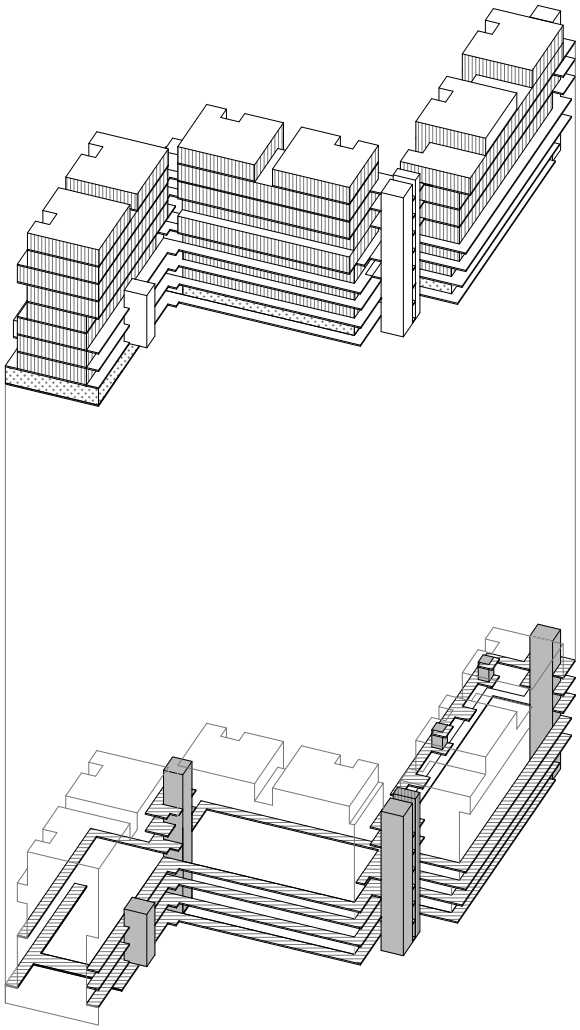
CHELAS - CONDADO
unidade funcional C16 - LOTES 557, 558 e 559
94 fogos; área bruta 9538.30m²; área de circulação 1447.10m²

lote 557	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 9		2T5		
piso 8	10 fogos	8T3	0	1
piso 7		duplex	0	1
piso 6		duplex	0	1
piso 5	8 fogos	8T3	0	1
piso 4	4 fogos	4T2	0	1
piso 3	4 fogos	4 lojas	0	1
piso 2	4 fogos	4 lojas	0	1
piso 1	equipamento	4 lojas	0	1

*Lote 557 tem 4 fogos com acesso directo à rua. O lote 558 tem 3 fogos com acesso directo à rua. O lote 559 tem 3 fogos com acesso directo à rua.
**Os lotes 557 e 558 têm 1 elevador avariado.

lote 558	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados 557 - 558	
			elevad.	escada
piso 9		2T5		
piso 8	8 fogos	6T3	1	1
piso 7		duplex	1	1
piso 6		duplex	1	1
piso 5	6 fogos	6T3	1	1
piso 4	3 fogos	3T2	1	1
piso 3	3 fogos	escritórios	1	1
piso 2	3 fogos	3 lojas	1	1
piso 1	equipamento	4 lojas	1	1

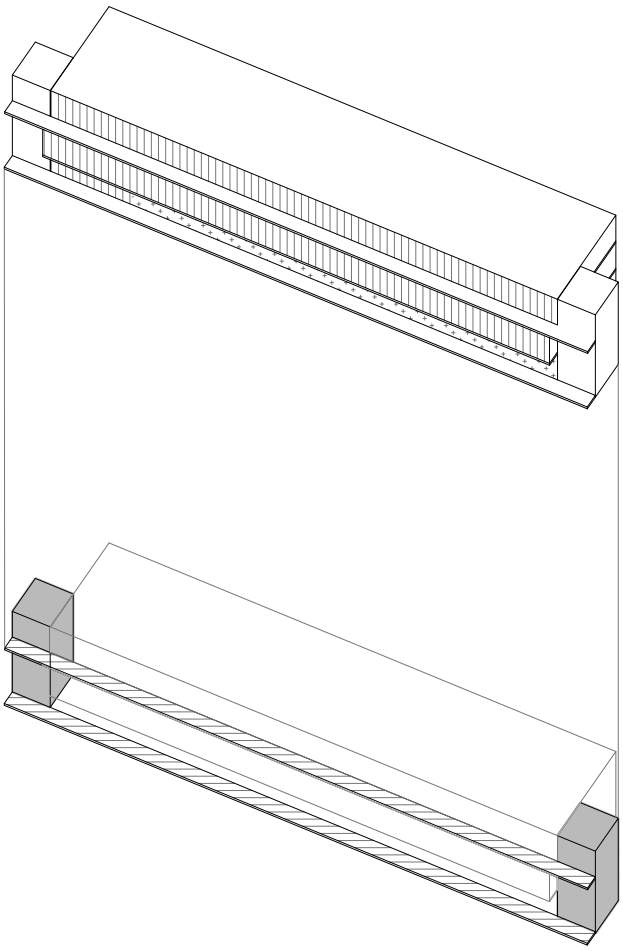
lote 559	ocup. actual	tipolologias	acessos		ac. partilhados 558 - 559	
			elevad.	escada	elevad.	escada
		2T5				
piso 8	8 fogos	6T3			1	1
piso 7		duplex			1	1
piso 6		duplex			1	1
piso 5	6 fogos	6T3			1	1
piso 4	3 fogos	3T2			1	1
piso 3	3 fogos	escritórios	0	1	1	1
piso 2	3 fogos	3 lojas	0	1	1	1
piso 1	equipamento	3 lojas	0	1	1	1



habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.17

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C17 - LOTE 560
8 fogos; área bruta 1839.40m²; área de circulação 163.10m²

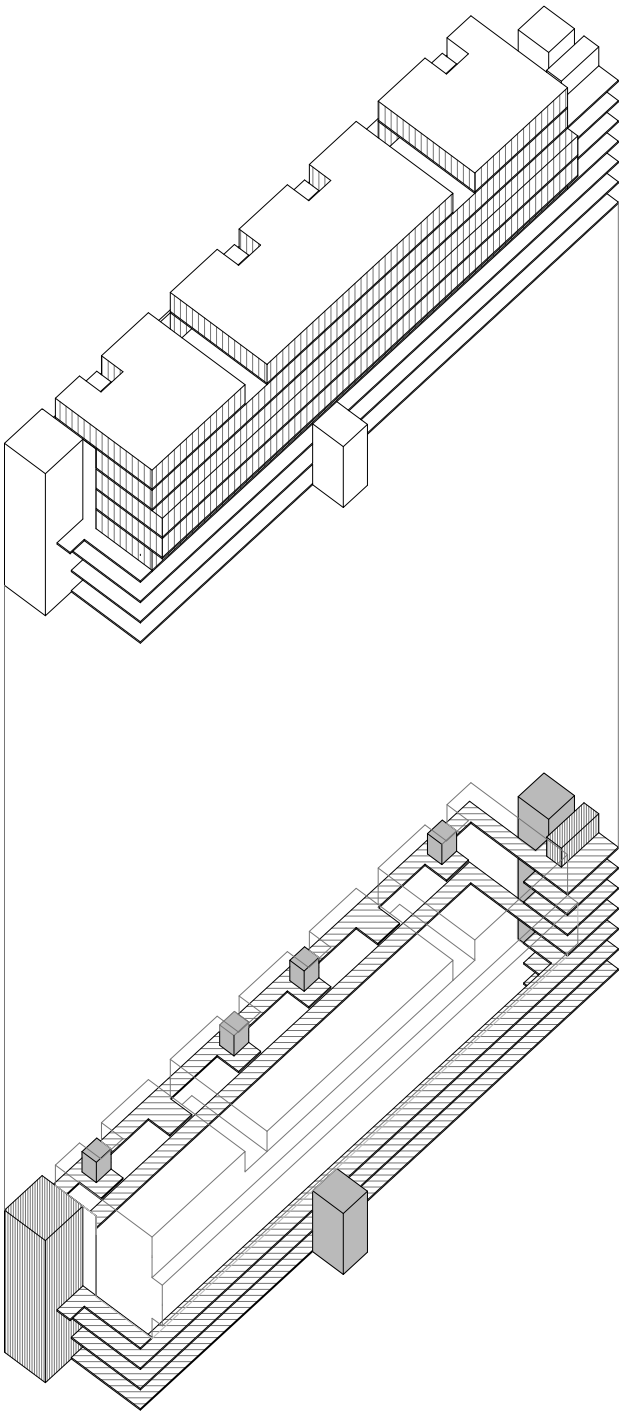


lote 560	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 4	8 fogos	8T3	0	1
piso 3		duplex	0	1
piso 2	equipamento	4 lojas	0	1
piso 1	equipamento	2 lojas	0	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.18

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C18 - LOTE 561
34 fogos; área bruta 5388.20m²; área de circulação 781.90m²

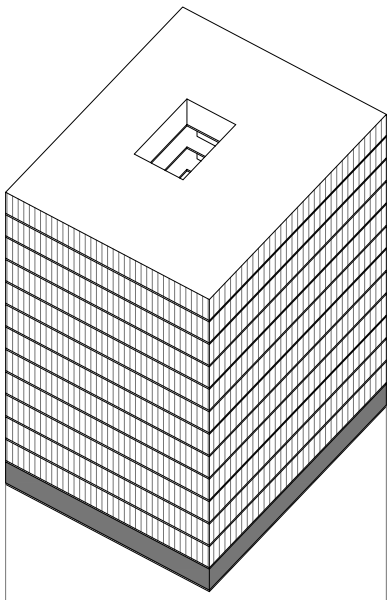


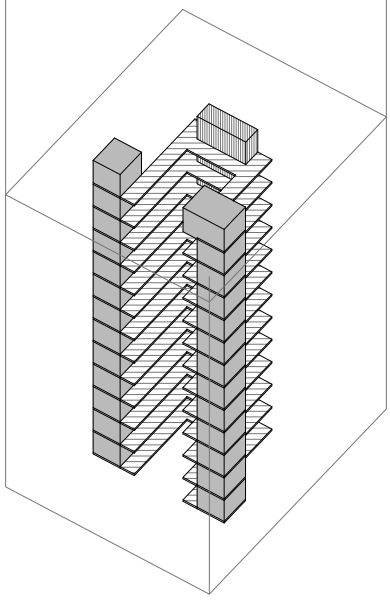
lote 561	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 8		4T5		
piso 7	16 fogos	12T3	1	2
piso 6		duplex	1	2
piso 5		duplex	1	2
piso 4	12 fogos	12T3	1	2
piso 3	6 fogos	6T2	1	3
piso 2	equipamento	6 lojas	1	3
piso 1	equipamento	6 lojas	1	3

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.19

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C19 - LOTE 562
73 fogos; área bruta 7450.20m²; área de circulação 867.80m²



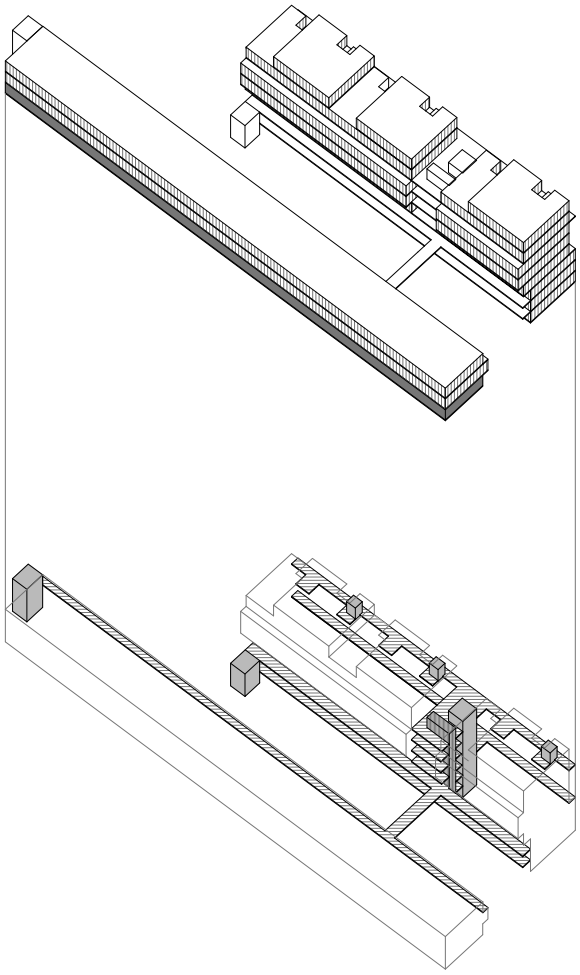


lote 562	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 1	com.+1fogo	5 lojas	3	2

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.20

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C20 - LOTES 563, 564, 565 e 566
60 fogos; área bruta 8273.50m²; área de circulação 983.10m²



lote 563	ocup. actual	tipologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 8		2T5		
piso 7	10 fogos	8T3		
piso 6		duplex		
piso 5		duplex		
piso 4	8 fogos	8T3		
piso 3	4 fogos	4T2	0	1
piso 2	4 fogos	escritórios	0	1
piso 1	com.+3 fogos	3 lojas	0	1

*Lote 563 tem 3 fogos com acesso directo à rua. O lote 564 tem 2 fogos com acesso directo à rua.
**Os lotes 563 e 564 têm 1 elevador avariado.

lote 564	ocup. actual	tipologias	ac. partilhados 563 - 564	
			elevad.	escada
piso 8		1T5		
piso 7	5 fogos	4T3	2	1
piso 6		duplex	2	1
piso 5		duplex	2	1
piso 4	4 fogos	4T3	2	1
piso 3	2 fogos	2T2	2	1
piso 2	2 fogos	escritórios	2	1
piso 1	2 fogos	2 lojas	2	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

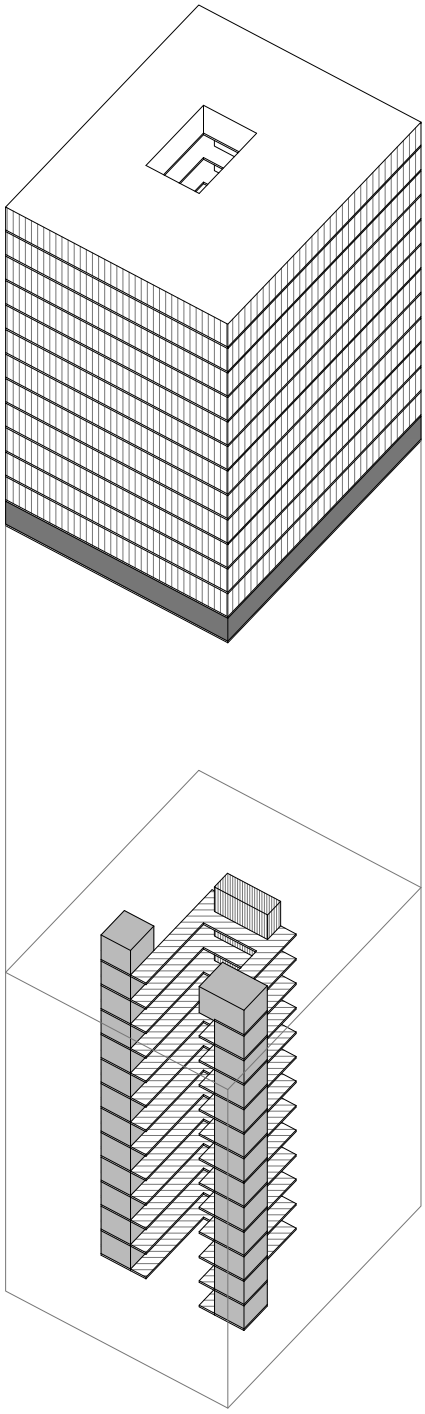
lote 565	ocup. actual	tipologias
piso 3	6 fogos	6T4
piso 2		duplex
piso 1	equipamento	4 lojas

lote 566	ocup. actual	tipologias
piso 3	10 fogos	10T4
piso 2		duplex
piso 1	eq.+com.+ser.	5 lojas

ac. partilhados 565 - 566	
elevad.	escada
0	1
0	1
0	1

C.21

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C21 - LOTE 567
72 fogos; área bruta 7520.50m²; área de circulação 869.40m²



lote 567	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 1	comércio	5 lojas	3	2

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.22

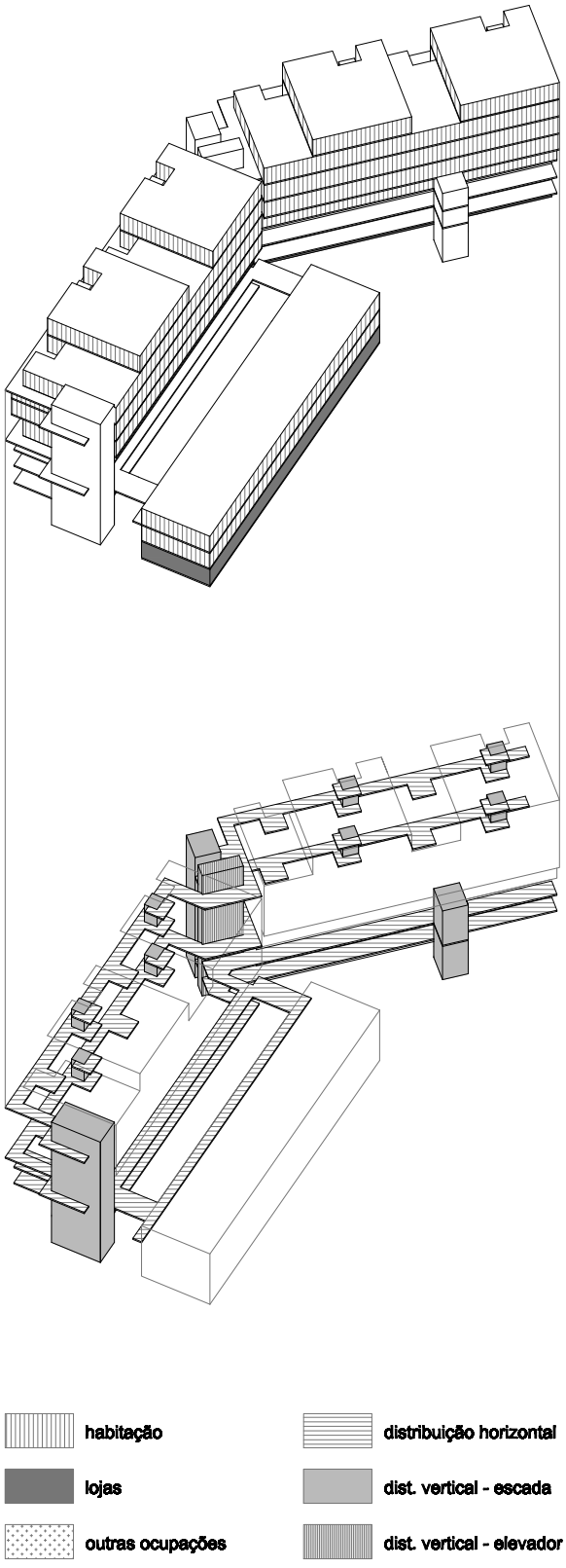
CHELAS - CONDADO
unidade funcional C22 - LOTES 568, 569 e 570
59 fogos; área bruta 8343.50m²; área de circulação 1030.60m²

lote 568	ocup. actual	tipologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 8		2T5		
piso 7	10 fogos	8T3		
piso 6		duplex		
piso 5		duplex		
piso 4	8 fogos	8T3		
piso 3	4 fogos	4T2	0	1
piso 2	equipamento	escritorios	0	1
piso 1	comércio	3 lojas	0	1

**Os lotes 568, 569 e 570 têm 1 elevador avariado.

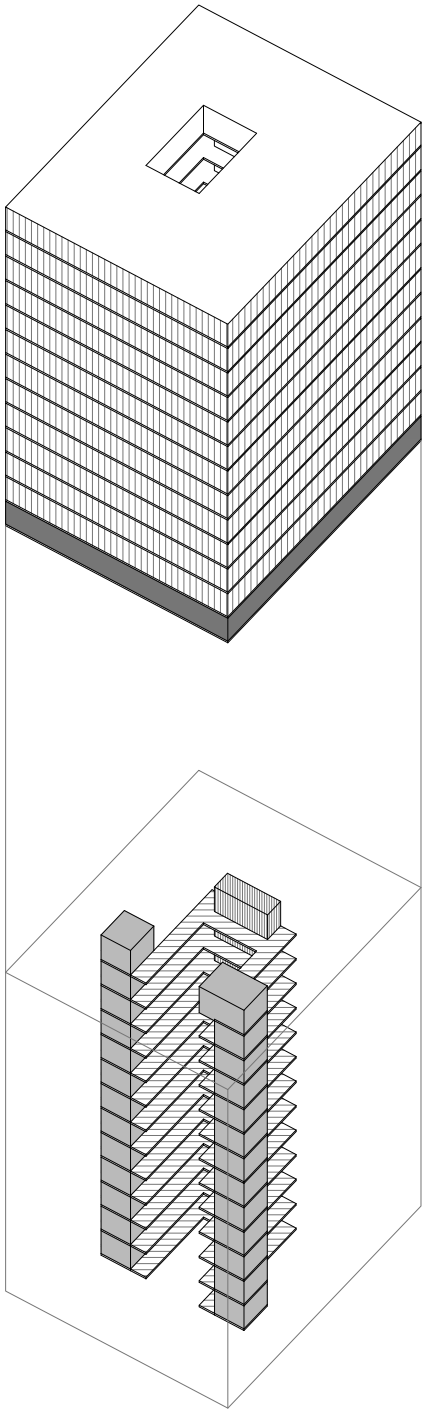
lote 569	ocup. actual	tipologias	ac. partilhados 568, 569 e 570	
			elevad.	escada
			2	1
			2	1
			2	1
			2	1
piso 4			2	1
piso 3	7 fogos	7T4	2	1
piso 2		duplex	2	1
piso 1	comércio	3 lojas	2	1

lote 570	ocup. actual	tipologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 8		2T5		
piso 7	10 fogos	8T3	0	1
piso 6		duplex	0	1
piso 5		duplex	0	1
piso 4	8 fogos	8T3	0	1
piso 3	4 fogos	4T2	0	1
piso 2	4 fogos	escritórios	0	1
piso 1	4 fogos	4 lojas	0	1



C.23

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C23 - LOTE 571
73 fogos; área bruta 7450.40m²; área de circulação 906.80m²

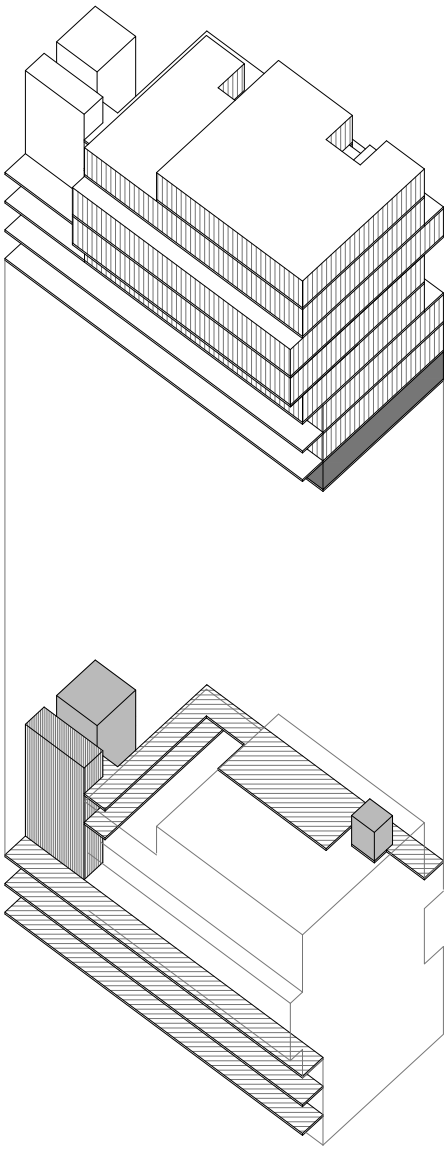


lote 571	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 1	com.+1fogo	4 lojas+1s/inf.	3	2

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.24

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C24 - LOTE 572
11 fogos; área bruta 1610.70m²; área de circulação 263.10m²

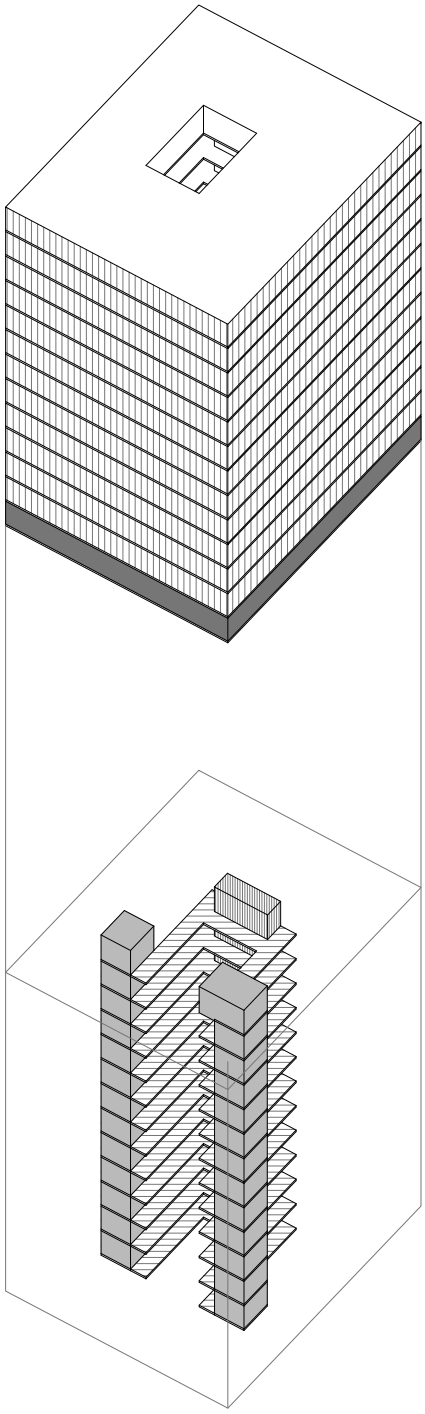


lote 572	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 7		1T5		
piso 6	5 fogos	4T3	1	1
piso 5		duplex	1	1
piso 4		duplex	1	1
piso 3	4 fogos	4T3	1	1
piso 2	2 fogos	escritorios	1	1
piso 1	comércio	3 lojas	1	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

C.25

CHELAS - CONDADO
unidade funcional C25 - LOTE 573
72 fogos; área bruta 6981.90m²; área de circulação 831.30m²

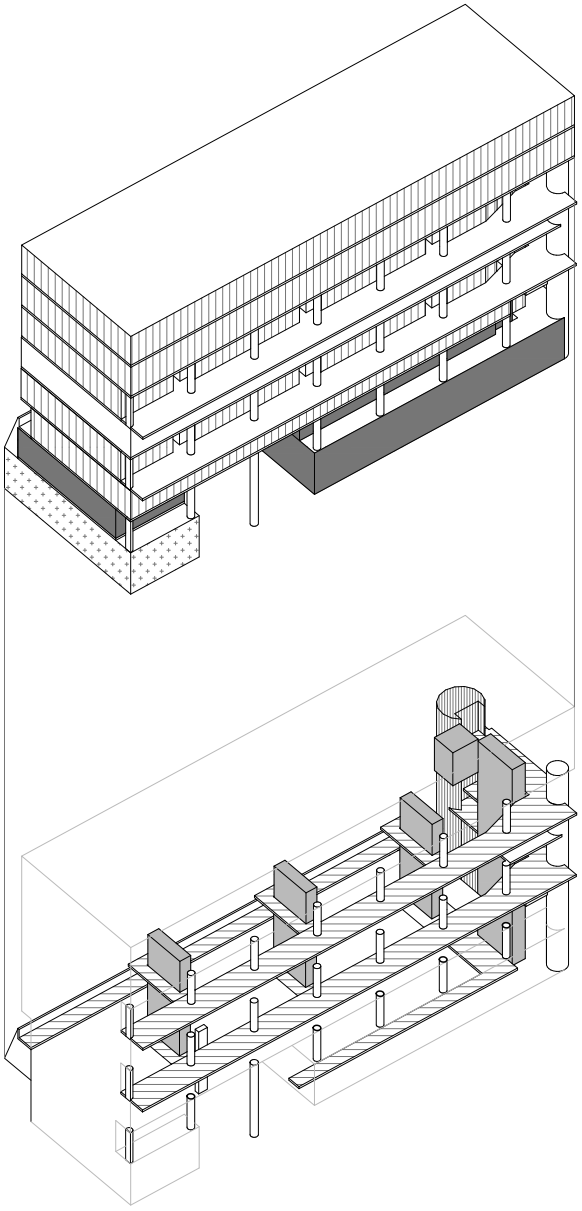


lote 573	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 13	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 12	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 11	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 10	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 9	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 8	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 7	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 6	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 5	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 4	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 3	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 2	6 fogos	4T3+2T2	3	2
piso 1	comércio	5 lojas	3	2

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

L.01

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L01 - LOTE 222
34 fogos; área bruta 3978.40m²; área de circulação 726.00m²



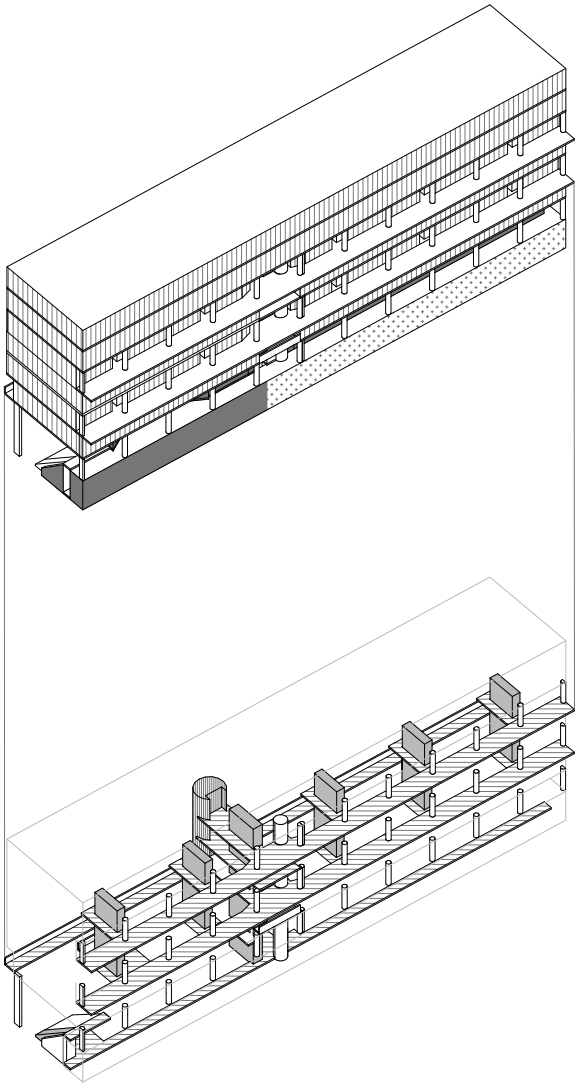
lote 222	ocup. actual	tipolologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 8		duplex		
piso 7		1T4+9T3		
piso 6	16 fogos	6T2	2	1
piso 5		6T2	2	1
piso 4	12 fogos	6T2	2	1
piso 3	6 fogos	6T2	2	1
piso 2	4 lojas	lojas	2	1
piso 1	4 arrum.+arrec.	(-)	2	1

**Lote 227 tem 1 elevador avariado.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

L.02

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L02 - LOTE 223
56 fogos; área bruta 6351.60m²; área de circulação 1109.60m²

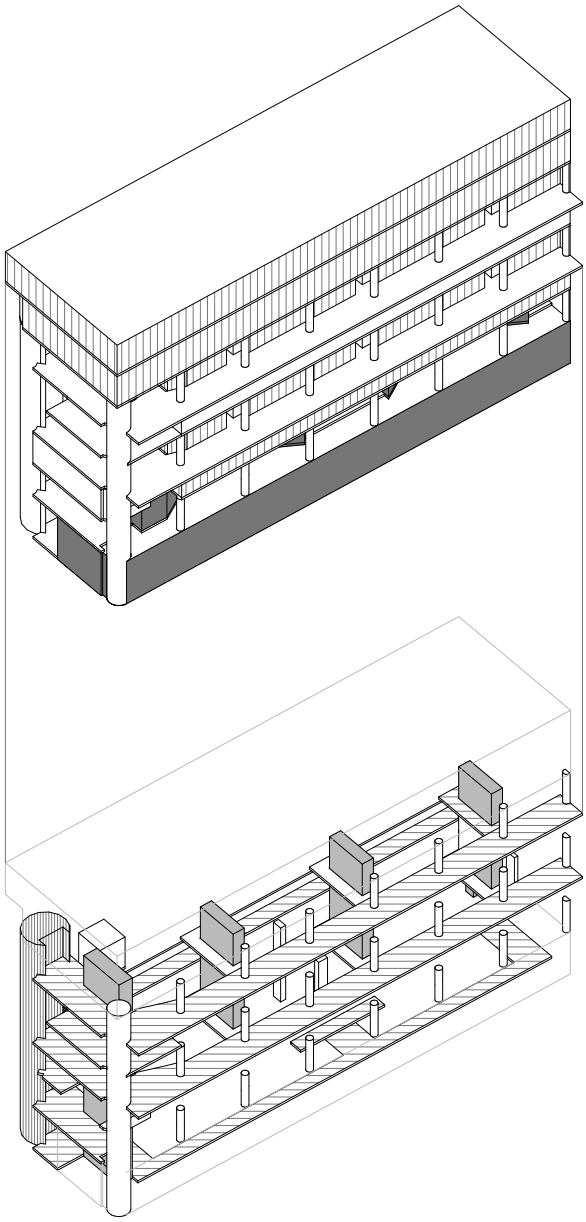


lote 223	ocup. actual	tipologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 8		duplex		
piso 7		1T4+15T3		
piso 6	26 fogos	10T2	2	1
piso 5		10T2	2	1
piso 4	20 fogos	10T2	2	1
piso 3	10 fogos	10T2	2	1
piso 2	3 lojas	lojas	2	1
piso 1	3 arrum.+arrec.	(-)	2	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

L.03

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L03 - LOTE 224
34 fogos; área bruta 3762.30m²; área de circulação 815.20m²

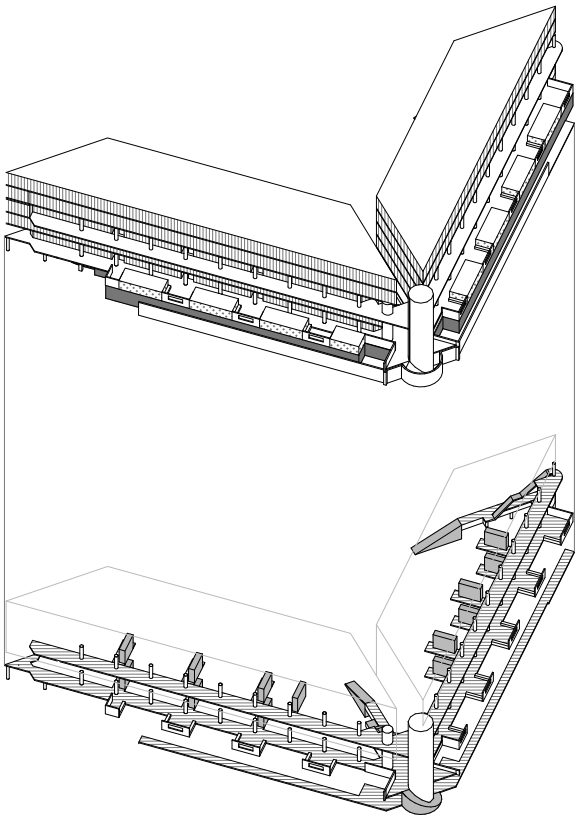


lote 224	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 8		duplex		
piso 7		1T4+9T3		
piso 6	16 fogos	6T2	2	1
piso 5		6T2	2	1
piso 4	12 fogos	6T2	2	1
piso 3	6 fogos	6T2	2	1
piso 2	5 lojas	lojas	2	1
piso 1	4 arrum.+arrec.	(-)	2	1

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

L.04

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L04 - LOTES 225 e 226
71 fogos; área bruta 8501.30m²; área de circulação 1318.40m²



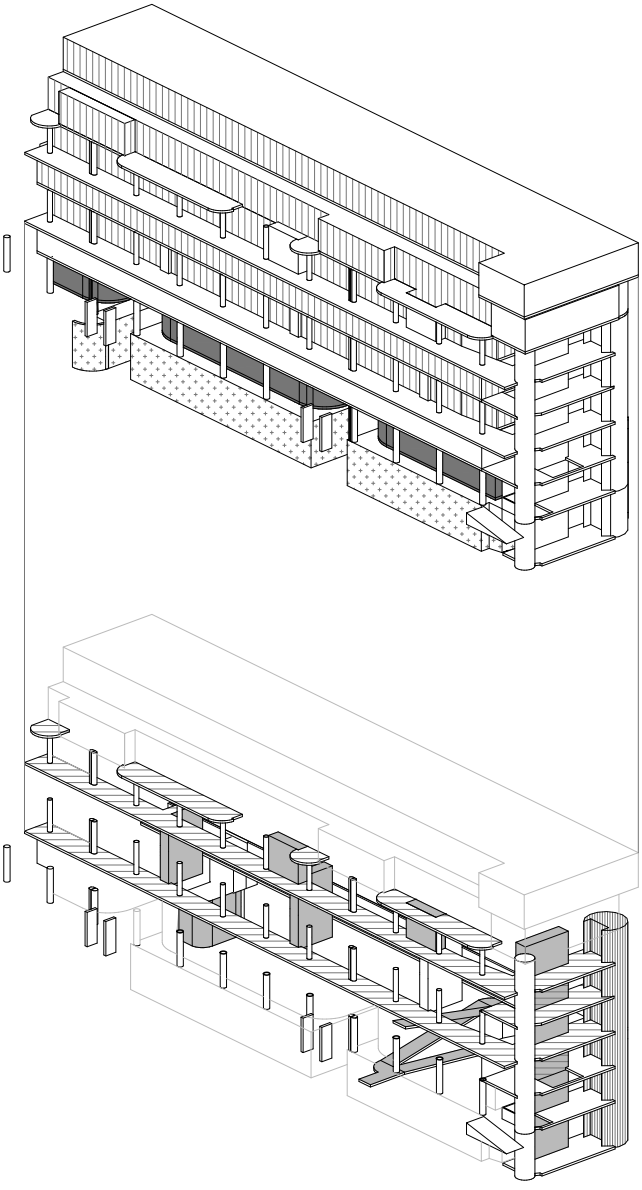
habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

lote 225	ocup. actual	tipologias	acessos	
			elevad.	escada
piso 6		duplex		
piso 5		11T3	0	1
piso 4	19 fogos	2T3+6T2	0	1
piso 3		2T3+6T2	0	1
piso 2	16 fogos+arrec.	8T2	0	1
piso 1	comércio	lojas	0	1

lote 226	ocup. actual	tipologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 6		duplex		
piso 5		12T3	0	1
piso 4	20 fogos	1T4+1T3+6T2	0	1
piso 3		1T4+1T3+6T2	0	1
piso 2	16 fogos+arrec.	1T4+7T2	0	1
piso 1	5com.+1equip.	lojas	0	1

L.05

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L05 - LOTE 227
34 fogos; área bruta 5390.80m²; área de circulação 1098.20m²



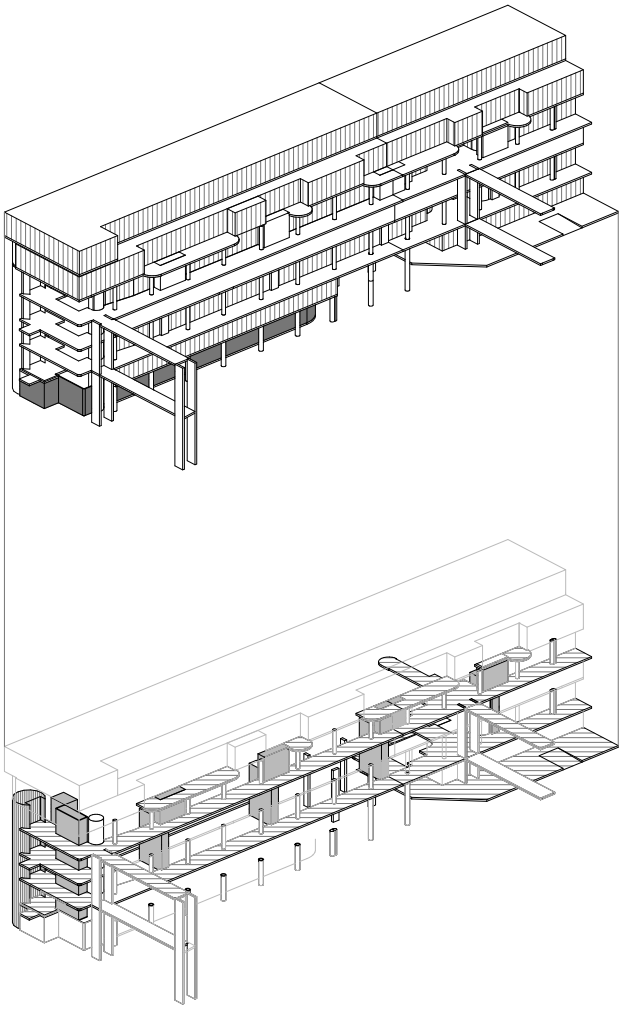
lote 227	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 8		duplex		
piso 7		10T4		
piso 6	16 fogos	6T3	2	1
piso 5		6T3	2	1
piso 4	12 fogos	6T3	2	1
piso 3	6 fogos	6T3	2	1
piso 2	7 lojas	7 lojas	2	1
piso 1	7 arrumos	7 arrumos	2	1

**Lote 227 tem 2 elevadores avariados.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

L.06

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L06 - LOTE 228A
41 fogos; área bruta 5220.50m²; área de circulação 830.30m²



lot. 228A	ocup. actual	tipolologias	ac. partilhados	
			elevad.	escada
piso 7		duplex		
piso 6		13T4	2	1
piso 5	20 fogos	2T4+5T3	2	1
piso 4		8T3	2	1
piso 3	15 fogos	7T3	2	1
piso 2	6 fogos	6T3	2	1
piso 1	6 lojas	lojas	2	1

*Lote 228A tem 6 fogos com acesso directo à rua.
**Lote 228A tem 1 elevador avariado.

habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

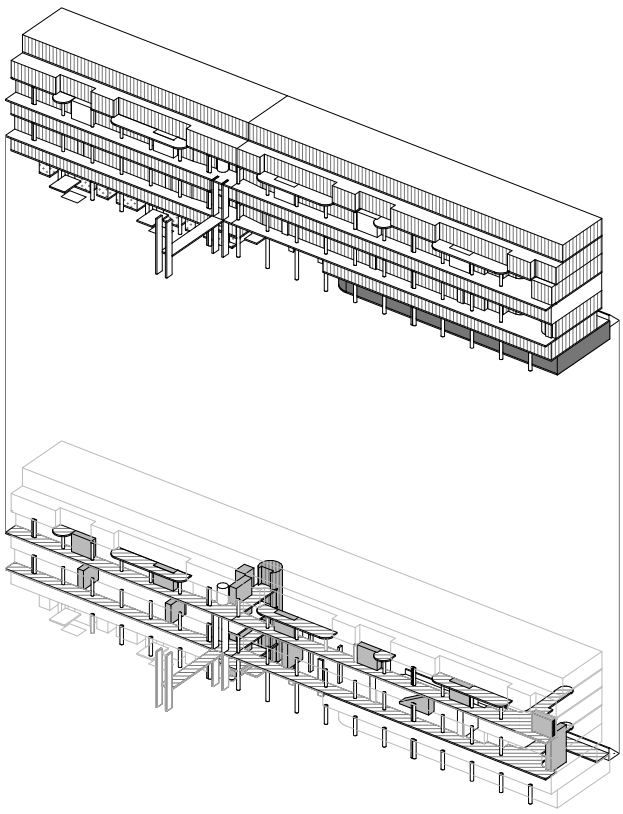
L.07

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L07 - LOTE 228B
63 fogos; área bruta 7928.90m²; área de circulação 1084.40m²

lot. 228B	fogos/galeria	tipol./galeria	acessos	
			elevad.	escada
piso 7		duplex		
piso 6		19T4	2	1
piso 5	30 fogos	2T4+9T3	2	1
piso 4		12T3	2	1
piso 3	23 fogos	2T4+9T3	2	1
piso 2	10 fogos	10T3	2	1
piso 1	5 lojas+arrec.	lojas+arrec.	2	1

dist. máx. perc. fuga	63.20 m	63.20 m
área total cobertura	914.92 m²	914.92 m²
área cob. acessível	(-)	(-)
área de vãos	1424.86 m²	1424.86 m²
nº. de vãos	450 m²	450 m²
área de fachada	3403.01 m²	3403.01 m²
área de circulação	1084.4 m²	1084.4 m²
área bruta	7928.9 m²	7928.9 m²
nº. fogos	63	63
	228B	U.F.

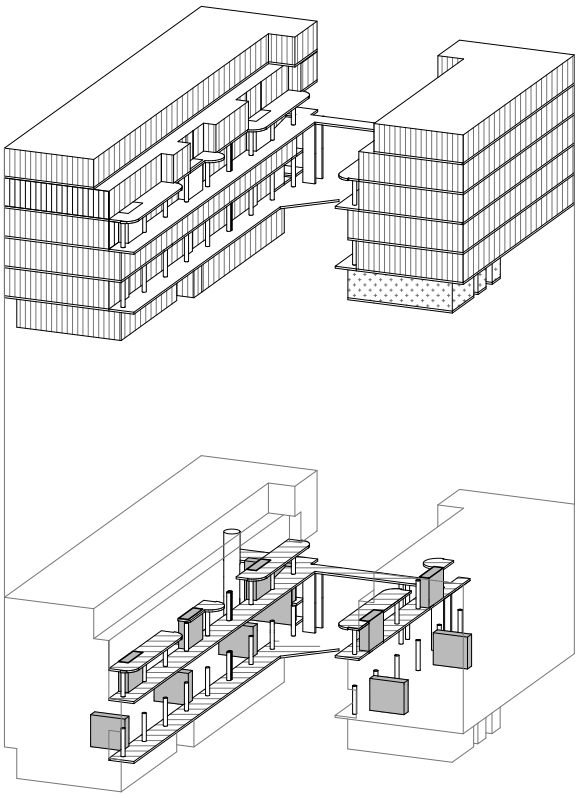
*Lote 554 tem 10 fogos com acesso directo à rua.
**Lote 554 tem 2 elevadores avariados.



habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

L.08

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L08 - LOTES 229A e 229B
49 fogos; área bruta 5389.10m²; área de circulação 2195.00m²



lot. 229A	ocup. actual	tipolologias
piso 8		
piso 7		
piso 6		duplex
piso 5		10T4
piso 4	16	6T3
piso 3		6T3
piso 2	12	6T3
piso 1	2 fogos+arrec.	2T3

*Lote 229A tem 14 fogos com acesso directo à rua. O lote 229B tem 3 fogos com acesso directo à rua.

lot. 229B	ocup. actual	tipolologias	ac.partilhados	
			elevad.	escada
piso 8				
piso 7				
piso 6		duplex		
piso 5		6T4		
piso 4	10	4T3	0	1
piso 3		4T3	0	1
piso 2	8	4T3	0	(-)
piso 1	1 fogo+arrec.	1T3	0	(-)

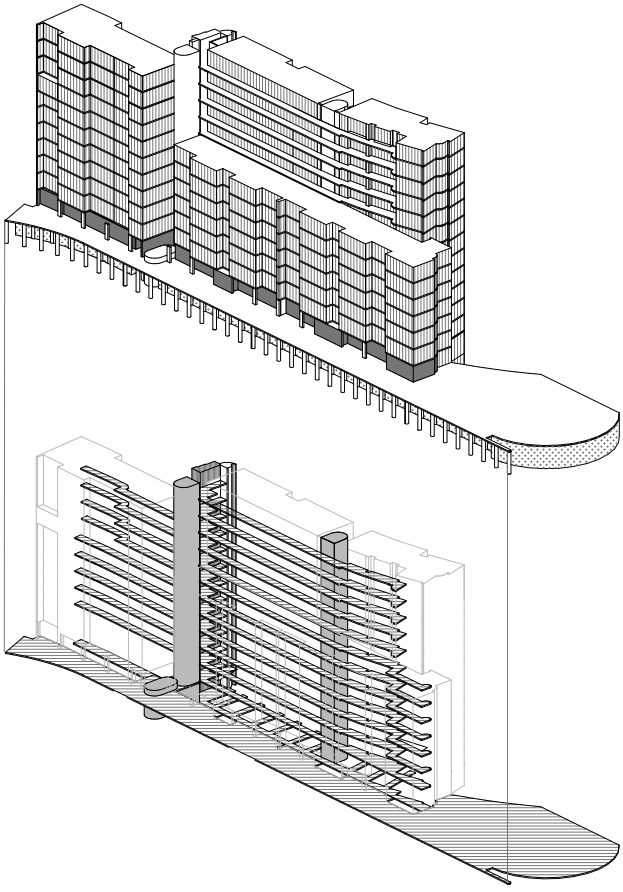
habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

L.09

CHELAS - LÓIOS
unidade funcional L09 - LOTE 232
103 fogos; área bruta 14339.2m²; área de circulação 2283.6m²

lote 232	fogos/galeria	tipol./galeria		acessos	
				elevad.	escada
piso 14	3fogos	3T3+	duplex		
piso 13	4 fogos	3T3+	1T4	2	2
piso 12	6fogos	6T3+	duplex	2	2
piso 11	7 fogos	6T3+	1T4	2	2
piso 10	6fogos	6T3+	duplex	2	2
piso 9	7 fogos	6T3+	1T4	2	2
piso 8	10 fogos	10T3+	duplex	2	2
piso 7	12 fogos	10T3+	2T4	2	2
piso 6	10 fogos	10T3+	duplex	2	2
piso 5	12 fogos	10T3+	2T4	2	2
piso 4	10 fogos	10T3+	duplex	2	2
piso 3	12 fogos	10T3+	2T4	2	2
piso 2	10 lojas.+3 fog.	lojas+3T3+	1T4	2	3
piso 1	serv.+arrec.	8 lojas+	dupl	2	3

dist. máx. perc. fuga	27.59 m	27.59 m
área total cobertura	2302.52 m²	2302.52 m²
área cob. acessível	920.70 m²	920.70 m²
área vãos	1280.62 m²	1280.62 m²
nº. vãos	654	654
área fachada	9446.11 m²	9446.11 m²
área circulação	2283.6 m²	2283.6 m²
área bruta	14339.2 m²	14339.2 m²
nº. fogos	103	103
	232	U.F.



habitação
lojas
outras ocupações
distribuição horizontal
dist. vertical - escada
dist. vertical - elevador

6.4. Sobre os quadros de Análise Custo/Benefício

O conjunto de quadros apresentado é um instrumento que permite uma análise rápida dos custos das acções de intervenção e dos benefícios qualitativos destas. No nosso entender, faria sentido promover um estudo orientado, no qual se pudessem quantificar os ganhos e/ou poupança decorrente destes investimentos.

