

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CENTRO HISTÓRICO DE ODIVELAS

PROPOSTA PRELIMINAR

julho 2025



Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL



INDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. CONTEXTUALIZAÇÃO	4
3. PROPOSTA PRELIMINAR DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR	13

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Odivelas (PPCHO) foi aprovado em Assembleia Municipal em janeiro de 2020, tendo entrado em vigor em julho do mesmo ano (Aviso n.º 10033/2020).

De acordo com o Relatório de Monitorização e Avaliação do PPCHO, concluído em fevereiro de 2023, das 7 ações previstas no programa de execução, apenas 3 não tem qualquer execução, sendo que as restantes apresentam uma execução bastante razoável para o tempo decorrido desde a entrada em vigor do plano. Destaca-se, neste contexto, a previsão de execução de uma das ações mais importantes – a Ação 1. Qualificação do Largo D. Dinis – que, como veremos adiante, se encontra inserida numa intervenção de mais longo alcance para toda a área adjacente (Projeto de Revitalização do Mosteiro de Odivelas). Considera-se que a implementação do PPCHO, conjugada com a área de reabilitação urbana e respetiva operação, desencadeou e potenciou um nível de reabilitação do centro histórico significativo.

Em 2023, confrontando-se com as dificuldades de concretização dos projetos municipais de requalificação do Mosteiro de Odivelas e do Parque Urbano da Cidade, que foram levados a cabo no quadro da transferência da tutela da gestão da área do Mosteiro para o Município, a Câmara Municipal de Odivelas (CMO) deliberou a alteração do plano na 23.ª reunião ordinária, realizada em 29 de novembro de 2023. Com efeito, a mudança de paradigma na gestão territorial de parte da área de intervenção do PPCHO, determinou uma rápida evolução das condições económicas, sociais e culturais do centro histórico, justificando a necessidade de alteração do PPCHO, ainda que em convergência com os seus objetivos gerais e específicos.

Neste contexto, os termos de referência para a alteração do PPCHO assumem a adequabilidade dos seus objetivos gerais e específicos, bem das ações previstas ainda por concluir, colocando o enfoque na mudança de paradigma relativamente à fruição pública de uma parte significativa da área de intervenção, considerando a abordagem mais restritiva do PPCHO de preservação absoluta dos edifícios do Mosteiro, impedindo alterações significativas na estrutura do espaço público do recinto.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO

A decisão de elaborar o PPCHO foi tomada em setembro de 2009 pela Câmara Municipal de Odivelas (CMO), tendo sido publicado o Aviso nº 688/2010 em abril de 2010 com os respetivos termos de referência, onde se estabeleceram os seguintes objetivos globais do plano:

- Valorização da principal referência identitária do concelho;
- Salvaguarda e valorização do principal património cultural construído, com interesse nacional;
- Reabilitação urbana de área consolidada, carenciada de requalificação do tecido edificado habitacional;
- Revitalização das atividades económicas instaladas e indução de novas atividades;
- Requalificação do espaço público com potencialidade de excelência, valorização da imagem urbana e das condições de mobilidade;
- Contribuir para a animação da cidade considerando o Centro Histórico de Odivelas como um dos motores de desenvolvimento, com funções de “ancoragem” funcional e cultural.

A oportunidade de elaboração do PPCHO enquadrou-se na aprovação, também em 2009, de uma candidatura do centro histórico de Odivelas ao Quadro de Referência Estratégico Nacional, no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana do Programa Operacional Regional de Lisboa. Este programa de ação, com um horizonte temporal de 3 anos, estava estruturado em quatro eixos de atuação: qualificação do espaço público e do ambiente urbano; promoção da coesão e da inclusão sociais; revitalização socioeconómica e atividades de valorização cultural e promoção turística. O programa de ação da candidatura incluía, nomeadamente, as seguintes intervenções:

- Valorização da imagem urbana e plano de pormenor do Centro Histórico de Odivelas;
- Requalificação do Largo D. Diniz;
- Jardim da Música – Quinta da Memória;
- Promoção das acessibilidades: beneficiação de vias;
- Implementação de uma carreira urbana integrando percursos de Linha Azul;
- Estudos de caracterização sociodemográfica;
- Inclusão social;
- Empreendedorismo e promoção da economia local;
- Divulgação do Centro Histórico de Odivelas - projeto editorial;
- Análise urbana do Centro Histórico;
- Ações de animação da parceria local.

A referida candidatura veio dar continuidade a uma política de investimento direcionada para a revitalização e requalificação urbanística do centro histórico de Odivelas, no âmbito da qual já haviam sido desenvolvidas anteriormente outras candidaturas a financiamento, nomeadamente o Programa PROQUAL - Projeto Integrado de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental. Esta candidatura financiou projetos de equipamento coletivos com requalificação património construído preexistente, localizados no centro histórico, nomeadamente, os Paços do Concelho / Quinta da Memória, a Biblioteca Municipal D. Dinis, o Centro de Exposições, o Centro de Acolhimento Temporário e o Espaço Jovem / Casa da Juventude.

Uma vez que a elaboração do PPCHO foi sujeita a concurso, os trabalhos técnicos tiveram início em 2012, tendo-se desenvolvido em quatro fases: Proposta Preliminar, Proposta do Plano, Retificações à Proposta e Proposta Final do Plano.

A área de intervenção do PPCHO, encontra-se localizada na freguesia e concelho de Odivelas e tem uma área de 21ha aproximadamente. Abrange um conjunto de quarteirões que constituem o núcleo-génese da cidade de Odivelas, o recinto do Mosteiro de Odivelas, bem como um espaço público de dimensão relevante que inclui a Quinta da Memória, Jardim da Música, onde se situam os Paços do Concelho e o Centro de Exposições de Odivelas.

No início dos trabalhos de elaboração do PPCHO, o Mosteiro de Odivelas e o respetivo recinto, então tutelado pelo Ministério da Defesa, e cuja área tem um peso de cerca de 40% no total da área de intervenção do plano (7,8ha), encontrava-se afeto ao Instituto de Odivelas (IO), uma instituição de ensino tutelada pelo Exército. Neste contexto, as primeiras propostas de plano assumiam a manutenção do IO enquanto polo essencial nas dinâmicas do centro histórico, que colocava grandes desafios à

intervenção de requalificação do Largo de D. Dinis, atentas as carências de estacionamento na envolvente e os movimentos de entrada e saída do recinto.

Em março de 2013, quando o processo de elaboração do PPCHO estava em fase de desenvolvimento da proposta, é anunciada pelo Governo, a decisão de encerramento do IO pelo que o desenvolvimento dos trabalhos sofre um atraso tendo em conta as incertezas relativamente ao destino de uma parte tão significativa da área de intervenção.

Face a essa decisão, a CMO manifestou interesse na utilização do recinto do Mosteiro com vista à sua requalificação e adaptação para instalação de serviços municipais e outros de utilidade pública. Não se antevendo qualquer utilização futura de natureza militar do imóvel, os Gabinetes dos Secretários de Estado do Tesouro e da Defesa Nacional deliberaram, através do Despacho n.º 5957/2017, de 6 de julho, ceder o imóvel à CMO para utilização por 50 anos mediante um investimento total de recuperação do imóvel de 16.000.000€ e numa renda mensal de 23.200€. O processo de cedência formalizou-se com a assinatura do auto de cedência em janeiro de 2019, passando o Mosteiro de Odivelas a estar sob gestão municipal desde então.

Com o consenso relativamente à cedência do Mosteiro de Odivelas à CMO, os trabalhos do PPCHO retomaram e a proposta foi ajustada a uma nova perspetiva de desenvolvimento da área de intervenção (a da ausência do IO), tendo-se pautado pela necessidade de criar condições para uma diversidade de possibilidades de utilização do recinto, dentro da lógica previamente estabelecida (instalação de serviços municipais e outros de utilidade pública).

Assim, enquanto no edificado principal do antigo IO se mantém a diversidade funcional admitida para a globalidade do parque edificado, ao invés de permanecer como equipamento de utilização coletiva como inicialmente, a restante propriedade é mantida em solo rústico e o respetivo regime alargado dentro das possibilidades admitidas pelo PDM em vigor, uma vez que não se pretendia que o PPCHO o alterasse. Com efeito, quer a edificabilidade dos edifícios localizados no recinto do Mosteiro inserido em solo rústico, quer os usos do solo passam a dispor das regras que estavam definidas no PDM de Odivelas que se consideraram suficientemente abrangentes à data, tendo presente que se desconheciam os serviços e as atividades que se viriam a instalar neste espaço.

