

# PLANO DE PORMENOR DO CENTRO HISTÓRICO DE ODIVELAS

Fase 4 – Retificações à Proposta de Plano

Regulamento

setembro 2018



## INDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
Artigo 1.º Natureza e Âmbito Territorial	3
Artigo 2.º Objetivos	3
Artigo 3.º Conteúdo Documental	4
Artigo 4.º Gestão Urbanística	4
Artigo 5.º Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial	5
Artigo 6.º Definições	5
CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	5
Artigo 7.º Regime	5
Artigo 8.º Valores patrimoniais	6
CAPÍTULO III USO DO SOLO.....	7
Artigo 9.º Classificação e qualificação do Solo	7
Artigo 10.º Estrutura Ecológica Municipal	7
Artigo 11.º Classificação acústica	7
CAPÍTULO IV ESPAÇOS CENTRAIS.....	8
SECÇÃO I ESPAÇOS PÚBLICOS	8
Artigo 12.º Espaços de circulação viária e pedonal	8
Artigo 13.º Parques de estacionamento públicos	9
Artigo 14.º Espaços verdes de recreio e enquadramento	10
SECÇÃO II ESPAÇOS EDIFICADOS DE USOS MISTOS	10
Artigo 15.º Disposições gerais	10
Artigo 16.º Propriedade e transformação fundiária	11
Artigo 17.º Usos dos edifícios	11
Artigo 18.º Volumetria dos edifícios	12
Artigo 19.º Sistemas construtivos	13
Artigo 20.º Coberturas	13
Artigo 21.º Demolições	15
Artigo 22.º Vãos e composição das fachadas	16
Artigo 23.º Revestimentos de fachada e elementos decorativos	17
Artigo 24.º Publicidade afixada nos edifícios	18

Artigo 25.º Empenas cegas	18
Artigo 26.º Toldos	19
Artigo 27.º Muros e vedações	19
Artigo 28.º Outros elementos	19
Artigo 29.º Estacionamento	20
Artigo 30.º Logradouros e anexos	20
CAPÍTULO V ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS .....	21
Artigo 31.º Identificação	21
Artigo 32.º Regime	21
CAPÍTULO VI ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS .....	21
Artigo 33.º Identificação	21
Artigo 34.º Regime	21
CAPÍTULO VII EXECUÇÃO DO PLANO .....	22
Artigo 35.º Sistema de execução	22
Artigo 36.º Unidades de Intervenção	22
CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS .....	24
Artigo 37.º Norma revogatória .....	24
Artigo 38.º Omissões .....	24
Artigo 39.º Entrada em Vigor e Revisão .....	25

**ANEXO I – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO**

**ANEXO II – PLANTA DE CONDICIONANTES**

**ANEXO III – ALÇADOS**

**ANEXO IV – QUADRO DE EDIFICABILIDADE**

**ANEXO V – QUADRO DE EDIFICABILIDADE DOS EDIFÍCIOS PROPOSTOS**



## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### **Artigo 1.º**

#### **Natureza e Âmbito Territorial**

1. O Plano de Pormenor do Centro Histórico de Odivelas, adiante designado por PPCHO, constitui um plano de pormenor de salvaguarda e tem por objeto a definição da ocupação e o estabelecimento das prescrições regulamentares que regem a gestão urbanística na sua área de intervenção delimitada na planta de implantação.
2. A área de intervenção do PPCHO, localizada na freguesia de Odivelas, município de Odivelas, corresponde ao núcleo antigo da cidade de Odivelas e encontra-se delimitada na planta de implantação.
3. O PPCHO é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.
4. O PPCHO está sujeito às regras da Lei de Bases do Património Cultural e demais legislação complementar.

### **Artigo 2.º**

#### **Objetivos**

1. O Plano visa contribuir para a valorização da principal referência identitária do concelho de Odivelas, criando condições para que esta se assuma como um espaço polarizador e multifuncional no contexto da cidade, capaz de fixar novos habitantes e atrair visitantes.
2. Constituem objetivos gerais do Plano:
  - a) Reabilitação e requalificação da área urbana, mantendo a sua escala e morfologia;
  - b) Salvaguarda e valorização do património cultural;
  - c) Melhoria das relações entre o centro histórico, a Ribeira de Odivelas e a cidade;
  - d) Valorização da imagem urbana e melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade.
3. Os objetivos gerais são traduzidos e concretizados através dos seguintes objetivos específicos os quais envolvem opções concretas e setoriais do plano de pormenor:
  - a) Promover a salvaguarda e a reabilitação dos edifícios através de medidas de intervenção e regras que, de uma forma clara e objetiva, orientem as intervenções no edificado, tendo em vista a melhoria das suas condições de habitabilidade, segurança e eficiência energética;
  - b) Qualificar o Largo D. Dinis, o principal espaço público do centro histórico, cuja reestruturação pressupõe a dignificação e valorização do monumento, recuperação da função de “largo” e incremento da relação com a envolvente edificada e promoção da vivência coletiva daquele espaço;
  - c) Valorizar e qualificar as vertentes e margens da Ribeira de Odivelas promovendo a sua utilização por parte dos habitantes da cidade, dotando-as de condições para serem usufruídas enquanto espaço natural de enquadramento do centro histórico e salvaguardando a sua vocação agrícola;
  - d) Reestruturar o quadro das acessibilidades, privilegiando a circulação pedonal quer no seio da área de intervenção, quer na relação com a envolvente, num quadro de mobilidade inclusiva;
  - e) Assegurar a capacidade de estacionamento automóvel de apoio aos residentes e visitantes do centro histórico;