Aspectos estes que são do domínio socioeconómico e da gestão, e que se centram (1) na potencial valorização económica da propriedade, (2) na caracterização socioeconómica dos bairros e das actividades económicas existentes, (3) no potencial de produtividade dos espaços, e (4) nas soluções de governança, ou seja, nas questões da propriedade, da gestão dos edifícios e na obtenção de soluções viáveis e sustentáveis de manutenção e conservação dos edifícios[22].

Deste modo, fará sentido considerar os custos correntes, e os custos adicionais, e compreender qual o investimento (público e/ou privado) que num detalhado plano de acções (processos de projecto e faseamento de obras; a promoção de campanhas de formação de condomínios, de alienação, e da gradual passagem das responsabilidades de gestão dos edifícios para os moradores), permita quantificar o potencial lucro ou poupança monetária decorrente da intervenção considerada.

Quer-se com isto dizer que o cálculo dos custos tem uma série de ponderáveis não quantificados nos Quadros de Análise de Custo / Benefício e às quais devemos fazer referência. Estes, prendem-se sobretudo com a forma de implantação de cada um dos cenários e do eventual recurso a um faseamento orientado ao auto-financiamento, e à reestruturação funcional e administrativa dos edifícios sujeitos a obras. Aspectos, que no nosso entender, se constituem oportunidades.

Consideremos os cenários C e D e os aspectos decorrentes da alteração da estrutura organizativa, da alienação e do faseamento:

Os **cenários C e D**, por permitirem uma alteração da organização do edificado, deveriam também permitir as alterações de fundo que garantissem uma gestão mais

[22] Ver: 7.4. Componente socioeconómica e de gestão.

próxima do padrão da cidade convencional. Para tal, importa esclarecer a propriedade dos lotes, definindo e simplificando as responsabilidades de gestão. Estes cenários (C e D), que perspectivam uma intervenção mais profunda, permitem ainda alterar a **estrutura organizativa** dos lotes. Tomemos como exemplo a tipologia funcional de "**banda do Condado**", já considerada no presente relatório. A sua actual forma, para além de ser de difícil gestão, tem ainda alguma mistura funcional, resultante da ocupação de alguns pisos com serviços, sem a salvaguarda de circulações e acessos diferenciados.

A natureza das ocupações (habitação e serviços) acentua a questão acima referida; e portanto, a possibilidade de reordenar essa ocupação por lote, deslocando os escritórios para os lotes menores (com dois pisos além do térreo). Esta solução resolveria as incompatibilidades descritas, potenciando a alienação e a implantação de modelos de gestão apropriados a cada tipo de ocupação, por lote.

A **alienação**, por outro lado, é uma oportunidade de reduzir os custos correntes das instituições (IHRU, CML e GEBALIS), no que se refere aos edifícios que lhes pertencem. Na prática, essa redução de custos é pouco significativa enquanto houver propriedade pública nos lotes. A gestão dos mesmos é, à vista das várias partes, um processo pouco esclarecido e que, por norma, tem recaído sobre as instituições públicas.

Só a alteração dos princípios (ou regulamentos) de gestão, permitiria mudar essa realidade. Se a alienação for um objectivo, fará sentido adoptar políticas que permitam a venda de fracções no mercado convencional. Política que poderia ser instituída a partir da compra de 50% das fracções pelos actuais moradores, dando sempre primazia aos mesmos, e estando garantidas as condições de deslocação dos moradores arrendatários.

Tal solução traria, os já referidos benefícios da redução (ou eliminação) da participação pública na gestão dos lotes, um potencial maior encaixe financeiro decorrente da venda a preços competitivos no mercado convencional, e ainda, os benefícios de conseguir um "mix social" mais heterogéneo de moradores por lote, e por consequência no bairro.

Por fim, o **faseamento** de implantação dos cenários considerados, permitiria ainda a angariação de fundos que, pelo menos, contribuíssem para a implantação das

fases seguintes. Sobretudo através da redução dos custos correntes[23], e, se for essa a orientação, através da venda dos imóveis após obras, permitindo poupança (dos custos de gestão) e a rentabilidade decorrente da venda.

[23] A redução dos custos correntes, conforme referido anteriormente, poderá advir da redução dos custos de manutenção, aproveitamento energético passivo, produção de energia para venda a rede, alienação total (não obrigando a quaisquer custos de gestão do lote em causa).

7. Análises complementares: especialidades e gestão

7.1. Estruturas e estado de conservação

(Eng.º Fernando Rodrigues)

Tipo de Construção e Estado de Conservação

Os edifícios que compõem o Bairro do Condado foram construídos segundo o processo de "construção em túnel", muito utilizado nos anos 1980, tendo a vantagem de permitir construir paredes e lajes em simultâneo. Se por um lado, este sistema permite construção rápida, pouca mão-de-obra especializada, e a possibilidade de repetir soluções construtivas, por outro, limita a adequação ao uso. Verifica-se a existência de vãos com dimensões reduzidas resultante do facto de as paredes se constituírem como elementos estruturais.

Relativamente ao estado de conservação dos edifícios podemos detectar diferentes situações resultantes, por um lado, dos aspectos construtivos e de manutenção, e por outro, pelo modo como os utilizadores se apropriaram dos edifícios.

Assim, a idade e falta de manutenção e limpeza dos edifícios, a má utilização do espaço, os actos de vandalismo, quer nas áreas comuns dos edifícios, quer no espaço urbano que lhe está adjacente contribuem para a degradação do conjunto. É de assinalar o facto de os trabalhos de demolições que se encontram neste momento a decorrer não contribuem para as melhores condições do bairro.

Relativamente aos edifícios que integram este estudo pertencente ao Bairro dos Lóios, estes, são construídos com uma estrutura de betão armado, (sistema de pilar e viga), preenchida com alvenaria, de tijolo simples, rebocada e pintada. As coberturas nos dois casos são de chapas de fibrocimento. As tubagens encontram-se à vista.

O estado de conservação destes edifícios é fraco devido sobretudo à falta de manutenção e conservação regulares. Também como nos edifícios do Condado, a utilização inadequada e os actos de vandalismo a que estão sujeitos não contribuem para o bom estado de conservação.

Patologias

Em termos gerais as patologias encontradas na maioria dos edifícios do **Bairro do Condado** são:

- Betão com as armaduras à vista (algumas delas corroídas).

- Descolamento do revestimento do betão.

- Fissuras no betão.

- Fissuras nas zonas de junção de elementos pré-fabricados, ou de diferentes materiais.

- Coberturas planas com o revestimento e a impermeabilização deterioradas e sem isolamento térmico.

Igualmente os principais problemas construtivos encontrados nos edifícios do **Bairro do Lóios** são:

- Estrutura dos edifícios com armaduras à vista e corrosão acentuada.
- Coberturas deterioradas originado infiltrações.
- Revestimento de paredes com fendilhação em certas zonas.
- Paredes exteriores constituídas por um só pano de tijolo provocando fraco desempenho térmico e muito gasto de energia.
- Coberturas sem isolamento térmico
- Fraca promoção da acessibilidade nos edifícios com acesso condicionados para pessoas com a mobilidade reduzida.
- Espaços comuns de circulação e galerias encerradas devido à falta de segurança.
- Apropriação de espaços comuns em galerias, patamares e escadas que comprometem as normas de segurança e os acesso às redes de infra-estruturas.
- Escassez de circulações verticais com passagens desbloqueadas para o número de unidades de habitação que servem.

Considerações estruturais e de regulamentação sísmica.

Condado - A solução estrutural dos edifícios do Bairro do Condado recorre à utilização intensiva do betão armado. O sistema construtivo recorria a betonagens contemporâneas de lajes e paredes, advindo daí o seu nome “cofragem túnel”. Esta solução apresenta uma enorme rigidez e monolitismo numa das direcções, tipicamente a direcção perpendicular à fachada, e grande rigidez na direcção perpendicular à anterior, tipicamente longitudinal ao desenvolvimento do edifício.

Na época em que os edifícios foram projectados e construídos a regulamentação vigente para a análise estrutural já tinha preocupações relativamente à acção sísmica, no entanto quando comparadas com os actuais conceitos de segurança sísmica revelam grandes insuficiências. Sobretudo em edifícios de grande disparidade de comportamento.

No entanto é aceitável admitir que para os edifícios de menor porte, até 3 pisos, a estrutura apresente um comportamento aceitável face à acção sísmica. Quanto aos edifícios de maior porte, o seu comportamento muito assimétrico revela-se particularmente gravoso nas direcções perpendiculares ao desenvolvimento das paredes. Neste caso os edifícios deviam ser objecto de análise, eventualmente recorrendo a push-over e admitindo a plastificação de secções.

As patologias relacionadas com a degradação do betão concomitantes com o aumento da secção dos varões de armadura por oxidação e consequente delaminação do betão de recobrimento.

No entanto as patologias observadas, expostas à vista sem necessidade de sondagens intrusivas, são passíveis de recuperação, apesar de necessitarem de montagem de andaimes e recorrerem a métodos de média tecnologia.

Os edifícios em torre apresentam igualmente fragilidades do ponto de vista da acção sísmica, agravados pelo número de pisos, a análise para o seu reforço seria do mesmo género, com a possibilidade de criar uma estrutura no saguão interior que conferisse a rigidez e a resposta sísmica que o edifício necessita.

Quanto a patologias estruturais graves, elas não foram observadas à vista desarmada.

Lóios - As soluções estruturais dos edifícios da “Pantera Cor-de-Rosa” e do Lote 232 possuem ambos um sistema de pilar, viga e laje. No entanto os edifícios do lote 232 apresentam núcleos de betão armado nas escadas, apesar de se encontrarem algo excêntricos ao centro de massas do edifício.

A grande diferença entre eles no entanto prende-se com o número de pisos, tendo a “Pantera Cor-de-Rosa” 6 pisos e o lote 232 um elevado número de pisos (entre 10 e 12 pisos).

As considerações tecidas sobre a problemática sísmica relativamente à regulamentação em relação aos edifícios do Bairro do Condado aplicam-se a estes.

O tipo de intervenção profunda que se poderia imaginar para compatibilizar os edifícios com a actual regulamentação seria a mesma.

Em qualquer dos casos, as patologias observadas que passam pela degradação do betão, especialmente dos recobrimentos das armaduras e por processos de oxidação, são semelhantes aos atrás referidos para o Bairro do Condado.

Particularmente no caso da “Pantera Cor-de-Rosa”, deverão ser tomadas especiais atenções às ligações das “pontes” aos edifícios.

7.2. Segurança, acessibilidades e instalações técnicas

(Eng.º Joaquim Nogueira)

Segurança contra Incêndios e Acessibilidades

De acordo com o Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios, actualmente em vigor, os edifícios dos bairros do Condado e dos Lóios não cumprem com as disposições do mesmo.

Nestas condições apenas poderão ser introduzidas alterações no sentido de diminuírem os riscos de incêndio e aumentar a segurança das pessoas em situações pontuais onde a estrutura de concepção dos edifícios o permita.

Seguidamente apresenta-se uma descrição não exaustiva das anomalias encontradas.

. Distâncias entre módulos de escadas: as distâncias que separam cada módulo de acessos verticais são demasiado grandes. No bairro do Condado existem várias unidades habitacionais a uma distância superior a 15m (distância máxima permitida pelo Regulamento), da escada mais próxima. No conjunto do bairro do Condado, nas situações mais graves verifica-se que a distância entre a caixa de escadas mais próxima de certas unidades habitacionais é, para as unidades funcionais C01, C04 e C06 varia entre os 46m e os 48,40m. O C08 e o C20 entre os 50,80m e os 54,70m. A situação mais grave a distância entre o acesso vertical e a unidade de habitação é de 89.1m. No conjunto do bairro dos Lóios (no caso da Pantera cor-de-rosa), as distâncias das caixas de escada mais próxima de certas unidades habitacionais varia entre 42,20m e 81,73m.

. Existências de unidade de habitação em situações de impasse: Existem uma grande quantidade de fogos onde só há uma situação de fuga o que cria situações em que os habitantes em caso de incêndio a meio de uma galeria não encontram outro caminho de fuga alternativo. É o caso de quase todas as unidades funcionais, com excepção das torres e de duas unidades funcionais do Condado.

. Encerramento de espaços comuns e galerias: as circulações comuns e galerias de acesso aos fogos encontram-se muitas vezes encerradas, muitas delas com chave acessível só a alguns moradores, o que impede a saída, da maioria dos moradores, em caso de fuga.

. *Apropriação ilegítima de espaços comuns e de circulação:* A apropriação ilegítima de espaços comuns e de circulação, em galerias, patamares e lances de escadas compromete as normas regulamentares em vigor no que se refere às questões das acessibilidades dos cidadãos com mobilidade reduzida, às questões de segurança contra incêndios, assim como o acesso às redes (contadores, zonas de corte de abastecimento, etc.).

. *Promoção da acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida:* tanto nos edifícios, como nos fogos, verifica-se que é reduzida a promoção da acessibilidade, dada a falta de rampas e elevadores. A maioria dos fogos nos dois conjuntos (Condado e Lóios), são acessíveis por meio de galerias tornando-se particularmente difícil o acesso aos mesmos. Uma das situações mais gravosas é o caso da unidade funcional L04 (no Bairro dos Lóios), que tem 7 pisos, 71 unidades habitacionais e 8 lojas e é servida por 2 módulos de circulações verticais (2 escadas), e não tem elevadores.

. *Meios de combate contra os incêndios inexistentes, inacessíveis ou danificados*: a maioria dos meios de combate contra incêndios encontram-se danificados ou inacessíveis devido a actos de vandalismo, a ocupações indevidas das zonas comuns, ou porque se encontram em zonas de passagem encerradas.

. *Existências de grandes saguões nos edifícios em torre*: Tanto no bairro do Condado (lotes 530, 535, 546, 548, 552, 562, 567, 571, 573) como no bairro dos Lóios (lote, 232), verifica-se a existência de grandes vazios no interior dos edifícios que facilitam a propagação do fogo a todo o conjunto edificado. No bairro do Condado a generalidade dos edifícios onde se verificam essas situações têm 13 a 14 pisos, nos Lóios o edifício em questão tem 14.

. *Percurso de fuga com materiais inflamáveis*: Nos edifícios analisados, as escadas não se encontram encerradas e, na maioria dos casos não cumprem a largura (em unidades de passagem), para o devido desempenho do percurso de fuga. Não foram identificadas quaisquer portas corta-fogo que impeçam a propagação do fogo entre diferentes áreas, às quais acrescem preocupações relativas à desenfumagem dos espaços, sobretudo nas situações de torre, no Condado, onde o pátio central, nesta matéria, constitui um elemento de assinalável perigo.

Condições exteriores de segurança e acessibilidade

No que se refere às condições exteriores de segurança e acessibilidade, os edifícios devem ser servidos por vias de acesso adequadas a veículos de socorro em caso de incêndio e serem dotadas de uma faixa de operação destinada ao estacionamento, manobra e operação destes veículos. As vias e faixas referidas para além de permitirem o acesso ao edifício através das saídas de evacuação, devem servir para facilitar o acesso às fachadas e a entrada directa dos bombeiros, em todos os níveis que os seus meios manuais ou mecânicos atinjam, através de pontos de penetração existentes ou a criar.

Disponibilidade de água para abastecimento de veículos de socorro

O fornecimento de água para abastecimento dos veículos de socorro deve ser assegurado por hidrantes exteriores alimentados pela rede de Distribuição Pública ou excepcionalmente por rede privada na falta de condições daquela.

Os hidrantes exteriores devem ser instalados junto ao lancil dos passeios que marginam as vias de acesso de forma a que a distância mínima não ultrapasse os 30m de qualquer das saídas dos edifícios que façam parte dos caminhos de evacuação e das bocas de alimentação das redes secas ou húmidas, enquanto existam.

Instalações Técnicas

As redes dos serviços comuns de electricidade, comunicações, gás, águas e esgotos encontram-se na generalidade em mau estado de utilização devido fundamentalmente a actos de vandalismo e de falta de conservação e manutenção.

Estão neste caso quadros e caixas de colunas de instalações eléctricas e de comunicações as quais têm as portas e fechaduras violadas, e os fusíveis e das caixas de coluna adulterado, aparelhos de iluminação de segurança sem funcionarem e aparelhagem de comando deteriorada.

No que se refere à rede de incêndios, as bocas-de-incêndio estão de uma forma geral destruídas.

(Eng.º Joaquim Nogueira).

7.3. Eficiência energética e conforto térmico

(Arq.º Vasco Moreira Rato)

Análise das condições de eficiência energética e de conforto higrotérmico

Considerações gerais

Uma análise abrangente e completa das condições de eficiência energética em edifícios residenciais deve considerar inúmeros aspectos relacionados com a utilização de energia. Estes aspectos podem agrupar-se segundo tipos de uso principais: obtenção de condições de conforto térmico (aquecimento e arrefecimento), iluminação artificial, produção de águas quentes sanitárias e consumo de máquinas, aparelhos e equipamentos diversos.

Por outro lado, a eficiência energética nos edifícios depende não apenas das condições arquitectónicas e construtivas, mas também do tipo de equipamentos e ainda dos padrões de uso próprios dos habitantes de cada fracção.

Deste modo, a avaliação detalhada das condições de eficiência energética em edifícios residenciais é o resultado de um conjunto de processos qualitativos e quantitativos cujo sucesso depende da recolha exaustiva de dados relativos a todos aqueles aspectos. Deve ainda considerar-se que o resultado final de uma avaliação deste tipo é representativo quando obtido a partir de instrumentos de análise complexos que fazem recurso à simulação dinâmica computorizada.

Compreende-se pois que, no âmbito do estudo em curso, não parece adequada, nem pertinente, a pretensão de se obter uma avaliação detalhada e muito rigorosa das condições de eficiência energética nos edifícios dos bairros do Condado e dos Lóios em Marvila.

Não obstante, é naturalmente possível o estudo de alguns aspectos que permitam, nesta fase, uma caracterização conducente a uma avaliação genérica que, por sua vez, possa basear a definição futura de recomendações relacionadas com uma eventual reabilitação.

Na avaliação que a seguir se apresenta foram considerados, como pressupostos de base:

- Uma intervenção futura de reabilitação incidirá apenas nos elementos exteriores dos edifícios;
- Não foram portanto considerados os aspectos relacionados com a utilização de energia que dependa de alterações no interior das fracções ou dos padrões de uso. É o caso dos sistemas de produção de águas quentes sanitárias ou da iluminação;
- Uma reabilitação exterior poderá sobretudo proporcionar uma melhoria, por vezes significativa, das condições de obtenção de conforto térmico no interior das fracções.

Com base nas soluções construtivas existentes e nos dados climáticos do Concelho de Lisboa definidos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, DL nº 80/2006), foram determinados e/ou calculados alguns parâmetros que permitem uma caracterização térmica genérica da envolvente exterior dos edifícios.

Dados e parâmetros de análise

As soluções construtivas consideradas estão indicadas nas tabelas 1, 2 e 3.

Tabela 1 – soluções construtivas no Bairro do Condado

Paredes exteriores em zona corrente – solução A	Paredes exteriores resistentes da estrutura laminar em betão moldado interiormente duplicadas por contra-fachadas em blocos de betão celular auto-clavado com e_{total} = 0,24 m.
Paredes exteriores em zona corrente – solução B	Painéis pré-fabricados de betão com agregados de argila expandida com e_{total} = 0,22 m.
Coberturas	Laje em betão armado (e = 0,15 m), revestida inferiormente por uma argamassa de roboco corrente e superiormente por placas de fibrocimento.
Envidraçados	Caixilharia em alumínio sem corte térmico, vidro simples e com protecção exterior em persiana de lâminas plásticas de cor clara.

NOTA: não foi considerada a solução construtiva de reabilitação constituída por um revestimento composto, genericamente, por uma argamassa aligeirada com grânulos de poliestireno expandido moldado e uma outra camada em argamassa de ligante misto. Esta opção resulta da desadequação desta solução e do seu mau estado de conservação actual, sendo recomendável a sua remoção, como referido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (relatório 151/03 – NRI).

Tabela 2 – soluções construtivas no Bairro dos Lóios, edifício "Lote 232"

Paredes exteriores em zona corrente	Alvenaria de tijolo furado (e = 0,15 m) revestida em ambas as faces por argamassa de reboco corrente (e = 0,015 m, cada camada de reboco).
Paredes exteriores em zona de ponte térmica plana	Betão armado pintado (e = 0,20 m).
Coberturas	Laje em betão armado (e = 0,15 m), revestida inferiormente por uma argamassa de roboco corrente e superiormente por placas de fibrocimento.
Envidraçados	Caixilharia em alumínio sem corte térmico, vidro simples e com protecção interior em persiana de lâminas plásticas de cor clara.

Tabela 3 – soluções construtivas no Bairro dos Lóios, edifícios "Pantera cor-de-rosa"

Paredes exteriores em zona corrente	Alvenaria de tijolo furado (e = 0,20 m) revestida em ambas as faces por argamassa de reboco corrente (e = 0,015 m, cada camada de reboco).
Paredes exteriores em zona de ponte térmica plana	Betão armado pintado (e = 0,20 m) revestido em ambas as faces por argamassa de reboco corrente (e = 0,015 m, cada camada de reboco).
Coberturas	Laje em betão armado (e = 0,15 m), revestida inferiormente por uma argamassa de roboco corrente e superiormente por placas de fibrocimento.
Envidraçados	Caixilharia em alumínio sem corte térmico, vidro simples e com protecção exterior em persiana de lâminas plásticas de cor clara.

Em todos os casos, foi considerada uma classe de inércia térmica interior média, segundo a definição do RCCTE.

Foram utilizados, enquanto fonte de informação, a publicação "Coeficientes de Transmissão Térmica de Elementos da Envolvente dos Edifícios" da autoria de Carlos A. Pina dos Santos e Luís Matias (LNEC, 2006), o relatório LNEC 151/03 NRI (fornecido pelo IHRU) e o RCCTE.

Foram definidos, como parâmetros de análise:

- O coeficiente de transmissão térmica (U [W/m^2.°C]) das paredes, coberturas e envidraçados;
- O coeficiente de transmissão térmica de referência indicado no RCCTE (U_{ref} [W/m^2.°C]);
- O coeficiente de transmissão térmica máximo admissível indicado no RCCTE ($U_{máx}$ [W/m^2.°C]);
- As perdas nominais de energia por unidade de área (Q_{ext} [kWh/m^2]) pelos elementos construtivos analisados considerando a estação de aquecimento;
- O factor solar dos envidraçados com o dispositivo de protecção 100% activo ($g_{\perp 100\%}$ [-]);
- O factor solar dos envidraçados com o dispositivo de protecção 100% activo máximo admissível indicado no RCCTE ($g_{\perp 100\%,máx}$ [-]).

Resultados

Os valores dos parâmetros de análise estão indicados nas tabelas 4, 5 e 6.

Tabela 4 – caracterização térmica da envolvente no Bairro do Condado

Elemento construtivo	U [W/m^2.°C]	U_{ref} [W/m^2.°C]	$U_{máx}$ [W/m^2.°C]	Q_{ext} [kWh/m^2]	$g_{\perp 100\%}$ [-]	$g_{\perp 100\%,máx}$ [-]
Paredes exteriores resistentes da estrutura laminar	2.40	0.70	1.80	68.66	-	-
Paredes em painéis pré-fabricados de betão com agregados de argila expandida	2.63	0.70	1.80	75.25	-	-
Coberturas (U_{asc})	3.40	0.50	1.25	97.10	-	-
Envidraçados (U_{wdn})	4.10	4.30	-	117.10	0.07	0.56

Tabela 5 – caracterização térmica da envolvente no Bairro dos Lóios, edifício “Manuel Vicente”

Elemento construtivo	U [W/m^2.°C]	U_{ref} [W/m^2.°C]	$U_{máx}$ [W/m^2.°C]	Q_{ext} [kWh/m^2]	$g_{\perp 100\%}$ [-]	$g_{\perp 100\%,máx}$ [-]
Paredes exteriores (zona corrente)	1.72	0.70	1.80	48.98	-	-
Paredes exteriores (zona ponte térmica plana)	3.70	0.70	1.80	105.78	-	-
Coberturas (U_{asc})	3.40	0.50	1.25	97.10	-	-
Envidraçados (U_{wdn})	4.10	4.30	-	117.10	0.49	0.56

Tabela 6 – caracterização térmica da envolvente no Bairro dos Lóios, edifícios “Pantera”

Elemento construtivo	U [W/m^2.°C]	U_{ref} [W/m^2.°C]	$U_{máx}$ [W/m^2.°C]	Q_{ext} [kWh/m^2]	$g_{\perp 100\%}$ [-]	$g_{\perp 100\%,máx}$ [-]
Paredes exteriores (zona corrente)	1.40	0.70	1.80	40.05	-	-
Paredes exteriores (zona ponte térmica plana)	3.41	0.70	1.80	97.45	-	-
Coberturas (U_{asc})	3.40	0.50	1.25	97.10	-	-
Envidraçados (U_{wdn})	4.10	4.30	-	117.10	0.07	0.56

No que diz respeito às paredes exteriores, e no contexto das exigências da regulamentação em vigor em Portugal, a situação actual no Bairro do Condado pode ser caracterizada por um desempenho térmico de má qualidade. De facto, os valores do coeficiente de transmissão térmica, neste caso, representam 343 % e 376 % do valor de referência, respectivamente para as paredes moldadas e para as paredes em painel pré-fabricado e 133 % e 146 % quando a comparação é realizada com o valor máximo admissível.

No caso do Bairro dos Lóios, a situação é um pouco distinta na medida em que uma comparação similar indica valores de discrepância de 246 % e 200 % (de acordo com o tipo de edifício) em relação ao valor de referência e 96 % e 78 % em relação ao valor máximo admissível.

As coberturas, cuja solução construtiva considerada foi idêntica em todos os casos, consubstanciam um problema real de comportamento térmico. A discrepância

face ao valor de referência para o Concelho de Lisboa é de 680 % e, face ao valor máximo admissível, de 272 %.

Quanto aos envidraçados, pode verificar-se que, do ponto de vista das perdas e ganhos de calor (genericamente considerados por condução), não estão muito desadequados face ao valor de referência regulamentar. No que diz respeito aos ganhos por radiação, as soluções existentes cumprem o valor mínimo regulamentar.

A comparação da caracterização térmica da envolvente com as disposições regulamentares fornece indicações pertinentes quanto a uma análise de base. Deve no entanto considerar-se que, se do ponto de vista dos valores de referência, o RCCTE parece razoavelmente adequado, já do ponto de vista dos valores máximos admissíveis, pode afirmar-se que o RCCTE é muito permissivo.

Considera-se portanto que as soluções construtivas existentes no Bairro do Condado contribuem para um potencial de desconforto térmico muito significativo ou, de outro modo, que exigem um grande consumo de energia para a obtenção das condições de conforto nominais. No caso do Bairro dos Lóios, a situação existente das paredes exteriores é menos gravosa do que a do Bairro do Condado, embora se possa afirmar que é claramente desajustada face aos actuais padrões de conforto térmico em edifícios de habitação. As coberturas, como acima referido, carecem claramente de uma intervenção de reabilitação com o objectivo de reduzir a transmissão de calor e, por esta via, proporcionar melhores condições de conforto interior. Note-se que uma cobertura é o elemento construtivo mais exposto à radiação solar, em termos anuais e sobretudo na estação de arrefecimento, o que obriga a um cuidado acrescido face ao seu comportamento térmico. A não ser assim, a obtenção de condições de conforto térmico de Verão fica comprometida, especialmente em habitações destinadas a populações com baixo rendimento.

Finalmente, importa ainda considerar que o estudo efectuado não considerou a permeabilidade ao ar dos envidraçados. Tendo em conta o tipo de caixilharia e de vidro, bem como a época e o tipo de construção, parece poder afirmar-se que o sistema de envidraçados existentes não tem uma permeabilidade ao ar adequada, dando assim origem a infiltrações de ar não controladas que dificultam a obtenção de condições de conforto. Por esta razão, mas também considerando o seu valor de coeficiente de transmissão térmica, considera-se que os envidraçados existentes não respondem de forma adequada às exigências de conforto.

Cenários de intervenção - Eficiência energética

Considerações gerais

No seguimento da avaliação genérica, no que diz respeito à eficiência energética, incluída no relatório da Fase 2 (levantamento e diagnóstico, Outubro de 2010), foi agora elaborada uma análise das implicações de diversas alternativas de reabilitação nos edifícios dos bairros do Condado e dos Lóios em Marvila com o objectivo de se avaliar a pertinência das propostas de reabilitação energética que possam vir a ser elaboradas.

Naquele relatório, foi já mencionado que qualquer análise da eficiência energética destes edifícios, no contexto em que se desenvolve o presente trabalho, deve ser encarada como indicativa de tendências gerais que permitam estabelecer recomendações de reabilitação. Este pressuposto mantém-se na análise que agora se apresenta.

Procedimento de análise

A análise efectuada tomou como base um conjunto de sete fracções autónomas seleccionadas de acordo com dois critérios principais: (i) serem representativas de situações mais desfavoráveis do ponto de vista da obtenção de conforto higrotérmico e (ii) permitirem considerar algumas variantes de orientação da envolvente exterior por forma, a que a análise seja mais abrangente. Deste modo, foram analisadas as fracções autónomas indicadas na tabela seguinte, todas com cobertura exterior.

Tabela 1 – Fracções autónomas analisadas

Bairro do Condado	Tipo de edifício: Orientação:	Banda Norte/Sul	Fracção do lote 564
	Tipo de edifício: Orientação:	Banda Este/Oeste	Fracção do lote 532
	Tipo de edifício: Orientação:	Torre Norte/Este	Fracção do lote 530
Bairro dos Lóios	Tipo de edifício: Orientação:	"Pantera" Este/Oeste	Fracção do lote 229B
	Tipo de edifício: Orientação:	"Pantera" Norte	Fracção do lote 224
	Tipo de edifício: Orientação:	"Pantera" Norte/Sul	Fracção do lote 224
	Tipo de edifício: Orientação:	Lote 232 Este	Fracção do lote 232

A análise foi baseada no cálculo das necessidades nominais de energia para aquecimento e arrefecimento de acordo com os procedimentos indicados no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, DL nº 80/2006) e na Nota Técnica NT-SCE-01 (Agência para a Energia, 2009). Foi ainda utilizada, como referência para os valores dos coeficientes de transmissão térmica de algumas soluções, a publicação "Coeficientes de Transmissão Térmica de Elementos da Envolvente dos Edifícios" (Carlos A. Pina dos Santos e Luís Matias, LNEC, 2006).

A análise realizada compara as necessidades nominais de energia actuais com as que resultam de diversas combinações de algumas hipóteses de reabilitação que a seguir se descrevem.

No contexto da avaliação realizada na fase de levantamento e diagnóstico, consideram-se agora três tipos de elementos construtivos que merecem destaque numa eventual intervenção de reabilitação: as coberturas, os envidraçados e as paredes exteriores.

Para as coberturas, foi considerada uma solução que inclui uma nova impermeabilização e um revestimento em lajetas pré-fabricadas compostas por isolante térmico e uma camada de betonilha. Esta solução encontra justificação no facto de não constituir um acréscimo de massa muito significativo nos elementos de suporte existentes, embora seja necessária uma validação por parte do especialista de estruturas. Para o isolante térmico, foi considerado o poliestireno expandido extrudido com duas alternativas de espessura, 4 e 8 cm.

No que diz respeito aos envidraçados, foram considerados novos caixilhos metálicos com corte térmico, vidro duplo, caixa de ar entre vidros com espessura de 6 mm e uma protecção exterior em persianas de lâminas plásticas de cor clara. Quanto à permeabilidade ao ar do conjunto, foram incluídas no estudo a possibilidade de envidraçados dos quais não se dispõe de resultados de ensaio (sem classificação) e a possibilidade de envidraçados da classe 3 (muito pouco permeáveis ao ar).

Quanto às paredes, foi prevista a colocação de isolante térmico como medida de reabilitação. Neste caso, não foi considerada qualquer solução específica na medida em que se considerou pertinente manter-se um certo grau de flexibilidade na escolha da uma eventual solução. Deste modo, os valores de coeficiente de transmissão térmica considerados foram obtidos a partir dos valores das soluções

actuais, aos quais se acrescentou o contributo de uma camada de isolante térmico genérico, com condutibilidade térmica λ = 0,04 W/m.°C e com espessura de 4 cm ou 6 cm. Os valores considerados são os indicados na tabela 2.

Tabela 2 – Valores do coeficiente de transmissão térmica das soluções de parede exterior [W/m^2.°C]

Edifício	Existente	Nova 4 cm	Nova 6 cm
Condado	2,63	0,72	0,53
Pantera	1,40	0,58	0,45
Bomba	1,72	0,63	0,48

Para cada uma das sete fracções autónomas analisadas, foram calculadas as necessidades nominais de energia para aquecimento e arrefecimento da situação existente, bem como de 16 combinações possíveis das medidas de reabilitação acima indicadas, conforme a tabela 3. Foi deste modo calculado um total de 119 simulações.

Tabela 3 – Combinações de soluções de reabilitação analisadas

	Cobertura 4 cm	Cobertura 8 cm	Envidraçado s/ classificação	Envidraçado classe 3	Parede 4 cm	Parede 6 cm
1	X					
2		X				
3			X			
4				X		
5					X	
6						X
7	X		X			
8	X			X		
9		X	X			
10		X		X		
11	X				X	
12	X					X
13		X			X	
14		X				X
15	X		X		X	
16		X		X		X

Apresentação e discussão de resultados

Os resultados obtidos são a seguir apresentados através de tabelas com os valores numéricos das necessidades nominais de energia e de uma representação gráfica que permite uma observação de conjunto mais esclarecedora. Nas tabelas, são apresentadas as necessidades nominais de energia para aquecimento da fracção autónoma (Nic), as necessidades nominais de energia para aquecimento máximas regulamentares (Ni), as necessidades nominais de energia para arrefecimento da

fracção autónoma (Nvc) e as necessidades nominais de energia para arrefecimento máximas regulamentares (Nv).

Tabela 4 – Bairro do Condado, banda, Norte/Sul [kWh/m^2.ano]

	Nic	Ni	Nvc	Nv
Existente	215.02		40.93	
1	118.13		15.17	
2	110.32		12.62	
3	210.70		40.81	
4	206.92		41.36	
5	172.20		42.43	
6	167.95		42.60	
7	113.80		15.00	
8	110.03	66.32	15.45	32
9	105.99		12.43	
10	102.23		12.86	
11	75.64		16.17	
12	71.44		16.31	
13	67.92		13.45	
14	63.74		13.59	
15	71.31		16.07	
16	55.73		14.05	

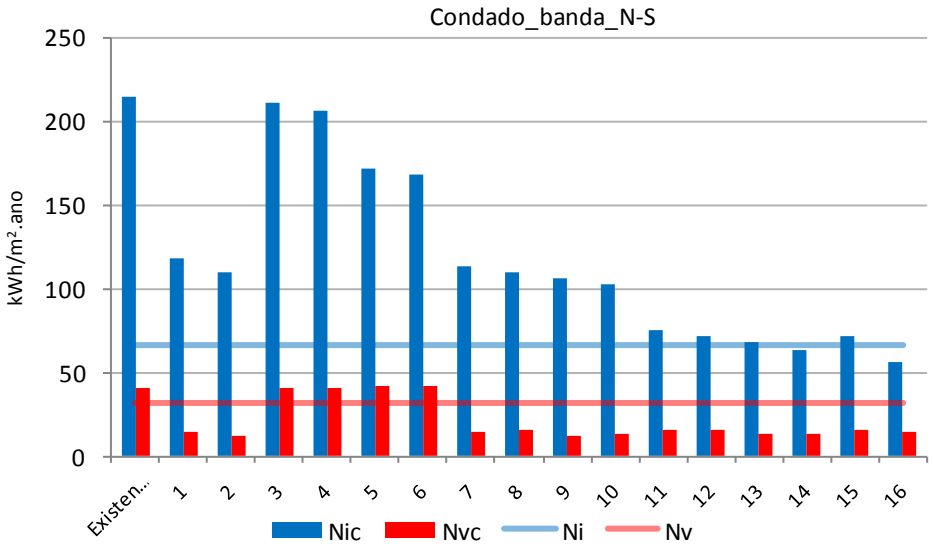


Figura 1 – Bairro do Condado, banda, Norte/Sul

Tabela 5 – Bairro do Condado, banda, Este/Oeste [kWh/m^2.ano]

	Nic	Ni	Nvc	Nv
Existente	218.27		48.87	
1	121.31		22.68	
2	113.48		19.98	
3	213.65		48.18	
4	209.86		48.76	
5	175.43		47.30	
6	171.17		47.15	
7	116.69		21.98	
8	112.91	66.32	22.52	32
9	108.86		19.28	
10	105.09		19.81	
11	78.70		20.97	
12	74.48		20.82	
13	70.94		18.21	
14	66.73		18.06	
15	74.08		20.30	
16	58.41		18.01	

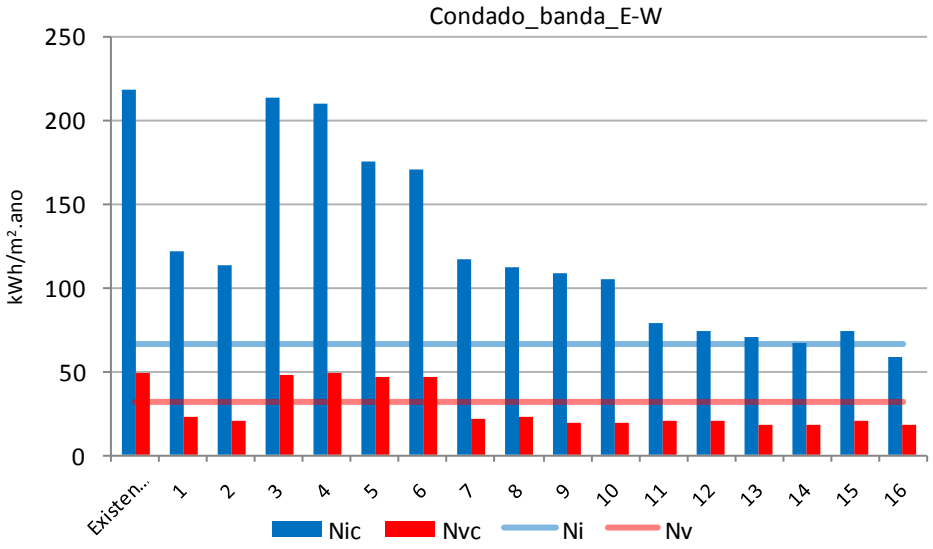


Figura 2 – Bairro do Condado, banda, Este/Oeste

Tabela 6 – Bairro do Condado, torre, Norte/Este [kWh/m^2.ano]

	Nic	Ni	Nvc	Nv
Existente	227.82		46.64	
1	130.82		20.52	
2	122.98		17.84	
3	224.09		46.19	
4	220.31		46.76	
5	185.70		44.99	
6	181.51		44.83	
7	127.08		20.05	
8	123.30	68.91	20.57	32
9	119.25		17.37	
10	115.47		17.88	
11	88.83		18.68	
12	84.67		18.52	
13	81.03		15.93	
14	76.87		15.76	
15	85.10		18.23	
16	69.40		15.91	

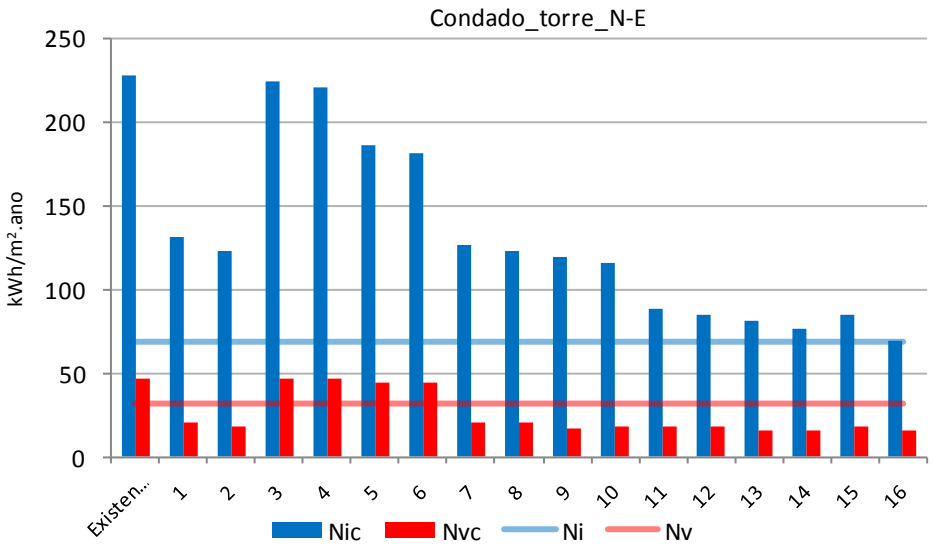


Figura 3 – Bairro do Condado, torre, Norte/Este

Analisando os resultados obtidos para o Bairro do Condado, no que diz respeito ao contributo individual de cada tipo de medida de reabilitação, pode verificar-se que a intervenção na cobertura é a que tem maior impacto. De facto, é aquela que está na origem da maior redução nas necessidades energéticas. Os novos envidraçados são o elemento construtivo que menos influência assume na melhoria do conforto térmico, enquanto que, a aplicação de isolante térmico nas paredes tem uma relevância intermédia no conjunto das soluções analisadas. Neste contexto, é então expectável o conjunto de resultados obtidos com a consideração de medidas conjuntas. A combinação da reabilitação das coberturas e dos envidraçados é menos vantajosa do que uma intervenção que inclua as coberturas e as paredes. Naturalmente, a intervenção que considera a reabilitação de coberturas, envidraçados e paredes é a que implica maior potencial na melhoria do conforto higrotérmico.

De uma forma genérica, as variações em cada tipo de medida de reabilitação (espessura dos isolantes e classificação dos envidraçados) não parecem ter implicações significativas. De facto, os resultados não diferem muito, sobretudo em termos comparativos com a situação existente, consoante se considerem lajetas de cobertura com 4 cm ou com 6 cm, consoante a espessura de isolante a aplicar nas paredes ou ainda de acordo com a permeabilidade ao ar das caixilharias. Note-se no entanto que, no Bairro do Condado, apenas as intervenções que consideram isolante térmico na cobertura com 8 cm de espessura permitem que as fracções analisadas cumpram os requisitos regulamentares de Inverno. As intervenções que considerem a reabilitação das coberturas e das paredes (excluindo os envidraçados) permitem também uma aproximação julgada satisfatória aos requisitos regulamentares de aquecimento, sobretudo nos casos em que o isolante da cobertura tem uma espessura de 8 cm.

Quanto ao conforto de Verão, qualquer solução que inclua as coberturas permite o cumprimento das exigências regulamentares.

Importa ainda verificar que, no conjunto de casos analisados no Bairro do Condado, a fracção autónoma da torre é a que apresenta resultados menos favoráveis.