O PPCHO é subsequentemente concluído em junho de 2019, sujeito a discussão pública entre agosto e setembro desse ano, tendo sido aprovado em Assembleia Municipal em janeiro de 2020 e entrado em vigor em julho do mesmo ano (Aviso n.º 10033/2020).

Paralelamente à conclusão do PPCHO, a CMO iniciou os estudos conducentes à programação da utilização do recinto do Mosteiro de Odivelas, tendo realizado um processo de consulta pública para que os municípios pudessem apresentar propostas e sugestões de utilização do imóvel (março de 2019). Foi, internamente, constituído um grupo de trabalho formado por técnicos municipais das áreas da cultura, do turismo, do planeamento estratégico e da comunicação. Neste processo, a CMO recebeu 331 sugestões e 61 propostas, das quais 24 foram selecionadas como elegíveis, mediante os critérios como a inserção no âmbito das atribuições municipais, a finalidade do projeto, a fundamentação, a área, entre outros. As propostas elegíveis contemplam quer a utilização de espaços interiores do Mosteiro ou de anexos, quer de utilização de áreas exteriores, nomeadamente:

- Sede/Museu da AVAMO - Associação de Veículos Antigos Motorizados de Odivelas;
- Sede da 1ª Companhia de Odivelas - Associação Guias de Portugal; Sede do Grupo 11 - Associação de Escoteiros de Portugal; sede da Associação de Escoteiros de Portugal;
- Centro de Formação Alimentar para o Setor Alimentar;
- Instalação do ISCE;
- Instalação da Associação Coral de Odivelas;
- Novas instalações do Conservatório de Música D. Dinis com possível instalação futura de outras valências no ensino especializado artístico;
- Criação de uma Residência de Estudantes do Ensino Superior do ISCTE.

Dando sequência à manifestação de interesse de um conjunto de instituições e por forma a estruturar a ocupação do recinto do antigo IO, a CMO levou a cabo vários estudos e projetos de arquitetura para os edifícios e espaços exteriores do Mosteiro atualmente sob a sua tutela, de modo a adaptá-los a novas funções e promover a sua fruição pela comunidade local.

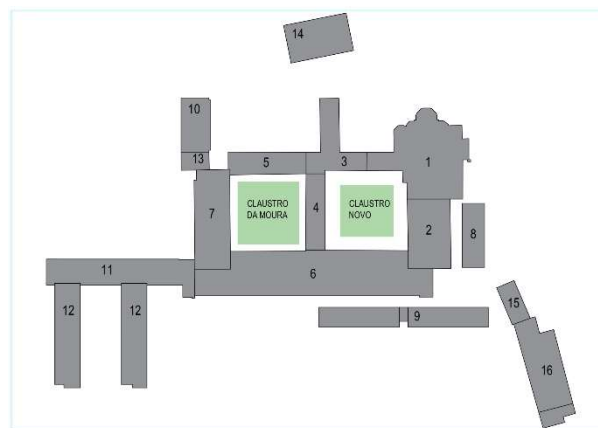
Relativamente ao **edificado**, as intervenções projetadas são diversas, atendendo ao número de edifícios existentes, à dimensão significativa das áreas construídas e ao número de atividades/serviços a instalar.

O objetivo da cedência do Mosteiro de Odivelas à CMO é transformá-lo num equipamento aberto à comunidade, funcionando como plataforma de encontro e potenciação das interações comunitárias e como polo de proteção e divulgação do património edificado.

O Mosteiro de S. Dinis e S. Bernardo é constituído por diversos edifícios de épocas e sistemas construtivos distintos, sendo para tal necessário distinguir os diferentes edifícios, alas e conjuntos que integram este complexo. Na figura abaixo o complexo é apresentado mediante os usos dominantes no contexto do Convento e do IO.

Figura 1_ Esquemas da ocupação do antigo IO

1. Igreja, Sacristia e sala do Capítulo
2. Salas de aula e camaratas do IO
3. Acesso principal, áreas administrativas, da direção e secretaria do IO
4. Cozinha e refeitório das monjas
5. Salas de aula e residência da diretora e da subdiretora do IO
6. Refeitório e salas de aula do IO
7. Ginásio do IO
8. Pavilhão de esgrima do IO
9. Edifício dos militares
10. Garagens
11. Quartos do IO
12. Camaratas do IO
13. Casa do guarda
14. Casa do pároco
15. Lavandaria
16. Lagar



O Mosteiro encontra-se em razoável estado de conservação, apresentando, no entanto, algumas áreas bastante afetadas, especialmente por causa da degradação da cobertura, causa de infiltrações e humidades que se evidenciam nos tetos e paredes, especialmente nos últimos pisos e instalações sanitárias. Estas patologias derivadas da inutilização continuada do imóvel e a identificação de necessidades do ponto de vista social e institucional, ditaram a intenção de realizar obras de melhoramento deste complexo, quer seja ao nível da recuperação do edificado existente, quer seja pela reabilitação e adaptação do existente a novos usos.

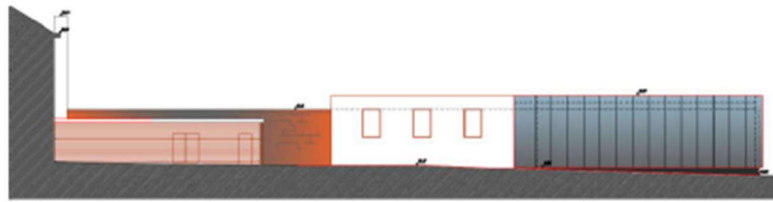
Assim, o edifício 1 identificado na imagem anterior, que reúne a igreja, sacristia e a sala do capítulo, sofrerá obras de conservação e restauro. O edifício 2, onde se localizavam as antigas salas de aula e camaratas do IO, deverá ser ampliado a fim de acolher acessos verticais, circulação vertical em bloco de escadas e monta-cargas/elevador. Este novo corpo será adossado à fachada sul do corpo posterior da igreja e apresenta um sistema construtivo misto de estrutura e lajes em betão armado e revestimento em vidro e lâminas de betão. Constituirá, em conjunto com os edifícios 1, 3, 4 e 8, um espaço museológico.

Figura 2_ Alçado Sul proposto para o acesso aos funcionários municipais e munícipes



O edifício 8, antigo pavilhão de esgrima do IO, deverá ser reconstruído para dar origem a um edifício para receção, tratamento e catalogação do espólio/acervo.

Figura 3_ Alçado do novo bloco para receção e tratamento do espólio do CIMO



O edifício 6 terá uma ampliação na fachada sul, com o objetivo de integrar uma nova portaria e receção do complexo do Mosteiro, sendo em conjunto com o edifício 5 destinado aos serviços municipais.

O edifício 7, antigo ginásio do IO, deverá ser convertido num auditório polivalente com alteração da volumetria na zona da teia, a zona ponte deste volume.

O edifício 9 que constituía a antiga cozinha e zonas de serviço do IO e quartos dos militares, será o novo refeitório, por razões técnicas e funcionais. O edifício localizado a norte deste, com cobertura em fibrocimento, será demolido e substituído por uma zona de esplanada exterior coberta por uma pérgula.

O edifício 10 será praticamente todo demolido – o que implicará o desaparecimento do edifício 13 – sendo mantida a fachada principal. O edifício que o substituirá irá acolher os serviços administrativos do ISCE, prevendo-se a ampliação para 3 pisos e a adoção de uma linguagem que faça a articulação entre os diversos períodos arquitetónicos em presença no complexo.

Figura 4_ Alçado Sul e Norte do corpo A do ISCE



O edifício 11 deverá ser ampliado para albergar um ascensor e coretes técnicas para AVAC.

Finalmente, as duas alas que constituem as antigas camaratas do IO (edifício 12), preveem ampliações nos topos para acessos verticais, assim como um novo edifício de piso térreo de ligação entre as duas alas, para criação de uma zona de estar comum.