- f) Qualificar as infraestruturas urbanas, designadamente a iluminação pública, telecomunicações, redes de saneamento e resíduos sólidos urbanos e redes de gás, bem como, do mobiliário urbano cuja imagem deve ser uniformizada;
- g) Contribuir para a revitalização do tecido económico, nomeadamente através de medidas que visem a manutenção e qualificação dos estabelecimentos comerciais existentes e a instalação de novas unidades que se destinem a servir a população local ou que estimulem a novas dinâmicas de visitação e fortaleçam a identidade do núcleo;
- h) Contribuir para a dinamização dos valores culturais que fazem parte da identidade do centro histórico, nomeadamente no domínio da arte/artesanato, gastronomia e música;
- i) Facilitar a gestão urbanística, assegurando a articulação com os regulamentos e posturas municipais relativas à edificação e ao espaço público.

### **Artigo 3.º** **Conteúdo Documental**

- 1. O Plano   constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de implantação,   escala 1:1.000;
  - c) Planta de condicionantes, à escala 1:1.000.
- 2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Relatório de fundamentação;
  - b) Planta de localização;
  - c) Planta da situação existente;
  - d) Planta de limites das parcelas;
  - e) Planta de valor arquitet nico;
  - f) Planta de transformação fundiária;
  - g) Programa de Execução;
  - h) Plano de Financiamento;
  - i) Declaração de ausência de compromissos urbanísticos;
  - j) Caracterização e diagnóstico estratégico;
  - k) Relatório de dados acústicos – Mapa do Ruído;
  - l) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;
  - m) Ficha de dados estatísticos.

### **Artigo 4.º** **Gestão Urbanística**

- 1. A aferição do potencial de edificabilidade a considerar nas operações urbanísticas resulta da análise conjugada do regulamento, da planta de implantação e dos perfis anexos.
- 2. Os perfis anexos correspondem a uma representação dos alçados dos edifícios inseridos na área de intervenção   data de elaboração do plano, e têm em vista a identificação do aumento da altura da fachada que   admissível em cada parcela, devendo ser interpretados em conjugação com o quadro de edificabilidade constante do Anexo I e normas do regulamento.

3. As operações urbanísticas que não abrangem os imóveis classificados ou em vias de classificação, estão isentos de controlo prévio por parte da Administração do Património Cultural competente, exceto nos seguintes casos:
  - a) As intervenções realizadas no âmbito da UI 1 – Qualificação do Largo D. Dinis, descrita no artigo 36º;
  - b) As intervenções realizadas na área delimitada na planta de implantação como Recinto afeto ao Mosteiro de Odivelas e antigo Instituto de Odivelas.

### **Artigo 5.º**

#### **Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

1. O PPCHO é compatível com o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril).
2. O PPCHO está em conformidade com o Plano Diretor Municipal de Odivelas (Aviso n.º 10014/2015, de 2 de Setembro), exceto nos parâmetros relativos ao uso industrial e ao estacionamento conforme estabelecido na norma revogatória.

### **Artigo 6.º**

#### **Definições**

1. Para efeitos do presente PPCHO são adotadas as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, bem como os conceitos e definições que constam do regulamento do PDM, designadamente no que se refere aos conceitos de uso dominante e uso compatível.
2. Os conceitos associados à tipologia de obras são as que constam do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 7.º**

#### **Regime**

1. No território abrangido pelo PPCHO são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos seguintes regimes jurídicos:
  - a) Recursos hídricos, que integram o leito e as margens da Ribeira de Odivelas;
  - b) Reserva Agrícola Nacional;
  - c) Árvores de interesse público (fitomonumento);
  - d) Reserva Ecológica Nacional;
  - e) Património edificado;
  - f) Infraestruturas, que integram a rede de drenagem de águas residuais, a rede elétrica de alta tensão, a rede rodoviária nacional, a servidão aeronáutica.
2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