Tabela 7 – Bairro dos Lóios, “Pantera”, Este/Oeste [kWh/m^2.ano]

	Nic	Ni	Nvc	Nv
Existente	156.33		29.28	
1	106.27		15.92	
2	102.23		14.56	
3	153.18		28.80	
4	149.40		29.34	
5	120.89		28.66	
6	115.47		28.59	
7	103.12		15.44	
8	99.35	61.00	15.92	32
9	99.08		14.07	
10	95.30		14.55	
11	70.98		15.11	
12	65.60		15.02	
13	66.97		13.70	
14	61.60		13.60	
15	67.83		14.64	
16	54.72		13.71	

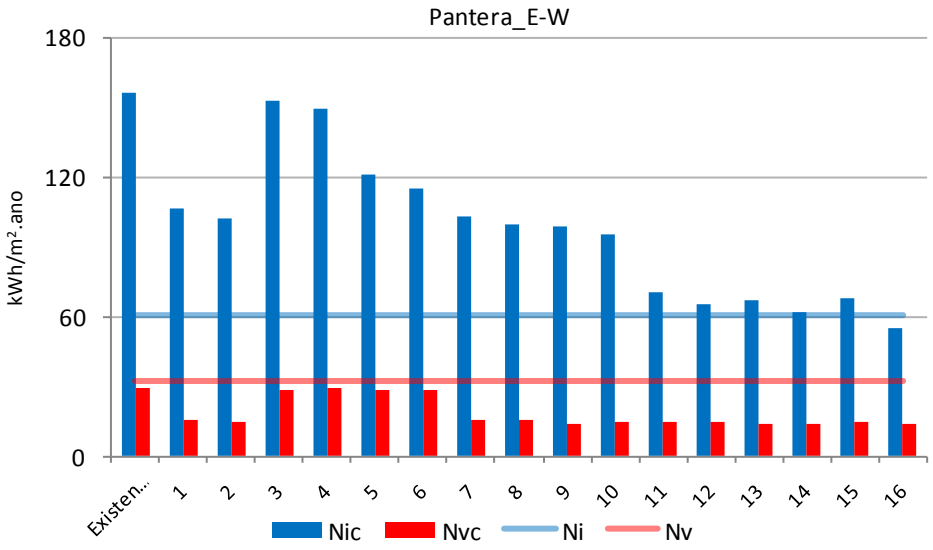


Figura 4 – Bairro dos Lóios, “Pantera”, Este/Oeste

Tabela 8 – Bairro dos Lóios, “Pantera”, Norte [kWh/m^2.ano]

	Nic	Ni	Nvc	Nv
Existente	143.60		31.52	
1	69.39		11.55	
2	63.43		9.53	
3	141.45		31.60	
4	137.67		32.17	
5	129.11		32.22	
6	126.89		32.33	
7	67.24		11.60	
8	63.49	55.42	12.11	32
9	61.27		9.57	
10	57.53		10.05	
11	55.03		12.10	
12	52.84		12.19	
13	49.11		10.02	
14	46.93		10.11	
15	52.89		12.18	
16	41.09		10.74	

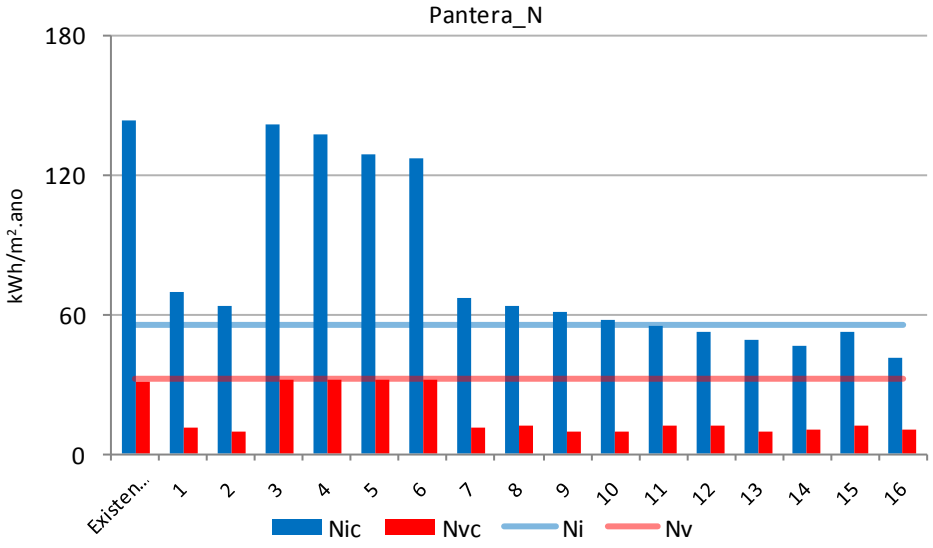


Figura 5 – Bairro dos Lóios, “Pantera”, Norte

Tabela 9 – Bairro dos Lóios, “Pantera”, Norte/Sul [kWh/m^2.ano]

	Nic	Ni	Nvc	Nv
Existente	95.20		22.33	
1	58.70		12.39	
2	55.77		11.36	
3	92.68		22.16	
4	88.91		22.73	
5	81.80		22.03	
6	79.75		21.99	
7	56.17		12.20	
8	52.47	51.51	12.75	32
9	53.25		11.17	
10	49.55		11.71	
11	45.54		12.04	
12	43.55		12.00	
13	42.66		11.00	
14	41.96		10.99	
15	43.03		11.88	
16	34.56		11.38	

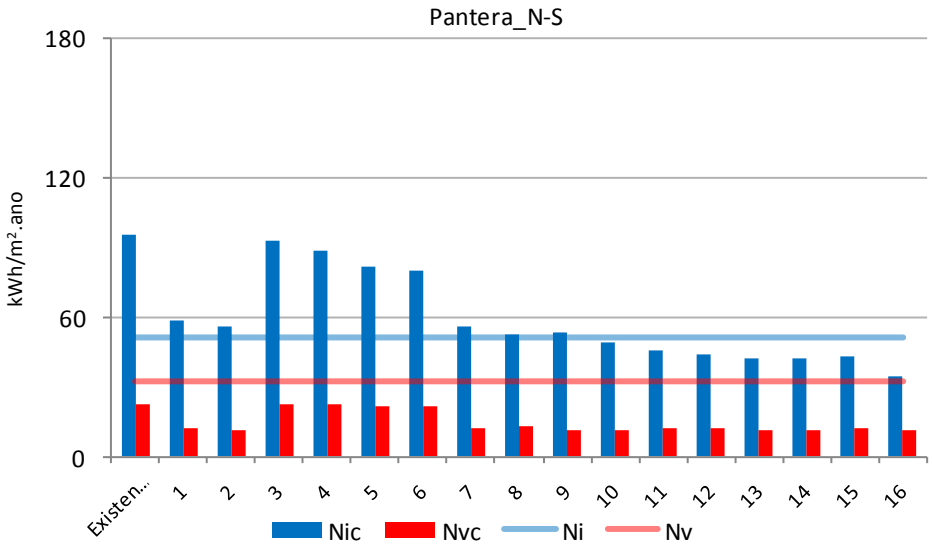


Figura 6 – Bairro dos Lóios, “Pantera”, Norte/Sul

Os resultados obtidos no Bairro dos Lóios, no edifício “Pantera”, denotam uma tendência muito semelhante aos que se analisaram para o Bairro do Condado no que diz respeito ao contributo individual de cada tipo de intervenção. Efectivamente, a reabilitação da cobertura assume também neste caso um papel preponderante.

As intervenções que consideram as coberturas e as paredes (excluindo os envidraçados) permitem agora a satisfação integral dos actuais requisitos regulamentares de Inverno para as fracções orientadas a Norte e a Norte/Sul e uma aproximação julgada aceitável no caso da fracção orientada a Este/Oeste.

Outro aspecto que merece relevo é o facto de, nos edifícios “Pantera”, as soluções actuais cumprirem os requisitos de Verão. Sublinhe-se no entanto que os requisitos de arrefecimento actuais são julgados pouco exigentes. Por outro lado, pode também observar-se que a intervenção nas coberturas tem um benefício muito significativo no conforto térmico de Verão.

Neste conjunto de três fracções, a orientação mais desfavorável é a Este/Oeste.

Tabela 10 – Bairro dos Lóios, Lote 232, Este [kWh/m^2.ano]

	Nic	Ni	Nvc	Nv
Existente	224.00		55.98	
1	127.00		29.65	
2	119.16		26.89	
3	220.47		48.63	
4	216.68		49.22	
5	193.56		53.41	
6	189.42		53.06	
7	123.46		22.36	
8	119.68	70.29	22.92	32
9	115.63		19.63	
10	111.85		20.18	
11	96.64		27.11	
12	92.52		26.78	
13	88.83		24.33	
14	84.71		24.00	
15	93.10		19.65	
16	77.42		17.14	

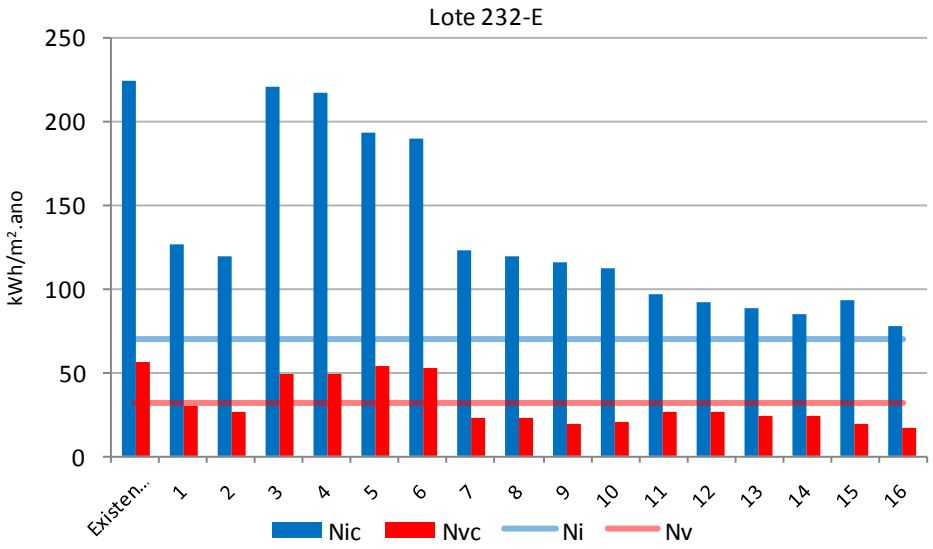


Figura 7 – Bairro dos Lóios, Lote 232, Este

O edifício do Lote 232 parece ser aquele que implica uma maior exigência na intervenção de reabilitação que vier a ser realizada. Note-se como nenhuma das combinações de intervenção consideradas permite a satisfação dos requisitos regulamentares na estação de aquecimento. À semelhança dos edifícios acima analisados, a reabilitação das coberturas é determinante, sendo imprescindível para o cumprimentos das actuais exigências de Verão.

Síntese

De uma forma geral, e sobretudo no que à estação de aquecimento diz respeito, todos os edifícios analisados apresentam uma situação de enorme carência nas condições de obtenção de conforto higrotérmico. Deve salientar-se que estes resultados, e a respectiva análise, estão dependentes do método de cálculo aplicado (RCCTE + NT-SCE-01). Uma análise detalhada e mais rigorosa, com recurso a simulação dinâmica computorizada, pode gerar resultados um pouco distintos, sobretudo no que ao Verão diz respeito.

O conjunto de simulações realizado permite concluir que, em todos edifícios, a reabilitação das coberturas deve ser encarada como absolutamente determinante e que a aplicação de isolante térmico nas paredes revela ser um contributo muito significativo.

Os edifícios do conjunto “Pantera”, no Bairro dos Lóios, são, por seu lado, os que apresentam maior potencial para a melhoria do conforto higrotérmico, sendo os que têm menores valores das necessidades nominais de energia para aquecimento e arrefecimento na situação existente. O edifício do lote 232, no Bairro dos Lóios, é aquele que se encontra numa situação mais débil quanto às condições de conforto.

Com base no trabalho agora realizado, pode recomendar-se que uma eventual reabilitação futura nestes bairros inclua uma intervenção nas coberturas, com a aplicação de isolante térmico em camada com espessura significativa e uma intervenção nas fachadas de acordo com uma solução construtiva que englobe isolante térmico. A instalação de novos envidraçados não parece assumir um papel determinante, no contexto das simulações realizadas, embora se deva referir que os benefícios resultantes seriam decerto importantes para a melhoria do conforto térmico. Por outro lado, novos envidraçados permitiriam uma melhoria significativa na obtenção de conforto acústico.

A análise destas soluções segundo as suas viabilidades arquitectónica, técnica e económica permitirá a formulação de recomendações progressivamente mais sólidas e fundamentadas.

7.4. Componente socioeconómica e de gestão

(Dr. Pedro Costa)

O presente texto divide-se em duas componentes distintas: uma primeira, associada a alguns aspectos complementares que poderão ser ressaltados ou complementados em relação a um conjunto de questões chave no campo económico; e uma segunda, mais pragmática, relativa aos cenários e aos custos e benefícios associados a cada cenário.

I) Questões a ressaltar/complementar no relatório no domínio socioeconómico e da gestão das unidades

Existem pelo menos 4 entradas importantes neste campo que importa ter em conta. Estas, embora referidas ao longo dos vários relatórios, constituem uma importante matéria de ponderação, que presentemente se sintetiza:

a) a questão da valorização económica da propriedade

Importa referir que:

- apesar do peso esmagador dos fogos e lojas "atribuídos" no Condado, há uma parcela já alienada (apenas em 3 torres no caso do Condado, mas próximo dos 50% nos Lóios), e um potencial para a transferência do restante para propriedade privada, com algumas alterações no edificado e nas formas de gestão;
- a valorização imobiliária em qualquer dos dois casos (Condado e Lóios), esteve até aqui longe de ser conduzida essencialmente através do mercado, mas associa-se a decisões pontuais de venda de alguns fogos/lojas/edifícios;
- os responsáveis poderão ter interesse em colocar no mercado de aquisição (em condições atractivas) uma fatia bem maior (face aos problemas com custos de manutenção bem como dificuldades em manter muitas vezes relações de arrendamento com proveitos estáveis);
- esta situação poderá ser atractiva para alguns dos actuais habitantes (não obstante a sua fragilidade socioeconómica), havendo possibilidade de muitos

adquirirem a casa por valores bastante abaixo do mercado, se isso for do interesse das entidades proprietárias;

- esta situação poderá ser muito atractiva para outros habitantes externos (em particular segmentos jovens ou outros), face à disparidade de valores de mercado potenciais com os verificados no centro de Lisboa;
- o valor de mercado é claramente influenciado por vários factores, como em qualquer lugar (centralidade e acessibilidades, serviços e equipamentos, qualidade de construção, prestígio e imagem, relação com a cidade; etc.), e dentro destes factores, a questão da imagem e das percepções externas sobre o Bairro (em particular em relação ao mix social que o compõe e a forma como evolui) são algo que tem um peso significativo, e que terá de ser alvo de uma gestão cuidada por parte das entidades responsáveis por qualquer operação. A transformação social do Bairro pode ter um potencial muito forte de valorização imobiliária que poderá ser aproveitada através de uma gestão cuidada deste aspecto e do faseamento (e soluções específicas de financiamento) de eventuais operações de intervenção ou de requalificação;
- a zona tem um amplo potencial de valorização com a possível construção do Hospital de todos os Santos, Centro Universitário e TTT (e esta seria aliás uma questão chave num processo de gentrificação na zona, criando oportunidade de dinamização dos mercados de venda e de arrendamento de habitação, por exemplo a trabalhadores do sector, a jovens e estudantes, bem como particularmente do mercado de espaços para serviços e actividades comerciais).

Aspectos que importam ter em conta, não apenas em relação ao faseamento e gestão de expectativas em relação à valorização imobiliária, mas também em relação à questão da gestão dos custos de manutenção e conservação, e dos custos da própria intervenção.

b) a questão da caracterização socioeconómica dos bairros e das actividades económicas existentes

Importa aqui salientar que:

- os bairros são caracterizados por uma considerável pluri funcionalidade (em particular assente no comércio e serviços de proximidade), que importa manter e valorizar no sentido de preservar e valorizar a vitalidade urbana deste espaço;

- existe uma situação relativamente boa em termos da dotação de equipamentos e serviços (incluindo em grande parte a existência de muitas instituições e ONG com espaços cedidos e alugados pelas instituições "gestoras"), mas que têm uma base essencialmente local, cuja relação com o resto da cidade importa promover;
- não obstante esta riqueza, uma considerável percentagem das unidades destinadas a comércio e serviços estão desocupadas ou ocupadas para outros usos;
- a atractividade residencial dos dois núcleos pode em grande parte ser potenciada por esta pluri funcionalidade e pela capacidade de oferecer uma vivência quotidiana com características urbanas fortes (e uma forte relação com a cidade mais "central"), o que pode atrair nova população e em particular segmentos etários mais jovens ou estudantes para a área; importará portanto não perder, mas antes fomentar esta pluriactividade e esta diversidade funcional em qualquer tipo de intervenção;
- a captação (ou cedência de espaço) para actividades que sejam funções centrais de nível superior (com áreas de influência bem superiores ao bairro) será fundamental para a abertura ao exterior e a própria integração de qualquer das duas unidades na cidade;
- o potencial de aproveitamento com o lado mais "rural" (por exemplo hortas urbanas) não parece muito explorado e poderá ser aproveitado, eventualmente contribuindo para a atracção de novos segmentos populacionais;

Em termos práticos, a questão do envolvimento dos diversos agentes e em particular da questão das formas de governança e gestão das diversas unidades funcionais é aqui fundamental, exigindo uma actuação mais articulada e coordenada por parte dos diversos envolvidos.

c) a questão da rentabilização (ou "produtividade") dos espaços em causa

Importa aqui salientar que:

- das diversas hipóteses colocadas (arrendamento da propriedade e espaços comuns, aproveitamento activo de energia, colocação de antenas ou publicidade, etc.), a situação de aproveitamento presentemente registado é

quase nulo, com excepção da antena de telecomunicações colocada na unidade L.03;

- há aqui portanto um amplo potencial de aproveitamento (em particular no que concerne aos espaços comuns), que pode ser explorado e cenarizado;
- as dificuldades de aproveitamento estão em muito relacionadas com as dificuldades de articulação e de gestão/governança ao nível das próprias unidades funcionais, pelo que uma reconfiguração e simplificação destas unidades (ou das suas formas de gestão ou de propriedade) poderia ter impactos positivos nesta matéria, que poderiam reverter em benefícios substanciais em termos orçamentais para a gestão quotidiana e manutenção de alguns edifícios.

Em termos práticos, às diversas situações cenarizadas correspondem diversos graus de possibilidade de efectuar este aproveitamento.

d) a questão das soluções de governança, ou seja da propriedade e gestão dos edifícios e da facilidade ou não de obtenção de soluções viáveis e sustentáveis para a sua manutenção e conservação.

Importa aqui salientar:

- a diversidade de situações, entre o Condado (onde apenas 3 unidades funcionais têm uma parcela alienada, todas elas torres, e onde apenas menos de 2% das lojas e de 8% das habitações são alienadas), e os Lóios (onde cerca de 50% da propriedade, tanto de lojas como habitação foi já alienada, transversalmente a todos os edifícios);
- o facto de esta alienação poder facilitar a constituição de condomínios e o desenvolvimento de lógicas de conservação e manutenção assentes na vontade dos proprietários/habitantes;
- mas também, o facto de poder significar o desenvolvimento de situações de bloqueio em relação a essas intervenções, face à maior descentralização da decisão ou incapacidade de comparticipação por parte de alguns condóminos;
- o facto de a situação de transição actual (com edifícios semi-alienados) ser particularmente penalizadora em termos de estratégias de intervenção para manutenção e conservação (em particular para as entidades responsáveis – IHRU, GEBALIS, CML);

- as dificuldades de gestão associadas à actual configuração do edificado, às estratégias de apropriação de espaços públicos verificadas e às lógicas de informalidade vigentes em muitas situações;
- o potencial associado à diminuição da dimensão das unidade funcionais e das lógicas e escalas de intervenção, permitindo potencialmente ultrapassar mais facilmente bloqueios e envolver mais facilmente os interessados;

Em termos práticos, as opções apresentadas nos diversos cenários contemplam graus diferenciados de acesso a soluções de governança mais eficientes, e que igualmente permitirão uma maior ou menor obtenção de benefícios e redução de custos de manutenção e/ou intervenção.

II) Sobre os cenários considerados

Independentemente das questões presentemente colocadas, importa ainda não esquecer os denominados "ponderáveis não quantificados" nos Quadros de Análise Custo/Benefício.

Importará fazer uma reflexão orientada, na qual se considere, cenário a cenário, as possibilidades de alienação e as consequentes implicações que isso possa ter no desenhar de engenharias de financiamento dos projectos de intervenção; isto para que possam, por sua vez, obter níveis de financiamento que permitam projectos mais vultuosos.

Importaria neste caso perceber qual o nível de investimento necessário que seria coberto pelo financiamento já garantido junto do BEI, e qual o nível de investimento que ainda ficará em falta para cada um dos cenários previstos (com base na quantificação dos custos disponíveis).

E, para cada um deles seria interessante pensar quais as possibilidades de, durante o período de intervenção, obter recursos que permitissem o financiamento, e mais particularmente, o auto financiamento das operações, através da alienação progressiva dos imóveis.

Neste caso, seria talvez de considerar a hipótese de subdividir os cenários 3 e 4 em várias hipóteses, com intervenção faseada em diversos níveis – por exemplo,

possibilidades da gastar o financiamento disponível para a intervenção em um conjunto de blocos ou edifícios que tivessem depois efeito repercurssor na capacidade de entrada dos outros no mercado. Com os poucos dados agora disponíveis há que considerar a possibilidade de este cenário ser feito com o orçamento disponível para intervir (gastá-lo na intervenção sobre as unidades possíveis, com uma forte valorização de elementos que potenciassem a atractividade do mercado externo para alienação) e estudar uma solução de financiamento das restantes fases da operação com base na ideia de valorização do preço de mercado e alienação.

A alienação de uma parte destes blocos, previamente intervencionados, no mercado convencional, eventualmente para um mercado específico, como os jovens, e a preços competitivos em relação ao mercado noutras zonas da cidade para além de permitir fomentar a progressiva gentrificação e mix social no bairro, poderia permitir o encaixe financeiro necessário à prossecução da recuperação dos restantes edifícios. Isto, no entanto, necessitaria de uma estratégia concertada entre os diferentes actores e uma lógica de articulação estreita com os actuais habitantes, de forma a conciliar os respectivos interesses no quadro global da intervenção preconizada para a totalidade das unidades funcionais em causa.

8. Glossário

Acesso ao lote - Acesso ao lote é o espaço de chegada ao lote e é através dele que se acede a partir do espaço público.

Acesso controlado (ao lote) – Acesso controlado é o acesso ao lote delimitado por um espaço encerrado em relação ao espaço público. Normalmente o encerramento é feito por portas de acesso ao lote.

Acesso livre (ao lote) – Acesso livre é o acesso ao lote não delimitado em relação ao espaço público.

Áreas de circulação (ou circulação) - Áreas de circulação são todas as áreas que permitem a comunicação entre diferentes partes de um edifício. Devem obedecer a determinadas dimensões definidas no RGEU (Regulamento Geral de Edificações Urbanas) e nos regulamentos de acessibilidade e de segurança contra incêndios. As circulações são horizontais quando interligam espaços ao mesmo nível (corredores, galerias, halls, passadiços). As circulações são verticais quando interligam espaços em níveis diferentes (escadas, rampas, elevadores, escadas rolantes).

Áreas comuns (ou espaços comuns) – São todas as áreas comuns a determinado edifício, ou seja, são as áreas que não são privadas nem afectas directamente a qualquer morador ou proprietário. **(Partes comuns -** As partes do prédio de utilização comum aos condóminos. **Partes comuns dos prédios urbanos -** As enunciadas no artigo 1421.º do Código Civil.)

Áreas comum de circulação - São todas as áreas comuns a determinado edifício que permitem a comunicação entre diferentes partes de um edifício. Podem ser corredores, galerias, halls, passadiços (circulações horizontais), ou escadas, rampas e elevadores (circulações verticais).

Área privada - Situação jurídica em que se encontram vários sujeitos que, sendo contitulares de uma coisa materialmente unitária, têm direitos exclusivos sobre fracções juridicamente autonomizadas da coisa. Contitularidade própria do regime de propriedade horizontal, que se caracteriza pelo facto de as fracções de um mesmo prédio, constituindo unidades independentes, autónomas e isoladas entre si, pertencerem a proprietários diversos.

Apropriação (ou ocupação) - Processo através do qual os indivíduos e os grupos sociais com identidades específicas tomam posse, não necessariamente económica e jurídica, de um determinado espaço.

Arrendamento de propriedade – No presente estudo refere-se à possibilidade de arrendar partes dos lotes de forma a reverter lucro para o condomínio. (Por exemplo, refere-se à possibilidade de arrendar um fogo devoluto para lucro do condomínio).

Arrumos – caracteriza-se por um ou mais espaços, sequenciais ou não ao edifício a que pertence, e que se destinam a armazenagem ou a sediar certos serviços domésticos.
- Espaços numa habitação ou escritório onde se guardam objectos de natureza variada. Os arrumos são geralmente de pequenas dimensões, resultando do aproveitamento de espaços sobrantes.

Associações – Organizações sem fins lucrativos, de carácter social, cujo objectivo comum é o da defesa e apoio às populações carenciadas.

Associação de Moradores – Agrupamento de pessoas unidas voluntariamente, sem fins económicos especulativos, cuja finalidade é a de prosseguir actividades conducentes à melhoria das condições habitacionais dos seus associados.

Barreiras arquitectónicas - Limitações à movimentação de pessoas com mobilidade reduzida, originadas pela concepção arquitectónica dos edifícios.

Caixilharia - Elementos que fecham as janelas e as portas e proporcionam a ligação entre o interior e o exterior dum edifício.

Cancela – Pequeno portão, grade de vedação ou separação que delimita uma passagem.

Coberturas – Parte superior e exterior de um edifício, telhado.

Composição construtiva (ou **Construção)** - é tudo o que é abrangido ou resultante de trabalhos de construção. Refere-se à construção completa, englobando tanto os elementos estruturais como os não estruturais.

Condomínio - Situação jurídica em que se encontram vários sujeitos que, sendo contitulares de uma coisa materialmente unitária, têm direitos exclusivos sobre fracções juridicamente autonomizadas. Constitulariedade própria do regime de propriedade horizontal, que se caracteriza pelo facto de as fracções de um mesmo prédio, constituindo unidades independentes, autónomas e isoladas entre si, pertencerem a proprietários diversos. O regime de propriedade horizontal está regulado nos artigos 1414º e seguintes do C. Civil.

Continuidade visual – Neste estudo refere-se à situação onde existe um percurso interrompido (com uma cancela, murete ou portão), mas onde existe a possibilidade de visualmente observar a sua continuidade.

Cota de soleira - Indicação do nível da soleira da porta da entrada principal de um edifício, em relação a um ponto fixo, que costuma ser o lancil do arruamento fronteiro ao edifício, dada pela entidade municipal que licencia a construção. Nos termos legais deve ser referida ao levantamento geodésico de precisão do país.

Dependências do fogo - Dependências do fogo são os espaços privados periféricos desse fogo - tais como as varandas, os balcões, os terraços, as arrecadações em cave ou em sótão (nos edifícios multifamiliares) ou em corpos anexos, e os logradouros pavimentados, telheiros e alpendres (nos edifícios unifamiliares) - espaços esses exteriores à envolvente que confina o fogo.

Distribuição horizontal – designa o tipo de circulações horizontais que interligam espaços ao mesmo nível (corredores, galerias, halls, passadiços).

Distribuição vertical – designa o tipo de circulações verticais que interligam espaços em níveis diferentes (escadas, rampas, elevadores, escadas rolantes).

Edifício - Construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a servir de habitação (com um ou mais fogos/alojamentos) ou outros fins.

Edifício multifamiliar - Edifício de habitação concebido para albergar mais do que uma família. Um edifício com vários fogos é um edifício multifamiliar.

Equipamentos - Áreas construídas destinadas a apoio da comunidade

Equipamento social - Áreas construídas destinadas a apoio social, cultural e desportivo das famílias, designadamente infantários, lares para a terceira idade, centros de dia e serviços colectivos de limpeza e lavandaria, salas de condomínio e outros.

Espaços comerciais - Áreas construídas integradas no empreendimento e destinadas ao exercício da actividade comercial.

Espaços vazados - Espaços construídos com elementos resistentes, em que uma das três dimensões não existe, por não ter sido preenchida (ex: rés do chão de um edifício em que apenas existe a caixa de escada e os pilares e vigas, sendo vazado o espaço sobrante por não se construírem os panos de tijolo; sala de uma habitação duplex em que parte do piso superior foi retirada de forma a dar uma solução ampla de duplo pé direito).

Espaços verdes / **Espaços exteriores -** Em contexto urbano, designa todos os espaços entre envolventes de edifícios, por oposição aos interiores desses mesmos edifícios. Por vezes a expressão está associada a "espaços verdes" embora o original seja mais abrangente (uma parte dos espaços exteriores não é verde).

Fachada cega - Paredes de um edifício, sem janelas ou portas.

Fachada cega (com bandeira) - Paredes de um edifício, sem janelas ou portas, mas com uma bandeira superior.

Fogo - Todo o imóvel que, obedecendo aos requisitos legais exigidos, se destina a habitação.

Fogo devoluto - Fogo desocupado. Considera-se devoluto para efeitos da aplicação da taxa do IMI o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

Fracção – Unidade independente de que se compõe um edifício.

Fracção autónoma - Cada uma das unidades independentes de que se compõe um edifício, devendo ser distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum ou para a via pública, sob o regime de propriedade horizontal (art. 1414º do Código Civil).

Galeria - Corredor aberto por arcadas ou colunatas, extenso e largo. Corredor de acesso aos fogos de um piso do edifício (distribuição por galeria).

Gestão de edifícios - Caso específico da gestão de imóveis que tem essencialmente a ver com a manutenção e gestão optimizada dos equipamentos e serviços, e com a supervisão do pessoal necessário aos serviços comuns dos edifícios.

Habitação - Unidade delimitada por paredes separadoras, constituída pelos espaços privados nos quais se processa a vida do agregado familiar, tais como a sala, os quartos, a cozinha, as instalações sanitárias, a dispensa e as varandas privativas, incluindo, no caso de edifícios em regime de propriedade horizontal, a quota parte que lhe corresponda das partes comuns do edifício.

Habitação Própria Permanente - Habitação utilizada pelo proprietário, ou por este e pelo seu agregado familiar, em permanência. Aquela onde o proprietário, ou este e o seu agregado familiar, irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar.

Impasse - Arruamento sem saída no topo, no qual existe alargamento suficiente para um automóvel manobrar, em contínuo, uma inversão de marcha.

Infra-estrutura - Base de uma edificação; parte de uma construção que está abaixo do solo. Conjunto de elementos, de instalações ou serviços considerados necessários,

básicos, para a criação e funcionamento de uma organização. No caso de um conjunto habitacional consideram-se como infra-estruturas os arruamentos, espaços exteriores arranjados, e os respectivos sistemas de iluminação, rega e combate a incêndio; as redes de abastecimento de água, electricidade e gás, as redes de drenagem de esgotos, e de telecomunicações.

Lote - Conjunto composto por edifícios de habitação concebidos para albergar mais do que uma família. O lote pode ser composto por um ou mais edifícios.

Manutenção - Função destinada a manter, restaurar e, sempre que necessário, melhorar a estrutura, acabamentos ou equipamento de um imóvel de forma a que esse imóvel obedeça a padrões comummente tidos como, no mínimo, aceitáveis e mantendo assim, ou mesmo optimizando, a utilidade e valor do imóvel.

Murete – muro baixo que separa dois espaços.

Níveis de permeabilidade – São os níveis que definem o grau de facilidade ou dificuldade com que se acede às fracções, de acordo com o número de "controlos" como portas, portões, cancelas, muretes, etc.

Ocupação – Tomar posse indevida de partes do edifício.

Patologias (construtivas) – desvio daquilo que é considerado normal em relação à qualidade da construção.

Percursos de fuga – circuitos de circulação, sem obstáculos, que permitem a evacuação de pessoas do edifício onde se encontrem, em caso de acidente, catástrofe, etc.

Produtividade – Forma de rentabilizar o imóvel.

Sala de condomínio – Área destinada ao uso do condomínio.

Telheiros /coberturas efémeras - Construção simples de estrutura rudimentar e materiais pobres e perecíveis (madeira, chapa, pano) para cobrir um determinado espaço.

Tipo de administração - Tipo ou forma como vários sujeitos que, sendo contitulares de uma coisa materialmente unitária, administram essa mesma coisa (neste caso habitações, prédios ou lotes). Pode ser associação de moradores, condomínio ou outsorcing (contratação de empresa ou individuo que proceda a essa administração).

Tipologia de Habitação (fogos) - A tipologia de habitação no que diz respeito aos fogos, é classificada consoante o número de quartos de dormir existentes no fogo conforme estipulado nos artigos 66º e 67º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU). (T0 sem quarto algum (quarto-sala); T1 com um quarto e sala; T2 com dois quartos e sala e assim por diante).

Unidades Funcionais – Unidade funcional é o conjunto edificado composto por um ou mais lotes com acessos e áreas comuns, e saída própria para uma parte comum ou para a via pública.

Unidades de Habitação – Unidade de habitação é um fogo em edifício multifamiliar, constituindo normalmente uma fracção autónoma objecto de propriedade horizontal.

Usos /Actividades – Refere-se ao tipo de utilização que é dada a determinada fracção (por exemplo habitação, comércio ou serviços).

Valor de proximidade – Qualidade que é dada pela proximidade de certas actividades para o desenvolvimento da vida quotidiana (por exemplo: transportes públicos e comércio).

Nota: Este Glossário foi realizado a partir do Glossário existente no Portal da Habitação: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/glossario/ (Agosto/Setembro de 2010).

Simbologia

 Actividades associativas

 Actividades culturais

 Actividades desportivas

 Actividades pedagógicas

 Actividades religiosas

 Actividades administrativas

 Alojamento

 Comércio

 Habitação

 Parque bicicletas

 Parque automóvel

 Restauração

 Sala de convívio

 Saúde

 Serviços

Composição

 Descolamento do revestimento do betão

 Fissuras

 Armaduras

Composição construtiva

 Escadas

 Elevador



Rampa

9. Bibliografia

ALBUQUERQUE, Carlos. **Habitações Modernas Berlinenses Tornam-se patrimônio mundial**, Disponível em: <http://www.dw-world.de/dw/article/0,2144,3469237,00.html>. Acesso: 11 de Outubro de 2010.

ALVES COSTA, Alexandre. "Excertos de Escritos Dispersos dos Anos 80", **J-A Jornal Arquitectos**, 200, p. 36, 2001.

ALVES, Pedro Marques. **"Uma" casa portuguesa? Formas de Habitar Contemporâneas e a Capacidade de Respostas dos Modelos de Habitação Colectiva Existentes, o seu Papel nos Processos de Transformação Urbana.** Trabalho Final do Mestrado Integrado em Arquitectura (Texto policopiado). Lisboa: ISCTE-IUL, Julho 2009.

ASCHER, François. **Novos Princípios do Urbanismo. Seguidos dos Novos Compromissos Urbanos. Um Léxico**. Lisboa: Livros Horizonte, 2010.

CABRITA, A.M. Reis. "Conjunto habitacional em Chelas: Zona 2". in **Revista Arquitectura**, Lisboa: S. 4, n. 140, pág. 19-29, Maio 1981.

CML, Câmara Municipal de Lisboa, Programa Local de Habitação de Lisboa. **Carta dos BIP/ZIP Bairro e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa, Relatório, Metodologia de Identificação e Construção da Carta dos BIP/ZIP**, Lisboa: 2010. Disponível em: http://www.cm-lisboa.pt/archive/doc/06_Relatorio__Metodologia_de_identificacao_e_construcao_da_Carta_dos_BIP-ZIP__14_de_Julho_.pdf. Acesso: 11 de Janeiro de 2011.

CML, Câmara Municipal de Lisboa, DMCRU - Unidade de Projecto de Chelas, IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. **Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado de Marvila – Documento Estratégico, A Situação de Referencia,** Lisboa: Dezembro de 2008.

COSTA, Alexandre Alves. "Tipologia e Luta de Classes: A Propósito da Demolição das Torres do Aleixo no Porto". In **JA**, nº 237, p. 6-8, Out. Nov. Dez. 2009.

FREITAG, Michel. **Arquitectura e Sociedade**, Lisboa: Publicação D. Quixote, 2004.

HEITOR, Teresa Valsassina. **A Vulnerabilidade do Espaço em Chelas. Uma abordagem Sintáctica**. Lisboa: FCG e FCT, 2001.

HEITOR, Teresa Valsassina. **Olivais e Chelas: Operações urbanísticas de grande escala**, Disponível em: <http://in3.dem.ist.utl.pt/msc_04history/aula_5_c.pdf>. Acesso: 11 de Outubro de 2010.

GAMEREN, Dick van. **Revisions of Space. An Archicteruel Manual**. Rotterdam: NAi Publishers 2005.

LAPUERTA, José Maria de; ALTOZANO, Fernando. **Vivenda, Envolvente, Hueco – Un Catálogo de Soluciones Construtivas para la Vivenda**. Madrid: Actar, 2010.

Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação, LNEC. **Parecer sobre anomalias nos revestimentos de fachada do bairro do Condado, em Chelas**. Relatório 151/03 – NRI, Lisboa: Junho 2003.

MONTANER, Josep Maria; MARTINEZ, Zaida Muxí. **Habitar el Presente. Vivenda em España: Sociedad, Ciudad, Tecnología y Recursos**. Madrid: Ministerio de Vivienda 2006.

MONTEYS, Xavier; FUERTES, Pere. **Casa collage: un ensayo sobre la arquitectura de la casa**, Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, 2001, pagina 112.

IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana). **Portal da Habitação.** Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/glossario/>. Acesso em: 21 de Agosto de 2010.

PEREIRA, Luz Valente; GAGO, M. Amélia Corrêa; e, LOPES, M. José: **Inquérito à Habitação Urbana.** Lisboa: LNEC, 1984.

PORTAS, Nuno. **Arquitectura (s) Teoria e Desenho, Investigação e Projecto**. Porto: FAUP Publicações, 2005.

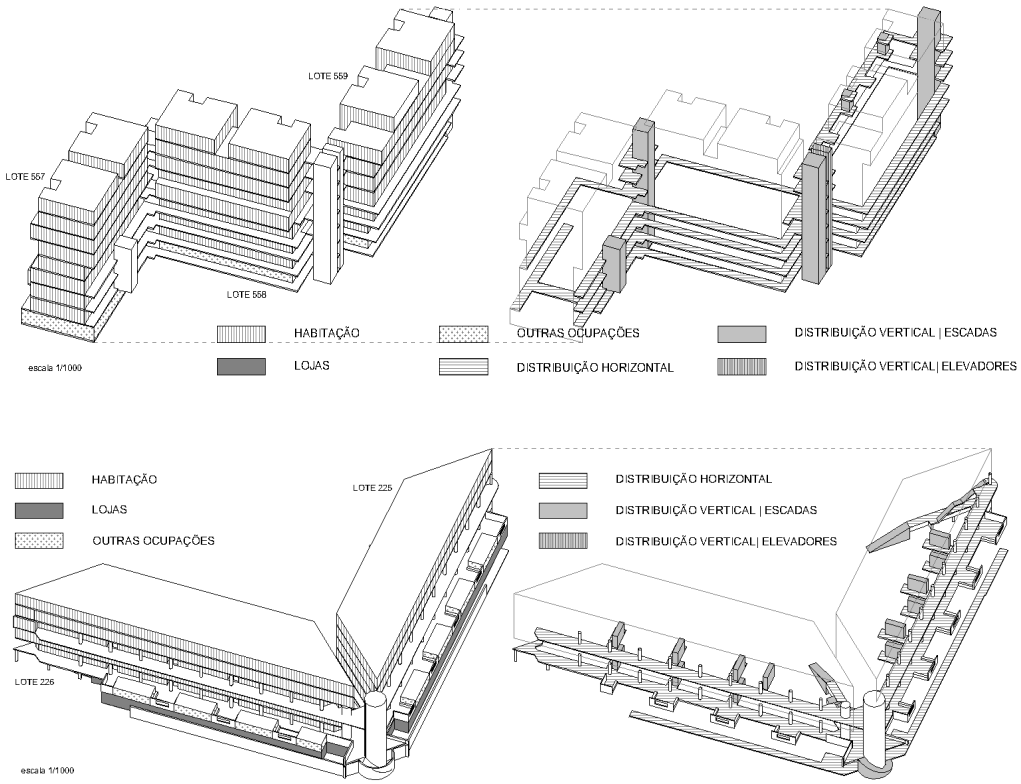
PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João. **Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.

SALGADO, Manuel e LOURENÇO, Nuno. **Atlas Urbanístico de Lisboa**. Lisboa: Argumentum edições, Novembro de 2006.

SILVA, Christopher; PEREIRA, David; LEITE, Gonçalo; VIEIRA, Liliana; RIBEIRO, Luís. **CHELAS: ZONA N2 *Byrne e Reis Cabrita* O "Pantera Cor-de-Rosa"**, (Trabalho de História da Arquitectura Portuguesa, Lisboa: ISCTE, 5° ANO, 08/09).

SUST, Xavier. **La Vivienda Contemporánea**, Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya – IteC, Outubro de 2000.

SILVA, Luís Octávio da, **Primórdios da habitação social: as experiências do entreguerras na Europa e Estados Unidos** (1), Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp475.asp>. Acesso em: 11 de Outubro de 2010.



Estudo de avaliação e diagnóstico das necessidades de intervenção em edifícios nos bairros do Condado e dos Lóios em Marvila. Anexo: desenhos de levantamento e níveis de permeabilidade

(coord. Teresa Madeira da Silva)
ISCTE-IUL, Instituto Universitário de Lisboa

Estudo de avaliação e diagnóstico das necessidades de intervenção em edifícios nos bairros do Condado e dos Lóios em Marvila. Anexo: Desenhos de levantamento e permeabilidade

Equipa:
Arquitectura: Teresa Madeira da Silva, Pedro Marques Alves, Miguel Vasconcelos Magalhães Maria João Oliveira e Samuel Dias (colaborador). Consultores: Pedro Viana Botelho e Pedro Mendes.
Fundações e Estruturas: Fernando Rodrigues.
Gestão Energética: Vasco Moreira Rato.
Redes e Segurança Integrada: Joaquim Nogueira.
Economia, Gestão Urbana e Gestão do Património: Pedro Costa.
Coordenação geral: Teresa Madeira da Silva.
Março de 2011.
(Fotografias da capa: bairro do Condado e bairro dos Lóios, 2011, T.M.S.).

A. 1. Levantamento e níveis de permeabilidade. Bairro do Condado

(BC) BAIRRO DO CONDADO

BC 01 - Identificação das Unidades Funcionais……..……. 1/1000

BC 02 - Planta dos pisos térreos (cotas de soleira variáveis) …….. 1/500

BC 03 - Níveis de Permeabilidade Piso -3 (cota 65.90) ……..……. 1/1000

BC 04 - Níveis de Permeabilidade Piso -2 (cota 68.90) ……..……. 1/1000

BC 05 - Níveis de Permeabilidade Piso -1 (cota 71.90) ……... 1/1000

BC 06 - Níveis de Permeabilidade Piso 0 (cota 74.90) …….. 1/1000

BC 07 - Níveis de Permeabilidade Piso 1 (cota 77.90) …….. 1/1000

BC 08 - Níveis de Permeabilidade Piso 2 (cota 80.90 …… 1/1000

BC 09 - Níveis de Permeabilidade Piso 3 (cota 83.90) ……. 1/1000

BC 10 - Níveis de Permeabilidade Piso 4 (cota 86.90) …….. 1/1000

BC 11 - Níveis de Permeabilidade Piso 5 (cota 89.90) ……..... 1/1000

BC 12 - Níveis de Permeabilidade Piso 6 (cota 92.90) …….. 1/1000

BC 13 - Níveis de Permeabilidade Piso 7 (cota 95.90) …….. 1/1000

BC 14 - Níveis de Permeabilidade Piso 8 (cota 98.90) ……... 1/1000

BC 15 - Níveis de Permeabilidade Piso 9 (cota 101.90) …… 1/1000

BC 16 - Níveis de Permeabilidade Piso 10 (cota 104.90) ……..…….. 1/1000

BC 17 - Níveis de Permeabilidade Piso 11 (cota 107.90) ……..…….. 1/1000

BC 18 - Níveis de Permeabilidade Piso 12 (cota 110.90) ……..…… 1/1000

BC 19 - Níveis de Permeabilidade Piso 13 (cota 113.90) ……..…….. 1/1000

BC 20 - Níveis de Permeabilidade Piso 14 (cota 116.90) ……..…….. 1/1000

BC 21 - Levantamento / Diagnóstico Piso -3 (cota 65.90) ……..……. 1/500

BC 22 - Levantamento / Diagnóstico Piso -2 (cota 68.90) ……..……. 1/500

BC 23 - Levantamento / Diagnóstico Piso -1 (cota 71.90) ……

BC 24 - Levantamento / Diagnóstico Piso 0 (cota 74.90) ……. 1/500

BC 25 - Levantamento / Diagnóstico Piso 1 (cota 77.90) …….. 1/500

BC 26 - Levantamento / Diagnóstico Piso 2 (cota 80.90) …….. 1/500

BC 27 - Levantamento / Diagnóstico Piso 3 (cota 83.90) …….. 1/500

BC 28 - Levantamento / Diagnóstico Piso 4 (cota 86.90) ……... 1/500

BC 29 - Levantamento / Diagnóstico Piso 5 (cota 89.90) …….. 1/500

BC 30 - Levantamento / Diagnóstico Piso 6 (cota 92.90) ……. 1/500

BC 31 - Levantamento / Diagnóstico Piso 7 (cota 95.90) …….. 1/500

BC 32 - Levantamento / Diagnóstico Piso 8 (cota 98.90) …….. 1/500

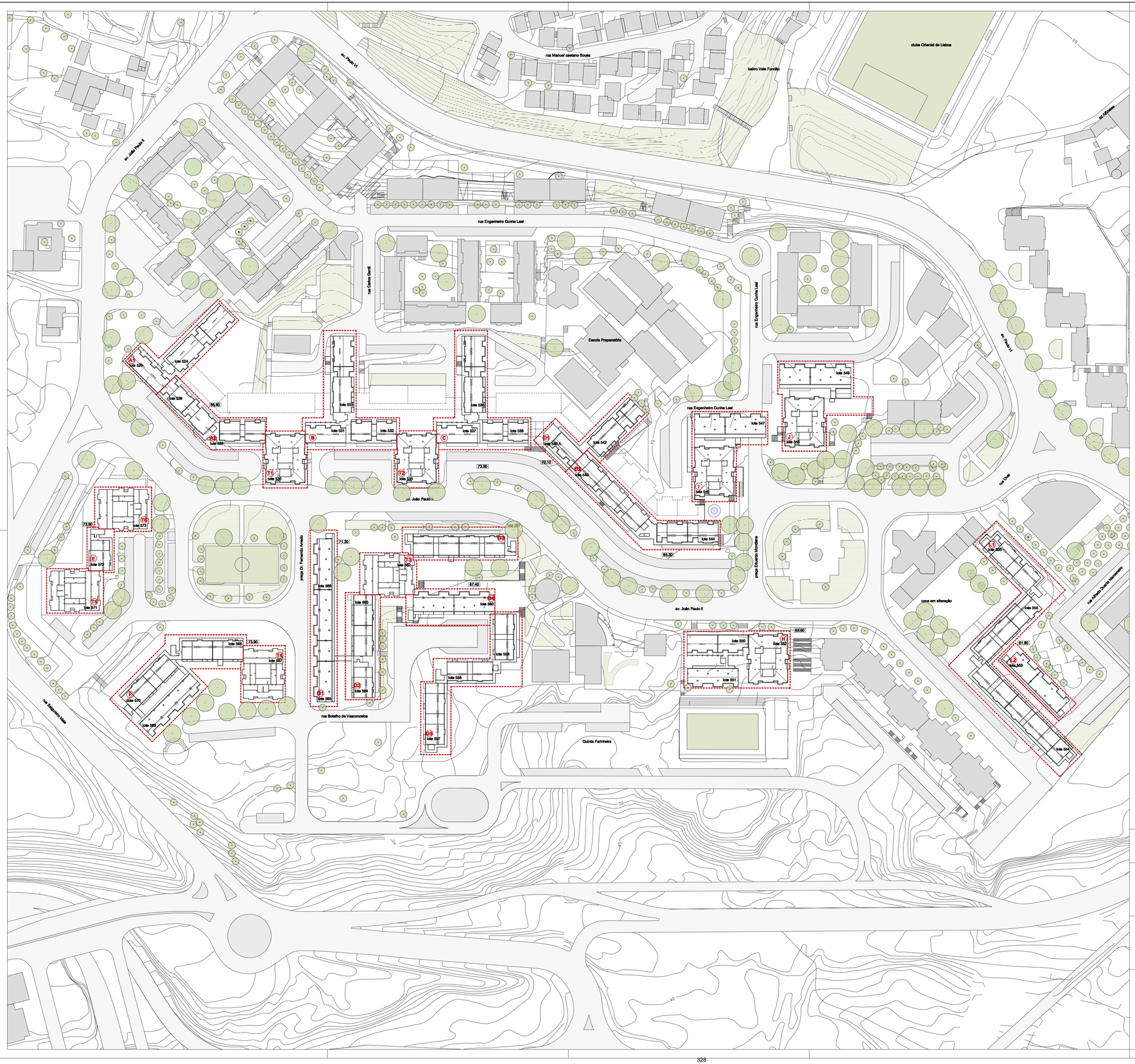
BC 33 - Levantamento / Diagnóstico Piso 9 (cota 101.90) …… 1/500

BC 34 - Levantamento / Diagnóstico Piso 10 (cota 104.90) ……. 1/500

BC 35 - Levantamento / Diagnóstico Piso 11 (cota 107.90) …… 1/500

BC 36 - Levantamento / Diagnóstico Piso 12 (cota 110.90) ……. 1/500

BC 37 - Levantamento / Diagnóstico Piso 13 (cota 113.90) ……. 1/500



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

unidades funcionais

A1	lotes 524 e 525	G4	lote 560
A2	lotes 526 e 528	G5	lotes 557, 558 e 559
B	lotes 531, 532 e 533	H	lotes 550, 551 e 552
C	lotes 536, 537 e 538	I	lotes 546 e 547
D1	lotes 540A e 542	J	lotes 548 e 549
D2	lotes 540 e 544	T1	lotes 530
E	lote 572	T2	lotes 535
F	lotes 568, 569 e 570	T3	lotes 562
G1	lotes 565 e 566	T4	lotes 567
G2	lotes 563 e 564	T5	lotes 571
G3	lotes 561	T6	lotes 573

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83 - A
1950 - 201 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