Figura 5_ Alçado Sul do corpo ocupado pelo ISCTE



Prevê-se que a intervenção no antigo IO se realize em diversas fases, abrangendo cerca de 17.000 m² de área de construção, a distribuir pela instalação de cinco entidades distintas: o Centro Interpretativo do Mosteiro de Odivelas (CIMO); os Serviços e Órgãos Municipais da Câmara Municipal de Odivelas; o Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE); o Instituto Superior de Lisboa e Vale do Tejo (ISCE) e a Associação Cultural D. Dinis (ACD).

O Centro Interpretativo do Mosteiro de Odivelas (CIMO) ocupa dois pisos e apresenta duas entradas, a entrada do público pelo Largo D. Dinis e outra a sul.

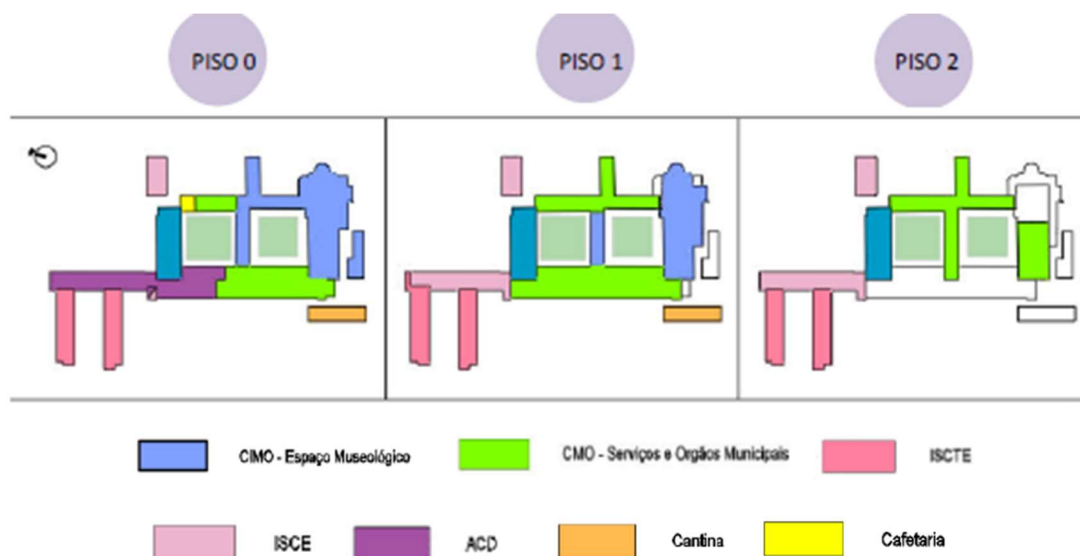
Os Serviços e Órgãos Municipais da CMO ocuparão diversas alas nos três pisos do complexo e terão dois acessos dedicados, um a sul para atendimento ao público e serviços municipais e outro através do pátio do antigo IO, para os órgãos municipais, a nascente.

O ISCTE irá instalar uma residência universitária em duas alas dos antigos dormitórios do IO.

O ISCE ocupará um edifício autónomo a nascente – o antigo edifício das garagens que passará a ser destinado a serviços administrativos e salas de aula - e dois andares de um corpo dos antigos dormitórios do IO.

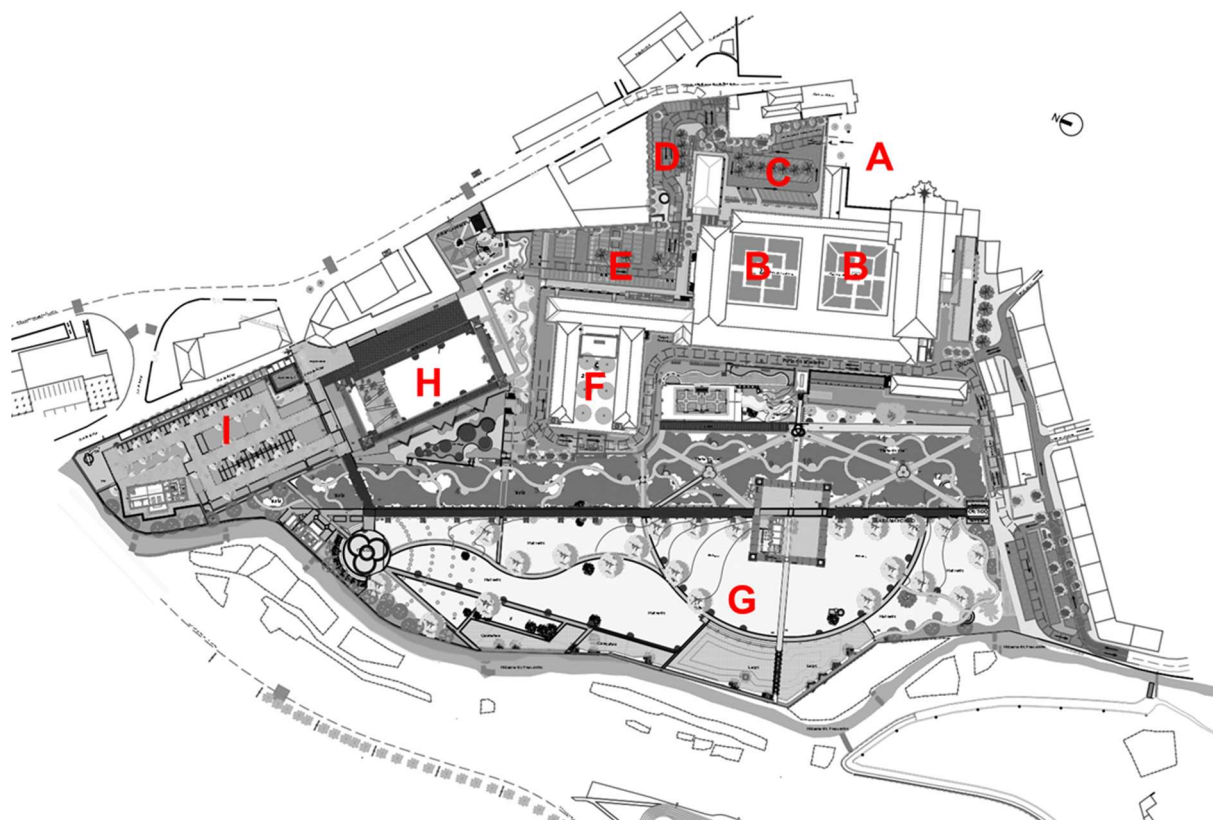
A Associação Cultural D. Dinis (ACD), que se dedica à formação artística das crianças e jovens, irá localizar-se no piso térreo de uma ala dos antigos dormitórios do IO.

Figura 6_ Esquema da ocupação prevista das instalações do antigo IO



No que diz respeito aos **espaços exteriores** do recinto em apreço, a intervenção divide-se em duas áreas distintas: uma relativa às áreas envolventes ao Mosteiro (letras A a F do esquema seguinte) e outra relativa ao restante recinto, a poente (G a I do esquema seguinte).

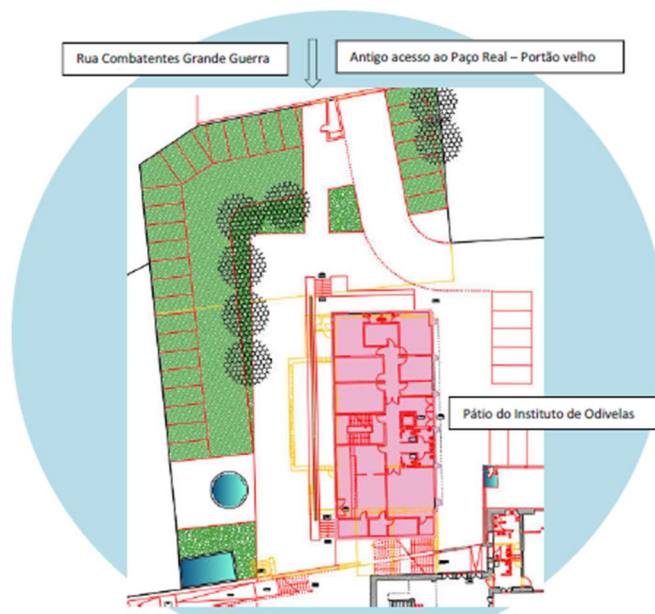
Figura 7_ Esquema dos espaços exteriores a intervir



Relativamente ao projeto de intervenção na envolvente do Mosteiro, os locais identificados com as letras C, D e E constituirão novos acessos públicos ao recinto, destinadas a estacionamento, que permitirão aceder aos diversos edifícios/serviços, bem como aos respetivos espaços exteriores, em complemento do já existente Largo D. Dinis (A), que constitui a entrada principal do núcleo museológico. A zona C será o parque de estacionamento de apoio à CMO e ao auditório, a zona D será para estacionamento de apoio ao ISCE e a zona E será para estacionamento de apoio ao ISCTE, CMO e ao auditório. Os parques de estacionamento automóvel a ser criados preveem 146 lugares e terão uma função determinante no aumento da oferta de estacionamento automóvel no centro histórico de Odivelas, permitindo assim libertar o estacionamento que atualmente ocupa a praça D. Dinis, a requalificar conforme previsto no PPCHO.