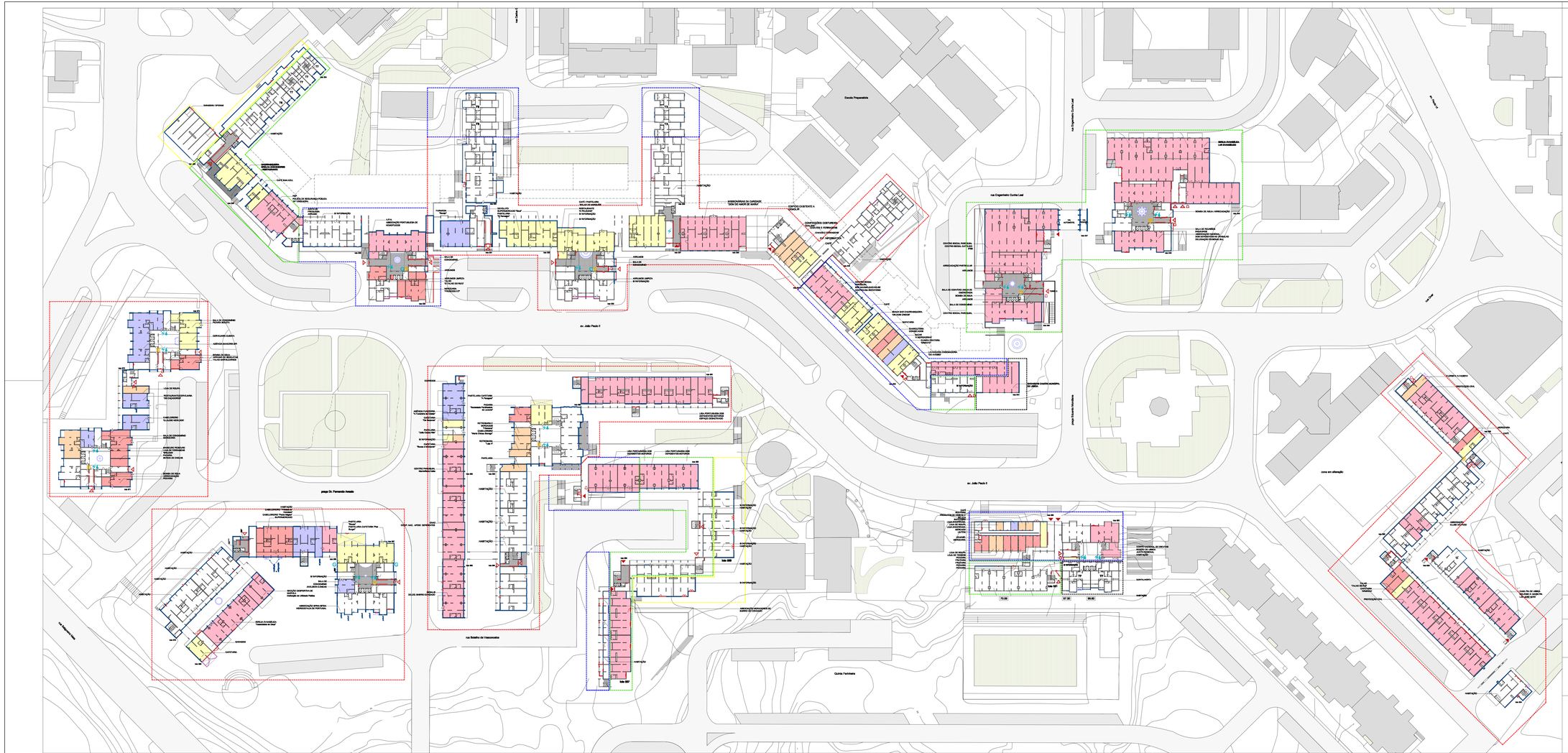
desenho

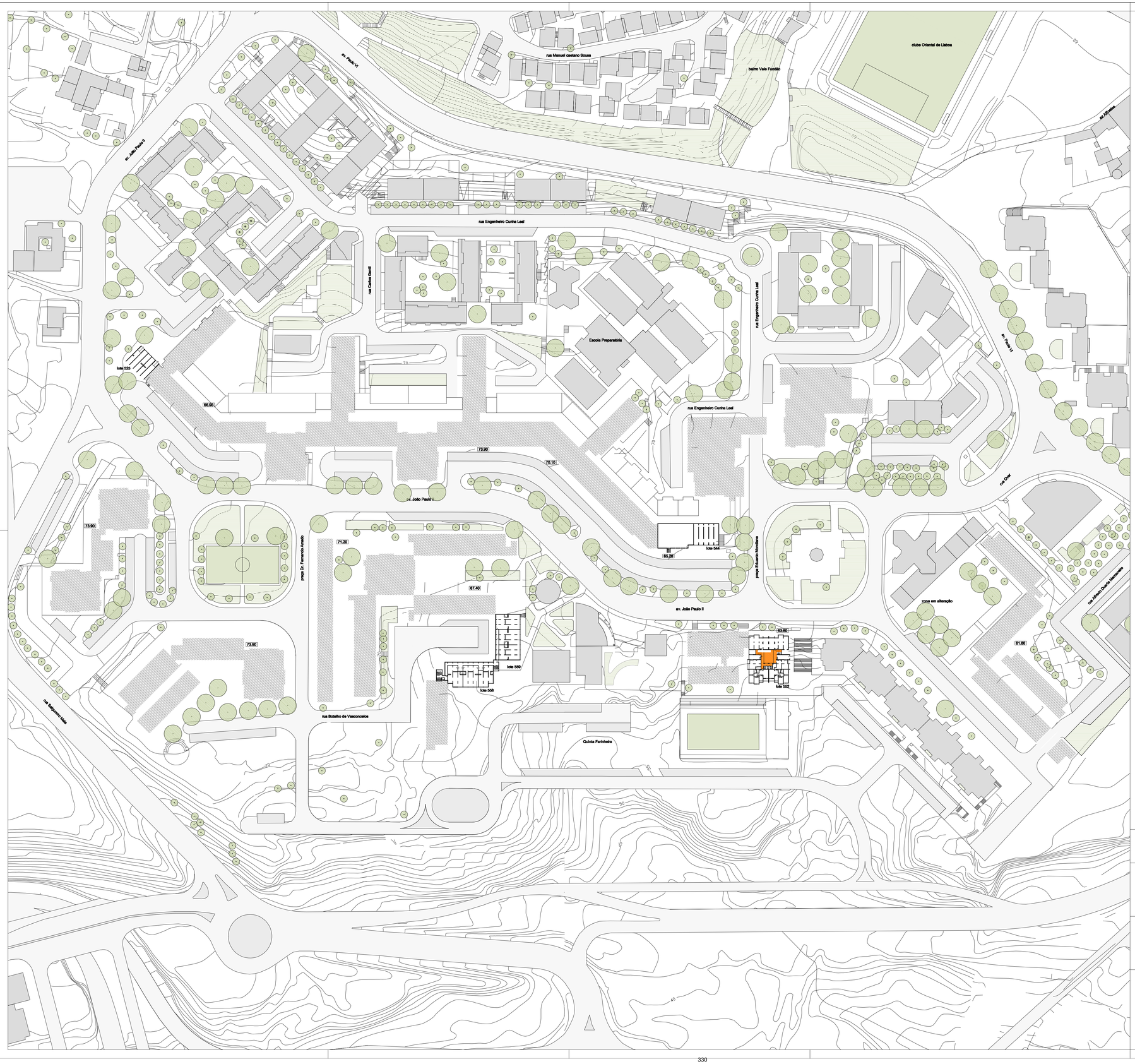
BAIRRO DO CONDADO | IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES FUNCIONAIS (COTA 119.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 01**


av. João Paulo II
av. Infante D. Henrique
rua Engenheiro Corte Leal
rua Soldado de Vasconcelos
praça Dr. Fernando Amado
Escola Preparatória
Quinta Farinheira
zona em alteração
ESCOLA PRIMÁRIA Nº 1 DE MARVILA
CENTRO SOCIAL PARISH
IGREJA EVANGÉLICA LUS EVANGELIZE
IGREJA EVANGELHO QUADRANGULAR
IGREJA PENTECOSTAL
IGREJA EVANGELHO QUADRANGULAR
CENTRO SOCIAL PARISH
CENTRO SOCIAL PARISH
CENTRO SOCIAL PARISH



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
tel/f: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide
nº 83 - A
1960 - 261 Lisboa
tel/f: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
tel/f: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

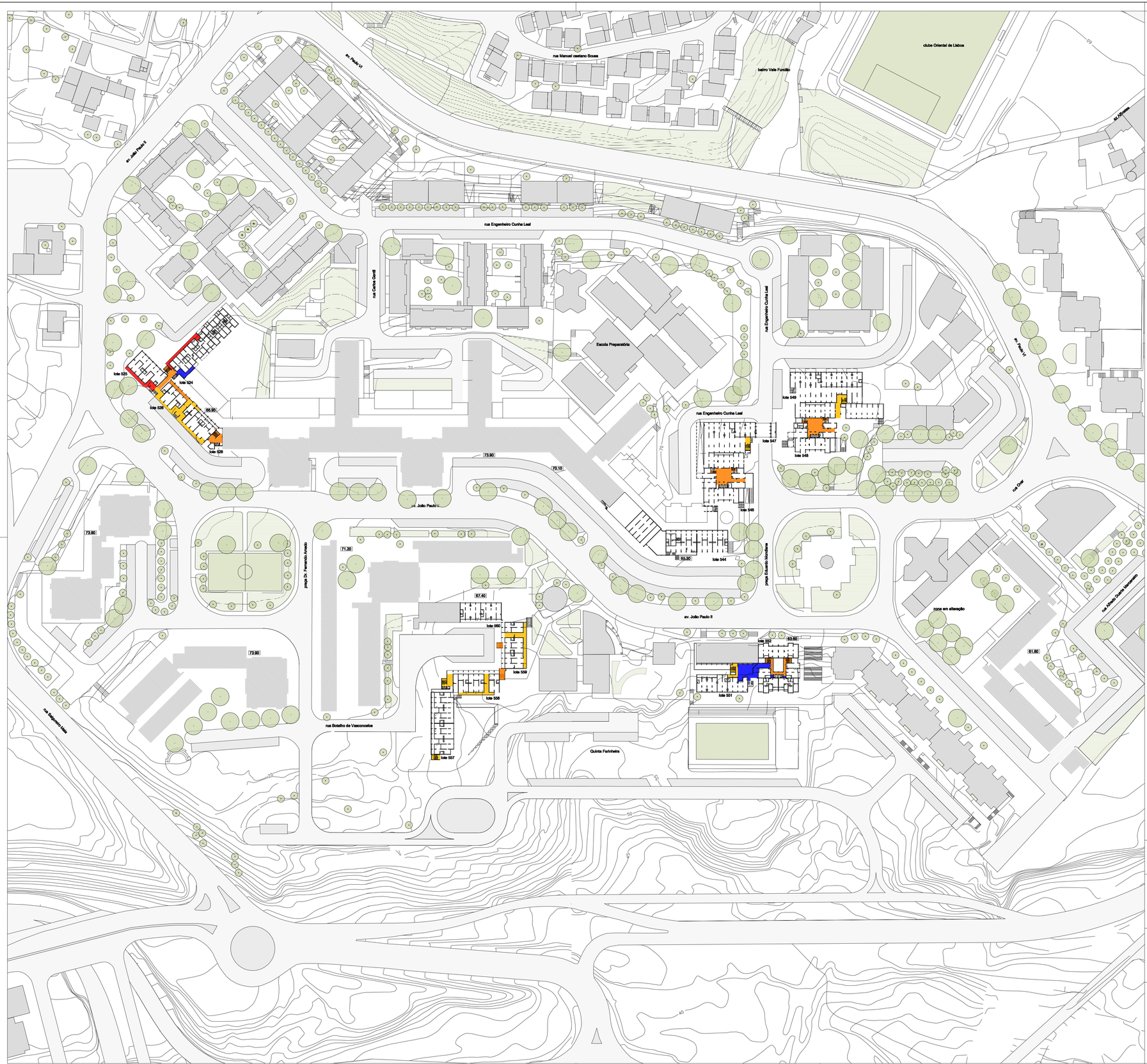
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO -3 (COTA 65.90)

escala: **1/1000**

data: **OUTUBRO 2010**

nº: **BC 03**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João da Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

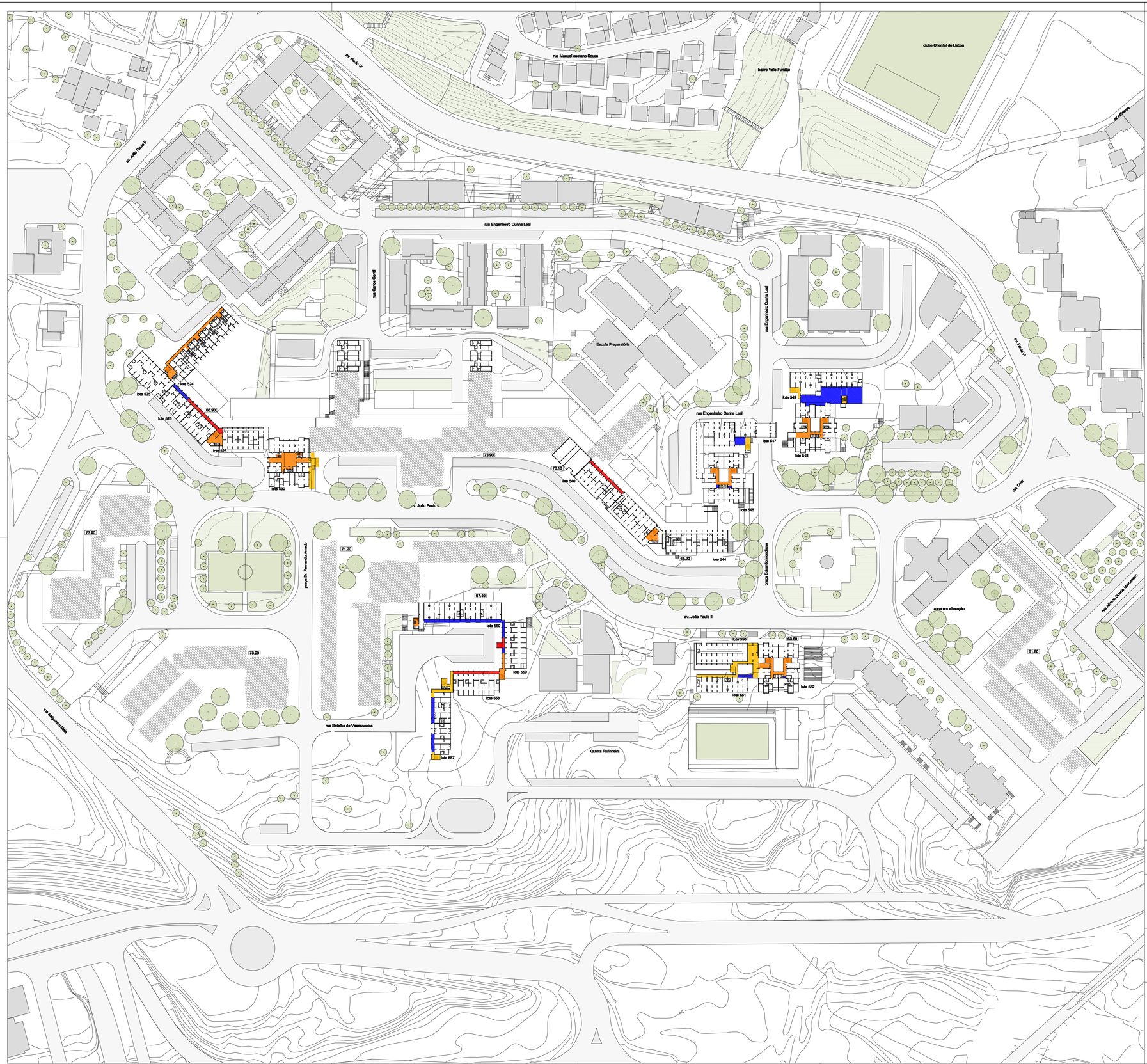
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO -2 (COTA 68.90)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BC 04**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João da Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

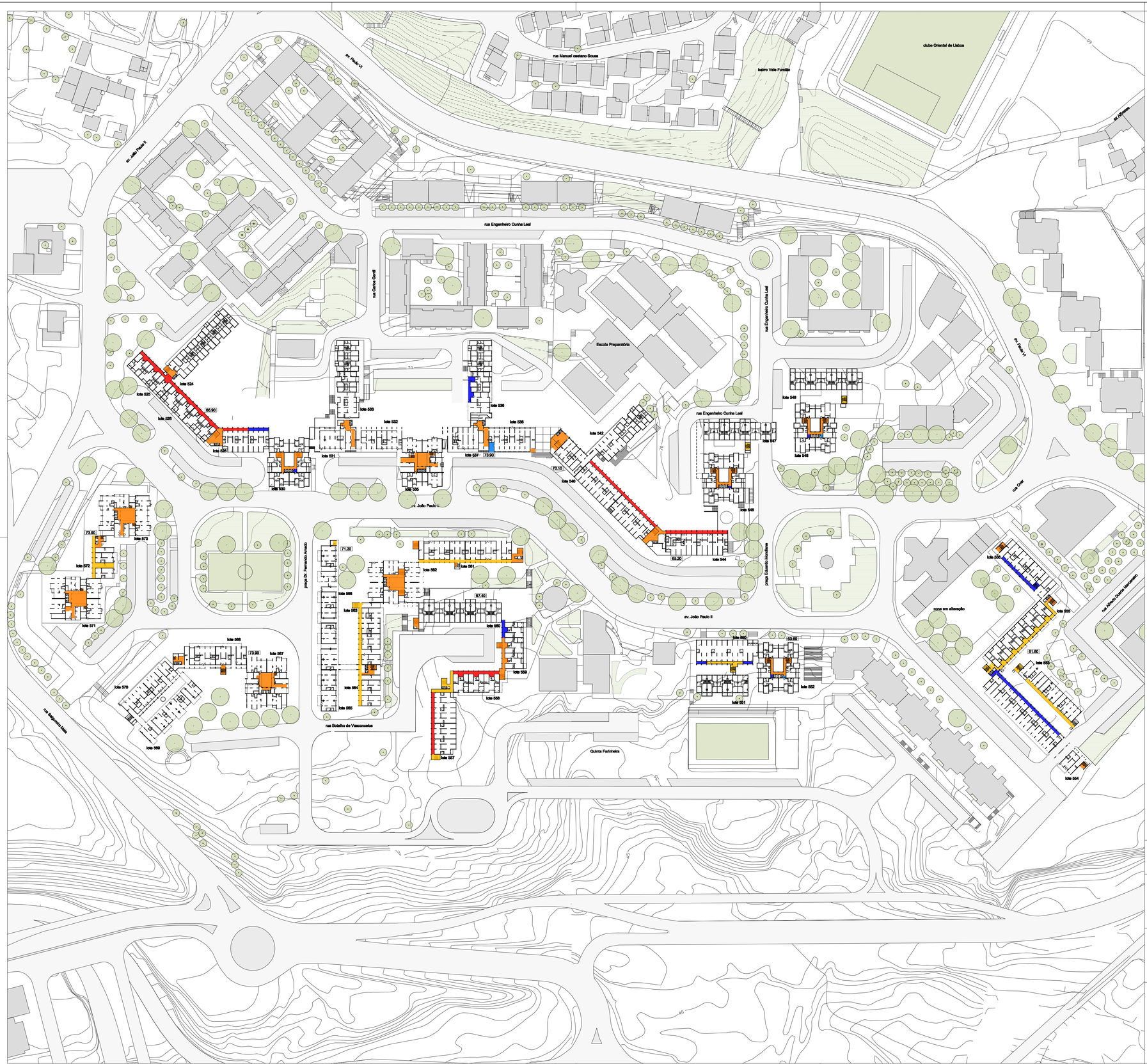
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO -1 (COTA 71.90)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BC 05**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João da Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

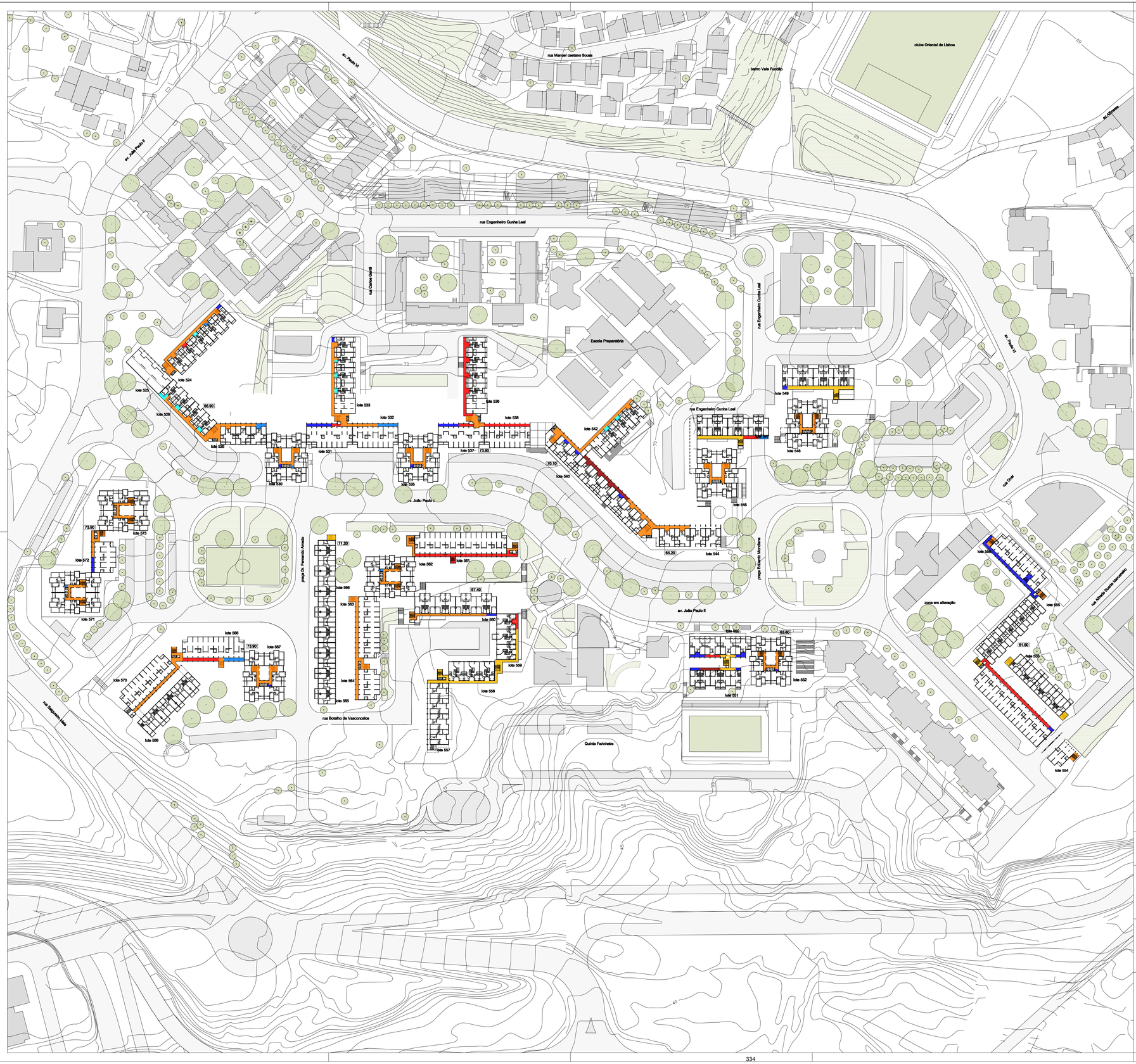
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 0 (COTA 74.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 06**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

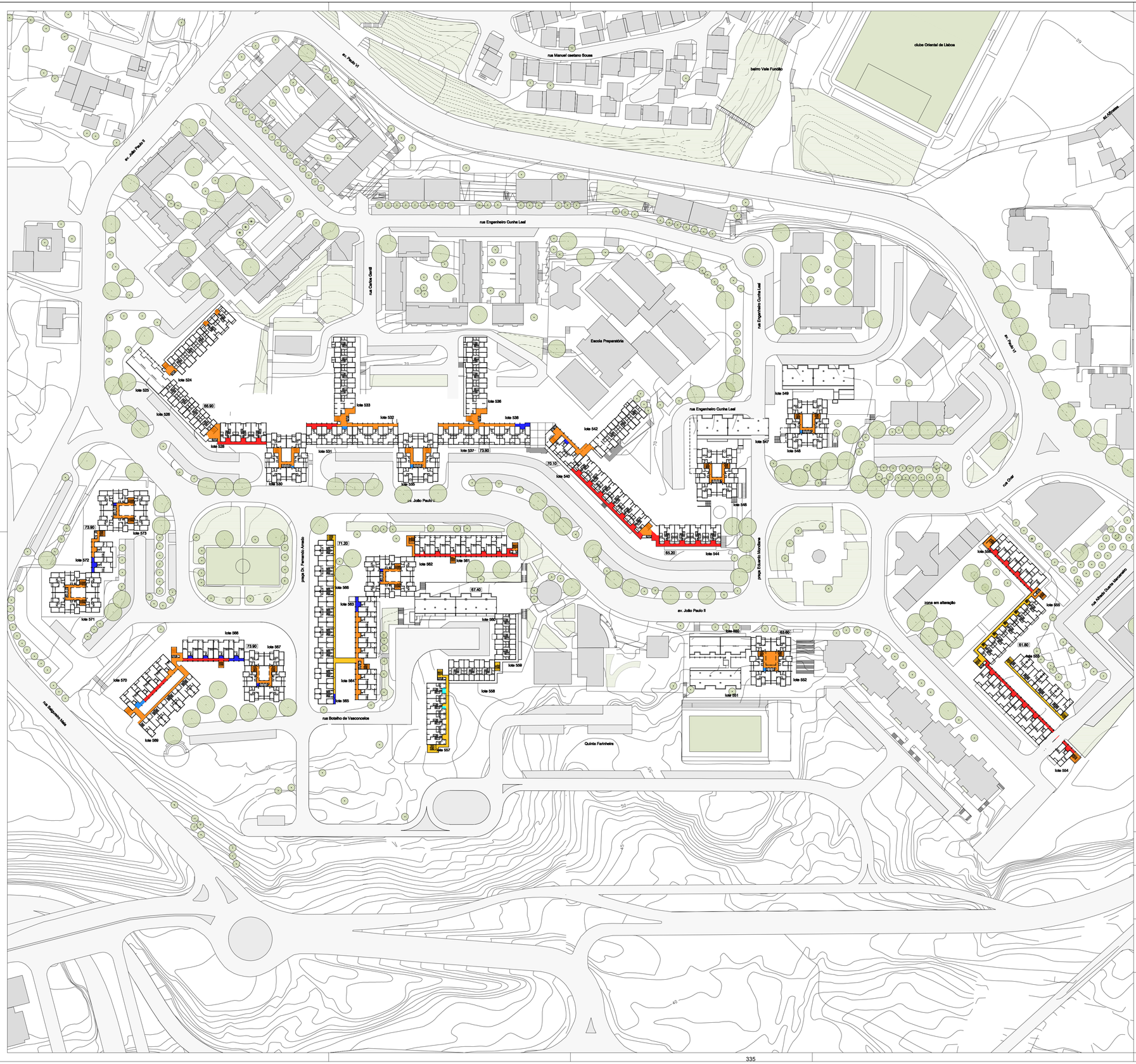
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 1 (COTA 77.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 07**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

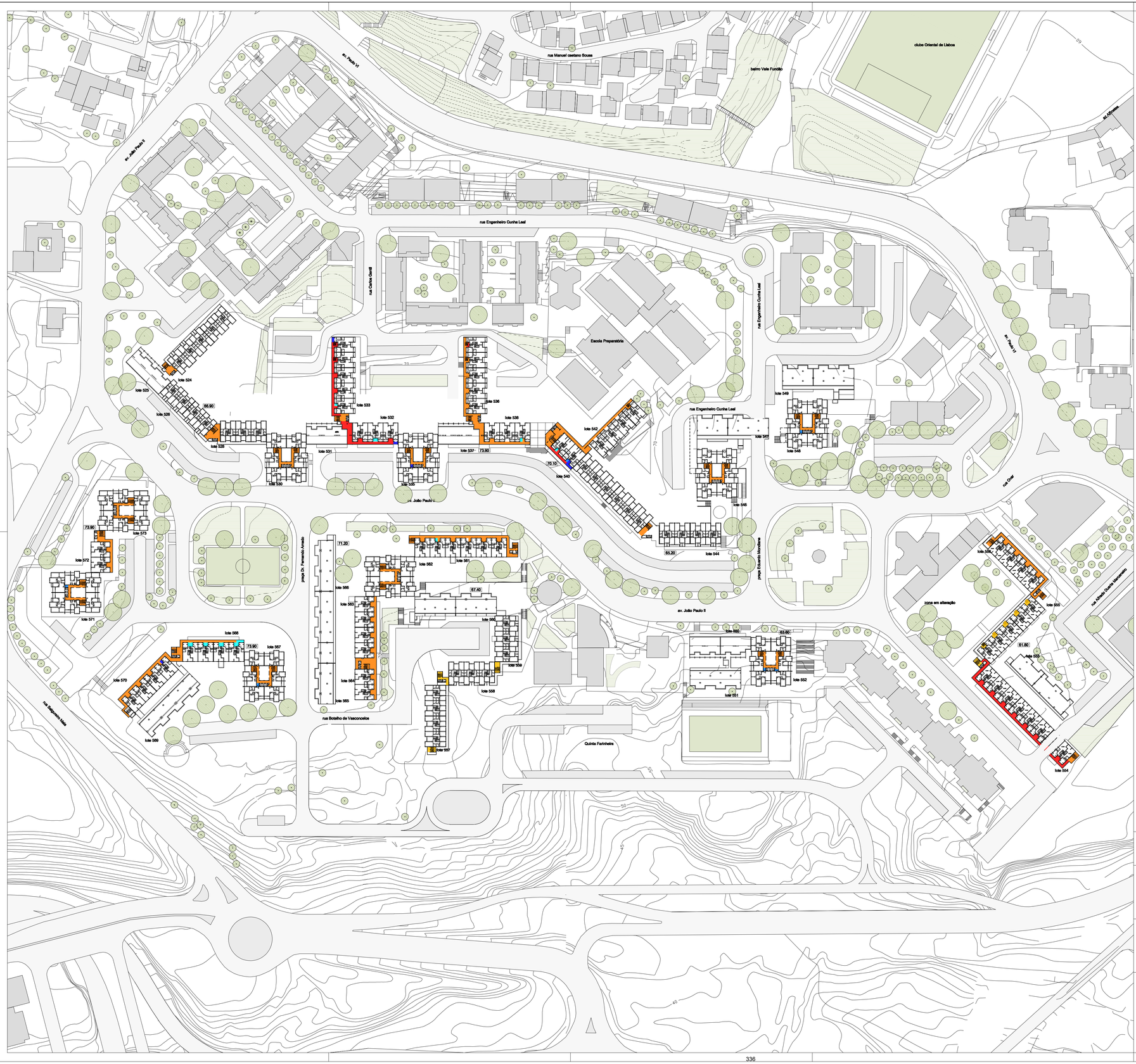
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 2 (COTA 80.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 08**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

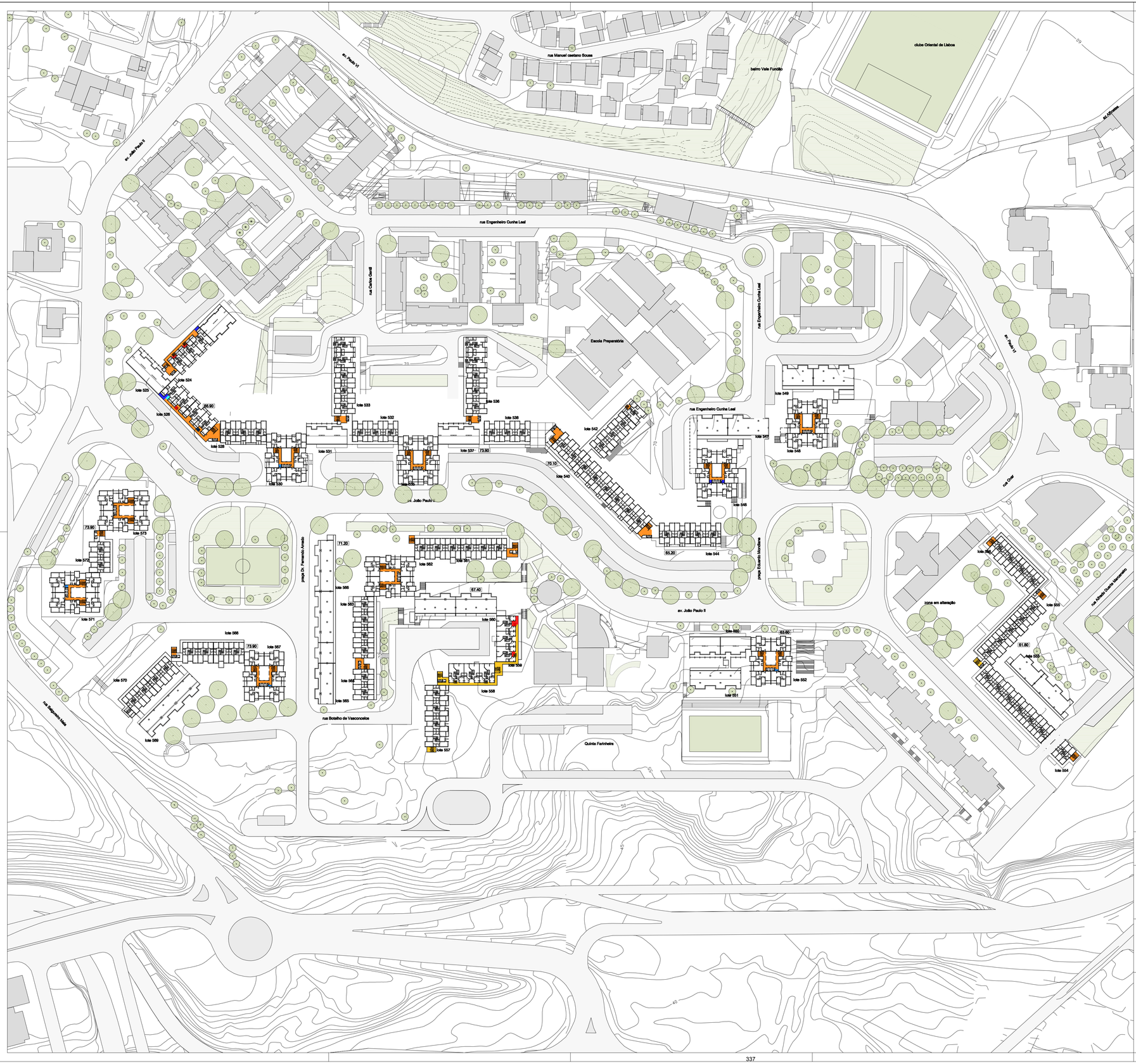
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 3 (COTA 83.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 09**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 250 725
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 954 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

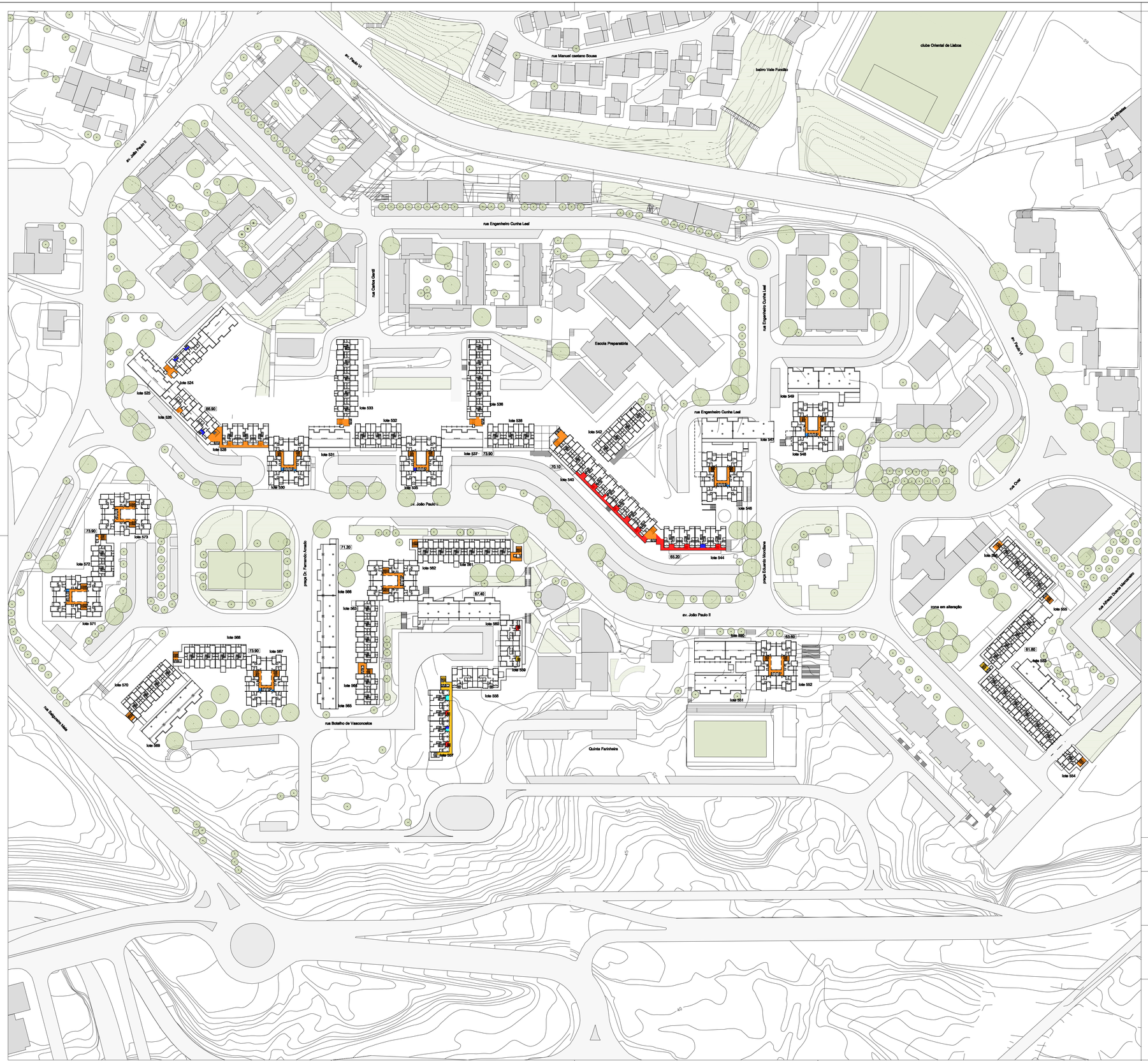
colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho
BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 4 (COTA 86.90)

escala 1/1000

data OUTUBRO 2010

nº **BC 10**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83 - A
1950 - 201 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

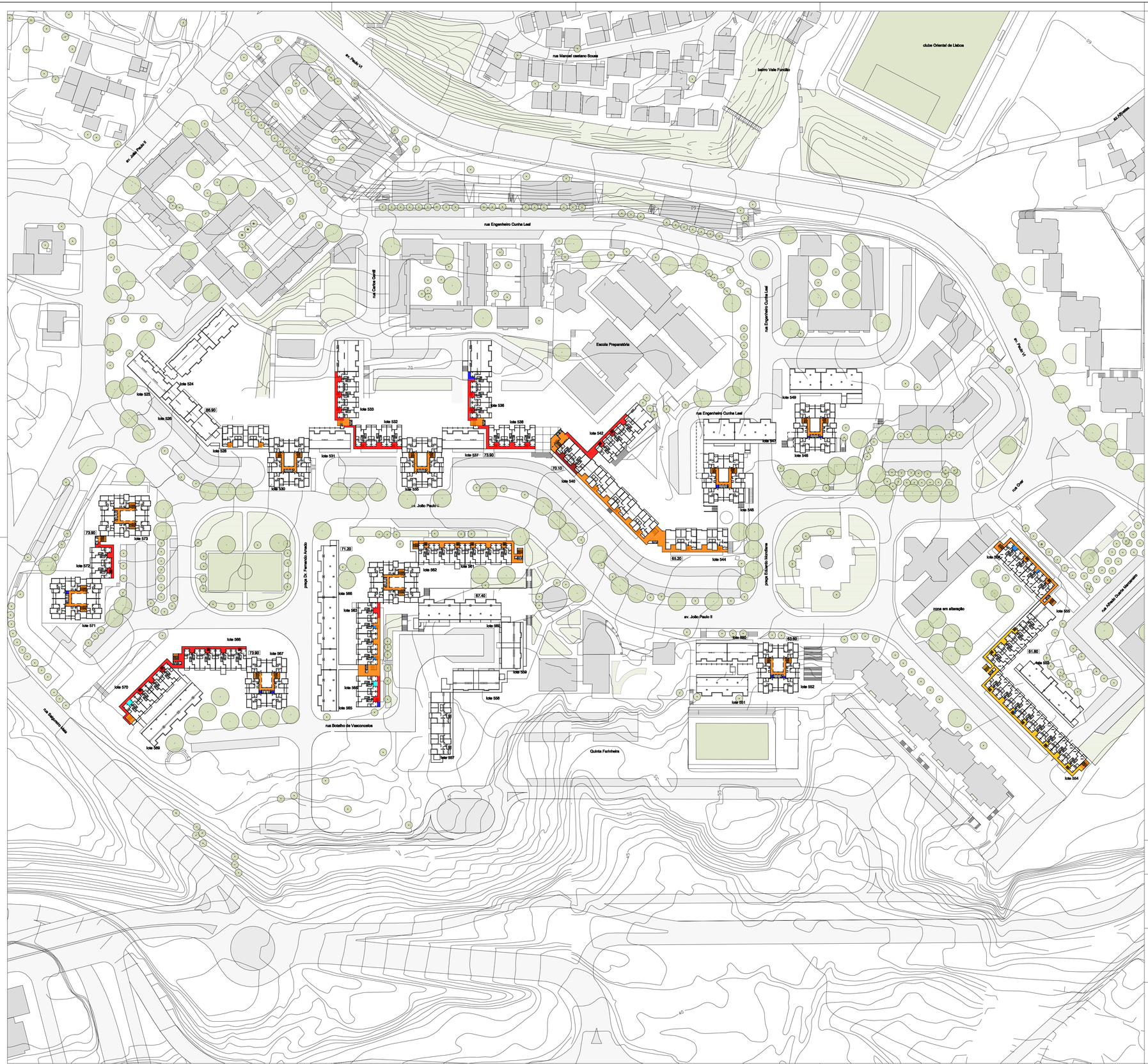
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 5 (COTA 89.90)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BC 11**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

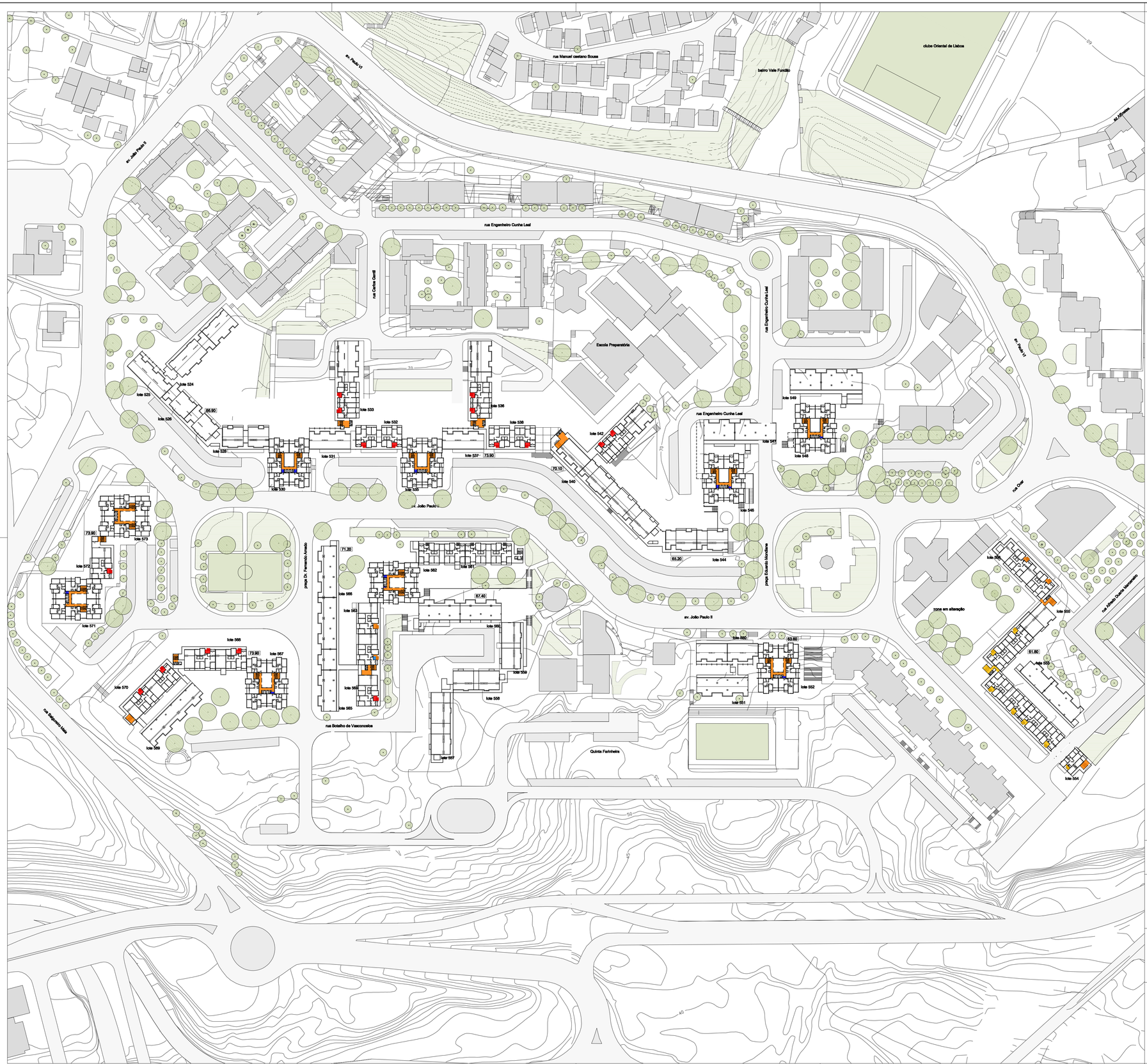
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 6 (COTA 92.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 12**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 7 (COTA 95.90)

escala
1/1000

data
OUTUBRO 2010

nº
BC 13

notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

livre

controlado

áreas comuns controladas

por mais de uma fracção

por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

muretes e/ou cancelo

com continuidade visual

sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

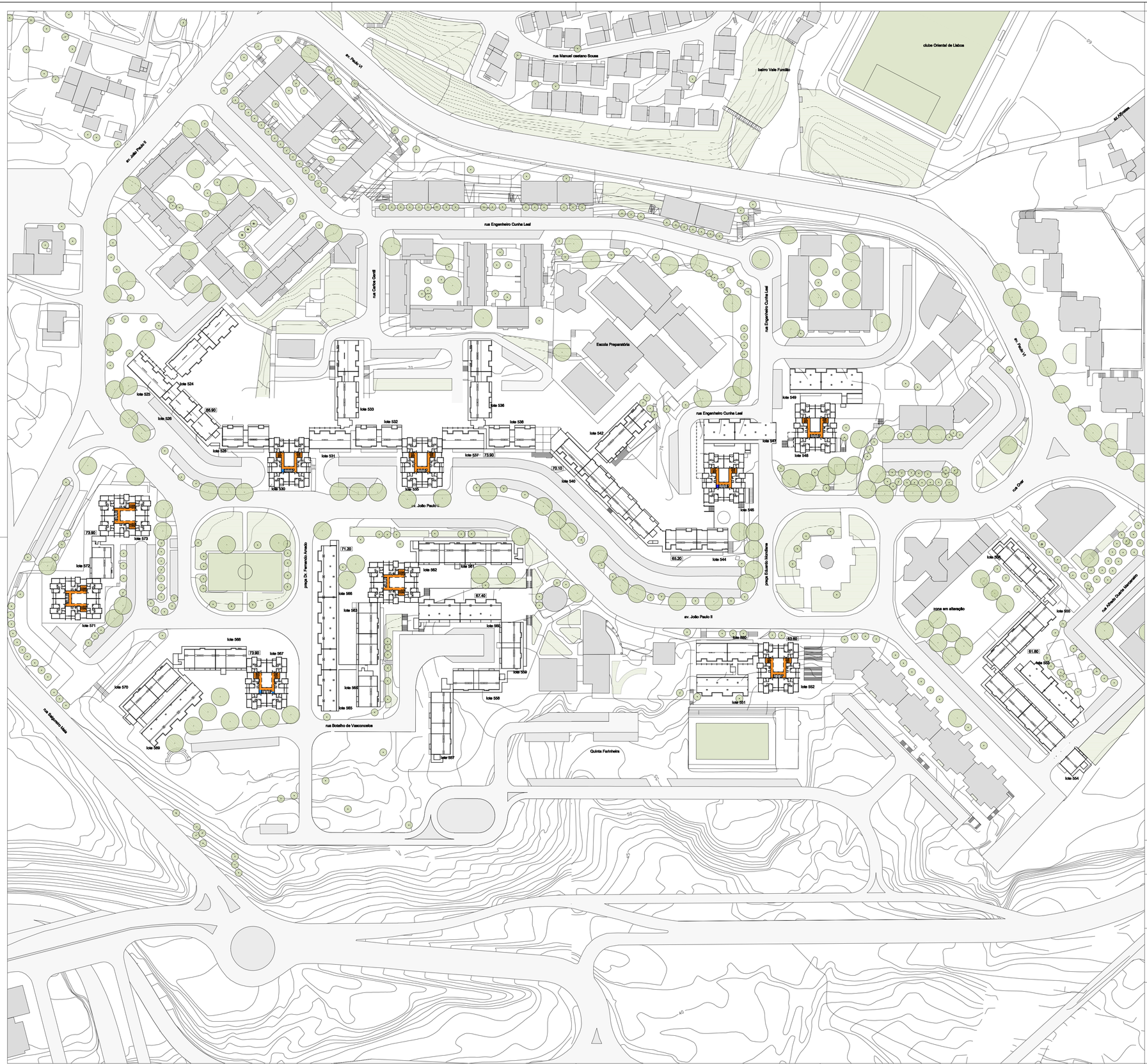
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 8 (COTA 98.90)

escala 1/1000

data OUTUBRO 2010

nº BC 14



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

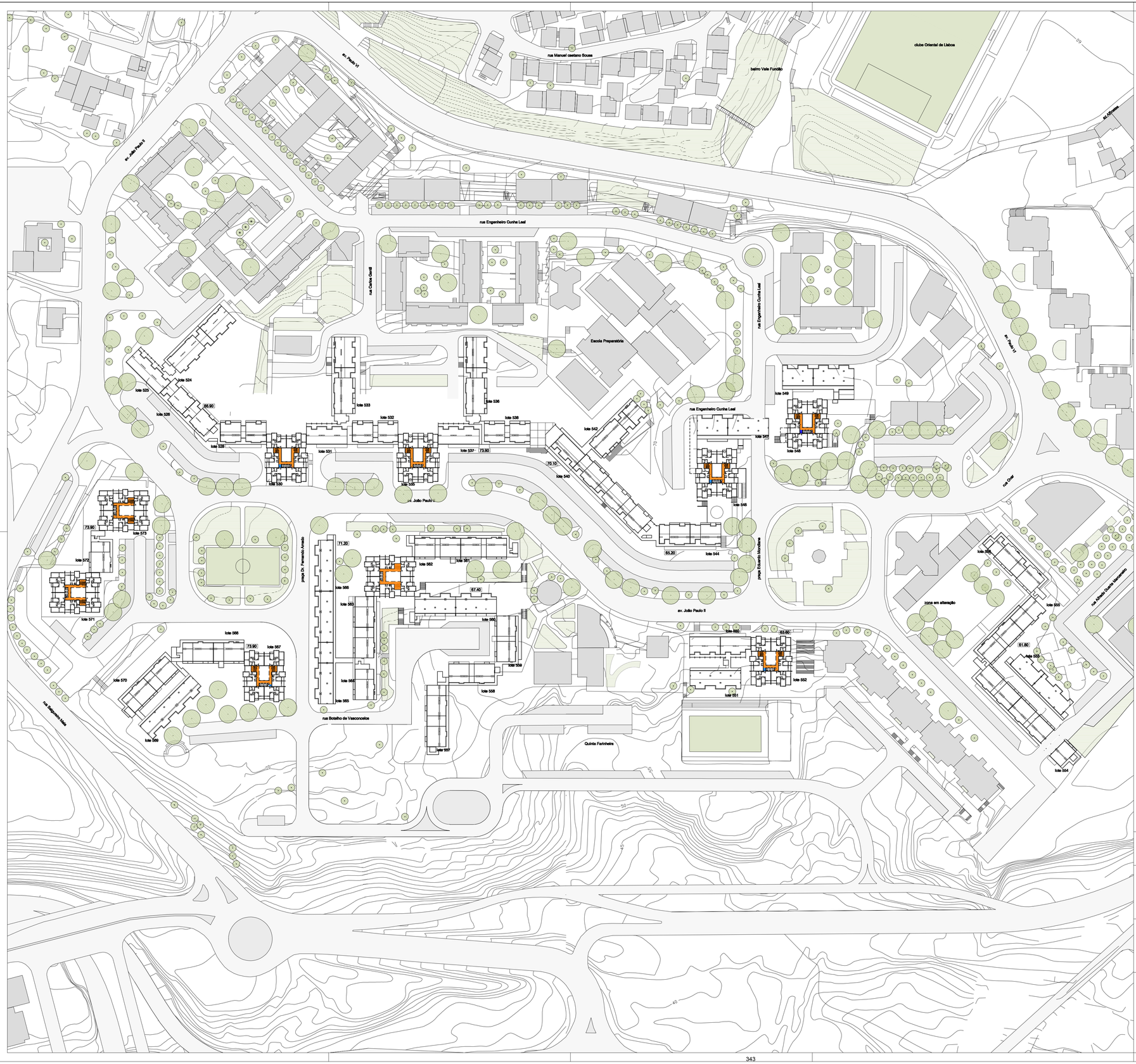
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 9 (COTA 101.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 15**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

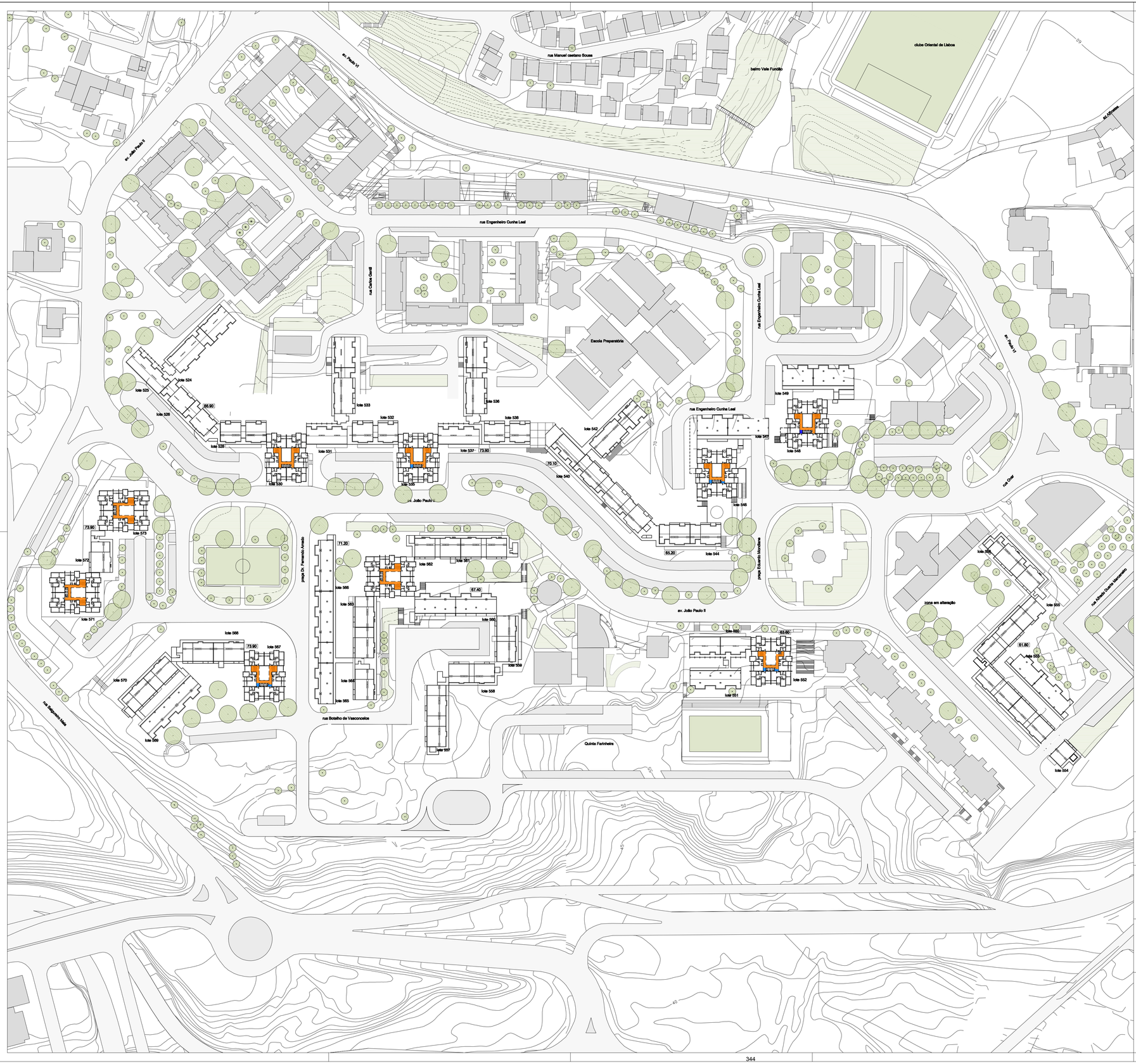
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 10 (COTA 104.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 16**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 800
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

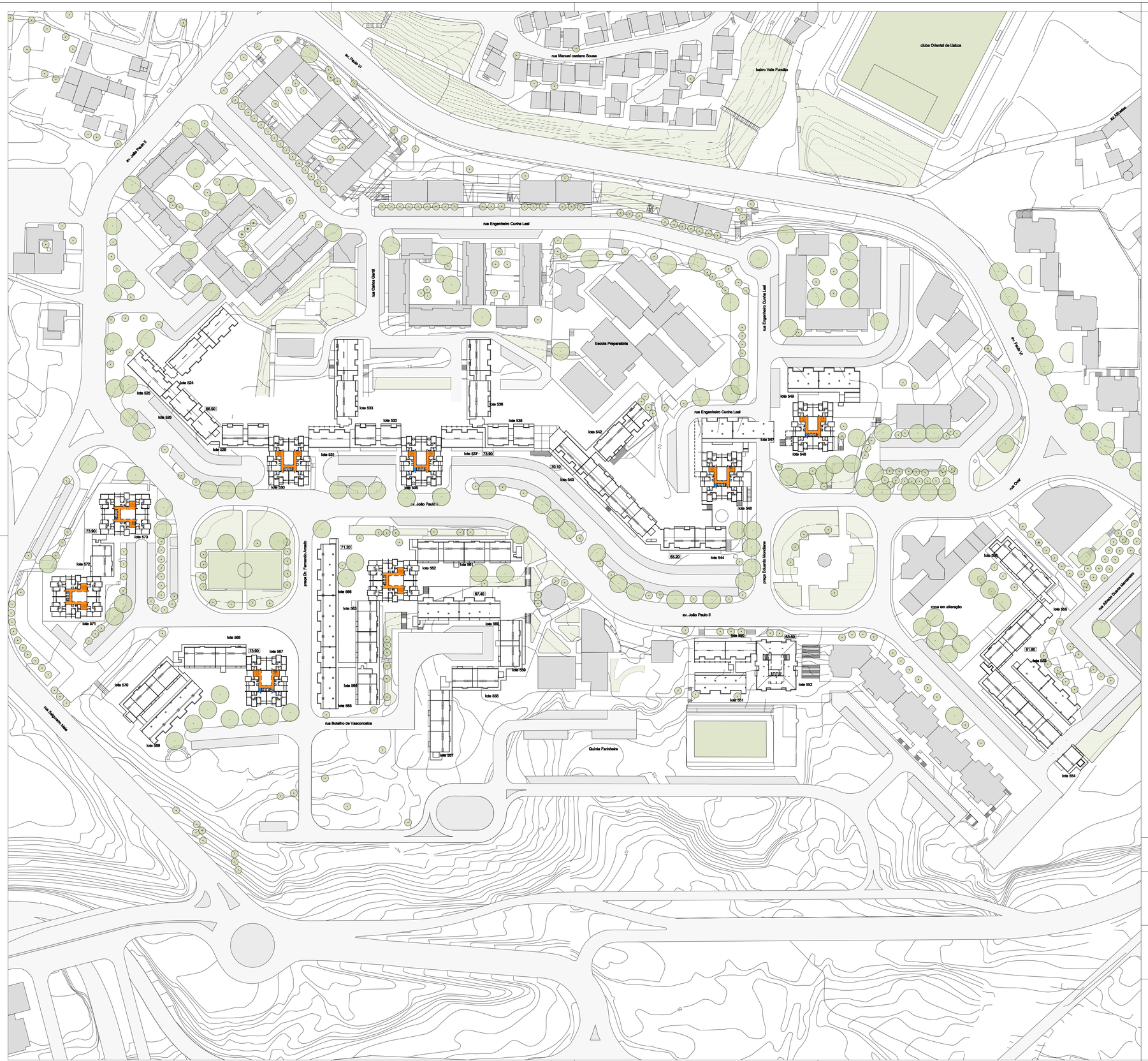
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 11 (COTA 107.90)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BC 17**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

livre

controlado

áreas comuns controladas

por mais de uma fracção

por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

muretes e/ou cancela

com continuidade visual

sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

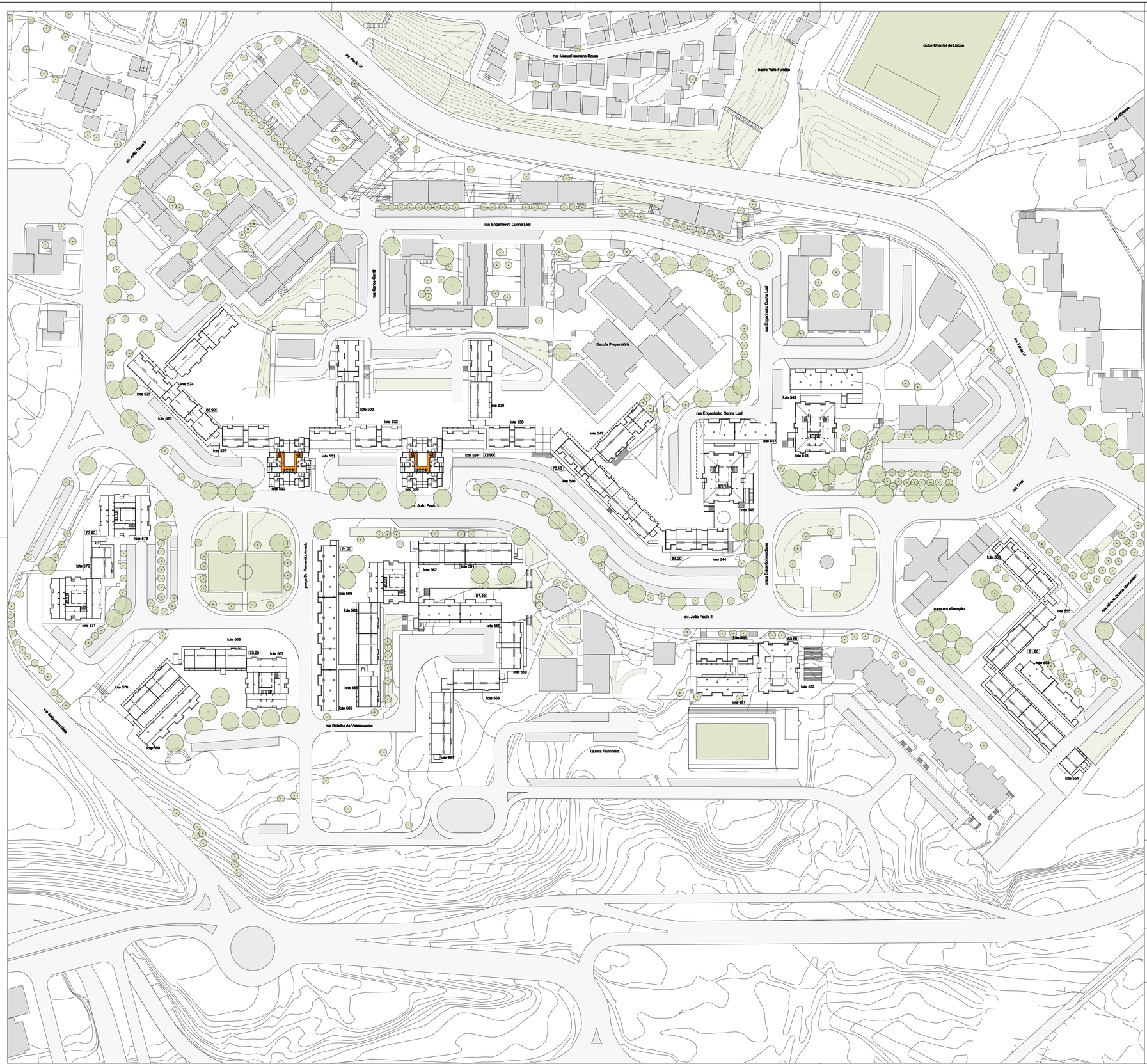
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 12 (COTA 110.90)

escala
1/1000

data
OUTUBRO 2010

nº
BC 18



346

notas

1

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João da Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

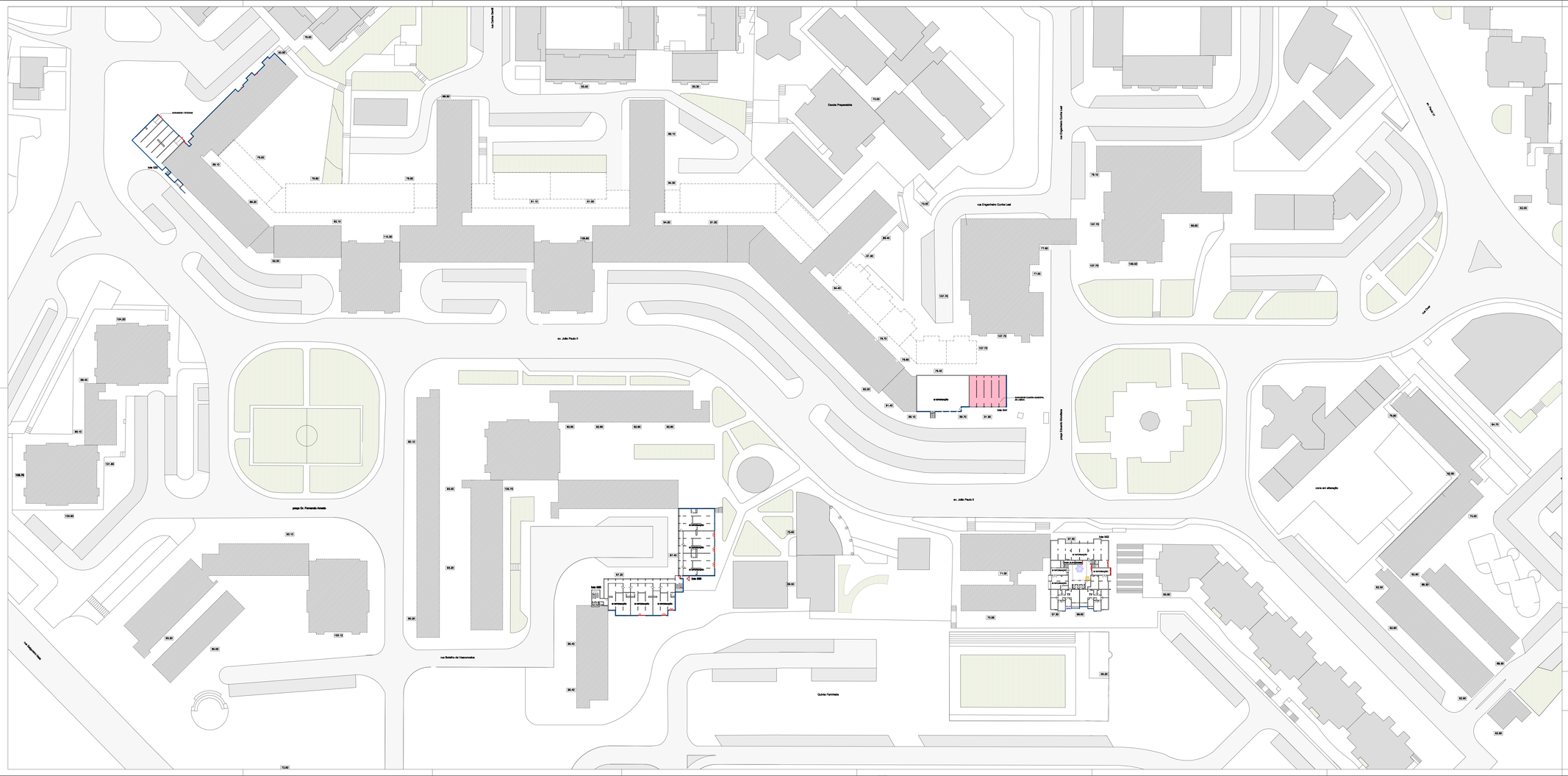
desenho

BAIRRO DO CONDADO | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 13 (COTA 113.90)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BC 19**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | acessibilidades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por monsdores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fechados do piso térreo
- fechada cega
- fechada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- manjuas
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | incidente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arruamento
- talhadas | cobertura ellimanas
- cobertura de cantidar permanente

lev. 07 - cobertura
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº3
1099 - 018 Lisboa
telef: 217 231 000
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Vivaz Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivazmarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
Ued-ADI Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

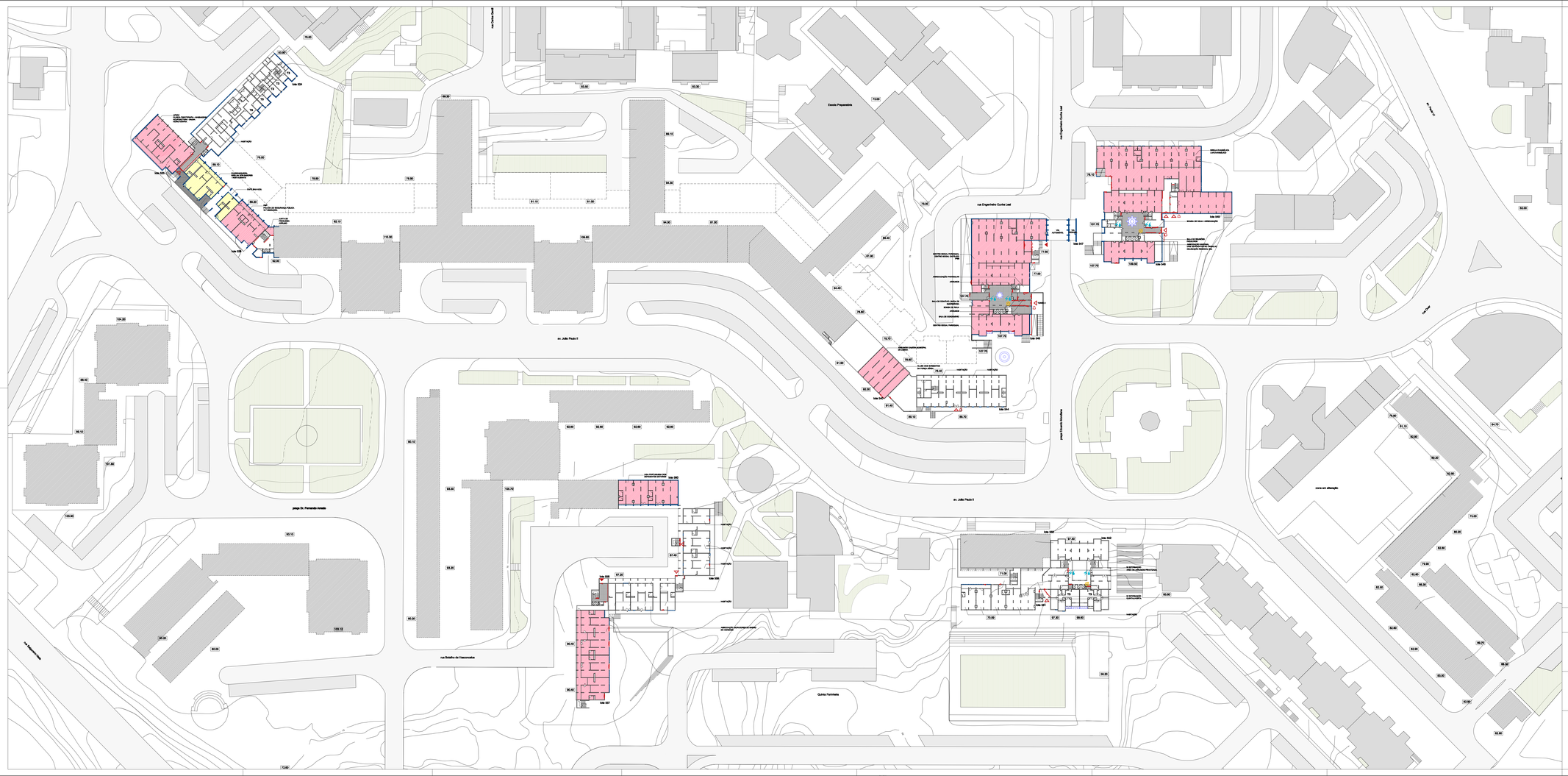
desenho

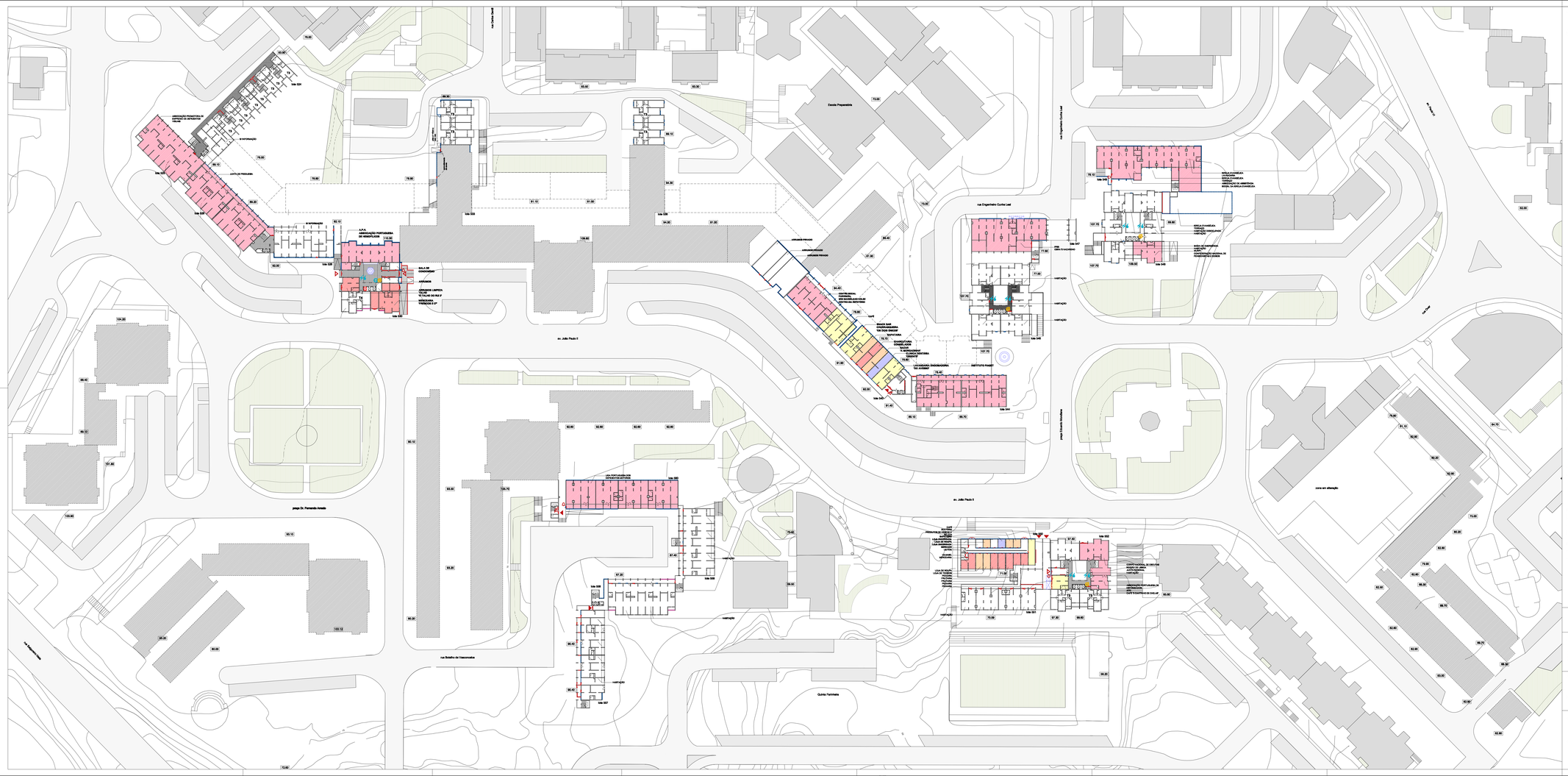
BAIRRO DO CONDADO | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO -3 (COTA 60.90)

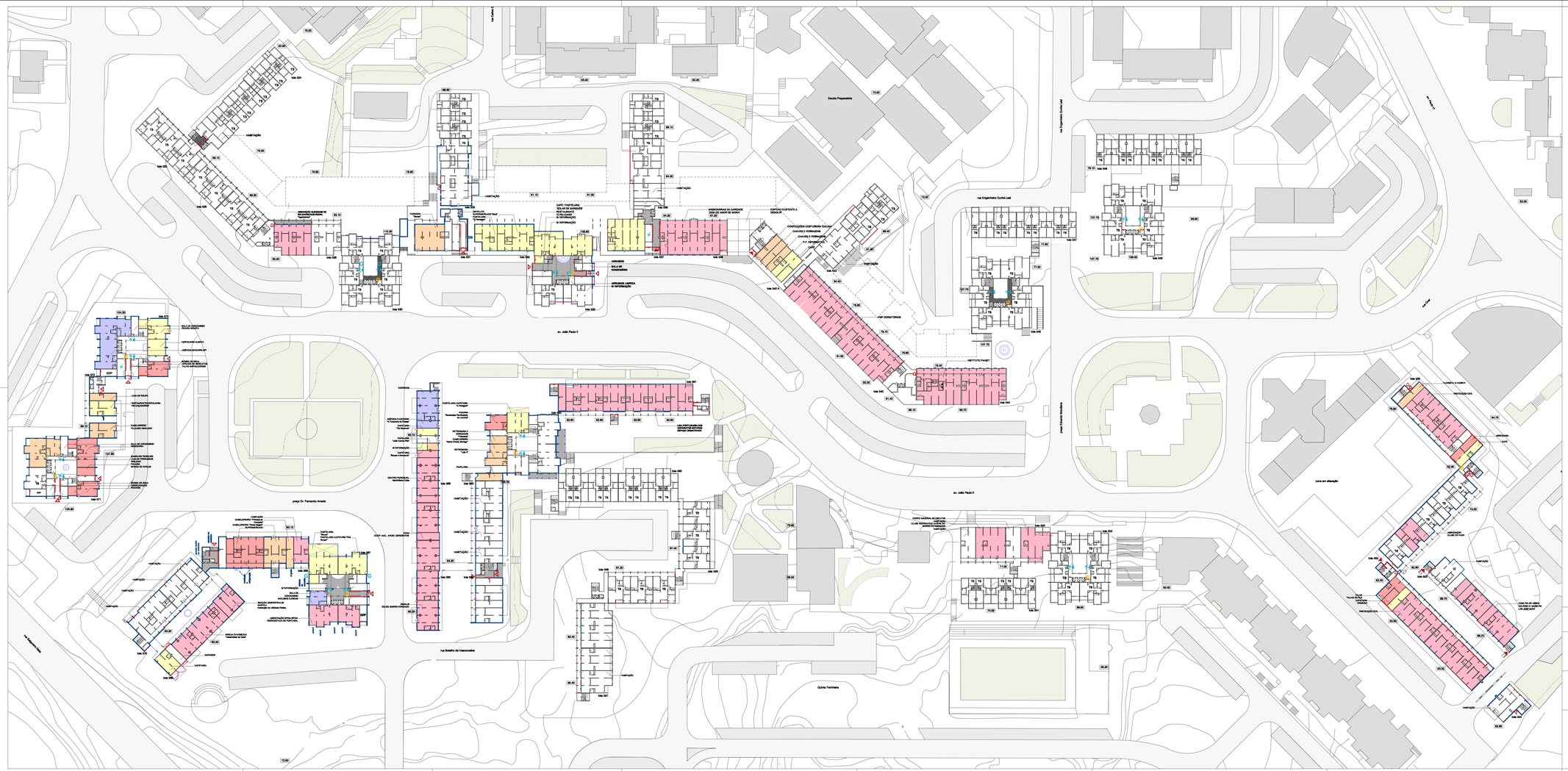
escala
1/500

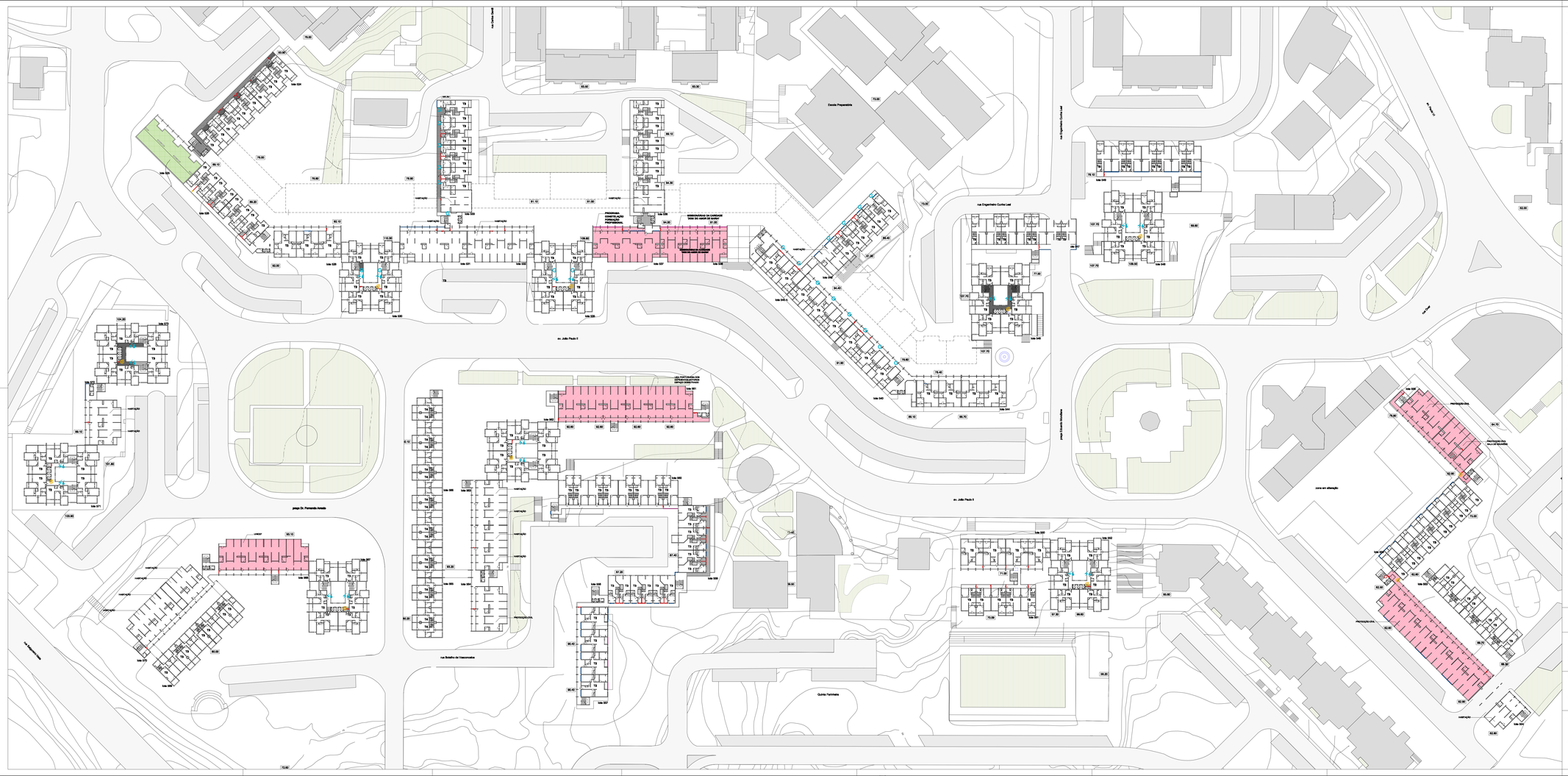
data
OUTUBRO 2010

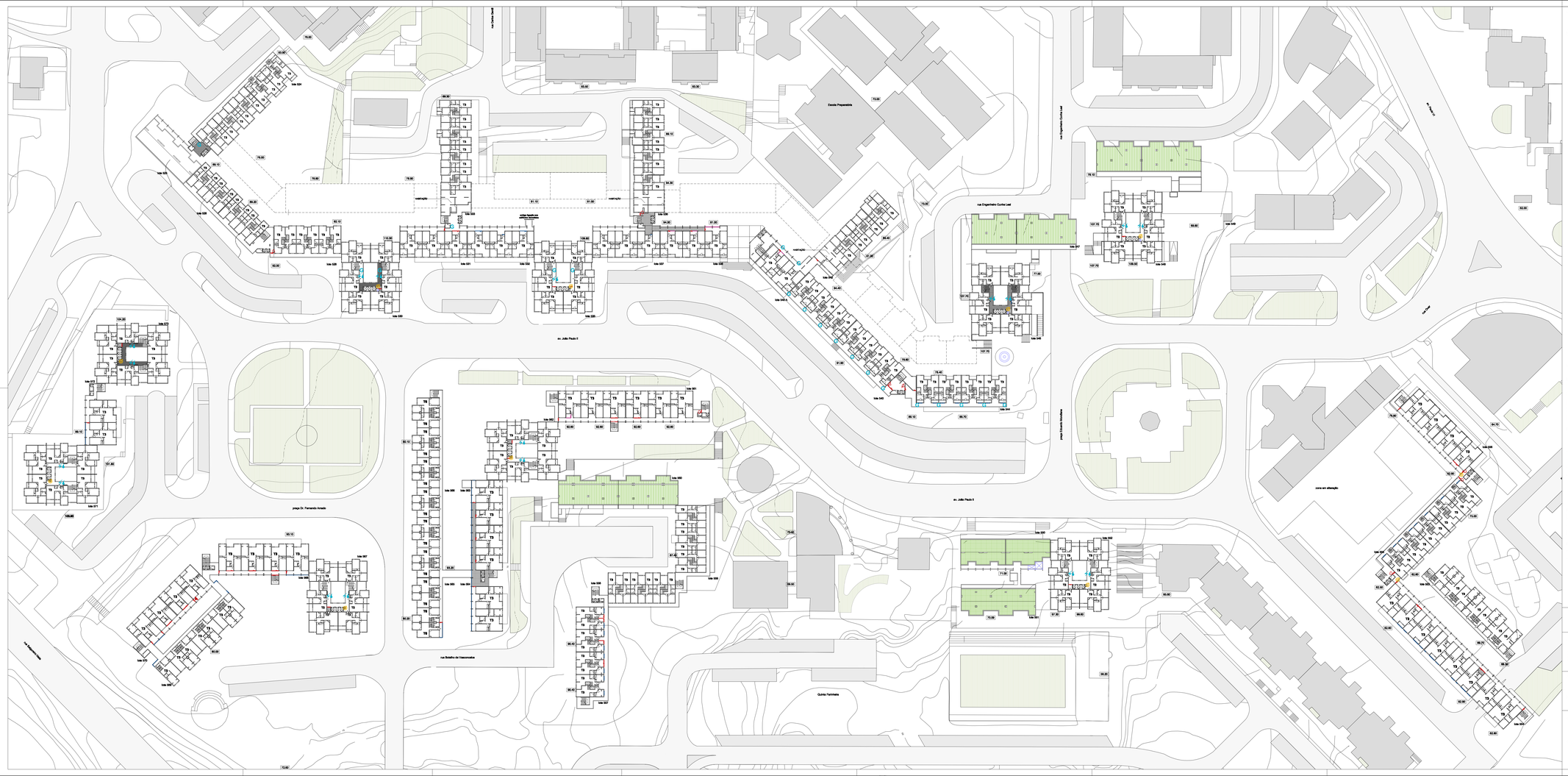
nº
BC 20

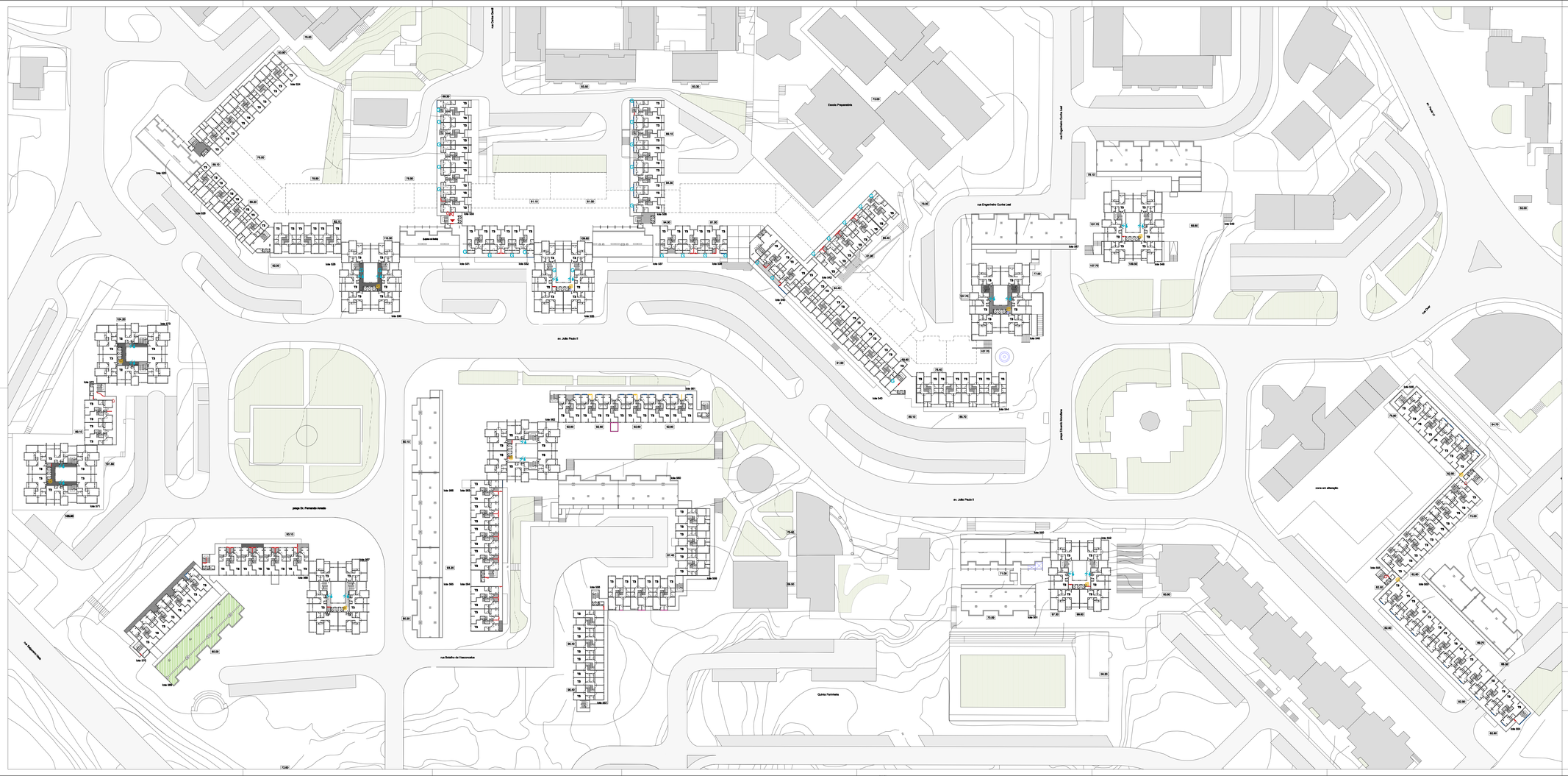

av. João Paulo II
av. Pedro Álvares Cabral
rua Engenheiro Corte Leal
rua Dr. Eduardo Bonfilhe
rua Dr. Mário Sottomayor
rua Dr. Mário Sottomayor
rua Dr. Mário Sottomayor

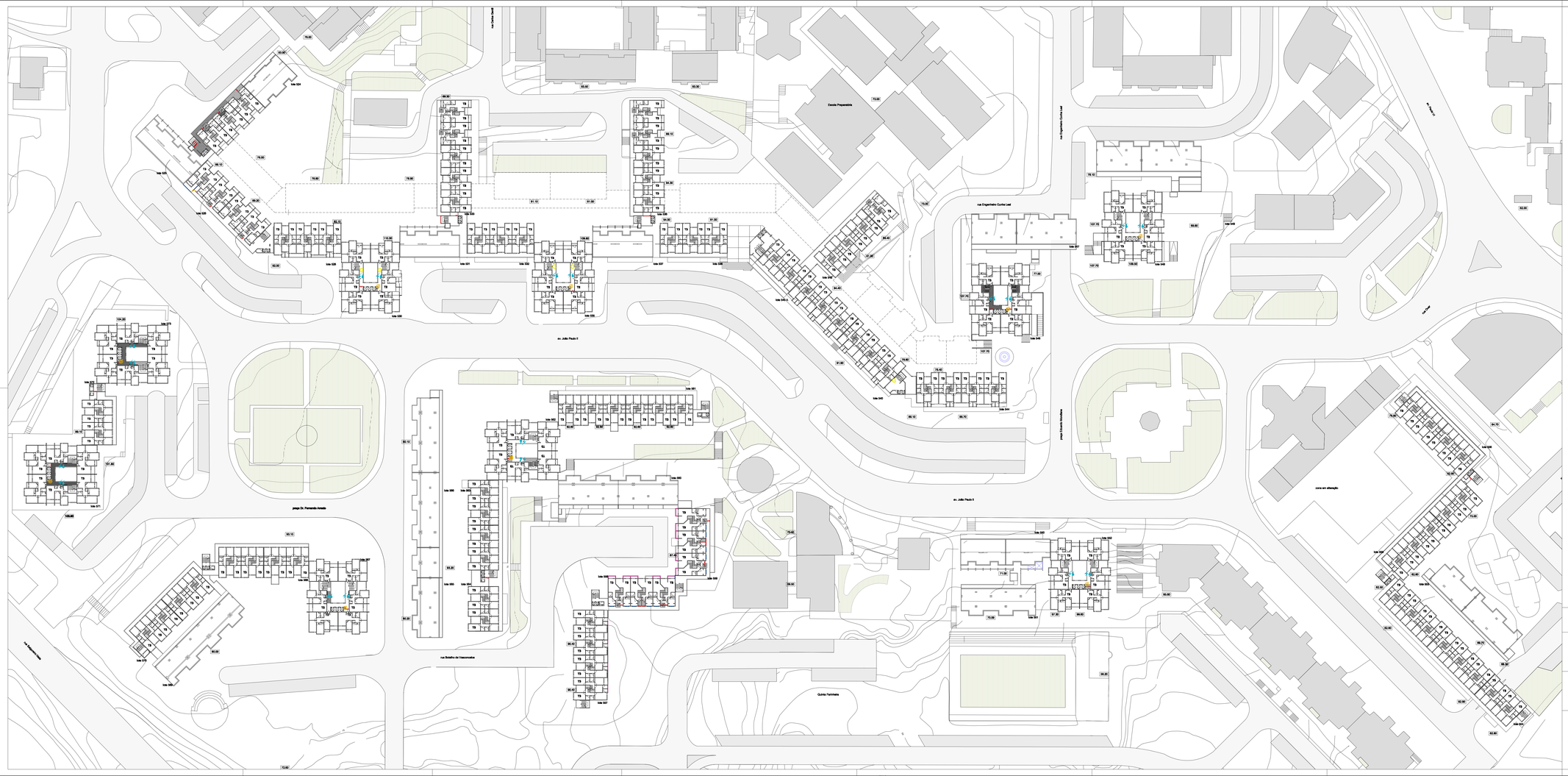

av. João Paulo II
av. Duque de Ávila
rua Engenheiro Corte Leal
rua Eduardo Bruschy
rua Rodrigo da Fonseca
rua Braamcamp
praça Dr. Fernando Amado
rua Soeiro Pereira Gomes
Escola Preparatória
Quinta Fachada
ABRIGO PROVISÓRIO
ASPA
ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA PARA O AUTISMO
SALA DE CONVÍVIO
ARRUMOS
CENTRO BRASIL CRIANÇA
CENTRO BRASIL CRIANÇA
ESCOLA BÁSICA 2º E 3º CICLOS
ESCOLA SECUNDÁRIA
ESCOLA SECUNDÁRIA
ESCOLA SECUNDÁRIA