Os acessos ao complexo serão realizados através da Rua da Fonte, a sul e de carácter pedonal, através do Largo D. Dinis e pela Rua dos Combatentes da Grande Guerra, pedonal e viária. Esta entrada pretende recriar a antiga entrada do Paço Real, como apresentado na figura seguinte.

Figura 8_ Esquema da planta do piso 0 do ISCE - corpo A



Os espaços assinalados com a letra B identificam os jardins dos claustros do Mosteiro, que serão intervencionados a fim de reabilitar os caminhos de água e zonas verdes existentes. Por fim, a área assinalada com a letra F constituirá a praça interior do ISCTE e será tratada como zona verde.

Em síntese, as intervenções descritas na envolvente imediata ao Mosteiro são maioritariamente constituídas pela renovação ou instalação de novos pavimentos, resultando em 52% de área impermeável, 21% de área semipermeável e 27% de área permeável, e, como tal, não cumprindo os 50% de área permeável exigidos no PPCHO.

Relativamente ao restante recinto do antigo IO, assinalado com as letras G, H e I, o projeto visa a criação de um novo parque urbano, abrangendo uma área de 5,3 hectares. O projeto deste grande espaço público tem como princípio fundamental respeitar o património histórico, a herança do estabelecimento conventual e adaptar a paisagem rural marcada pelo uso agrícola. Das propostas que integram o projeto destacam-se as seguintes:

- Criação de uma ampla zona relvada a poente, na zona de vale;
- Construção de uma mata na encosta nascente;
- Criação de um lago associado à ribeira de Odíveas;
- Recuperação do atravessamento pedonal no sentido norte-sul preexistente com a replantação de uma latada através de uma pérgula que reabilita os esteios de lioz preexistentes (estes constituem os eixos que integram as três entradas do parque);
- Construção de um parque infantil;
- Criação de uma praça para eventos gastronómicos;
- Recuperação do jardim romântico;
- Criação de parque de estacionamento.

Figura 9_ Simulação tridimensional do futuro parque urbano



No que respeita ao edificado, novo ou existente, que dará apoio ao parque, a CMO propõe-se intervir em cerca de 2.250m² de área de construção. Os usos propostos para o edificado desta área são os seguintes:

- Reabilitação e ampliação de edifício preexistente e aumento da sua área de construção de 220 para 260m², destinada a ateliers artísticos, centros expositivos e cafeteria;
- Construção de um palco com 400m² de área de construção e umas bancadas ao ar livre (para 150 pessoas, podendo aproveitar a zona relvada para expandir o público até aos 2000 espetadores) e ampliação de um edifício contíguo que passará de 100m² para 165m² de área de construção;
- Construção de edifícios comerciais para eventos gastronómicos com 1.400m² de área de construção;
- Construção de um edifício para portaria com 84m² de área de construção;
- Reconstrução de um edifício de apoio ao parque da cidade com 340m² de área de construção.

Figura 10_ Detalhe da simulação tridimensional do futuro parque urbano



São, assim, propostos 2,8ha de áreas permeáveis, 0,5ha de áreas semipermeáveis e 1,8ha de áreas impermeáveis. A este respeito, o PPCHO prevê que as intervenções a realizar devem garantir a manutenção dos altos níveis de permeabilidade do solo, o que se julga ser cumprido visto que as áreas permeáveis do logradouro representam 60% da área total.

Importa salientar que, alguns dos projetos acima descritos serão objeto de financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência e do Programa Lisboa 2030, encontrando-se a aguardar oportunidade para serem sujeitos a controlo prévio.

A implementação dos projetos acima descritos encontra, hoje, alguns obstáculos nas disposições do PPCHO, na medida em que o plano foi desenvolvido numa lógica de preservação absoluta dos edifícios

do Mosteiro, por um lado, e não prevê alterações significativas na estrutura do espaço público no recinto já que o considera como espaço de “logradouro”.

As necessidades de adequação do regime de usos e de edificabilidade do recinto afeto ao Mosteiro de Odivelas são identificadas no capítulo seguinte, onde surgem já numa lógica de fundamentação da proposta de alteração do PPCHO.

3. PROPOSTA PRELIMINAR DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

Tendo em consideração o descrito no capítulo anterior relativamente aos projetos desenvolvidos para a reabilitação e utilização do recinto do Mosteiro de Odivelas, desenvolve-se no presente capítulo uma proposta preliminar de alteração do PPCHO que assenta essencialmente nas restrições do PPCHO à concretização de tais projetos.

Dado não existirem necessidades de alteração da regulamentação aplicável ao edificado da generalidade do centro histórico, que se tem revelando adequada às dinâmicas de reabilitação em curso, a alteração do PPCHO deverá incidir em parte da área do recinto do antigo IO, propriedade do Estado Português, cedida à CMO por 50 anos e identificada na planta de implantação do PPCHO como “Recinto afeto ao Mosteiro de S. Dinis e antigo Instituto de Odivelas”, com um total de 2,9ha.

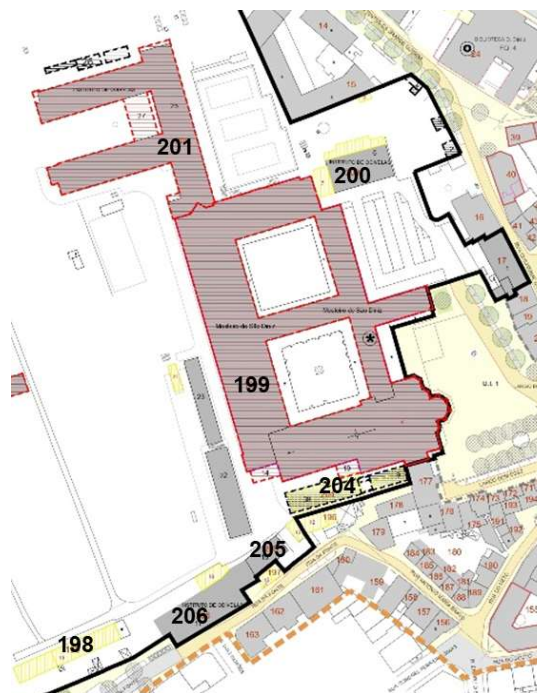
Figura 11_ Área do PPCHO a sujeitar a alteração



Do ponto de vista da planta de implantação, não se antecipam alterações significativas, porquanto não é desejável que o edificado existente seja adaptado aos projetos em curso, sob pena de poderem manter-se desatualizados. Tais margens de flexibilidade a nível da implantação deverão, antes, ser prevista a nível do regulamento. Já a nível do espaço não edificado, propõe-se que a subcategoria do solo rústico “espaços exteriores” seja ajustada à função de parque urbano que esta área irá assumir.

Seguidamente, descreve-se o regime do uso e ocupação do solo definido pelo PPCHO para o recinto do Mosteiro de Odivelas, abordando-se distintamente o solo urbano e o solo rústico.

Figura 12_ Detalhe Identificação do edificado em solo urbano



A área do recinto do Mosteiro inserida em **solo urbano** corresponde exclusivamente à subcategoria de espaços edificados de usos mistos, incluindo os edifícios do Mosteiro e outros adjacentes (edifícios identificados no PPCHO como 198, 199, 200, 201, 204, 205 e 206) bem como parte do respetivo logradouro, nomeadamente os pátios dos claustros, área de estacionamento e os campos de jogos do antigo IO e outras áreas exteriores mais próximas destes edifícios.

Relativamente aos edifícios, o PPCHO contém um modelo de regulação da edificabilidade que parte do valor arquitetónico de cada edifício, atribuindo limites aos vários tipos de intervenção. Na área em análise os edifícios são essencialmente do Tipo 3 - Edifícios correntes e de transição, exceto dois que são Tipo 1 - Edifícios com elevado interesse arquitetónico (o Mosteiro e a Casa do Capelão, 199 e 17 respetivamente) e outros três que são do Tipo 2 - Edifícios com valor de conjunto (201, 205 e 206).

Por outro lado, a intervenção nos edifícios existentes e a construção de novos é regulada no PPCHO por normas organizadas tematicamente, abrangendo os seguintes aspetos:

- Propriedade e transformação fundiária;
- Usos dos edifícios;
- Volumetria dos edifícios;
- Sistemas construtivos;
- Coberturas;
- Demolições,
- Vãos e composição das fachadas;
- Revestimentos de fachada e elementos decorativos;
- Publicidade afixada nos edifícios;
- Empenas cegas;
- Toldos;
- Muros e vedações;
- Outros elementos;
- Estacionamento;
- Logradouros e anexos.

Aspetos relacionados com a propriedade e transformação fundiária, por exemplo, não são colocados em causa, uma vez que o âmbito da presente proposta abrange uma só propriedade, pertencente ao Estado Português. Por outro lado, ainda que o logradouro desta propriedade - ou seja os espaços exteriores do complexo do Mosteiro - passe a ter carácter de espaço público, tal não implica uma alteração das características fundiárias em causa, permanecendo afeta à mesma propriedade.

Já no que respeita a disposições relativas a usos dos edifícios, publicidade afixada nos edifícios, empenas cegas, toldos, muros de vedação e outros elementos, os projetos desenvolvidos para o recinto não põem em causa o estabelecido no regulamento do PPCHO ou o nível de desenvolvimento dos referidos projetos não permitem identificar quaisquer incompatibilidades.

Importa, pois, destacar as normas que carecem de ajustamento por forma a permitirem concretizar os projetos anteriormente descritos em desenvolvimento para esta área da cidade. No quadro seguinte são identificados os artigos aplicáveis aos edifícios inseridos na área em análise e que são relevantes na apreciação dos projetos descritos.

Tabela 1 – Artigos sobre edificabilidade do PPCHO em solo urbano

Volumetria dos edifícios (artigo 18º)
1. A regulação da volumetria dos edifícios é determinada pela conjugação de parâmetros de recuo face à via pública, profundidade, número máximo de pisos e altura da fachada definidos no presente regulamento e no quadro de edificabilidade anexo.
2. A aplicação dos parâmetros acima referidos a cada parcela assenta nos princípios da preservação da imagem urbana e arquitetónica do conjunto e da integração urbanística.
3. Nas intervenções em edifícios existentes, devem ser mantidos os recuos existentes, salvo nas situações definidas na planta de implantação em que é obrigatório cumprir os recuos definidos quando houver lugar a obras de reconstrução.
4. A planta de implantação define os polígonos de implantação dos novos edifícios que devem ser respeitados em qualquer operação urbanística.
5. Os novos edifícios, assim como os edifícios construídos no seguimento das obras de reconstrução referidas no número 4, estão limitados a uma profundidade máxima de 15m e a um afastamento mínimo de 1,5m às extremas laterais da parcela na zona em que ultrapassem o alinhamento com a fachada de tardoz dos edifícios confinantes.
6. Os limites para aumento da altura da fachada dos existentes e novos edifícios são os definidos nos perfis anexos no quadro de edificabilidade.
7. O valor de referência a considerar para efeitos do aumento do número de pisos é de 3,5m por piso.
8. Sem prejuízo do disposto no número 7, o Município pode aprovar o aumento da altura da fachada em edifícios em 0,5m nos casos em que não é admitido o aumento do número de pisos e desde que a ampliação não coloque em causa a preservação de elementos notáveis da fachada ou da cobertura que estejam em condições de virem a ser preservados.
Sistemas construtivos (artigo 19º)
1. As obras de conservação, alteração e ampliação devem manter as soluções estruturais primitivas dos edifícios, em paralelo com o reforço e consolidação necessários á melhoria do seu desempenho.
2. Nos edifícios com elevado interesse arquitetónico, as obras obedecem aos sistemas estruturais primitivos, exceto quando a estrutura dos imóveis apresente graves deficiências, caso em que é obrigatória a fundamentação de obras de alteração da estrutura existente com base num diagnóstico detalhado sobre as condições da mesma.
3. Os elementos estruturais degradados são recuperados com materiais e técnicas compatíveis e repostos na sua posição primitiva, preferencialmente recorrendo-se a materiais semelhantes aos existentes quanto à forma e materialidade, a não ser que fique comprovada a inviabilidade técnica da recuperação.
4. Nos restantes edifícios, a intensidade de intervenção a nível estrutural depende do tipo de intervenção admitida no edifício pelo Plano e do estado de conservação da sua estrutura.
5. Em obras de alteração ou ampliação, admite-se a introdução de novos elementos estruturais, desde que comprovada a sua compatibilidade com o sistema estrutural existente, nos termos do número seguinte.
6. Quaisquer obras a que os edifícios existentes sejam sujeitos devem:
a) Contribuir para melhorar o seu desempenho sísmico e energético;

-
- b) Adotar materiais, soluções e sistemas estruturais que sejam compatíveis, química e fisicamente, com os sistemas preexistentes e que não contribuam para o envelhecimento precoce das estruturas existentes nem transmitam solicitações incompatíveis com a sua forma e natureza;
 - c) Não colocar em causa a estabilidade dos edifícios contíguos, nomeadamente através de soluções construtivas que interfiram nas fundações e no comportamento sísmico dos mesmos ou que provoquem descontinuidades de propagação de ondas sísmicas na sua envolvente construída.
7. Os edifícios não inseridos na categoria de elevado interesse arquitetónico, podem ser demolidos total ou parcialmente, sempre que lhes seja reconhecida a existência de elementos incoerentes com a estrutura primitiva ou de danos irreparáveis a nível estrutural que afetem de forma irreversível o desempenho estrutural do edifício.
 8. A necessidade de demolição total ou parcial tem que ser fundamentada em diagnóstico detalhado sobre as condições da estrutura existente.
 9. A ligação funcional entre frações de edifícios adjacentes prevista no artigo 16º só é admitida quando não prejudique o normal desempenho da estrutura das edificações envolvidas.
-

Coberturas (artigo 20º)

1. Admite-se a utilização do desvão da cobertura para os mesmos usos permitidos no restante edifício, desde que sejam ou possam ser garantidas as condições de salubridade necessárias e cumpridas as normas gerais vigentes.
 2. Nas obras de conservação dos edifícios do tipo 1 e do tipo 2, a intervenção nas coberturas rege-se pelas seguintes premissas:
 - a) As coberturas são mantidas na sua situação primitiva, no que respeita ao sistema construtivo, dimensão e composição, sendo mantidos todos os elementos notáveis e de remate existentes;
 - b) O material cerâmico de revestimento pode ser total ou parcialmente substituído desde que fundamentado no seu estado de degradação e irreversibilidade.
 3. Nas obras de ampliação e reconstrução de edifícios do tipo 2, a intervenção nas coberturas rege-se pelas seguintes premissas:
 - a) A morfologia da cobertura deve respeitar o número de águas vertentes preexistente e a respetiva inclinação;
 - b) O material de revestimento deve ser a telha cerâmica à cor natural;
 - c) Não é admitida a abertura de vãos nas coberturas, com exceção dos vãos complanares com as coberturas, janelas tipo “velux”, e desde que a sua área total não exceda 10% da superfície da cobertura;
 - d) Admite-se o aumento da cota da altura da cobertura nas situações em que se admite o aumento da altura da fachada e desde que a inclinação final da vertente seja compatível com a dimensão do edifício e seja indispensável para assegurar condições de habitabilidade no sótão;
 - e) São preservados os elementos decorativos existentes nas coberturas e cujo estado de conservação assim o permita, nomeadamente, chaminés, platibandas, beirados, cornijas, balaústres, estatuetas, e outros elementos decorativos em pedra ou cerâmica que sejam contemporâneos da construção do edifício.
 4. Mediante proposta do requerente, o Município pode aprovar a aplicação de materiais de cobertura distintos do referido no número anterior, sempre que considerar a solução enquadrável nas características dominantes do centro histórico.
 5. Para efeitos do disposto no número anterior, deverá o requerente apresentar documentação relativa ao material a aplicar, fundamentando a pertinência da solução adotada, podendo o Município exigir um teste da sua aplicação em obra.
 6. Mediante proposta do requerente, o Município pode aprovar a instalação de uma cobertura em terraço nos edifícios do tipo 2 desde que se cumpram, cumulativamente, as seguintes disposições:
 - a) O terraço não origine uma alteração relevante da imagem que se obtém do edifício a partir da via pública, face à situação preexistente;
-