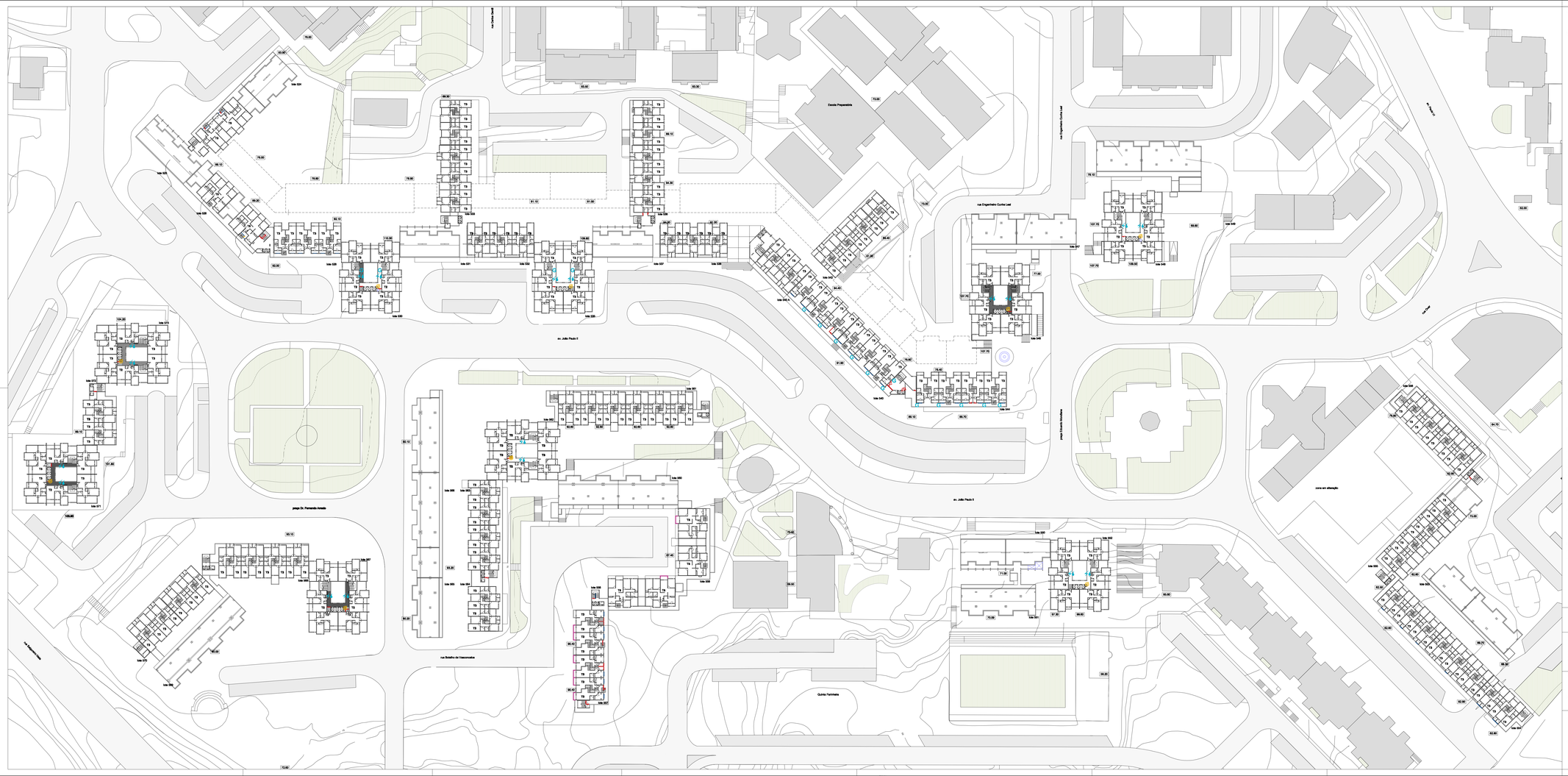

av. João Paulo II
rua Engenheiro Costa Leal
rua Tomás Ribeiro
rua Soldado de Vasconcelos
praça Dr. Fernando Amado
Escola Preparatória
Quinta Farinheira
obra em alteração
HABITAÇÃO
CAFÉ / PASTELARIA
SALAS DE SNOOKER
SALA DE JOGOS
TV / CULINÁRIA
SALA DE CONVÍVIO
ATELIER
ARRUMOS
SALA DE CONVÍVIO
CONDOMÍNIO
ARRUMOS LIMPEZA
SALA DE CONVÍVIO
CAFÉ / PASTELARIA
SALAS DE SNOOKER
SALA DE JOGOS
TV / CULINÁRIA
SALA DE CONVÍVIO
ATELIER
ARRUMOS
SALA DE CONVÍVIO
CONDOMÍNIO
ARRUMOS LIMPEZA
SALA DE CONVÍVIO
CONSTRUÇÕES CENTURION ITALIANA
CRACHÁS E FARDAMENTOS
P.P. HORMIGÓN
OBRAS
PSP DORMITÓRIOS
INSTITUTO PUPSP
CONSTRUÇÕES CENTURION ITALIANA
CRACHÁS E FARDAMENTOS
P.P. HORMIGÓN
OBRAS
PSP DORMITÓRIOS
INSTITUTO PUPSP
ESCOLA PRIMÁRIA
SALA DE CONVÍVIO
LOJA DO SOUTO
RESTAURANTE/CERVEJARIA
TELEVISÃO
CABELEIREIRO
CLUBE / RECOLHA
SALA DE CONVÍVIO
SALA DE CONVÍVIO
ARMAZÉM REGIONAL
LOJA DO SOUTO
RESTAURANTE/CERVEJARIA
TELEVISÃO
CABELEIREIRO
CLUBE / RECOLHA
SALA DE CONVÍVIO
SALA DE CONVÍVIO
ARMAZÉM REGIONAL
ESCOLA PRIMÁRIA
SALA DE CONVÍVIO
SALA DE CONVÍVIO
ARMAZÉM REGIONAL
ESCOLA PRIMÁRIA
SALA DE CONVÍVIO
SALA DE CONVÍVIO
ARMAZÉM REGIONAL
CAPELA
CAPELA
CAPELA


av. João Paulo II
av. Paulo VI
rua Engenheiro Corino Leal
rua Eduardo Bruhns
rua Dona Leonor
rua Dona Isabel
rua Fernando Lopes Graça
rua Botelho da Vasconcelos
praça Dr. Fernando Amado
Escola Preparatória
Quinta Fechada
cota em elevação
PROGRAMA CONSTRUÇÃO HOSPITAL PROFISSIONAL
REMODELAÇÃO DA CARGOSE TEMA DO HABITAR NO MUNDO
REMODELAÇÃO DA CARGOSE
ZONA PROTEGIDA COM ESTACIONAMENTO RESERVADO
ZONA PROTEGIDA COM ESTACIONAMENTO RESERVADO
vivenda
vivenda
vivenda


av. João Paulo II
av. Paulo VI
rua Engenheiro Corino Leal
rua Dr. Mário Sacadura Cabral
rua Engenheiro Duarte Pacheco
rua Bartolomeu de Gusmão
rua Fernando Lopes Graça
praça Dr. Fernando Arnaldo
Escola Preparatória
Quinta Fachada
zona em alteração
lote 524
lote 525
lote 526
lote 527
lote 528
lote 529
lote 530
lote 531
lote 532
lote 533
lote 534
lote 535
lote 536
lote 537
lote 538
lote 539
lote 540
lote 541
lote 542
lote 543
lote


av. João Paulo II
av. Paulo VI
rua Engenheiro Corino Leal
rua Dr. Vieira Natividade
rua Dr. Sousa Costa
rua Fernando Lopes Graça
rua Botelho da Vasconcelos
Escola Preparatória
Quinta Fachada
praça Dr. Fernando Amado
obra em obra
lote 524
lote 525
lote 526
lote 527
lote 528
lote 529
lote 530
lote 531
lote 532
lote 533
lote 534
lote 535
lote 536
lote 537
lote 538
lote 539
lote 540
lote 541
lote 542
lote 543
lote


av. João Paulo II
av. Paulo VI
rua Engenheiro Corino Leal
rua Dr. Mário Sacadura Cabral
rua Engenheiro Duarte Pacheco
rua Dr. Mário Sacadura Cabral
rua Brigadeiro Sousa Dias
rua Brigadeiro Sousa Dias
rua Brigadeiro Sousa Dias



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | acessibilidades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por monotores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- pladour | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fechados do piso térreo
- fechada cega
- fechada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | incidente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arvoredo
- talvetes | coberturas ultimares
- coberturas de cantar permanente

lev. 07 - cobertura
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 475
1099 - 015 Lisboa
telef: 217 231 000
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Vaz Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83-A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL
Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

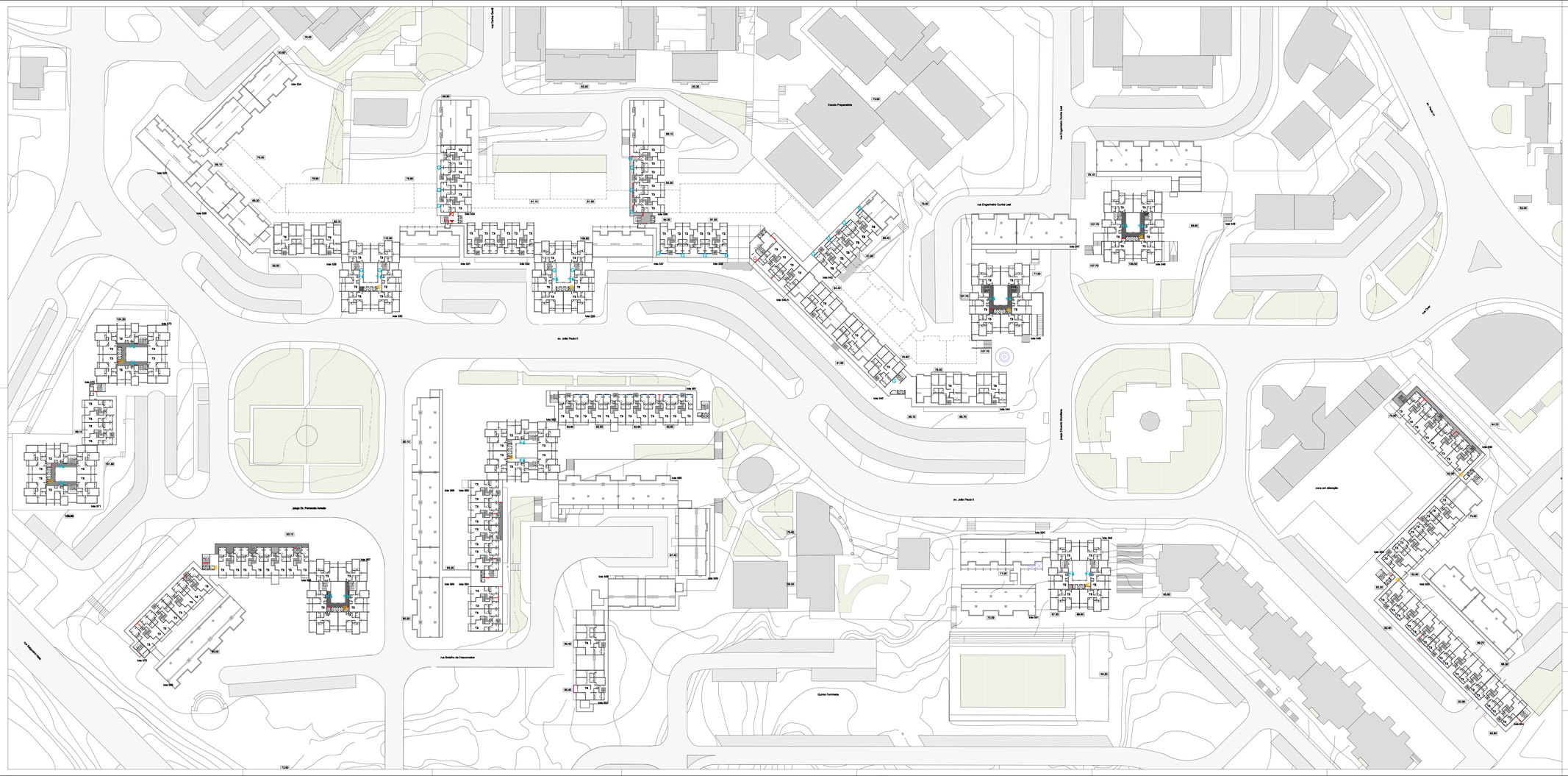
desenho

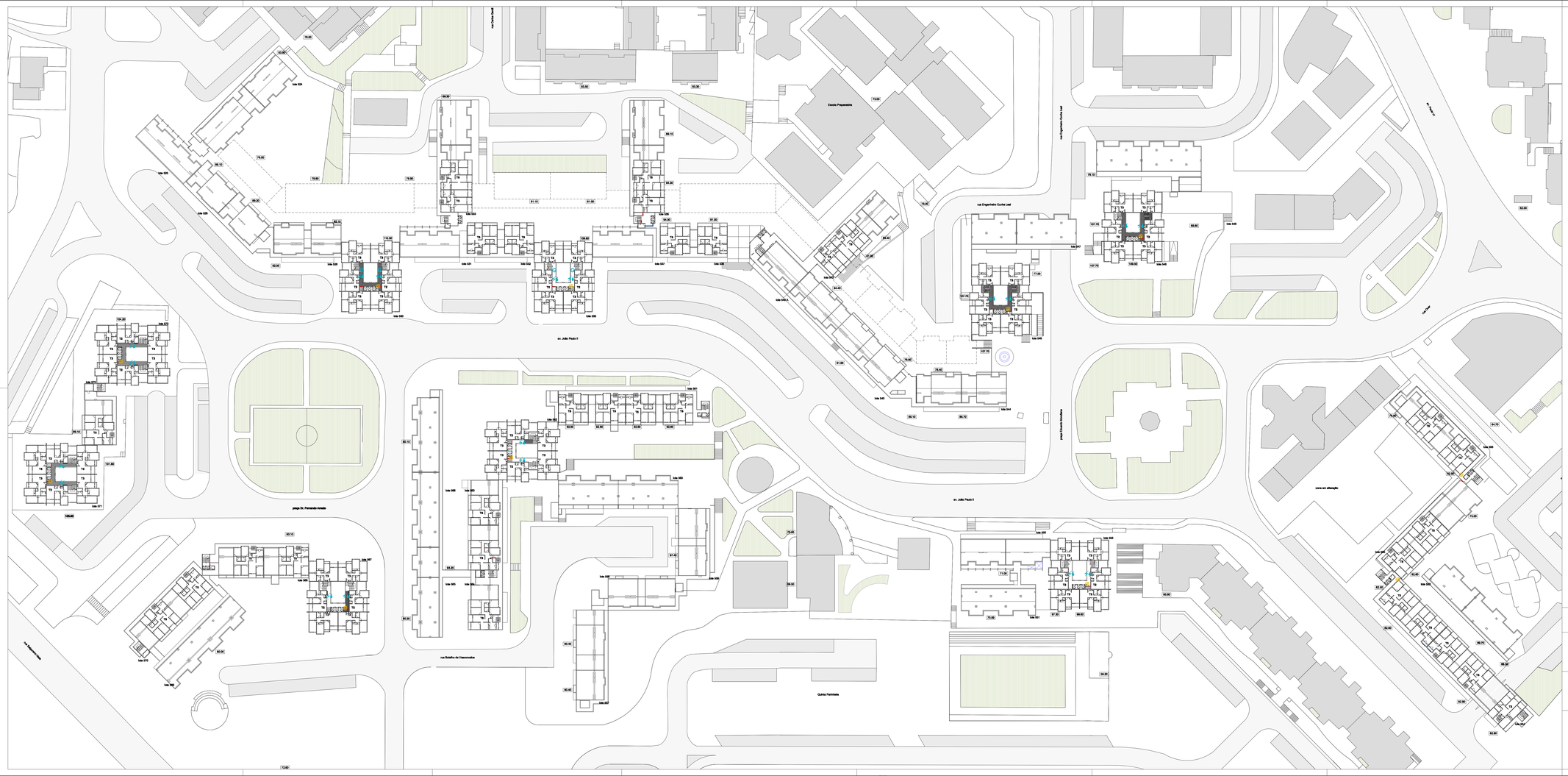
BAIRRO DO CONDADO | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 5 (COTA 89.90)

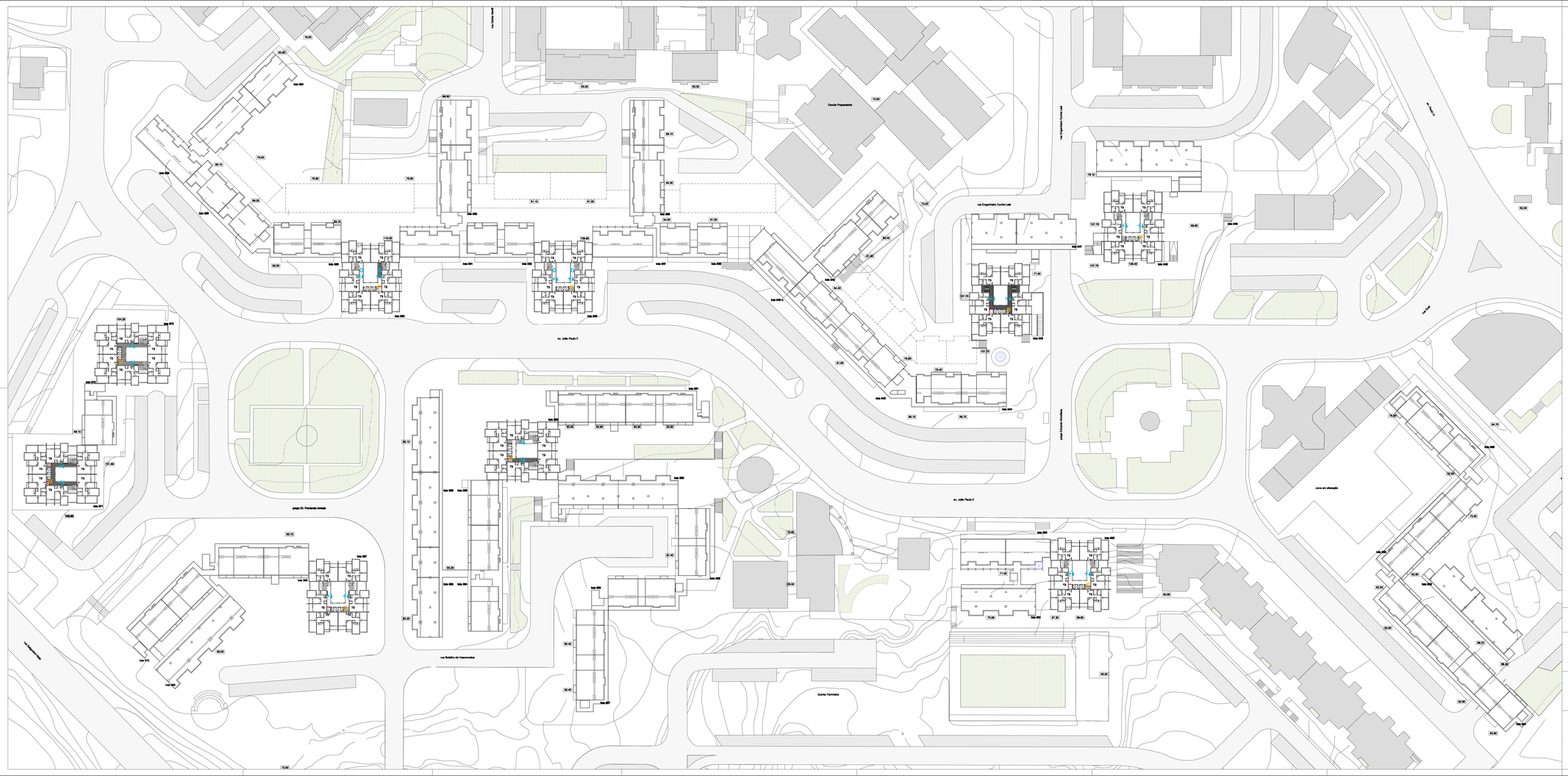
escala
1/500

data
OUTUBRO 2010

nº
BC 28


av. João Paulo II
av. Alfredo Keil
rua Engenheiro Cunha Leal
rua Eduardo Bruhns
rua Dr. Mário Sacramento
rua Brigadeiro Correia Pinto
rua Brigadeiro Sousa Dias
rua Brigadeiro Sousa Dias
rua Brigadeiro Sousa Dias


av. João Paulo II
rua Engenheiro Corte Leal
rua Duarte Ivo Cruz
rua Dr. Fernando Amado
rua Bráulio de Vasconcelos
rua Pedro Nunes
Escola Preparatória
Quinta Fachada
lote 524
lote 525
lote 526
lote 527
lote 528
lote 529
lote 530
lote 531
lote 532
lote 533
lote 534
lote 535
lote 536
lote 537
lote 538
lote 539
lote 540
lote 541
lote 542
lote 543
lote



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- amuros
- telheiros | cobertures ellenares
- cobertures de carácter permanente

lev. 07 - cobertures
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº6
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 000
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Vieira Marvila

Rua Tomás Alcaide nº 83 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 457 700
mail: vieiramarvila@con-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL
Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

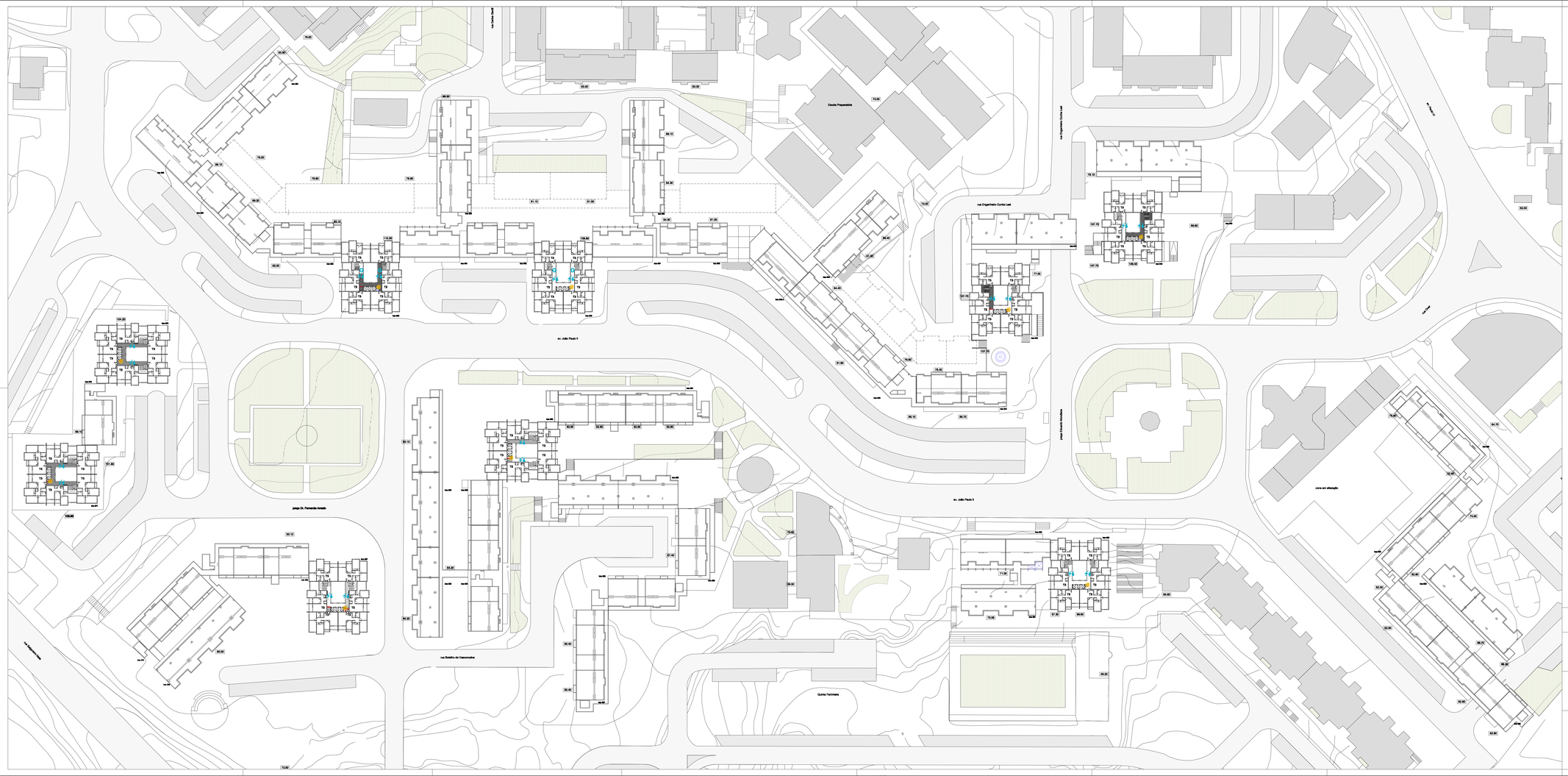
desenho

BAIRRO DO CONDADO | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 8 (COTA 98.90)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: BC 31



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas de pias térreo
- fachada caça
- fachada caça com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- amuros
- telheiros | cobertura alternativa
- cobertura de carácter permanente

lev. 07 - cobertura
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 000
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Vivaz Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 83 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 457 700
mail: vivamarvila@con-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL
Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

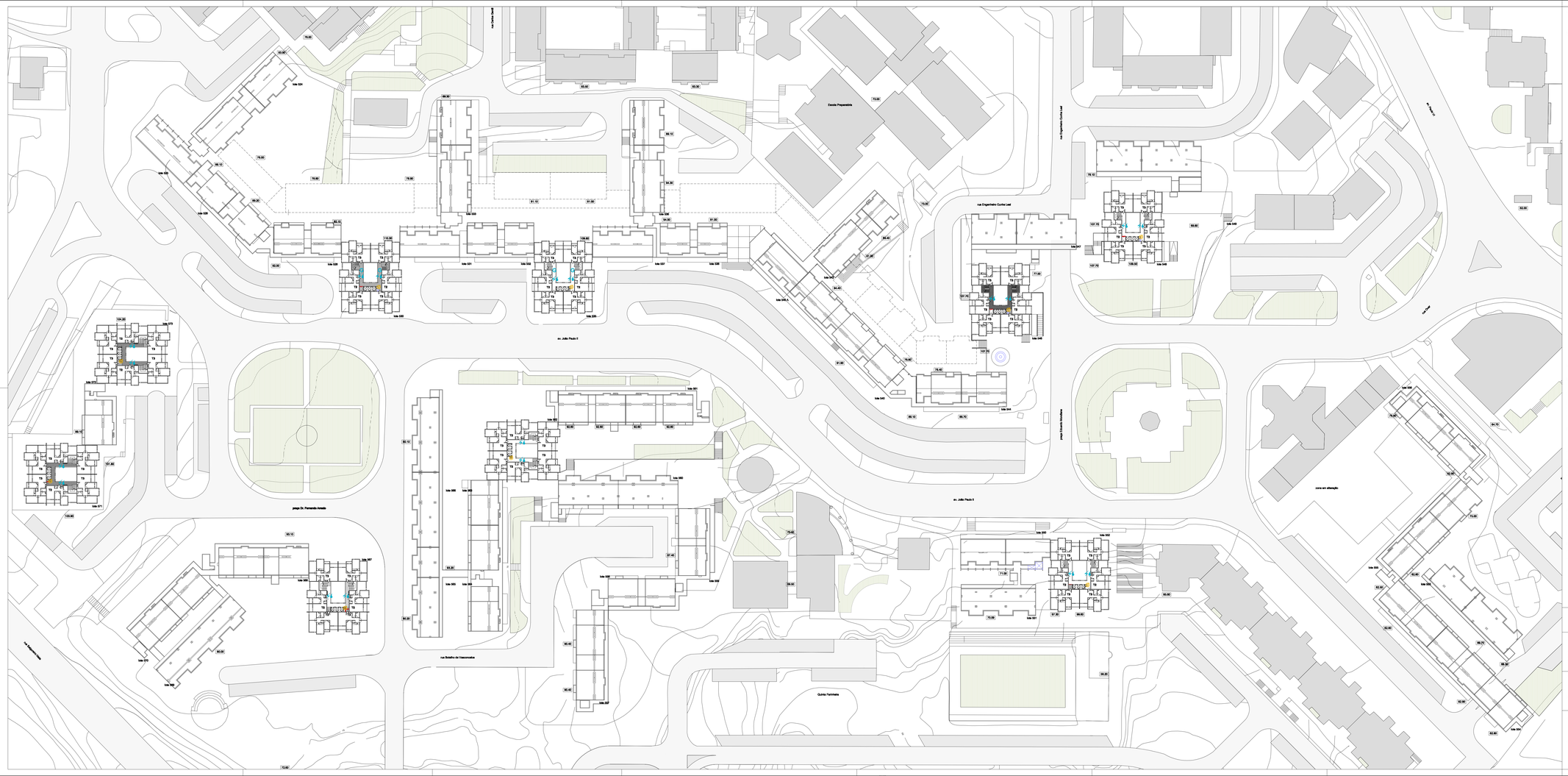
desenho

BAIRRO DO CONDADO | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 9 (COTA 101.90)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: BC 32



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | acessibilidades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por monadores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- pladour | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fechaduras dos pisos térreos
- fechada cega
- fechada cega com tarolaria
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incendio
- carretel
- extintor

lev. 05 - instalações | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arruamento
- talhadas | cobertura ultimadas
- cobertura de cantar permanente

lev. 07 - cobertura
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75
1099 - 018 Lisboa
tel#: 217 231 000
fax: 217 260 720
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83-A
1950 - 281 Lisboa
tel#: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
tel#: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

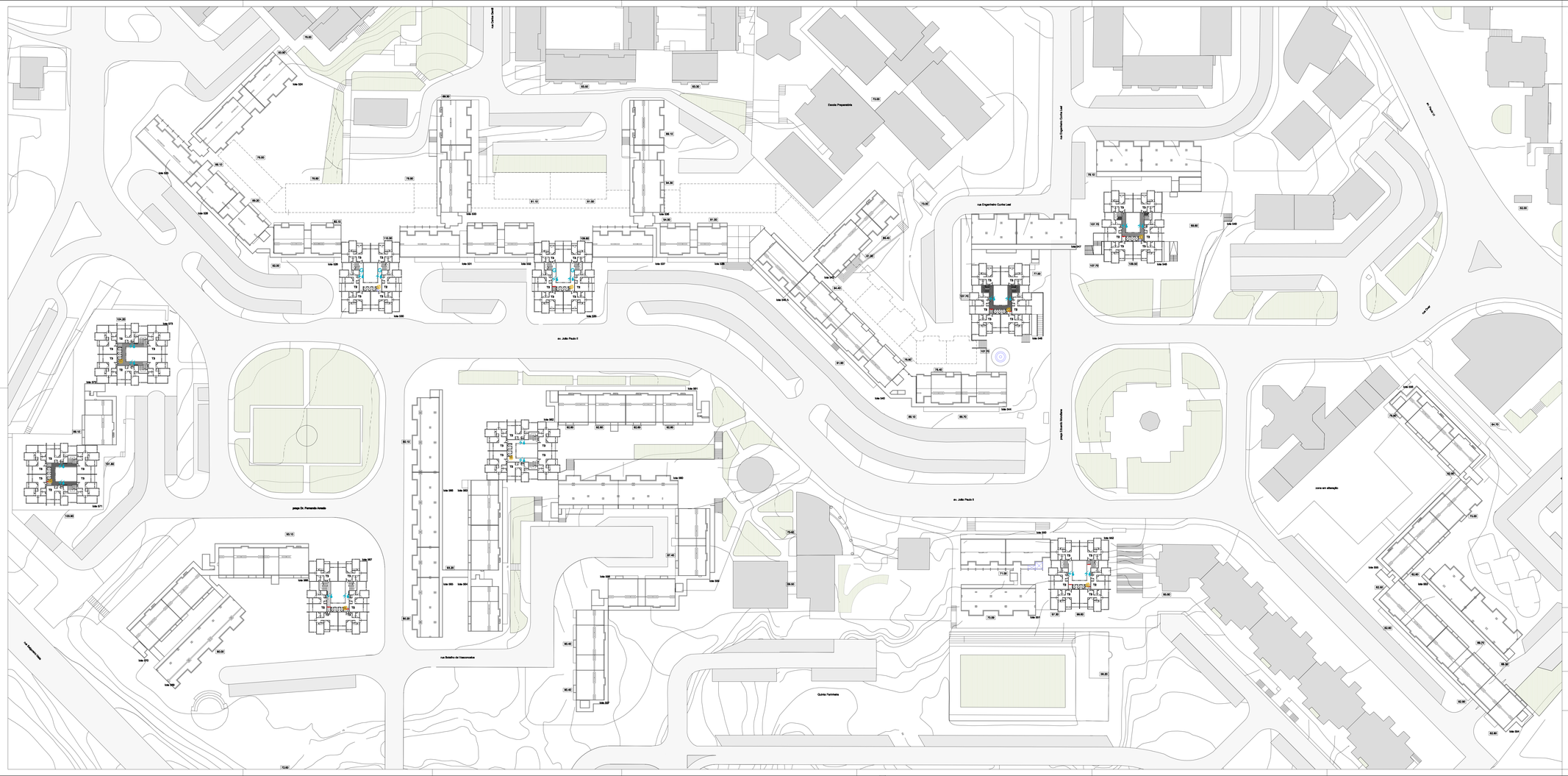
desenho

BAIRRO DO CONDADO | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 19 (COTA 104.90)

escala
1/500

data
OUTUBRO 2010

nº
BC 33



notas

escala

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | acessibilidades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por monsalores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- pladour | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fechadas do piso térreo
- fechada cega
- fechada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - instalações | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | incidente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arvoredo
- talhadias | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - edificado
- fora-de-cena
- bello aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75
1099 - 018 Lisboa
telef: 217 231 000
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83-A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: viveremarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
Ued-ADR Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

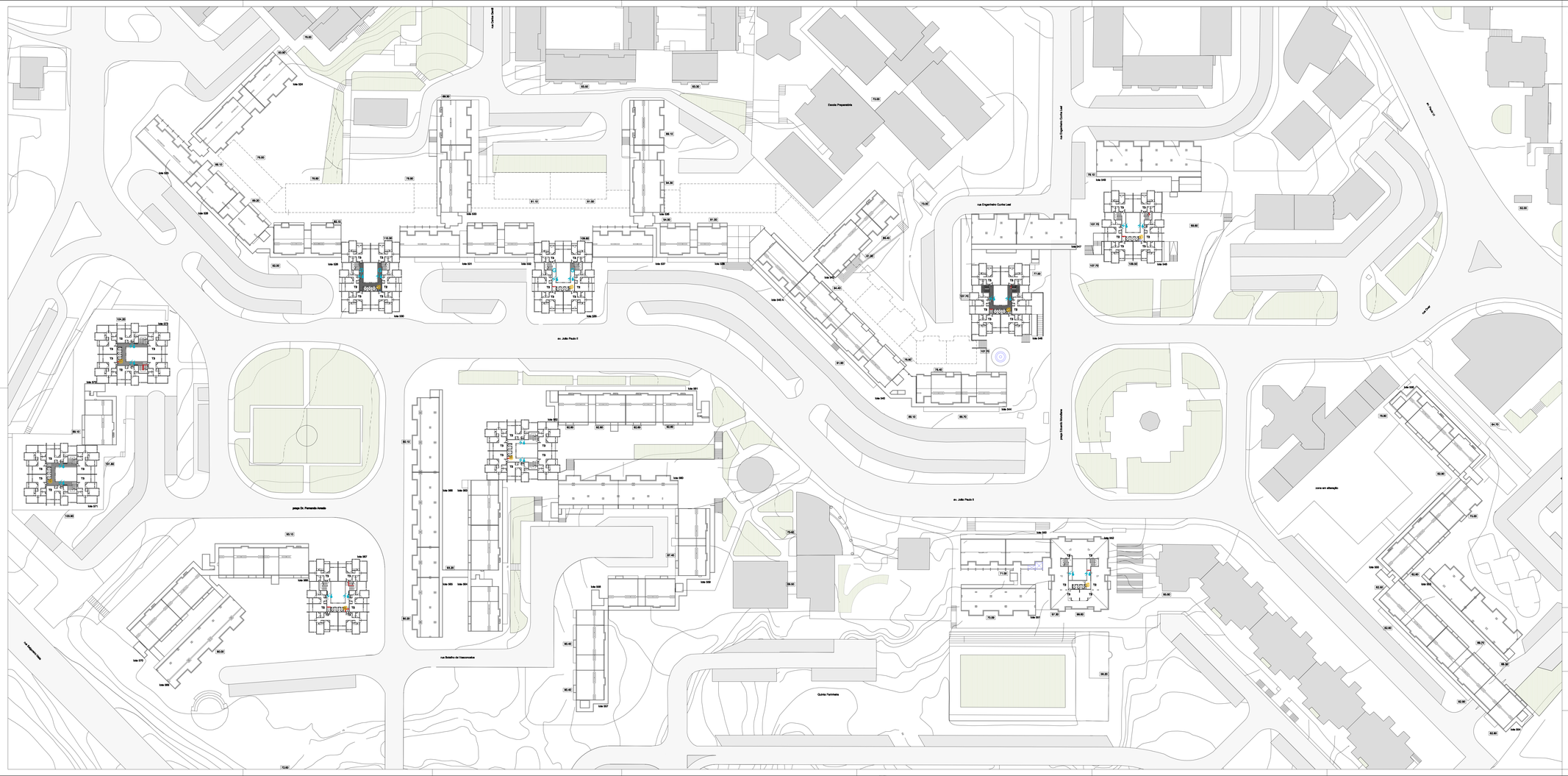
desenho

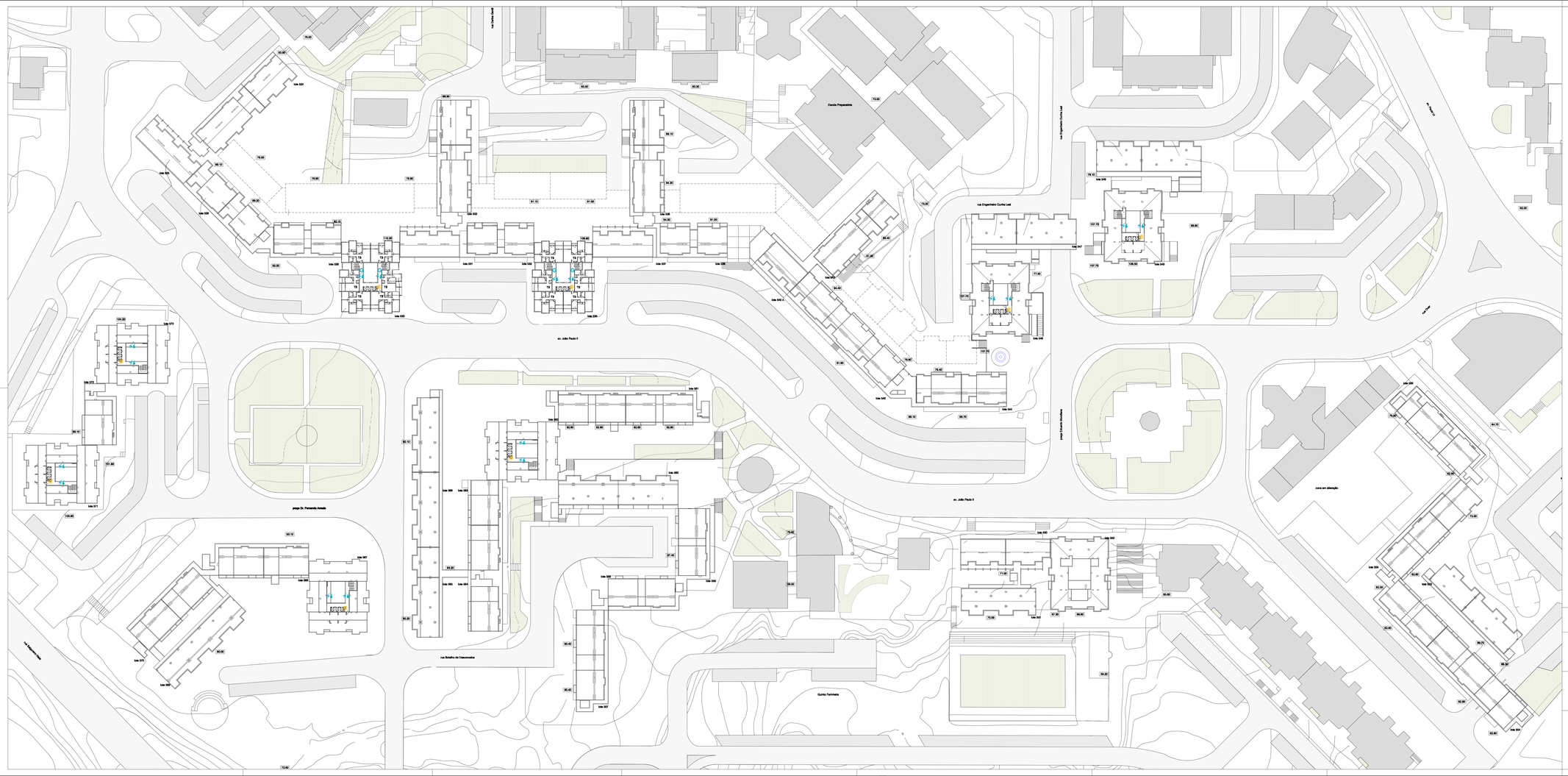
BAIRRO DO CONDADO | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 11 (COTA 107.90)

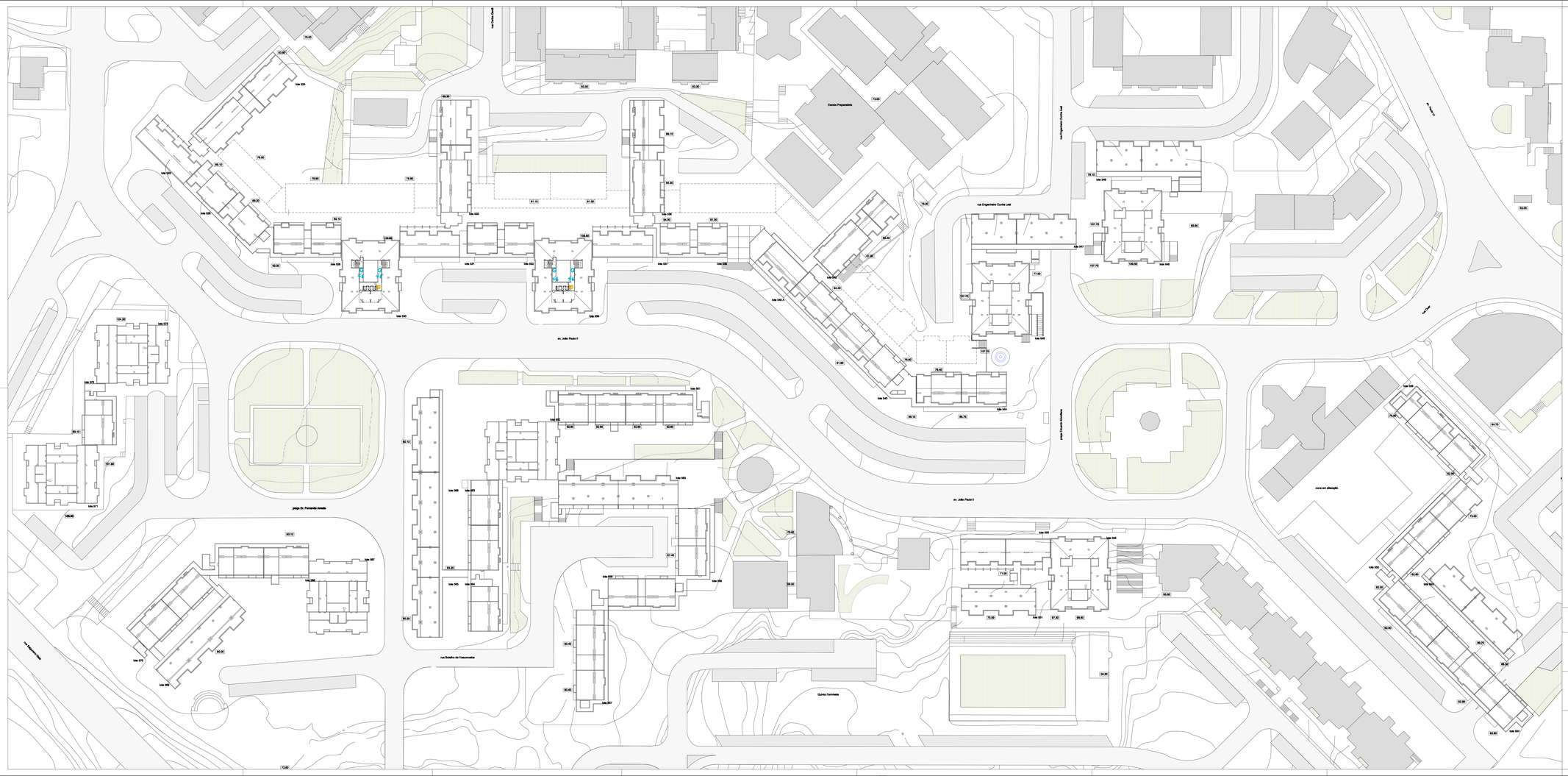
escala
1/500

data
OUTUBRO 2010

nº
BC 34


rua Dona Isabel
Escola Preparatória
rua Engenheiro Cunha Leal
rua Alves Redol
av. João Paulo II
praça Dr. Fernando Amado
rua Bolsheviques
rua Bolsheviques
rua Bolsheviques


av. João Paulo II
av. Paulo VI
rua Engenheiro Corte Leal
rua Dr. Fernando Amado
rua Brigadeiro Sousa Dias
rua Bombeiro Voluntário
praça Dr. Fernando Amado
rua Bombeiro Voluntário
Escola Preparatória
Gulmo Fachada
lote 524
lote 525
lote 526
lote 527
lote 528
lote 529
lote 530
lote 531
lote 532
lote 533
lote 534
lote 535
lote 536
lote 537
lote 538
lote 539
lote 540
lote 540 A
lote 541
lote 542
lote 543
lote 544
lote 545
lote 546
lote 547
lote 548
lote 549
lote 550
lote 551
lote 552
lote 553
lote 554
lote 555
lote 556
lote 557
lote 558
lote 559
lote 560
lote