-
- b) A área do terraço não corresponda a mais do que 25% da área de implantação do edifício;
 - c) O requerente apresente imagens tridimensionais do projeto que permitam perceber a sua integração na envolvente e a alteração da perspetiva do edifício a partir da via pública, antes e depois da obra.
7. Em edifícios do tipo 3 e na construção de novos edifícios, a intervenção nas coberturas rege-se pelas seguintes premissas:
- a) Admitem-se coberturas planas e coberturas inclinadas, com ou sem terraço, sendo obrigatória a adoção de coberturas inclinadas quando se trate de edifício inserido entre dois edifícios de uma das outras tipologias;
 - b) Nas coberturas inclinadas, a morfologia da cobertura deve respeitar o número mínimo de duas águas vertentes, assegurando uma vertente para a rua confinante, não podendo adotar um número de vertentes superior às necessárias para o desempenho da sua função da cobertura;
 - c) Quando o material utilizado nas coberturas inclinadas não for a telha cerâmica à cor natural, as coberturas não devem ficar à vista a partir do espaço público.
8. Constitui exceção ao disposto no número anterior, a intervenção nas coberturas dos edifícios assinalados na planta de implantação com os seguintes números – 55, 56, 57, 73, 101, 102, 103, 104, 105, 137, 146, 147, 184, 185, 186, 187, 188, 191 – nos quais se aplicam as seguintes disposições:
- a) A morfologia da cobertura a adotar é a inclinada;
 - b) O material de revestimento deve ser a telha cerâmica à cor natural, sem prejuízo do disposto no número 4.
9. A utilização dos sótãos para habitação só pode ser admitida desde que seja que sejam asseguradas condições de habitabilidade, designadamente na implementação do adequado isolamento térmico da cobertura e a existência de vãos que permitam a ventilação dos compartimentos e que garantam o ensombramento pelo exterior.
10. A instalação de painéis solares, que apenas se admite nas coberturas dos edifícios, deve ser privilegiada desde que se cumpram as seguintes condições:
- a) Os painéis podem ser instalados em coberturas inclinadas desde que de forma complanar às águas dos telhados;
 - b) Os painéis podem ser instalados em coberturas planas que contenham platibandas ou outros elementos que impeçam a sua visualização a partir do espaço público;
 - c) A instalação dos painéis não pode interferir nos elementos estruturais que suportam as coberturas dos edifícios;
 - d) Os reservatórios associados aos sistemas solares não podem ser instalados nas coberturas dos edifícios;
 - e) Não é admitida a instalação de painéis solares nas coberturas dos edifícios do tipo 1, podendo em alternativa ser utilizados para o efeito os logradouros das respetivas parcelas;
 - f) Nos edifícios do tipo 2 e 3, os painéis solares apenas podem ser instalados na vertente da cobertura virada para o interior do logradouro respetivo e desde que não sejam visíveis do espaço público.
-

Demolições (artigo 21º)

1. Sem prejuízo do disposto no presente regulamento, são permitidas obras de demolição de edifícios que se insiram numa das seguintes situações:
 - a) Edifícios cuja demolição é necessária à execução do plano, designadamente para a construção de infraestruturas e equipamentos coletivos, encontrando-se assinalados na planta de implantação;
 - b) Edifícios do tipo 1 e 2 cujo estado de degradação signifique elevado risco para a segurança ou saúde públicas, nomeadamente os edifícios que ameacem ruína, e cuja recuperação não seja viável;
 - c) Edifícios do tipo 3 com projeto de reconstrução aprovado;
 - d) Edifícios e anexos construídos ilegalmente;
 - e) Partes dos edifícios com dissonâncias identificadas pelo Município.
-

2. A instrução do pedido de licenciamento de obras de demolição inclui, na sua memória descritiva, um levantamento fotográfico exaustivo que cubra todas as partes do edifício, quer exteriores, quer interiores, e uma descrição dos elementos construtivos notáveis e de interesse patrimonial que a demolição prevê salvaguardar, com a respetiva localização nas peças desenhadas.
3. As obras de demolição não podem colocar em causa a estabilidade e a segurança dos edifícios confinantes, devendo a medidas que assegurem o cumprimento deste princípio ser custeadas pelo proprietário do edifício a demolir.
4. O Município pode exigir, no âmbito da instrução do pedido de licenciamento das obras de demolição, a apresentação de um projeto de contenção periférica, caso considere que a intervenção coloca em risco as construções confinantes.

Vãos e composição das fachadas (artigo 22º)

1. As obras admitidas nos edifícios do tipo 1 e 2 devem preservar a dimensão e a organização dos vãos das fachadas existentes, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. São admitidas alterações na composição das fachadas dos edifícios do tipo 2 quando tenham por objetivo:
 - a) A reposição das características primitivas nas situações em que os edifícios tenham sido objeto de adulteração e a eliminação de elementos dissonantes;
 - b) O reforço da estrutura dos edifícios através da introdução de elementos resistentes nos seus paramentos interiores que visem, entre outros objetivos, a sua segurança sísmica;
 - c) A melhoria das condições de salubridade dos edifícios e os novos vãos se enquadrem devidamente no alçado do conjunto.
3. Nos edifícios do tipo 2 são, ainda, admitidas alterações da fachada e dos vãos ao nível do piso térreo, no contexto da sua adaptação a usos não habitacionais, nas seguintes condições:
 - a) Podem ser criadas montras a partir da substituição das vidraças dos vãos por um único vidro;
 - b) As janelas podem ser transformadas em portas, desde que não seja alterada a largura do vão e seja mantida a tipologia da guarnição existente;
 - c) Pode ser alterado o ritmo e dimensão dos vãos desde que tenha como resultado a reposição ou aproximação à situação original, quer do ponto de vista da forma como da guarnição dos vãos.
4. Nas obras de reconstrução e de construção de novos edifícios, a composição das fachadas confinantes com a via pública deve ter como referência os ritmos e as proporções dominantes no centro histórico, em especial, na rua e no quarteirão onde se inserem.
5. Nas intervenções em edifícios do tipo 1 e 2:
 - a) Deve salvaguardar-se a manutenção das guarnições dos vãos dos edifícios, nomeadamente as cantarias de pedra e os gradeamentos e guardas de ferro, que correspondem à construção primitiva e cujo estado de conservação seja compatível com a conservação;
 - b) Os gradeamentos e guardas são pintadas nas cores preta, cinza ou verde-escuro.
6. Nas intervenções em edifícios do tipo 1:
 - a) As guarnições a que se refere o número anterior que se encontrem degradadas e irrecuperáveis devem ser substituídas por elementos de idêntico material, forma, cor e textura;
 - b) Devem ser mantidas as vidraças quando existam.
7. Nas intervenções em edifícios do tipo 2 e 3:
 - a) Admite-se a instalação de portadas exteriores, desde que a sua fixação se circunscreva ao interior da moldura dos vãos;
 - b) Admite-se a instalação de estores exteriores, exceto nos vãos de entrada e nas montras, desde que as respetivas caixas fiquem inseridas no vão ou no paramento da fachada, sendo expressamente proibidas caixas de estores salientes relativamente ao plano da fachada;
 - c) Os aros dos vãos e as portas podem ser em qualquer material, desde que sejam adotadas cores escuras e não brilhantes.

-
8. Em todos os edifícios é proibido:
 - a) Pintar ou cair cantarias de pedra;
 - b) O fecho de varandas e varandins existentes e a instalação de marquises;
 - c) A utilização de vidros espelhados, foscos ou martelados nos vãos.
 9. Nas obras de reconstrução e de construção de novos edifícios confinantes com edifícios do tipo 1 e 2, são proibidos:
 - a) Novos balanços e varandas, sem prejuízo do disposto no número seguinte;
 - b) Entradas recuadas relativamente ao plano de fachada;
 - c) Alpendres e palas nas fachadas que confrontam com a via pública.
 10. Nas obras de reconstrução e de construção de novos edifícios, admite-se a criação de varandins gradeados com balanço máximo de 0,40m.
 11. Admite-se a utilização de caixilharias de qualquer material desde que sejam adotadas cores escuras ou branco, sendo utilizada apenas uma cor por edifício, com exceção da cor dos aros que pode ser distinta da cor das caixilharias.
-

Revestimentos de fachada e elementos decorativos (artigo 23º)

1. Nas intervenções que visem a alteração das características das fachadas existentes e na construção de novos edifícios ou partes de edifício, aplica-se o princípio geral da adequada integração no conjunto urbano e da minimização de efeitos dissonantes.
 2. Nas obras de conservação, alteração e ampliação e sempre que forem mantidas as fachadas dos edifícios existentes do tipo 1 e 2, aplicam-se as seguintes regras:
 - a) Os acabamentos dos panos de fachada são em reboco caiado ou pintado a tinta não texturada e não brilhante, salvo quando o revestimento preexistente e contemporâneo da época de construção do edifício seja outro;
 - b) Os materiais a utilizar devem ser compatíveis, química e fisicamente, com os sistemas construtivos e os materiais dos paramentos preexistentes;
 - c) Os revestimentos e painéis de azulejos, os cunhais e socos de pedra, os frisos e todos os elementos notáveis existentes e contemporâneos da época de construção do edifício são mantidos e recuperados sempre que tecnicamente possível e financeiramente viável.
 3. Nas obras de reconstrução e de construção de novos edifícios, os acabamentos dos panos de fachada são em reboco pintado a tinta não texturada e não brilhante, podendo ser admitidos excecionalmente outros revestimentos nas condições expressas no número seguinte.
 4. Mediante proposta do requerente, o Município pode aprovar a aplicação de materiais de revestimento distintos do referido no número anterior, sempre que considerar a solução enquadrável nas características dominantes do centro histórico.
 5. Para efeitos do disposto no número anterior, deverá o requerente apresentar documentação relativa ao material a aplicar, fundamentando a pertinência da solução adotada, podendo o Município exigir um teste da sua aplicação em obra.
 6. Na escolha das cores a aplicar nas fachadas são consideradas as seguintes regras, sem prejuízo de virem a ser estabelecidas outras orientações em regulamento municipal:
 - a) Nos paramentos das fachadas, os brancos, amarelos, rosas e vermelhos em tons intermédios e as cores claras (tons “pastel”), salvo nos edifícios com 3 ou mais pisos onde só são admitidos os brancos e as cores claras;
 - b) Nos socos, cunhais e molduras dos vãos, os amarelos, rosas e vermelhos em tons intermédios e os tons escuros, exceto o preto.
 7. A pintura de socos, cunhais e molduras dos vãos só pode ocorrer quando a cor dos paramentos de fachada for o branco ou em cores claras.
-

-
8. É proibida a pintura de socos, cunhais e molduras dos vãos em pedra assim como de azulejos existentes nas fachadas.
 9. Nas obras de reconstrução e de construção de novos edifícios, os socos, cunhais e molduras de vãos devem adotar as dimensões e proporções harmoniosas existentes nas fachadas dos edifícios do tipo 1.
 10. As empenas devem ter tratamento idêntico às das fachadas dos edifícios respetivos.
-

Estacionamento (artigo 29º)

1. Nas obras de ampliação, reconstrução e construção, é obrigatória a criação de lugares para estacionamento privativo no interior da parcela, à superfície ou em cave, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes critérios:
 - a) A parcela presente, pelo menos, uma frente de rua igual ou superior a 10m;
 - b) Quando a cave e/ou logradouro permitam a integração de, pelo menos, 2 lugares de estacionamento no caso de edifício com uma única fração ou 1 lugar por cada fração destinada a habitação, comércio, serviços ou indústria;
 - c) Quando o vão de acesso à cave ou ao logradouro se enquadre na composição da fachada e assegure a salvaguarda de elementos arquitetónicos, nos termos previstos no artigo 22º.
 2. A dispensa do cumprimento do número anterior pode ser requerida em sede de processo de controlo prévio da operação urbanística, desde que o requerente fundamente a inviabilidade da integração de estacionamento na parcela atendendo à dimensão da mesma e à tipomorfologia do edificado existente.
-

Logradouros e anexos (artigo 30º)

1. A ocupação dos logradouros e a construção de anexos está condicionada pelo princípio geral de assegurar a permeabilidade de 50% do logradouro.
 2. Na contabilização do valor referido no número anterior, são incluídas as áreas ocupadas com anexos.
 3. Constituem exceção à aplicação do disposto no número 1, as parcelas nas quais são construídas caves quando estas ocupem integralmente o subsolo da parcela.
 4. Admite-se a construção de anexos com 1 piso, altura máxima de 2,40 m e área de construção máxima de 30m², não podendo esta área exceder 20% da área de implantação do edifício principal.
 5. As áreas pavimentadas e impermeáveis dos logradouros deve concentrar-se o mais possível junto das edificações.
 6. Os anexos devem localizar-se na parte interior da parcela, preferencialmente em continuidade com as fachadas lateral e tardoz dos edifícios.
 7. No ato de licenciamento de um anexo a edifício preexistente, o requerente deve apresentar peças desenhadas de conjunto abrangendo o edifício principal e o anexo, de forma a esclarecer a relação formal e funcional entre as duas construções.
 8. O Município pode condicionar a aprovação de operações urbanísticas à demolição de anexos existentes e de pavimentos, de forma a assegurar o cumprimento das regras do plano.
-

Em complemento ao referido na norma relativa às volumetrias, importa destacar, para os edifícios abrangidos, o conteúdo do quadro de edificabilidade anexo ao regulamento.

Tabela 2 - Extrato do quadro de edificabilidade do PPCHO

ID parcela	Valor arquitetónico (Tipo)	Alinhamento obrigatório	Implantação obrigatória	Nº máx pisos	Altura máx da fachada (m)
17	1	-	-	2	-
196	3	-	-	1	-
197	3	-	-	1	-
198	3	-	-	2	-
199	1 (Classificado)	-	-	-	-
200	3	-	-	1	-
201	2	-	-	4	-
202	2	-	-	2	-
203	3	-	-	1	-
204	3	-	-	1	-
205	2	-	-	1	-
206	2	-	-	1	-

Relativamente às **volumetrias**, de acordo com o disposto no artigo 18º do PPCHO, os edifícios da área em análise inseridos em solo urbano não podem ser objeto de alterações a nível da sua implantação, exceto aqueles que integram as tipologias 2 e 3, aos quais se admite um aumento da sua profundidade até ao máximo de 15m, devendo manter os alinhamentos de fachada preexistentes (estando as propostas para os edifícios 200 e 206 em incumprimento destas normas).

O projeto da CMO para o recinto do antigo IO pressupõe a ampliação da área de implantação dos edifícios 199, 200 e 201, bem como a construção de novos edifícios cujas áreas excedem a área máxima definida para anexos.

Já no que respeita à altura máxima dos edifícios, que é especificamente regulada no quadro de edificabilidade, existem apenas dois edifícios para o qual o projeto da CMO prevê um aumento do número de pisos superior ao definido como máximo no PPCHO que corresponde ao n.º e pisos existente (200 e 206).

Em suma, no que à volumetria dos edifícios diz respeito, verifica-se a necessidade de introduzir flexibilidade no regime de modo a garantir, por um lado, a possibilidade de ampliação pontual das implantações e alturas, bem como a instalação de novos edifícios.

Relativamente aos **sistemas construtivos**, o PPCHO prevê que a obras de conservação, alteração e ampliação devem manter as soluções estruturais originais, admitindo a introdução de novos elementos estruturais desde que bem fundamentada a sua compatibilidade com o sistema estrutural existente. Nos edifícios com elevado interesse arquitetónico, no entanto, as obras devem obedecer aos sistemas estruturais primitivos, exceto quando a estrutura dos imóveis apresente graves deficiências.