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | acessibilidades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por monotores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- pilarete | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fechaduras do piso térreo
- fechada cega
- fechada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- pintura
- talheiros | coberturas ultimanas
- cobertura de cantidar permanente

lev. 07 - cobertura
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 475
1099 - 018 Lisboa
telef: 217 231 000
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83-A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DO CONDADO | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 14 (COTA 116.90)

escala **1/500**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BC 37**

A. 2. Levantamento e níveis de permeabilidade. Bairro dos Lóios

(BL) BAIRRO DOS LÓIOS

BL 01 - Identificação das Unidades Funcionais…… 1/1000

BL 02 - Planta dos pisos térreos (cotas de soleira variáveis)…….. 1/500

BL 03 - Níveis de Permeabilidade Piso -1 (cota 92.60) …….. 1/1000

BL 04 - Níveis de Permeabilidade Piso 0 (cota 96.60) …….. 1/1000

BL 05 - Níveis de Permeabilidade Piso 1 (cota 99.60) ……... 1/1000

BL 06 - Níveis de Permeabilidade Piso 2 (cota 102.60) ……. 1/1000

BL 07 - Níveis de Permeabilidade Piso 3 (cota 105.60) ……. 1/1000

BL 08 - Níveis de Permeabilidade Piso 4 (cota 108.60) ……. 1/1000

BL 09 - Níveis de Permeabilidade Piso 5 (cota 111.60) ……. 1/1000

BL 10 - Níveis de Permeabilidade Piso 6 (cota 114.60) ……. 1/1000

BL 11 - Níveis de Permeabilidade Piso 7 (cota 117.60) ……. 1/1000

BL 12 - Níveis de Permeabilidade Piso 8 (cota 120.60) ……. 1/1000

BL 13 - Níveis de Permeabilidade Piso 9 (cota 123.60) ……. 1/1000

BL 14 - Níveis de Permeabilidade Piso 10 (cota 126.60) ……..... 1/1000

BL 15 - Níveis de Permeabilidade Piso 11 (cota 129.60) …….. 1/1000

BL 16 - Níveis de Permeabilidade Piso 12 (cota 132.60) ……..... 1/1000

BL 17 - Níveis de Permeabilidade Piso 13 (cota 135.60) ……..... 1/1000

BL 18 - Levantamento / Diagnóstico Piso -1 (cota 92.60) …… 1/500

BL 19 - Levantamento / Diagnóstico Piso 0 (cota 96.60) …….. 1/500

BL 20 - Levantamento / Diagnóstico Piso 1 (cota 99.60) …….. 1/500

BL 21 - Levantamento / Diagnóstico Piso 2 (cota 102.60) ……. 1/500

BL 22 - Levantamento / Diagnóstico Piso 3 (cota 105.60) ……. 1/500

BL 23 - Levantamento / Diagnóstico Piso 4 (cota 108.60) ……. 1/500

BL 24 - Levantamento / Diagnóstico Piso 5 (cota 111.60) ……. 1/500

BL 25 - Levantamento / Diagnóstico Piso 6 (cota 114.60) ……. 1/500

BL 26 - Levantamento / Diagnóstico Piso 7 (cota 117.60) ……. 1/500

BL 27 - Levantamento / Diagnóstico Piso 8 (cota 120.60) ……. 1/500

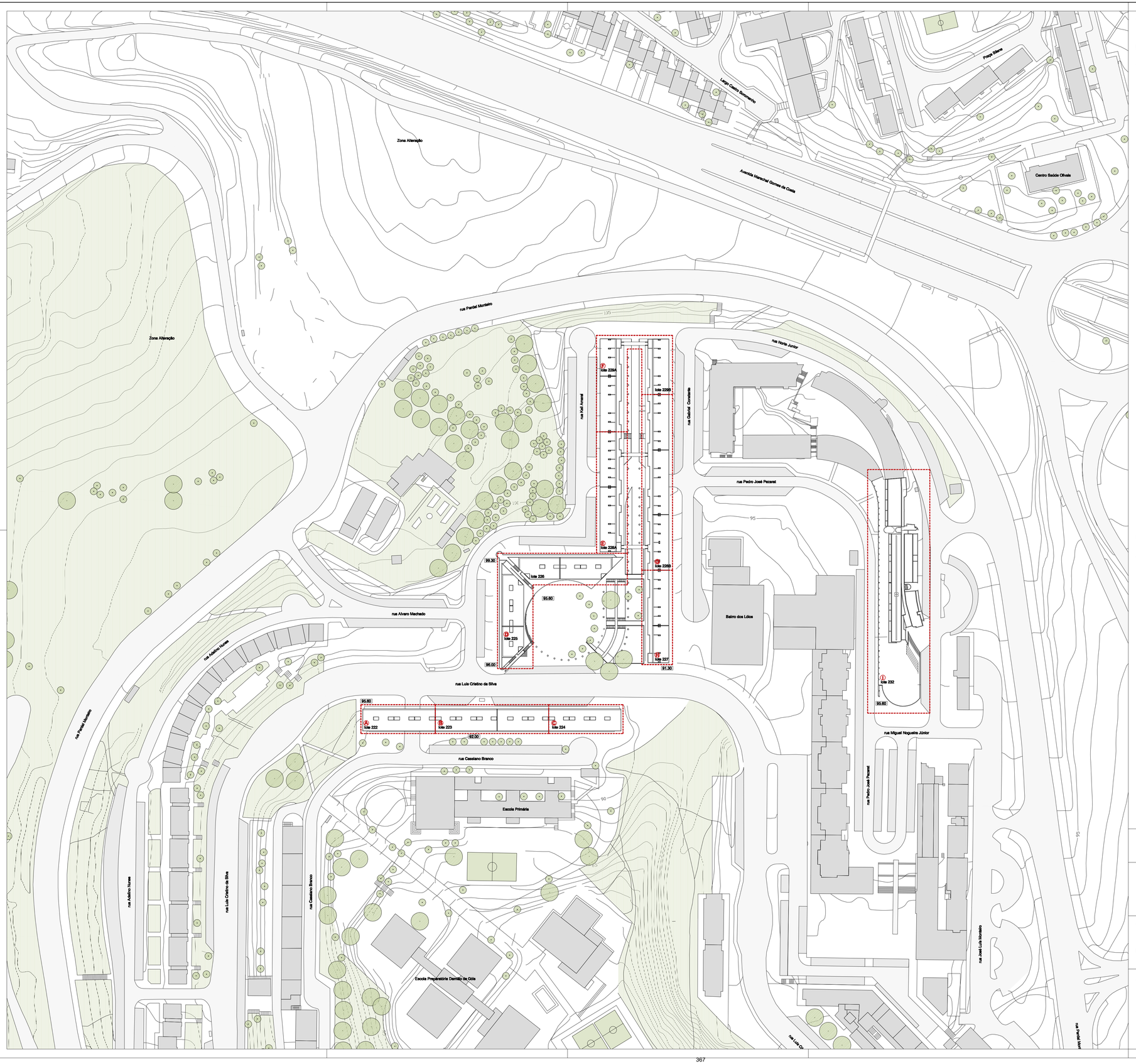
BL 28 n- Levantamento / Diagnóstico Piso 9 (cota 123.60) …… 1/500

BL 29 - Levantamento / Diagnóstico Piso 10 (cota 126.60) ……... 1/500

BL 30 - Levantamento / Diagnóstico Piso 11 (cota 129.60) ……... 1/500

BL 31 - Levantamento / Diagnóstico Piso 12 (cota 132.60) ……..... 1/500

BL 32 - Levantamento / Diagnóstico Piso 13 (cota 135.60) ……..... 1/500



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

unidades funcionais

- (A) lotes 524 e 525
- (B) lotes 531, 532 e 533
- (C) lotes 536, 537 e 538
- (D) lotes 540A e 542
- (E) lote 572
- (F) lotes 568, 569 e 570
- (G) lotes 565 e 566
- (H) lotes 565 e 566
- (I) lotes 565 e 566

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 280 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 457 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES FUNCIONAIS (COTA 138.60)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 01**

notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

piso -1
piso 0
piso 1
piso 2

lev. 00 - usos | ocupação
restauração
comércio
comércio (alimentar)
serviços
equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
entrada com passagem livre
entrada condicionada por moradores
portões | portas com permeabilidade visual
portões | portas sem permeabilidade visual
muros | muretes
caixas de correio
campainhas
campainhas danificadas
campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
cerâmico
plástico | anti-derrapante
pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
fachada cega
fachada cega com bandeira
novos vãos

envidraçado
marquise
gradeamento
chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
carretel
extintor

lev. 05 - contadores | redes
electricidade
electricidade danificado
água
água danificado
gás
gás danificado
iluminação
iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
mobiliário urbano | equipamentos de desporto
arrumos
telheiros | coberturas efémeras
coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
fibro-cimento
betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº 5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 200 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

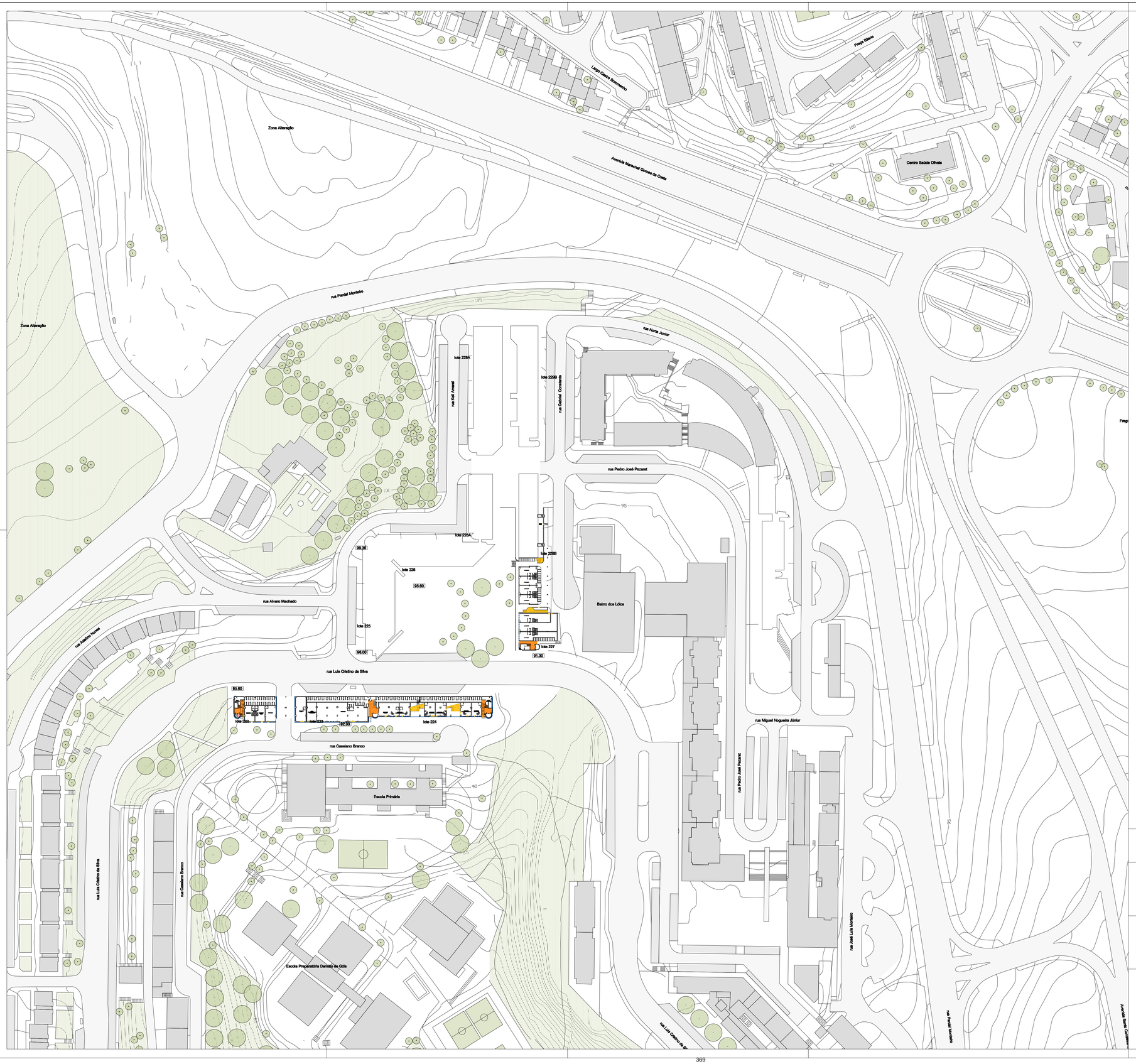
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | PLANTA DOS PISOS TÉRREOS (COTAS DE SOLEIRA VARIÁVEIS)

escala 1/500

data OUTUBRO 2010

nº **BL 02**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

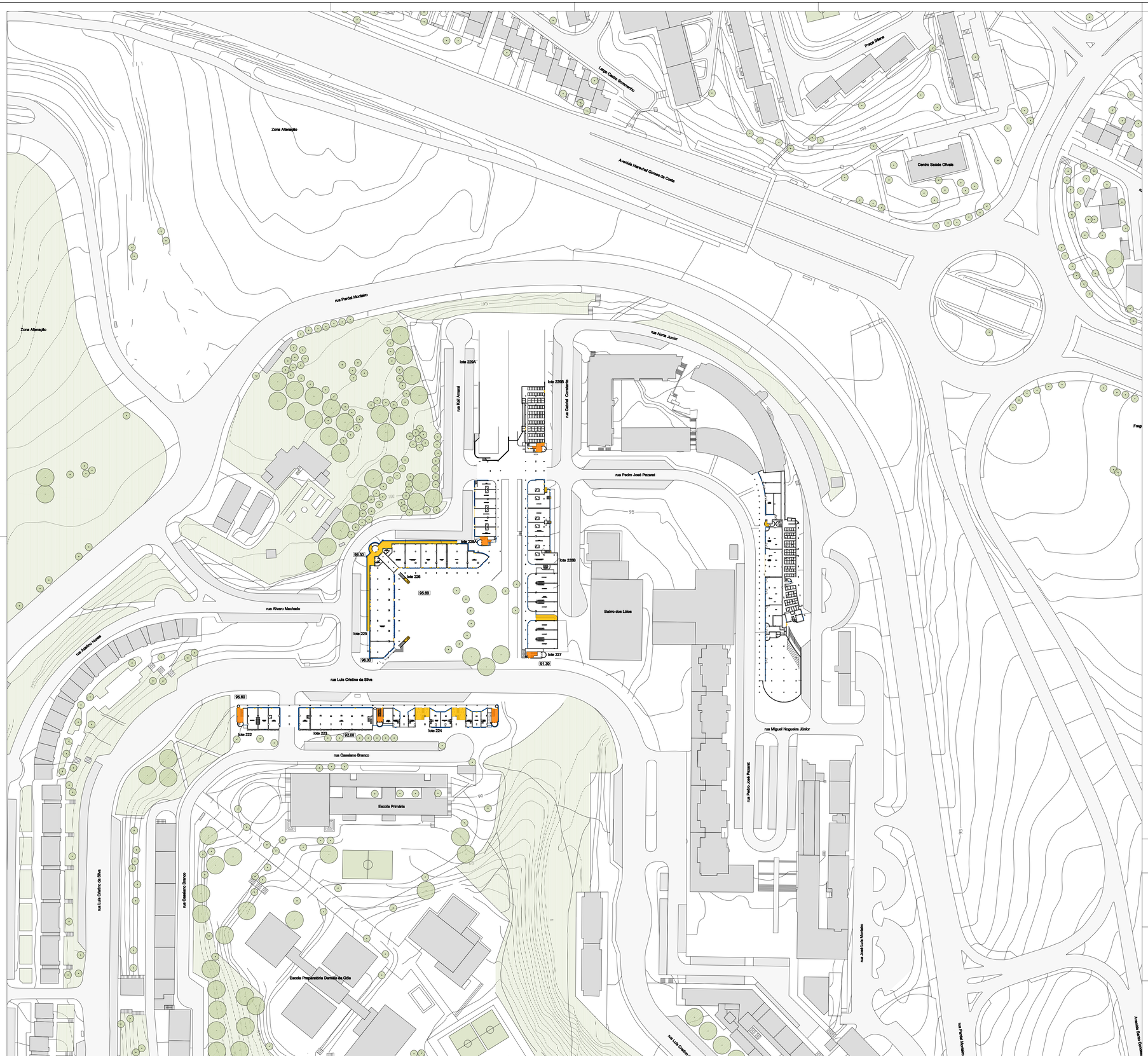
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO -1 (COTA 92.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 03**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote
- livre
- controlado

áreas comuns controladas
- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção
- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 000
fax: 217 950 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

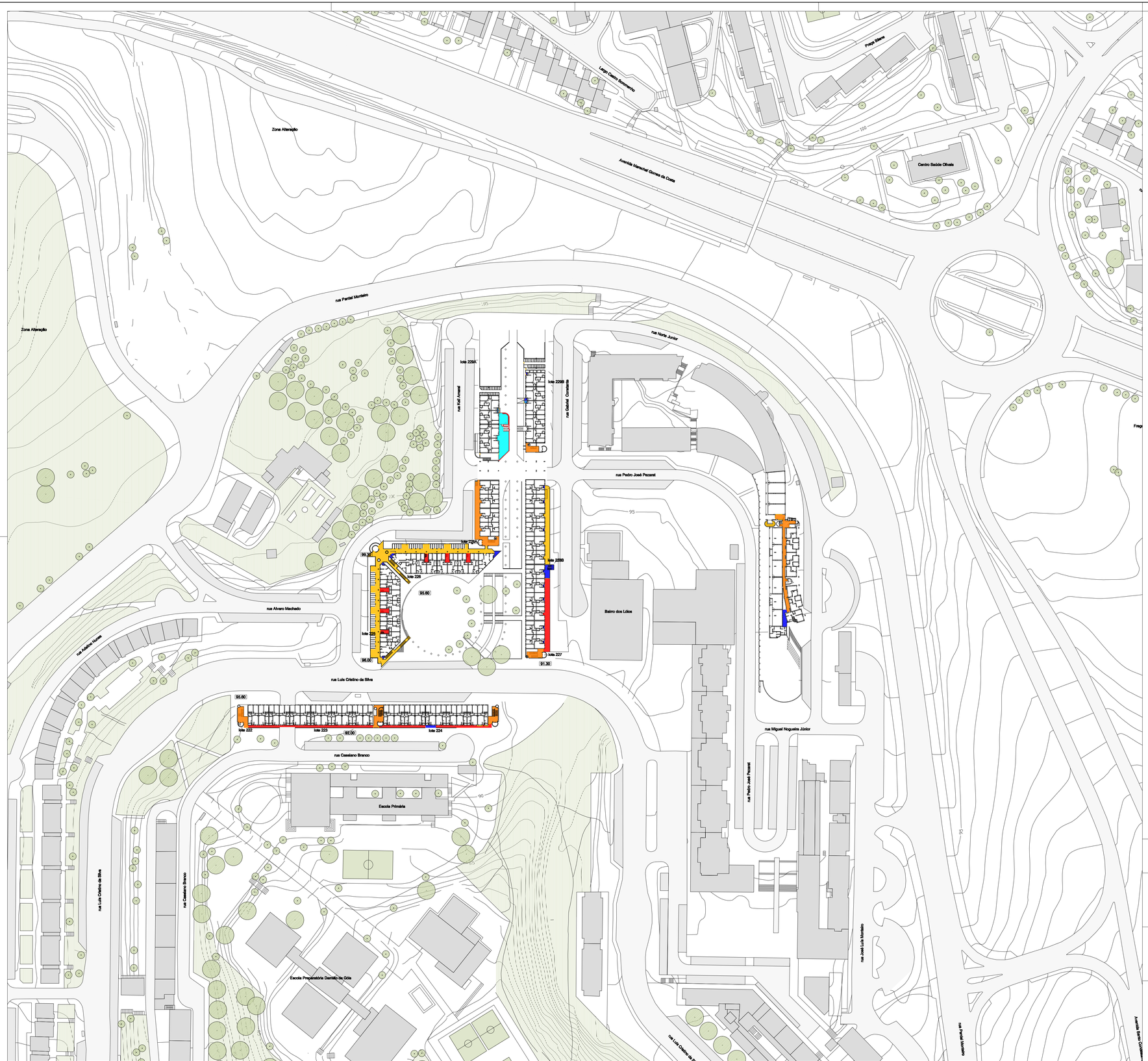
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 0 (COTA 96.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 04**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- *muretes e/ou cancela*
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 600
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 1 (COTA 99.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 05**

notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 2 (COTA 102.60)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 06**

notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 3 (COTA 105.60)

escala 1/1000

data OUTUBRO 2010

nº **BL 07**

notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 200 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 83 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

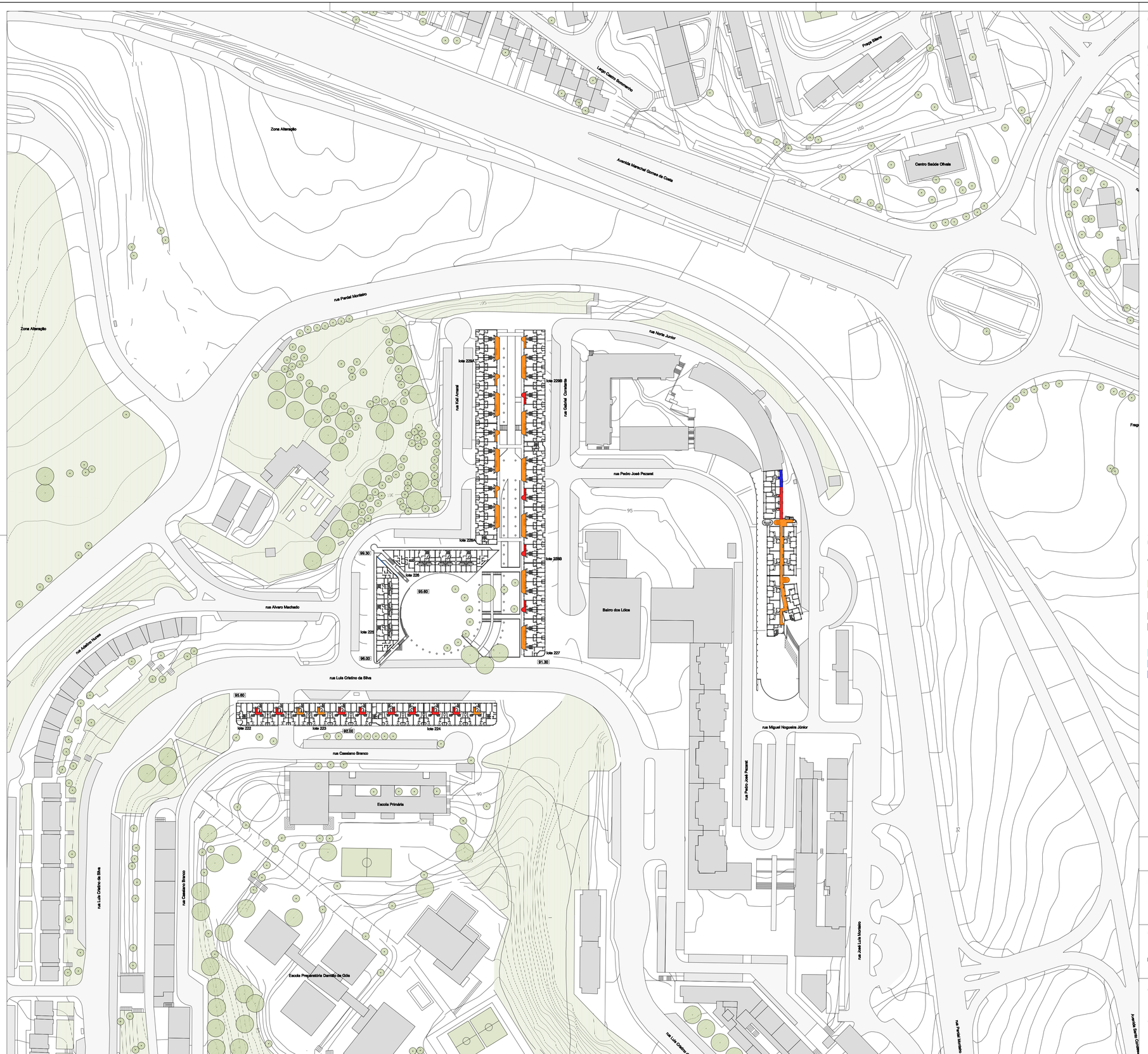
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 4 (COTA 108.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 08**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

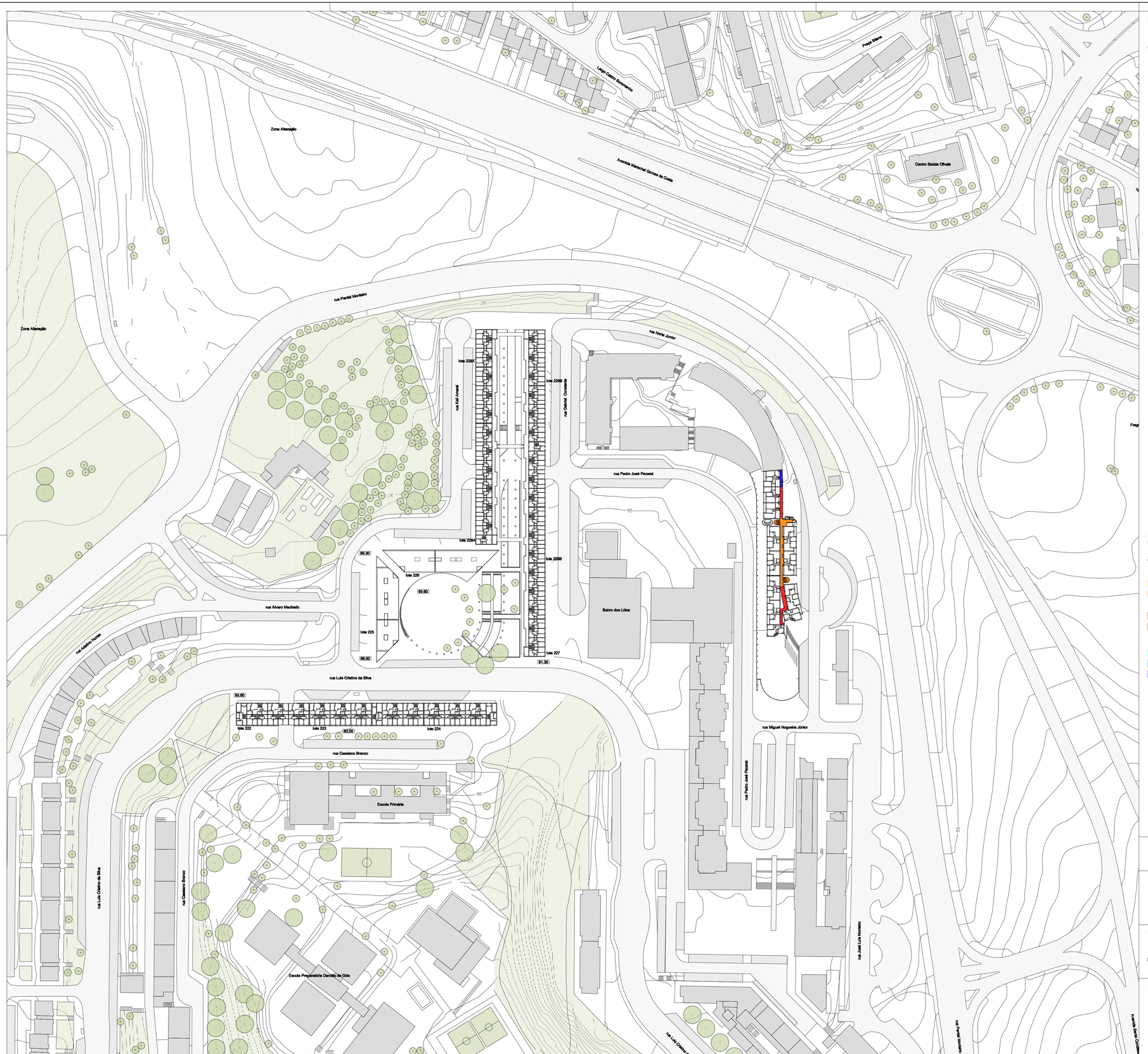
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 5 (COTA 111.60)

escala: 1/1000

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 09**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

livre

controlado

áreas comuns controladas

por mais de uma fracção

por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

muretes e/ou cancela

com continuidade visual

sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 950 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: garet@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

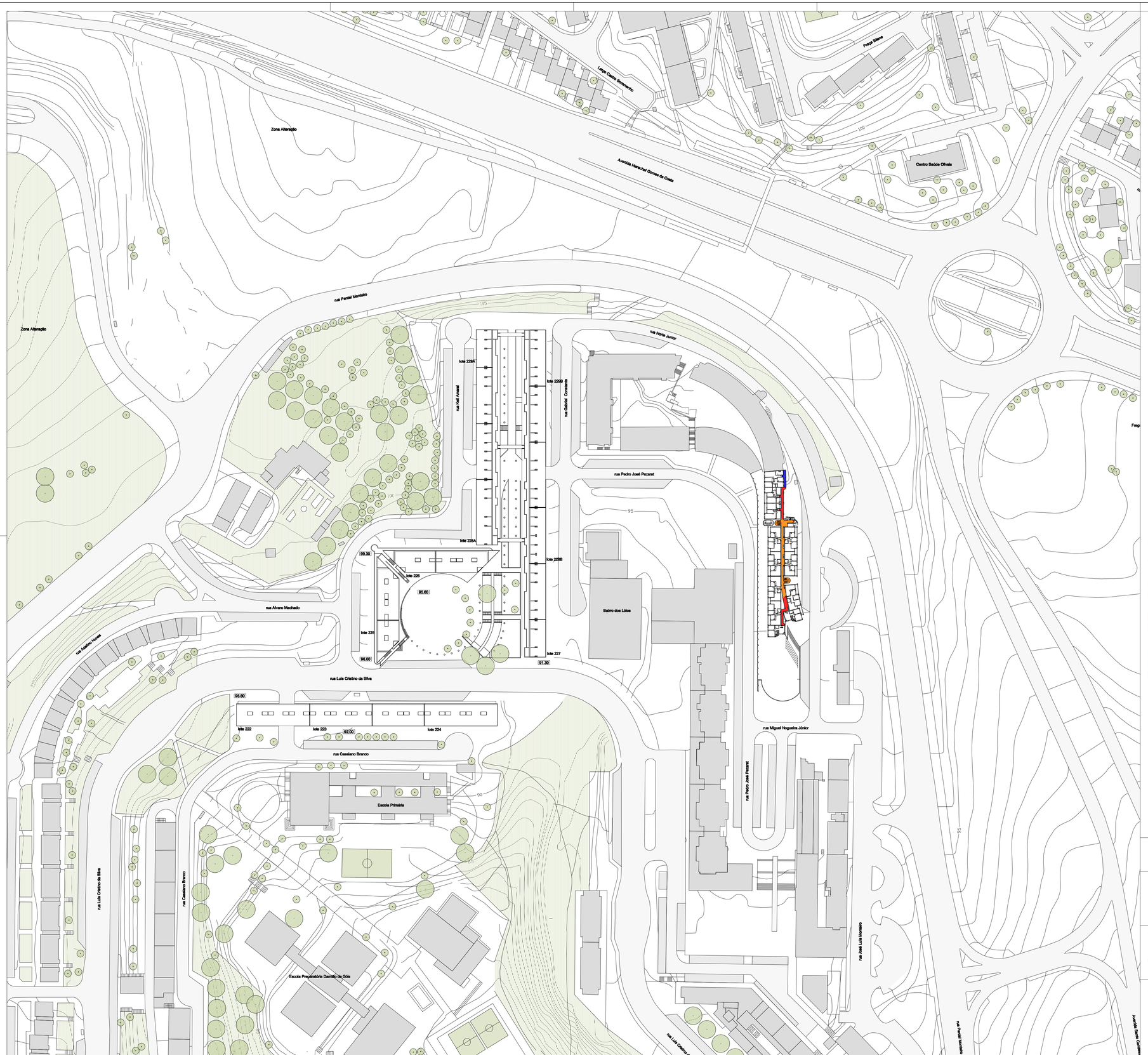
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 6 (COTA 114.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 10**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

livre

controlado

áreas comuns controladas

por mais de uma fracção

por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

muretes e/ou cancela

com continuidade visual

sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 7 (COTA 117.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 11**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

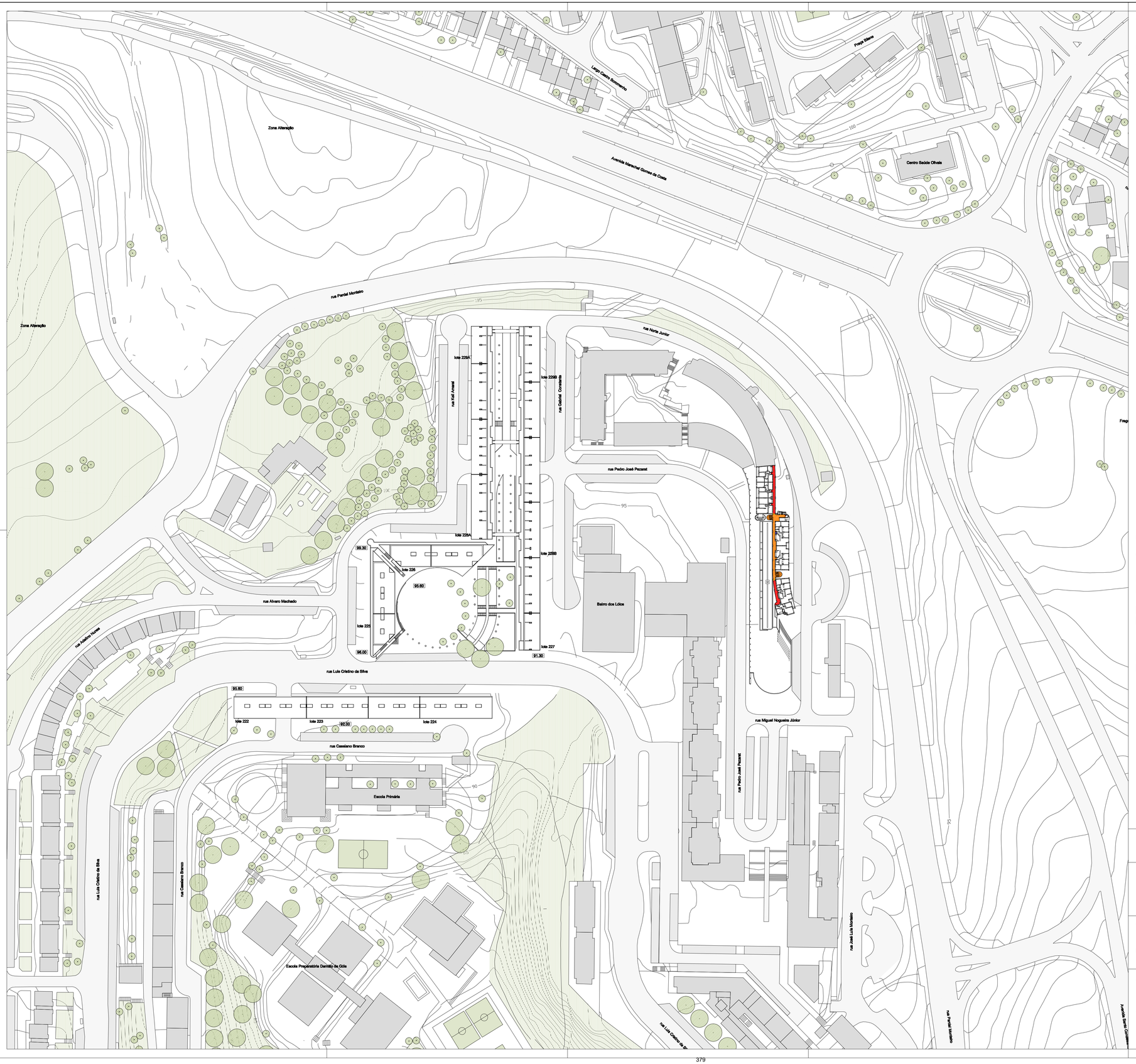
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 8 (COTA 120.60)

escala
1/1000

data
OUTUBRO 2010

nº
BL 12



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 9 (COTA 123.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 13**

notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

livre

controlado

áreas comuns controladas

por mais de uma fracção

por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

muretes e/ou cancela

com continuidade visual

sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

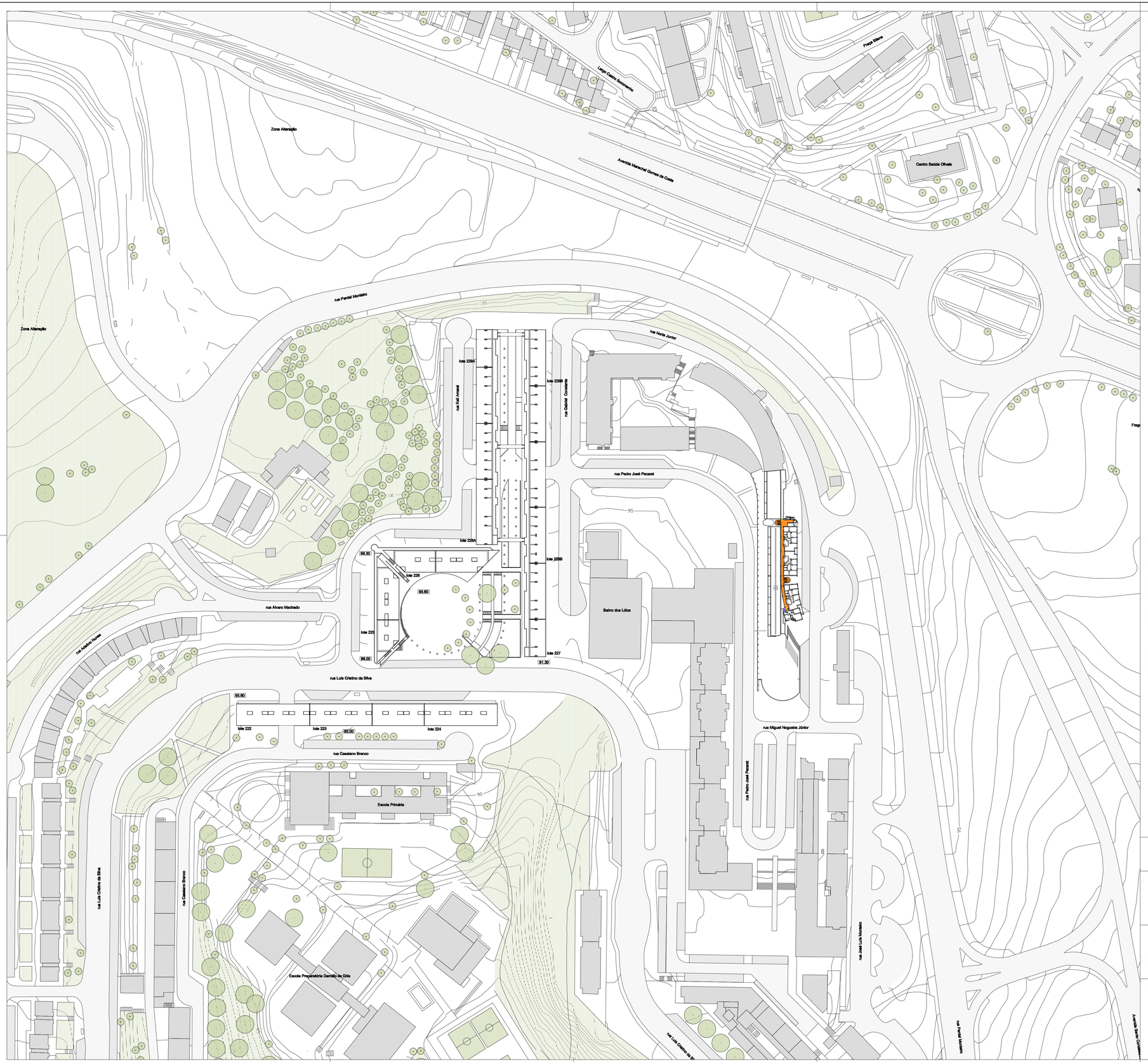
BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 10 (COTA 126.60)

escala 1/1000

data OUTUBRO 2010

nº **BL 14**

380



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

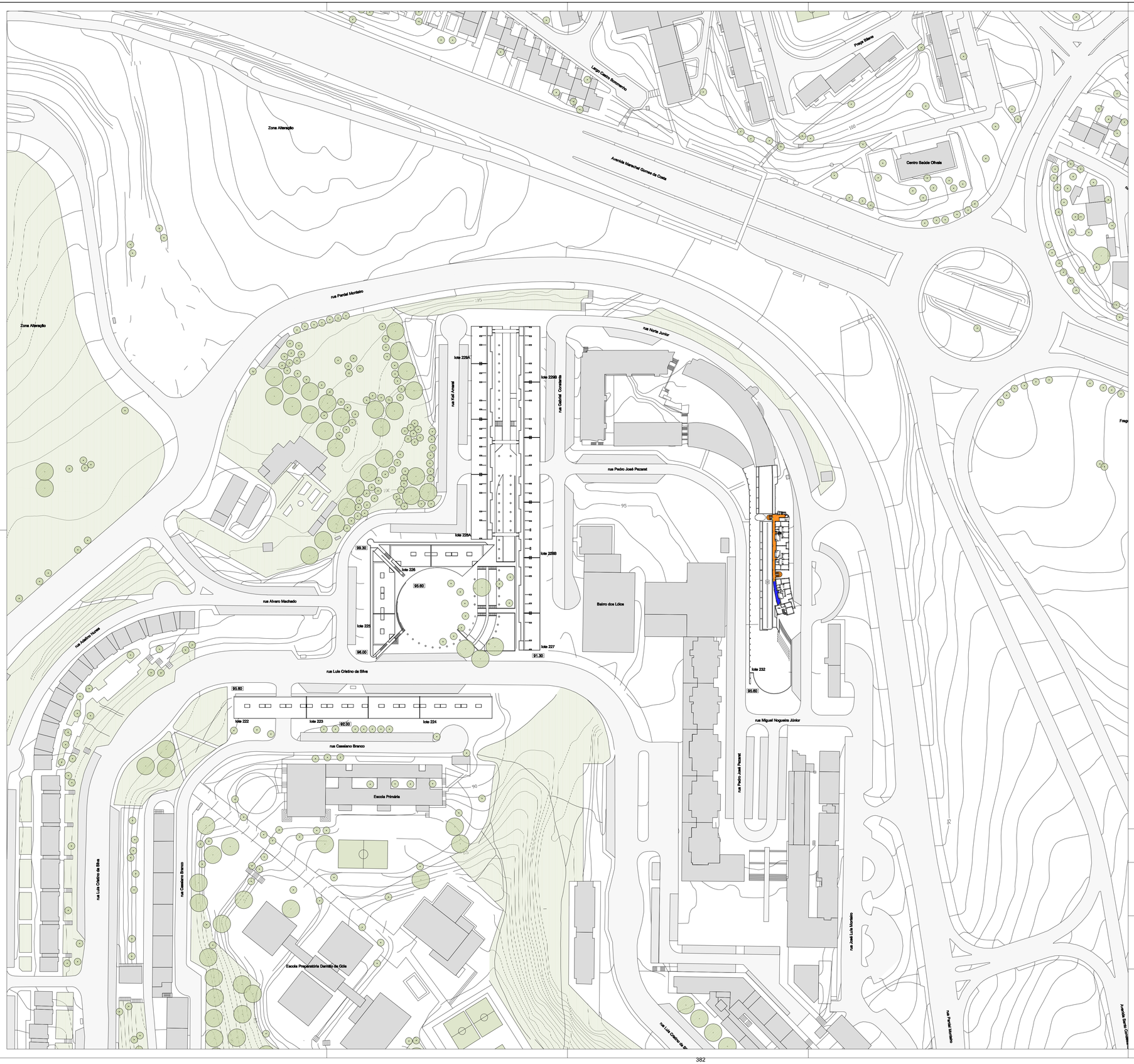
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 11 (COTA 129.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 15**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

circulação (níveis de permeabilidade)

acesso ao lote

- livre
- controlado

áreas comuns controladas

- por mais de uma fracção
- por mais de uma fracção com controlos individuais

áreas comuns apropriadas por uma fracção

- muretes e/ou cancela
- com continuidade visual
- sem continuidade visual

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 467 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

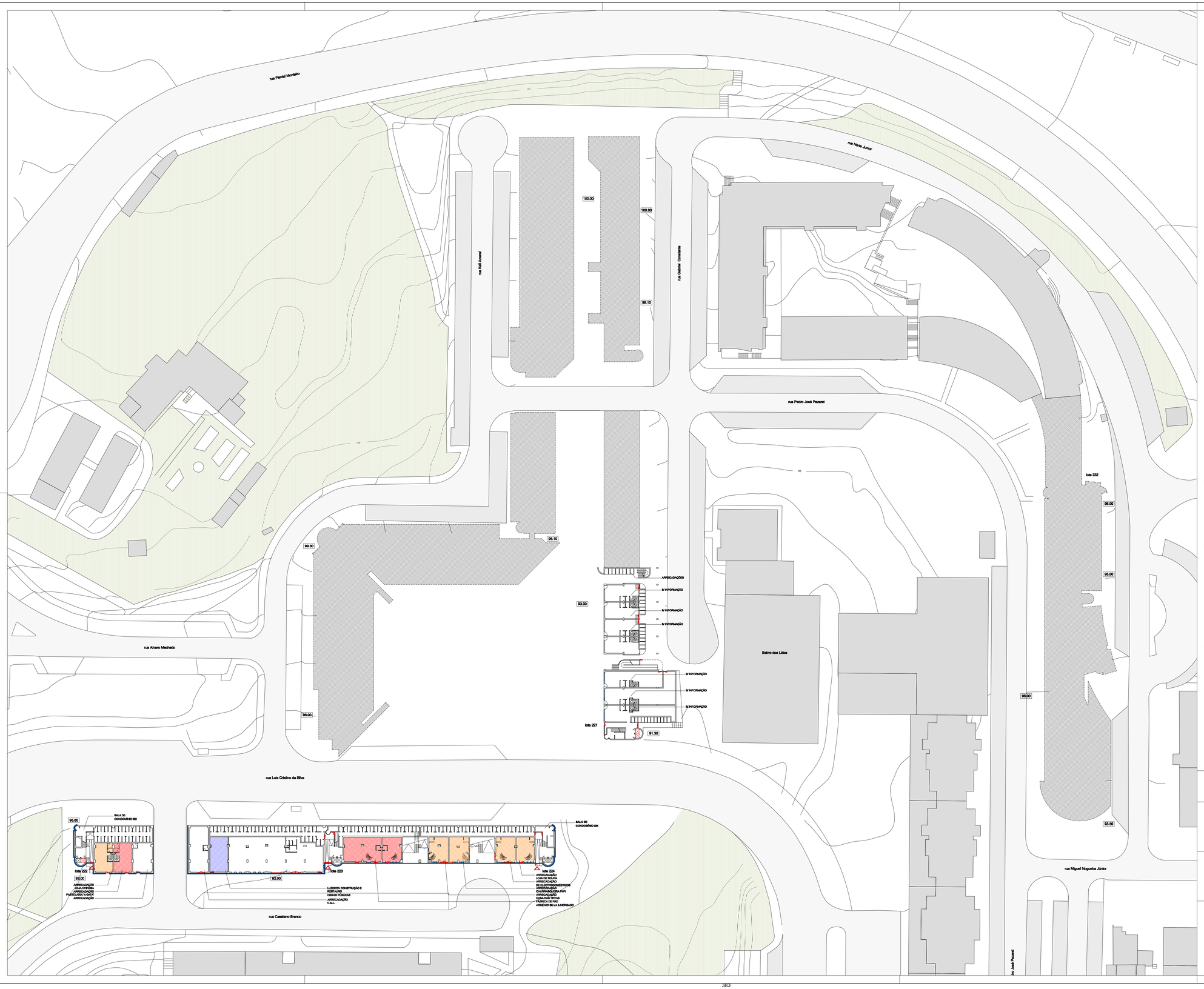
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | NÍVEIS DE PERMEABILIDADE PISO 12 (COTA 132.60)

escala **1/1000**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 16**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campaínhas
- campaínhas danificadas
- campaínhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

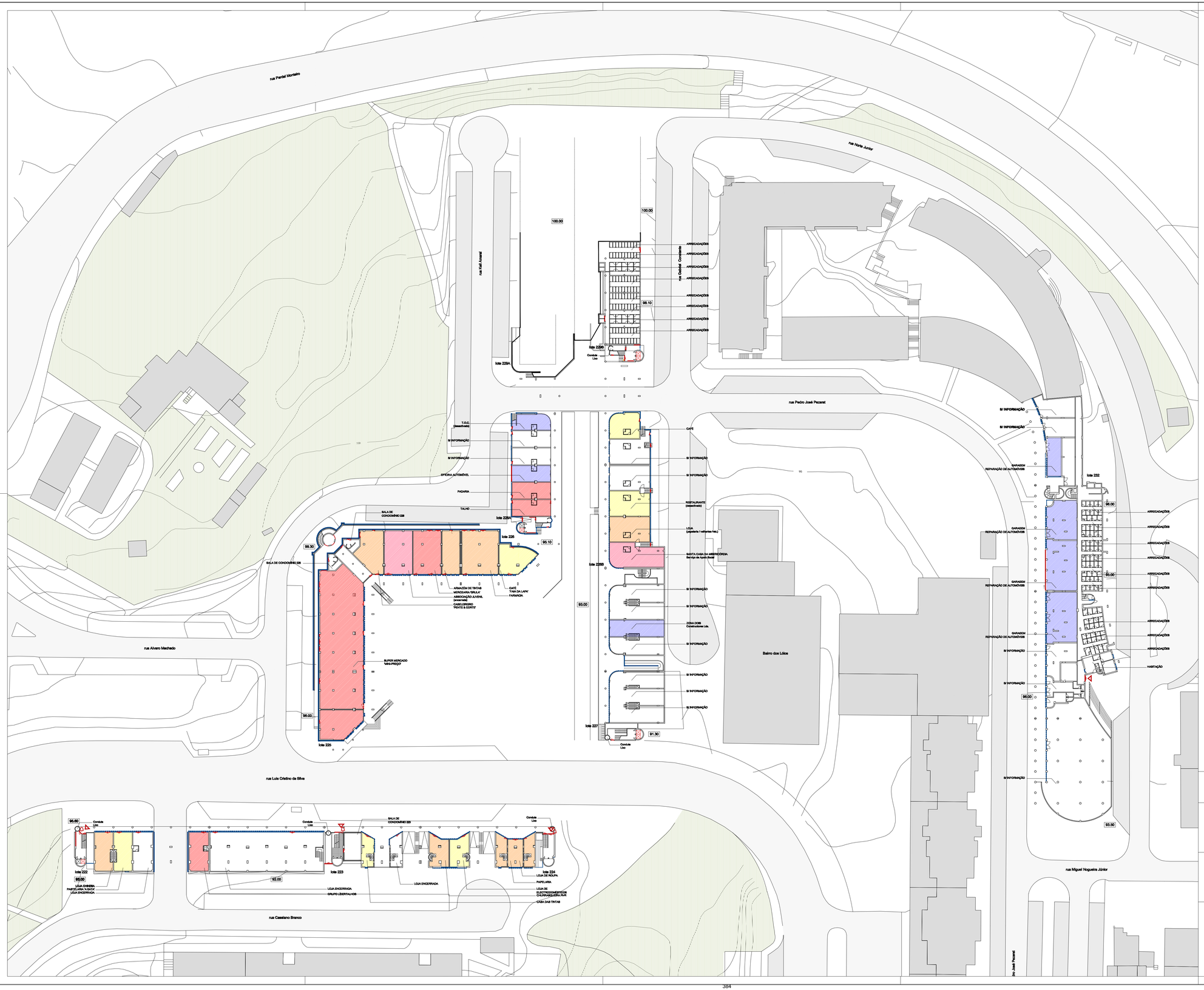
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO -1 (COTA 92.60)

escala
1/500

data
OUTUBRO 2010

nº
BL 17



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: garal@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