Ora, este regime não previa a possibilidade de ampliação de edifícios com elevado interesse arquitetónico, pelo que, sendo tal medida uma necessidade para melhorar o sistema de acessos ao Mosteiro e garantir o cumprimento de normas de segurança vigentes (edifício 199), os volumes adicionados poderão adotar sistemas construtivos distintos dos existentes. Deste modo, o regime deve ser ajustado a esta particularidade.

No que respeita às **coberturas**, as obras de ampliação dos edifícios devem respeitar a morfologia existente, o material de revestimento, devendo ser preservados os elementos decorativos existentes. Como anteriormente referido, é proposta a alteração da cobertura do edifício 201, sendo ainda propostas ampliações neste e no edifício 199 que não pretendem manter a geometria e materialidade das coberturas originais destes edifícios (sendo que nos edifícios tipo 1 apenas são admitidas obras de conservação e em que as coberturas devem respeitar o sistema construtivo, dimensão e composição existentes).

Ora, as obras de edificação propostas no projeto da CMO para a reconversão do antigo IO, por envolverem reconstruções e ampliações com algum significado, carecem de maior flexibilidade em matéria de coberturas, sobretudo porque envolvem edifícios do tipo 1 e 2.

Em relação às **demolições**, o PPCHO faz a distinção entre as relativas a edifícios tipo 3 mediante aprovação de projeto de reconstrução e as relativas aos edifícios tipo 1 e 2 que só deverão acontecer em casos de elevado estado de degradação da construção. A proposta de intervenção da CMO no recinto do IO, pela sua dimensão e ambição, prevê uma profunda reconfiguração da ocupação do espaço, envolvendo em particular a demolição de um conjunto de edifícios do tipo 3 de modo a melhorar o acesso ao recinto a sul. Deste modo, serão demolidos os edifícios 196, 197, 198, 203, 204 e, parcialmente, o edifício 206 ao qual serão retirados uns anexos. No caso do edifício 200, a sua demolição será parcial e seguida de reconstrução. Neste sentido, importa flexibilizar igualmente as regras relativas à demolição porquanto não se trata de edifícios com valor.

Relativamente aos **vãos e composição das fachadas**, o PPCHO admite alterações na composição das fachadas num espírito de preservação da imagem original do edifício, adaptando-o a novas exigências técnicas e funcionais. No regulamento, são enunciadas medidas de harmonização estética dos elementos que constituem as fachadas e os vãos. Neste âmbito, a proposta de intervenção da CMO procura introduzir uma linguagem mais contemporânea em alguns edifícios, no que toca a ritmo e dimensão dos vãos, nomeadamente nas ampliações não previstas no plano, concretamente nos edifícios 199, 200, 201 e 204. Também nos edifícios 202 e 205, os vãos poderão sofrer ajustes face às suas novas utilizações. Deste modo, o regime do PPCHO carece de ajustamento nesta área.

De igual modo, no que respeita aos **revestimentos de fachada e elementos decorativos**, o regulamento do PPCHO prevê que as obras de ampliação dos edifícios tipo 1 e 2 devam ser em reboco caiado ou pintado a tinta não texturada e não brilhante e que os materiais devam ser compatíveis, química e fisicamente com as preexistências. Tal como referido no caso dos vãos e composição de fachadas, os projetos da CMO para o recinto envolvem uma linguagem distinta da preexistente, concretamente nos edifícios 199, 200, 201, 202 e 204.

Em relação ao **estacionamento**, o projeto vai ao encontro do estabelecido do PPCHO, visto estar prevista a construção de vários parques de estacionamento no interior do recinto.

Em termos das áreas não edificadas a intervencionar, o principal obstáculo do PPCHO aos projetos em causa resulta de as mesmas terem sido assumidas como espaços de logradouro, para os quais se determina um índice de impermeabilização máximo e uma edificabilidade muito reduzida (anexos). Ora, atendendo a que o projeto da CMO para o Mosteiro pressupõe transformar estes espaços em áreas de acesso público, que no PPCHO correspondem a uma outra categoria (espaços públicos), é natural que o regime do plano não seja compatível com tais objetivos. Assim, a área a impermeabilizar será de cerca de 60% em vez de 50%.

Por fim, relativamente aos **logradouros e anexos**, o regulamento determina que 50% desta área deve ser permeável. Considerando as necessidades de criação de acessos às diversas funções e de estacionamento na envolvente dos edifícios do Mosteiro, conforme já referido, deverá ser impermeabilizada uma área superior a 50% do espaço classificado como logradouro. Por outro lado, os anexos são definidos no regulamento como construções de 1 piso, até 30m² de área máxima de construção e 2,4m de altura, parâmetros que não se adequam às necessidades de instalação de novas funcionalidades neste recinto como por exemplo portaria, posto de transformação e outras instalações técnicas.

No que diz respeito à área do recinto do Mosteiro inserida em **solo rústico**, a qual corresponde exclusivamente à categoria de espaços de equipamentos e outras estruturas, o regime é bastante mais elementar, sendo o seu conteúdo idêntico do regime do PDM em vigor. O quadro seguinte apresenta as respetivas disposições.

Tabela 3 – Regime do solo rústico do PPCHO

Funções admitidas (n.º 1 do artigo 34º)
<ul style="list-style-type: none"> - Espaços e equipamentos de utilização coletiva; - Equipamentos técnicos, desde que se garanta a inserção urbanística e paisagística na envolvente; - Atividades agrícolas; - Outras funções às quais se reconheça especial relevância estratégica e que se enquadrem nos usos dominantes e compatíveis previstos no PDM de Odivelas.
Princípio geral de intervenção nos espaços edificados (n.º 2 do artigo 34º)
<ul style="list-style-type: none"> - Manutenção de altos níveis de permeabilidade do solo por forma a não agravar o risco de inundação existente na Ribeira de Odivelas.
Edificabilidade (n.º 3 do artigo 34º)
<ul style="list-style-type: none"> - Parâmetros aplicáveis às obras de demolição, reconstrução, ampliação, alteração e construção: <ul style="list-style-type: none"> a) Área mínima da parcela: 10.000m²; b) Área de construção ou utilização máxima 800m²/ha; c) Altura máxima: 7m ou dois pisos. - Normas definidas para os edifícios correntes e de transição – tipo 3 – nos artigos 20º, 21º, 22º, 23º, 24º, 26º, 27º e 28º, em tudo o que lhes for aplicável.

O projeto do novo Parque da Cidade enquadra-se nos usos admitidos porquanto se trata de um espaço de utilização coletiva.

Relativamente à componente edificado do projeto do Parque, são propostas algumas demolições, a manutenção de alguns edifícios e a construção de novos edifícios. Em termos de áreas, o projeto enquadra-se nos parâmetros do PPCHO uma vez que a totalidade das operações de demolição e construção se traduz numa área de construção de 2000m², quando no recinto se admite um máximo de cerca de 4000m² (a área é de 5 ha).

Em termos de características construtivas, o PPCHO define que a altura máxima deve ser de 7m, ou seja, 2 pisos, o que não permite enquadrar apenas uma pequena parte do projeto do Parque que corresponde a um restaurante que irá substituir o edifício localizado a sul do edifício identificado com o n.º 6 na planta de implantação. Com efeito, para este restaurante prevê-se uma altura de 9 metros de modo a cumprir as exigências legais para este tipo de utilização.

No que respeita às restantes características, os edifícios existentes em solo rústico estão sujeitos a algumas das normas definidas para os edifícios tipo 3, nomeadamente as relativas a coberturas, demolições, vãos e composição das fachadas e revestimentos de fachada e elementos decorativos. Ainda que as intervenções no edificado no interior do Parque não tenham, ainda, sido objeto do mesmo detalhe de projeto a que foram sujeitos os edifícios localizados em solo urbano, deve ser admitido o mesmo grau de flexibilidade para estes.

Deste modo, é necessário adotar normas provisórias que abranjam não apenas a área do recinto do antigo IO inserida em solo urbano como também a parte do solo rústico onde se localiza o referido edifício.

Em suma a proposta de alteração do PPCHO a desenvolver na fase seguinte assenta essencialmente de alterações do quadro da edificabilidade, traduzindo-se em alterações ao regulamento e quadros de edificabilidades, podendo ser necessários ajustes pontuais na planta de implantação a nível da identificação dos edifícios.



—
Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal
Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa
Rua Duque de Palmela
nº77 – 6º Esq
1050-049 Lisboa Portugal
Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quarternaire.pt

—