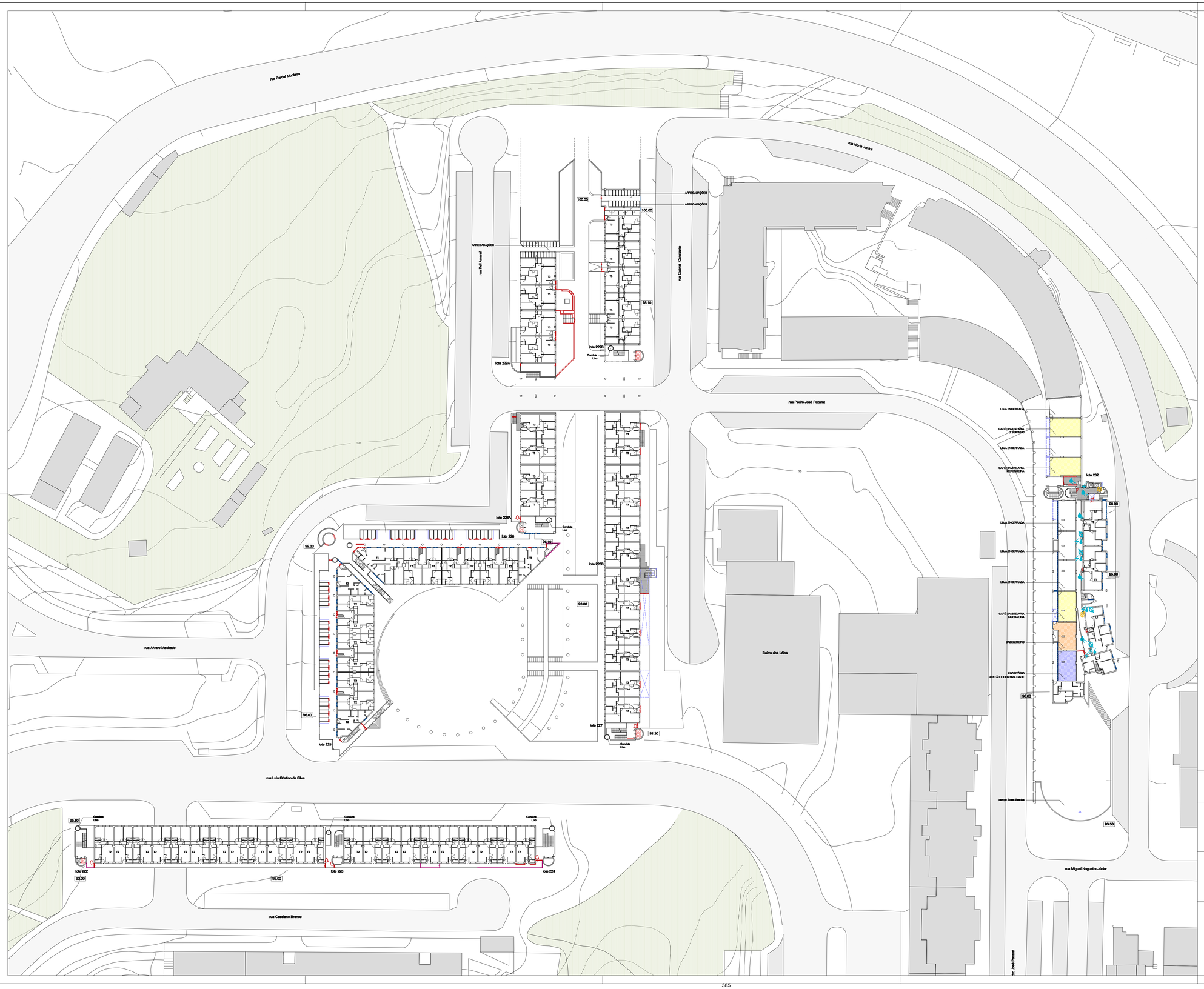
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 0 (COTA 96.60)

escala **1/500**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 18**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente
IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Vivre Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 53 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivremarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura
ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

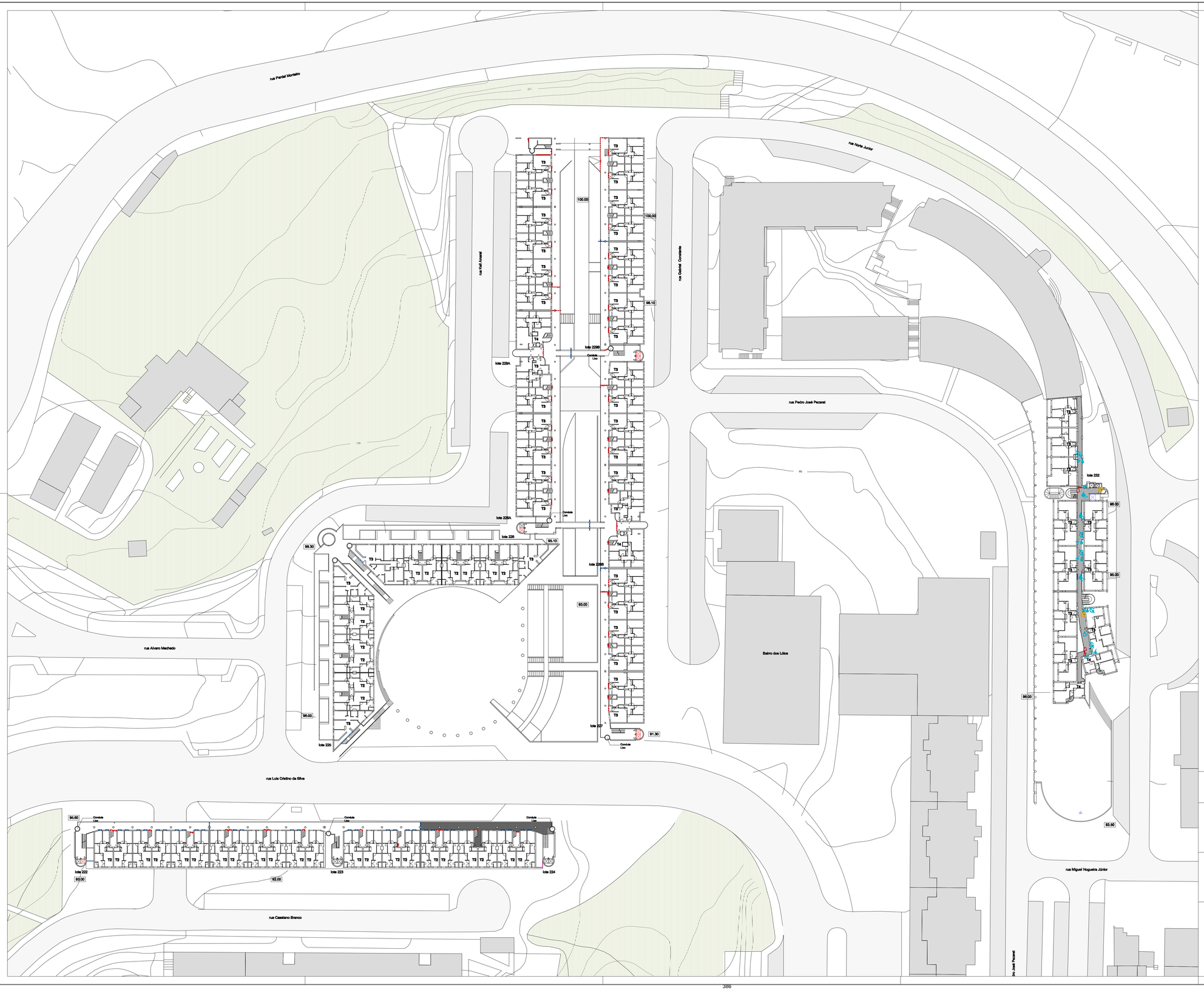
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 1 (COTA 99.60)

escala **1/500**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 19**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- ornamos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 600
fax: 217 260 720
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 281 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

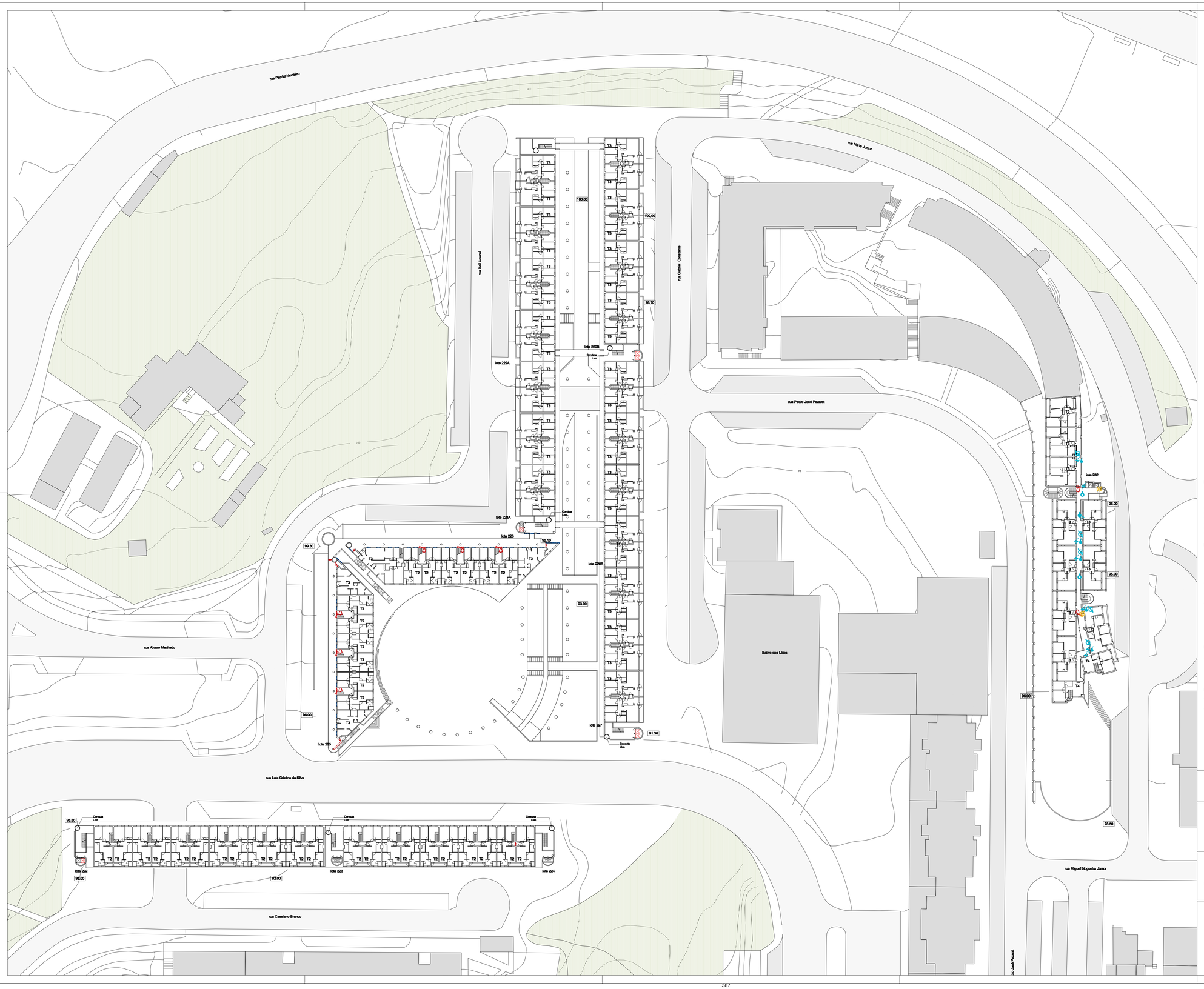
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 2 (COTA 102.60)

escala **1/500**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 20**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

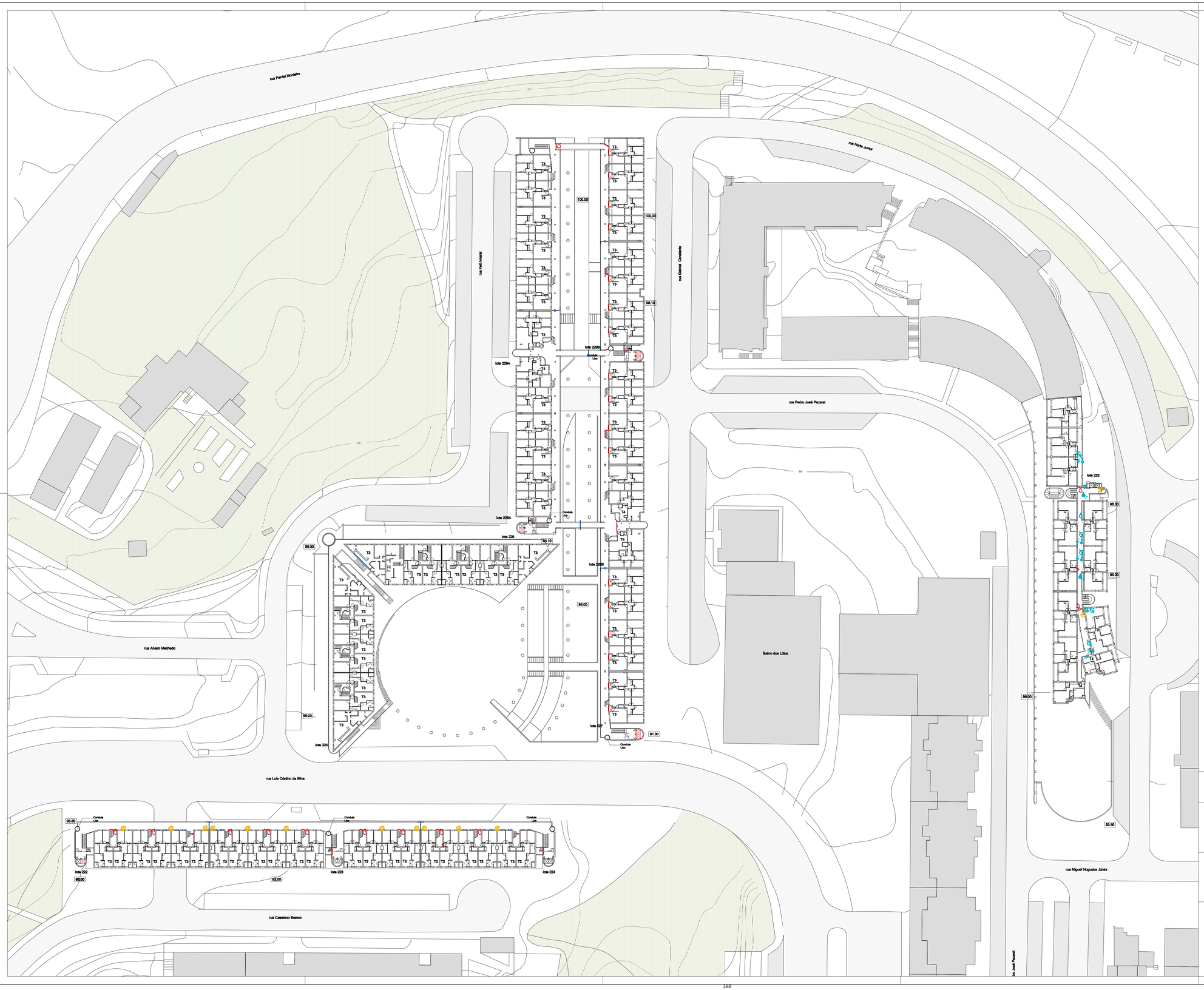
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 3 (COTA 105.60)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 21**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- enumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1900 - 251 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

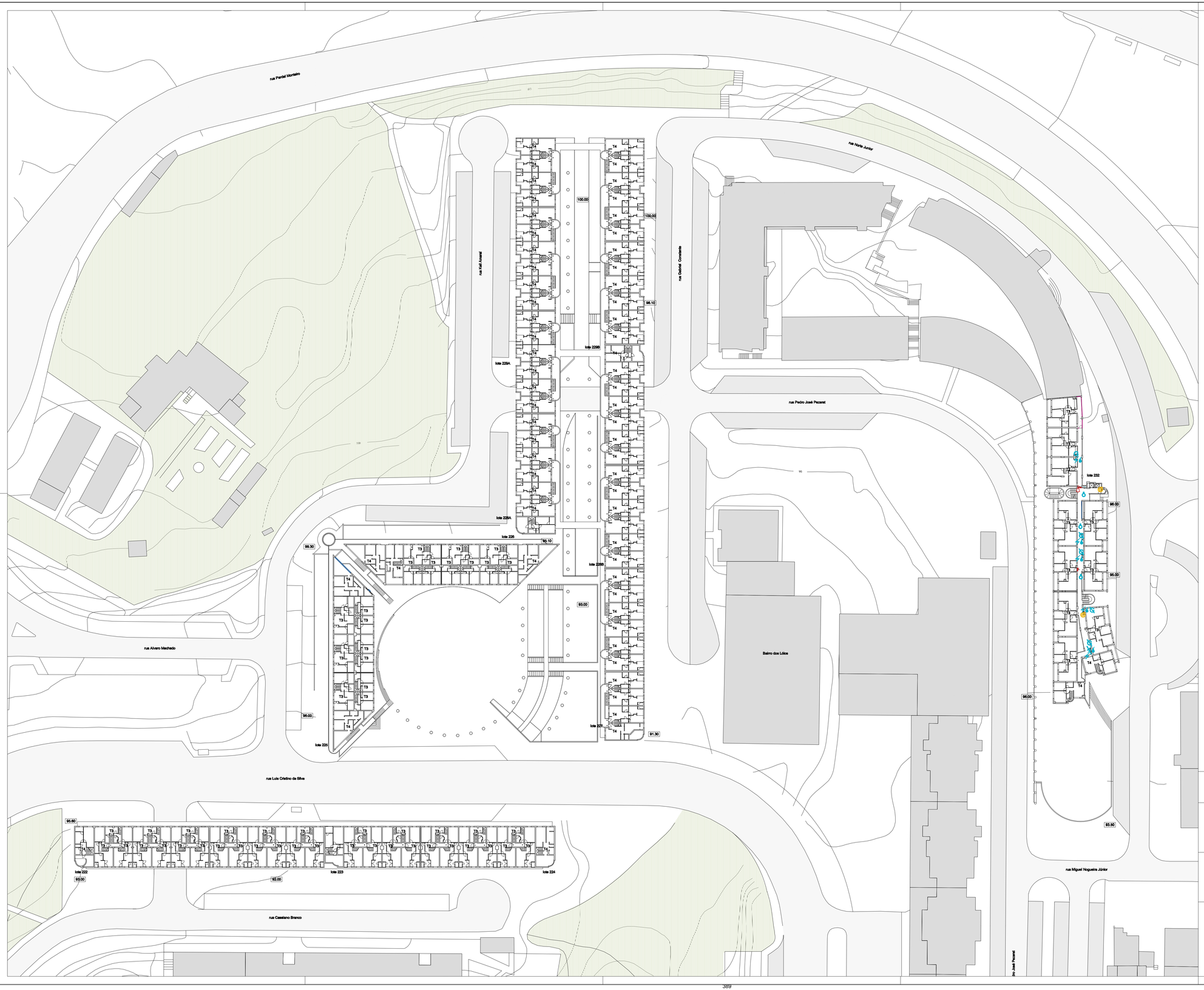
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 4 (COTA 108.60)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 22**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide nº 63 - A
1950 - 251 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

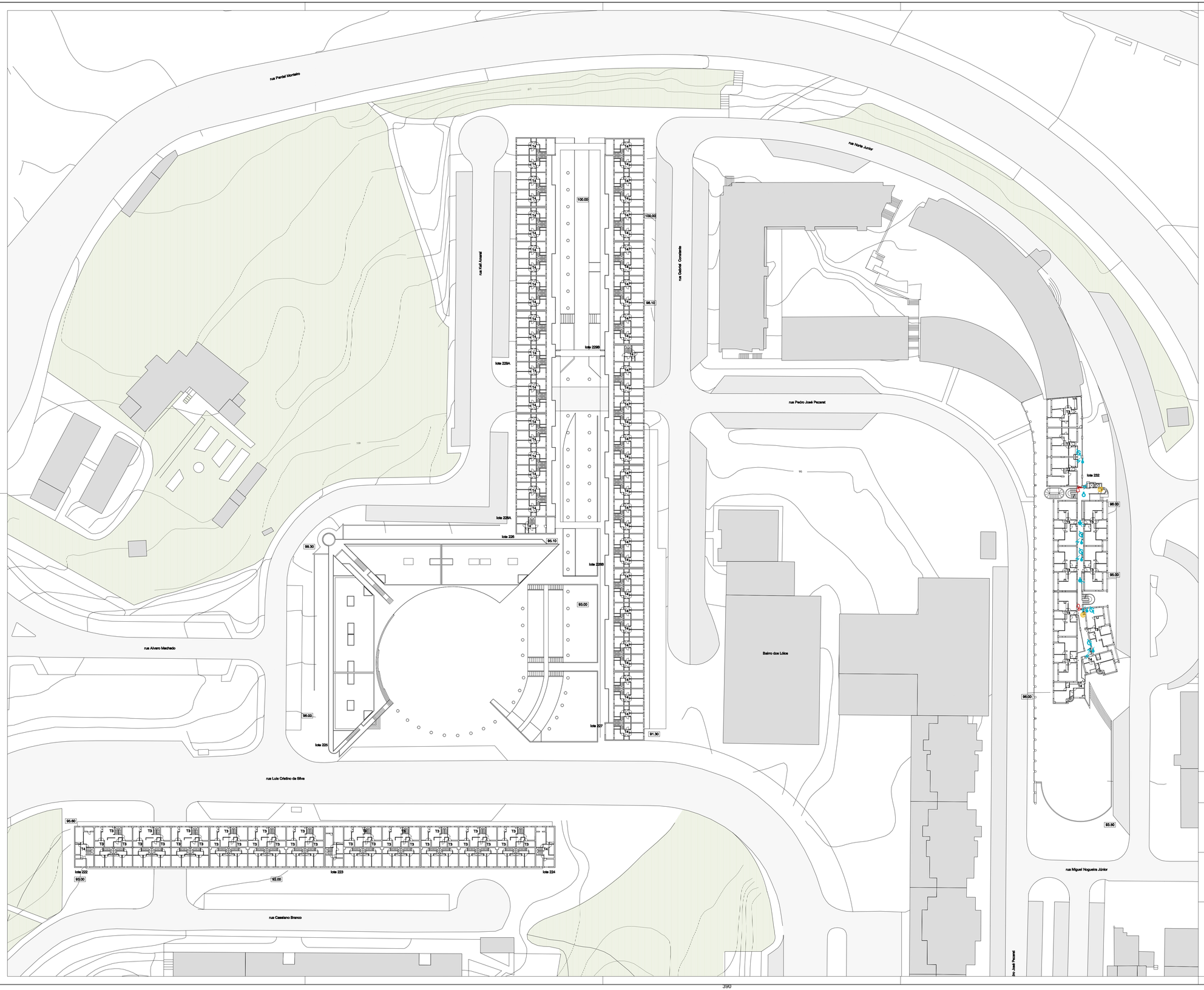
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 5 (COTA 111.60)

escala **1/500**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 23**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- ornamos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila
Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1900 - 251 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

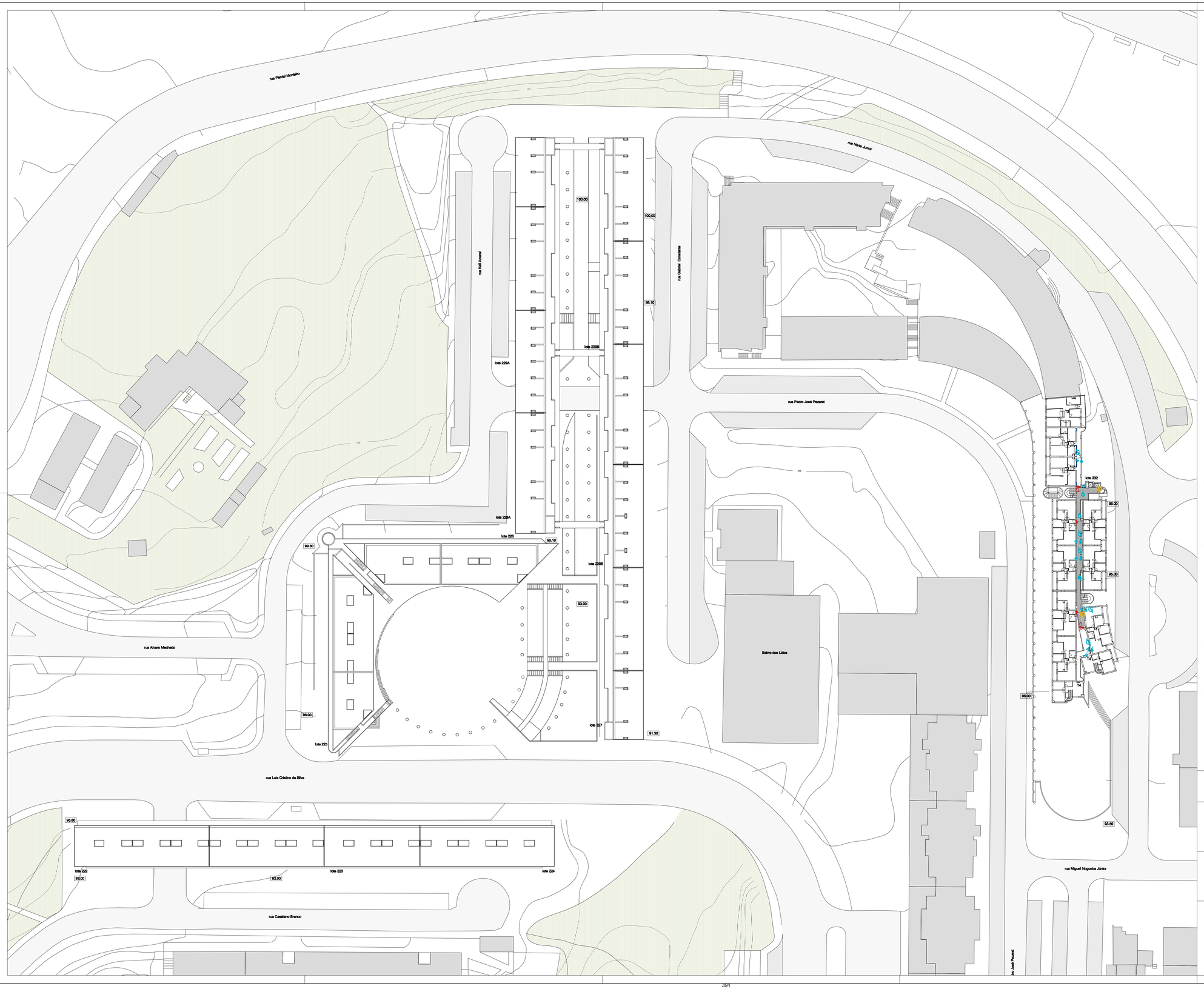
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 6 (COTA 114.60)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 24**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@om-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

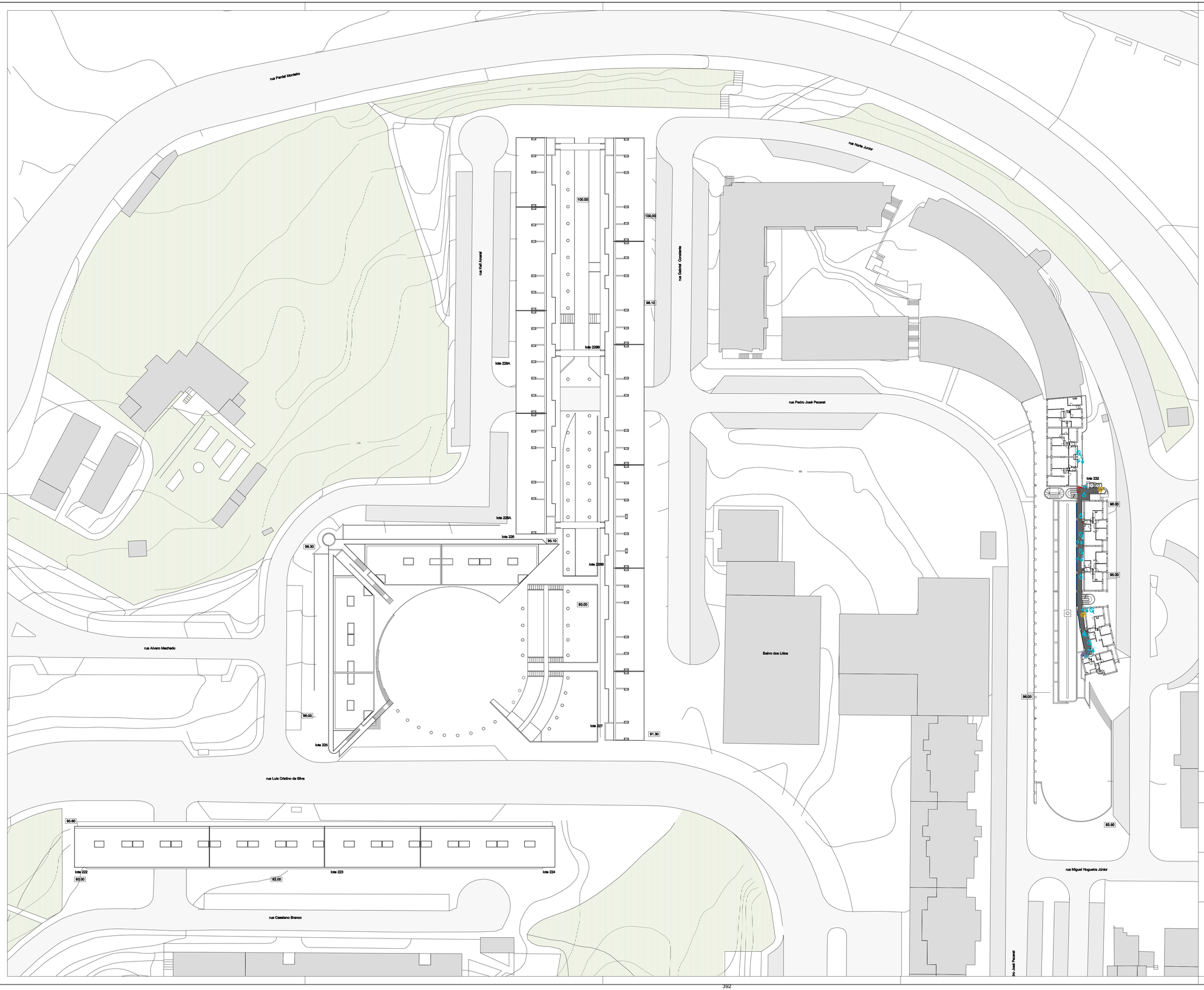
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 7 (COTA 117.60)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 25**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretas
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@om-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

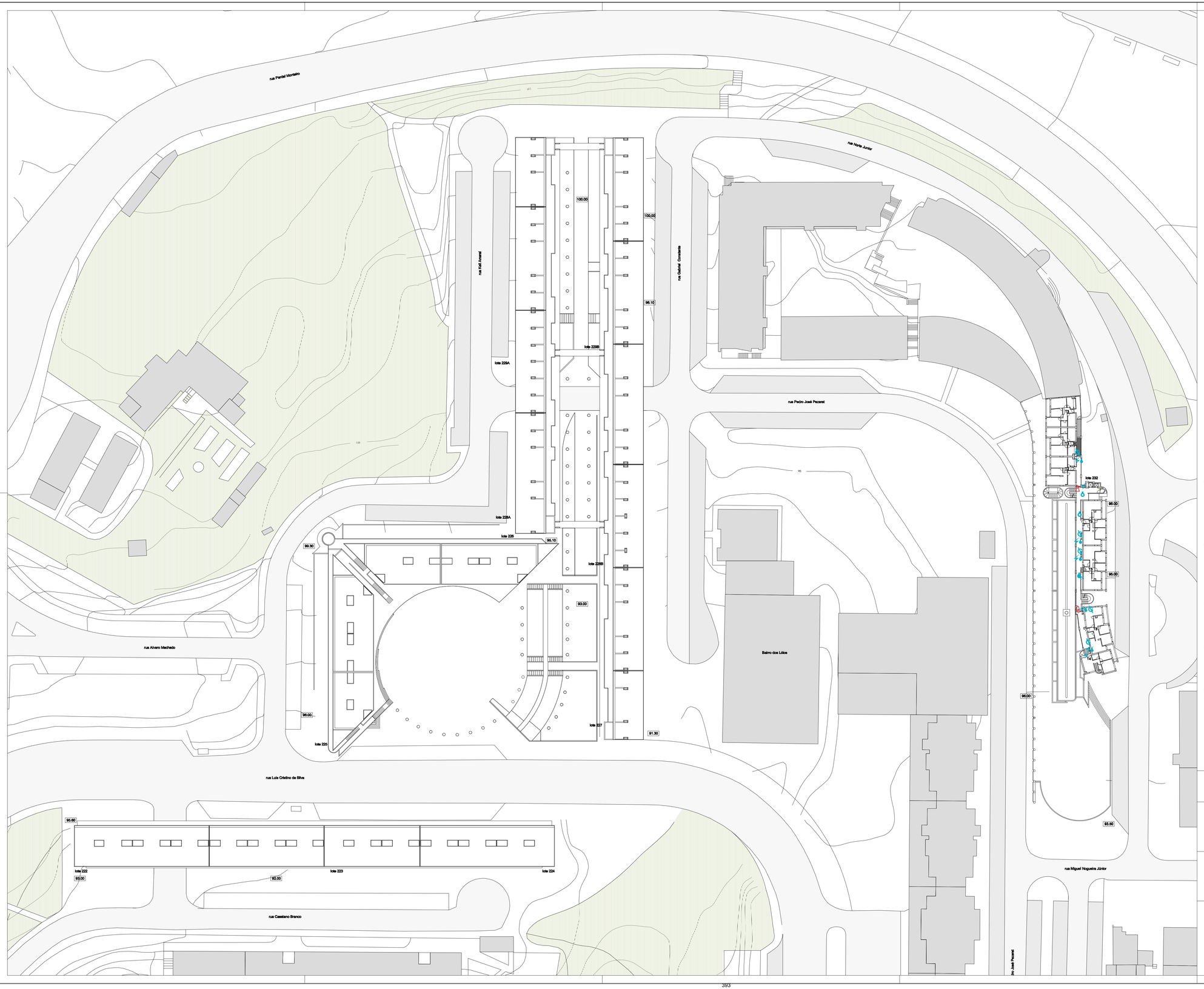
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 8 (COTA 120.60)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 26**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@om-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

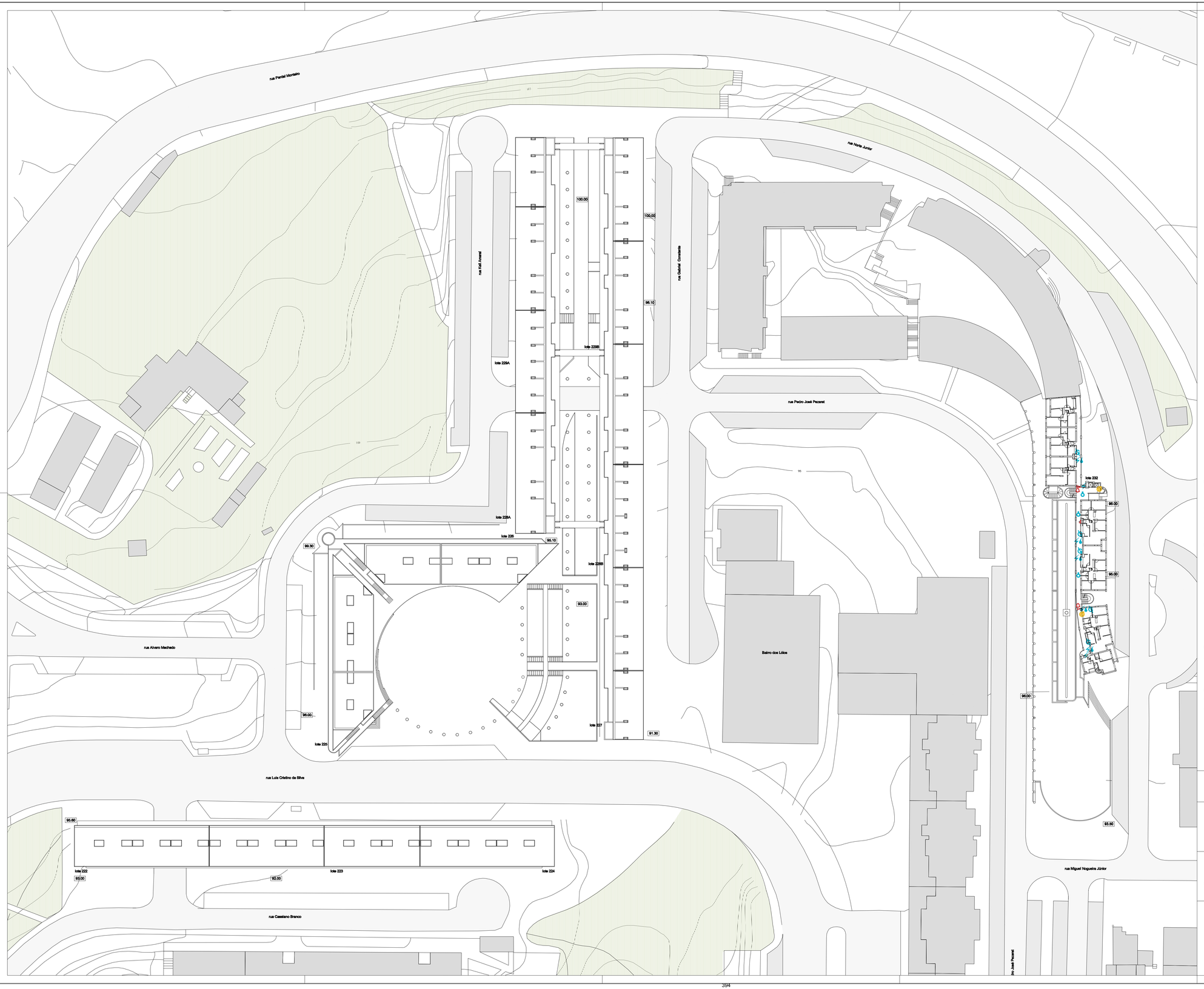
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 9 (COTA 123.60)

escala
1/500

data
OUTUBRO 2010

nº
BL 27



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@om-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

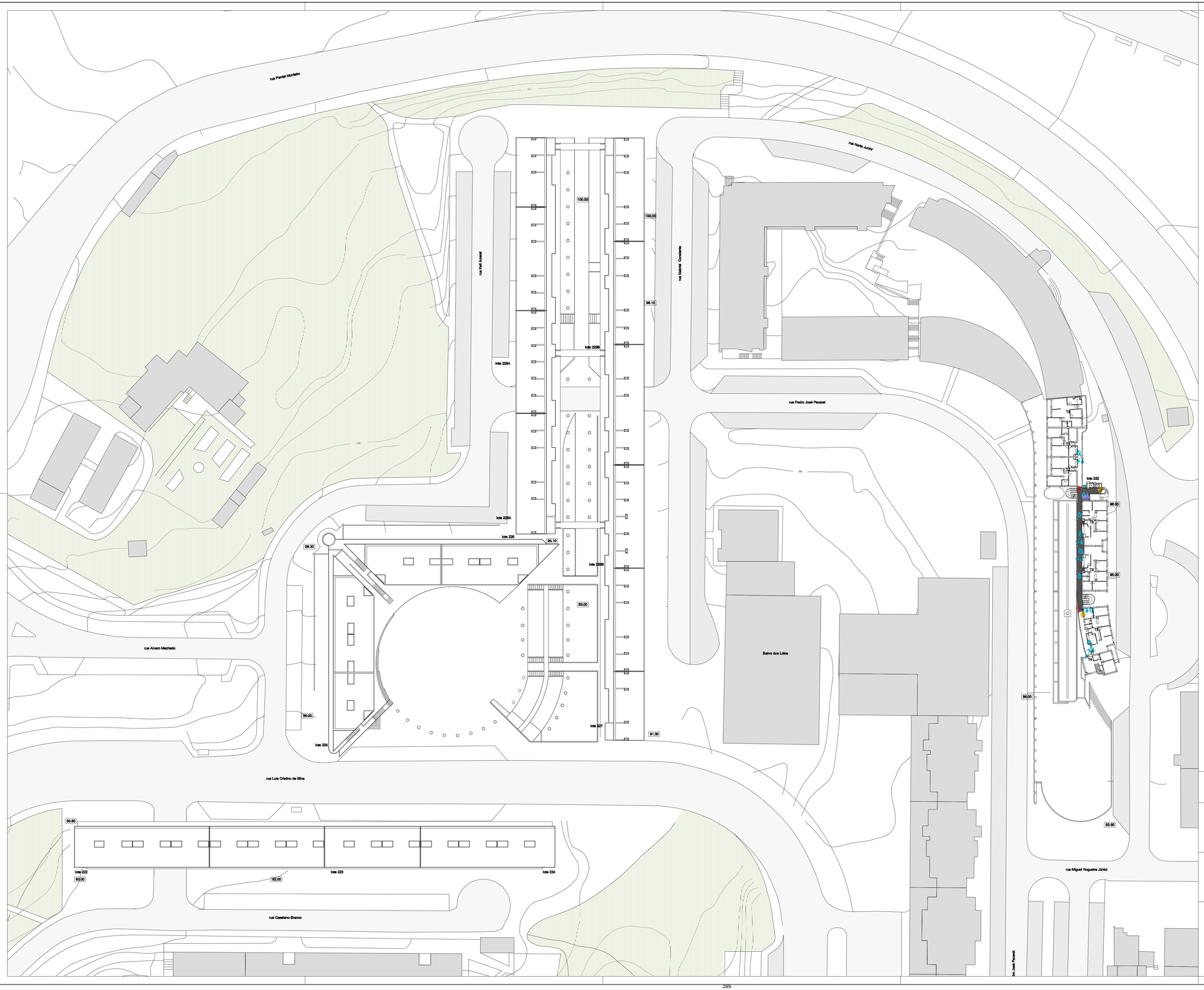
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 10 (COTA 126.60)

escala: 1/500

data: OUTUBRO 2010

nº: **BL 28**



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Viver Marvila

Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1950 - 261 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@om-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa

Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

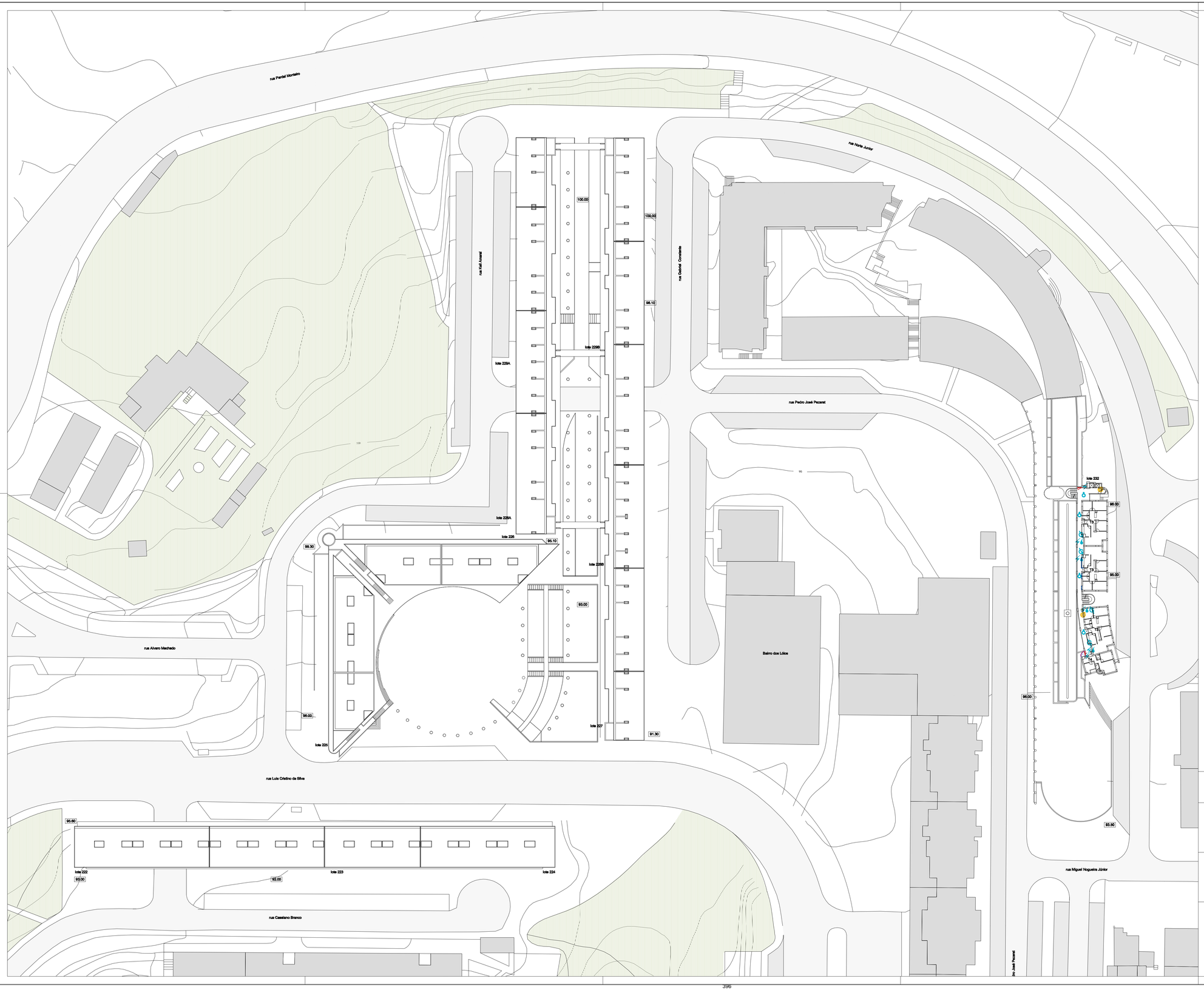
desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 11 (COTA 129.60)

escala
1/500

data
OUTUBRO 2010

nº
BL 29



notas

Estes desenhos não substituem um levantamento rigoroso do existente.

legenda

lev. 00 - usos | ocupação
- restauração
- comércio
- comércio (alimentar)
- serviços
- equipamentos | associações

lev. 01 - circulações | actividades
- entrada com passagem livre
- entrada condicionada por moradores
- portões | portas com permeabilidade visual
- portões | portas sem permeabilidade visual
- muros | muretes
- caixas de correio
- campainhas
- campainhas danificadas
- campainhas sem informação

lev. 02 - pavimentos
- cerâmico
- plástico | anti-derrapante
- pintura

lev. 03 - fachadas do piso térreo
- fachada cega
- fachada cega com bandeira
- novos vãos
- envidraçado
- marquise
- gradeamento
- chapa metálica

lev. 04 - sistema anti-incêndio
- carretel
- extintor

lev. 05 - contadores | redes
- electricidade
- electricidade danificado
- água
- água danificado
- gás
- gás danificado
- iluminação
- iluminação danificada | inexistente

lev. 06 - ocupações do espaço comum
- mobiliário urbano | equipamentos de desporto
- arrumos
- telheiros | coberturas efémeras
- coberturas de carácter permanente

lev. 07 - coberturas
- fibro-cimento
- betão aparente

ESTUDO DE AVALIAÇÃO E VIABILIDADE DAS NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO NOS BAIRROS DO CONDADO E DOS LÓIOS EM MARVILA

requerente

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
1099 - 019 Lisboa
telef: 217 231 500
fax: 217 260 729
mail: ihru@ihru.pt

Vivermarvila
Rua Tomás Alcaide
nº 63 - A
1900 - 251 Lisboa
telef: 212 487 700
mail: vivermarvila@cm-lisboa.pt

arquitectura

ISCTE IUL Instituto Universitário de Lisboa
Av. Forças Armadas
1649-026 Lisboa
telef: 217 903 000
fax: 217 964 710
mail: geral@iscte.pt

coordenação
Arq.ª Teresa Madeira da Silva

colaboração
Maria João de Oliveira
Miguel Magalhães
Pedro Marques
Samuel Dias

desenho

BAIRRO DOS LÓIOS | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO PISO 12 (COTA 132.60)

escala **1/500**

data **OUTUBRO 2010**

nº **BL 30**