## **Artigo 8.º**

### **Valores patrimoniais**

1. Na planta de condicionantes encontram-se identificados os seguintes imóveis classificados e em vias de classificação, aos quais se aplica o regime constante da legislação específica do património cultural:
  - a) Memorial de Odivelas (Monumento Nacional);
  - b) Mosteiro de Odivelas (Monumento Nacional);
  - c) Igreja do Santíssimo Nome de Jesus ou Igreja Matriz de Odivelas (Imóvel de Interesse Público);
  - d) Zona Especial de Proteção do Mosteiro de Odivelas, do Memorial de Odivelas e da Igreja do Santíssimo Nome de Jesus, Matriz de Odivelas;
  - e) Biblioteca Municipal D. Dinis (em vias de classificação como Imóvel de Interesse Municipal).
2. As operações urbanísticas que abrangem imóveis classificados carecem de emissão de parecer prévio favorável por parte da administração do património cultural competente, de acordo com o disposto Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro (lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do Património Cultural), no Decreto-Lei 140/2009 de 15 de junho (regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras e intervenções sobre bens culturais móveis e imóveis classificados ou em vias de classificação de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal) e no Decreto-Lei nº 309/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual.
3. Todas as operações urbanísticas realizadas na área de intervenção do PPCHO que impliquem remoção ou revolvimento de terreno no solo e/ou subsolo, incluindo as associadas à construção dos parques de estacionamento previstos no artigo 13º e ao reperfilamento dos arruamentos referido no artigo 12º, são objeto de trabalhos arqueológicos de caráter preventivo, a realizar sob a responsabilidade de um arqueólogo devidamente credenciado pelo organismo da administração do património cultural competente, com vista à identificação, registo ou preservação de vestígios arqueológicos.
4. Os trabalhos arqueológicos de caráter preventivo mencionados no número anterior envolvem uma ação arqueológica de diagnóstico, da responsabilidade de um arqueólogo, da qual resulta a produção de um relatório de avaliação científica e patrimonial dos valores arqueológicos identificados, a apresentar ao organismo tutelar do património cultural, para apreciação nos termos da legislação específica.
5. Excetuam-se do previsto no número anterior, as obras realizadas no espaço público para implantação das redes de água, eletricidade, telecomunicações, gás, esgotos domésticos, águas pluviais ou outros, as quais obedecem às seguintes medidas de prevenção:
  - a) Os trabalhos de reabertura de valas de infraestruturas cadastradas são objeto de acompanhamento, presencial e contínuo, por parte de um arqueólogo;
  - b) As escavações associadas a trabalhos de abertura de novas valas ou intervenções em traçados de infraestruturas não cadastrados, são efetuadas por arqueólogo, seguindo as metodologias da ciência arqueológica.
6. No caso das operações urbanísticas que se realizem no recinto do Instituto de Odivelas e no Largo D. Dinis, os trabalhos arqueológicos mencionados no número 3 integram, para além do arqueólogo, um especialista em antropologia física.
7. A autorização para a realização dos trabalhos arqueológicos referidos nos números anteriores constitui um documento obrigatório para a instrução dos pedidos de licenciamento das operações urbanísticas em causa.



## CAPÍTULO III USO DO SOLO

### Artigo 9.º

#### Classificação e qualificação do Solo

1. A área de intervenção é classificada e qualificada pelo PDM da seguinte forma:
  - a) Solo urbano - espaço urbanizado central de nível 1, espaço urbanizado consolidado verde e espaço urbanizado de uso especial – equipamentos;
  - b) Solo rústico - espaço de equipamentos e outras estruturas.
2. O PPCHO procede à desagregação das classes referidas no número anterior, por forma a adequar a qualificação do solo ao modelo de organização espacial preconizado, nomeadamente:
  - a) Ao solo urbano delimitado no PDM correspondem as seguintes categorias:
    - i. Espaços centrais, que se subdividem nas seguintes subcategorias:
      - (a) Espaços Públicos, que incluem os espaços de circulação viária e pedonal, parques de estacionamento públicos e os espaços verdes de recreio e enquadramento que têm uma utilização coletiva;
      - (b) Espaços Edificados de Usos Mistos, que correspondem aos lotes e parcelas edificadas ou não que constituem os quarteirões urbanos e que têm, maioritariamente, natureza privada;
    - ii. Espaços de Equipamentos, que correspondem aos edifícios isolados e respetivas parcelas que constituem propriedade do Estado ou do Município e que suportam atividades de interesse coletivo.
  - b) Ao solo rústico delimitado no PDM corresponde à categoria Espaços de Equipamentos e Outras Estruturas.

### Artigo 10.º

#### Estrutura Ecológica Municipal

1. Integram a Estrutura Ecológica Municipal as áreas verdes de recreio e lazer correspondentes ao Jardim da Música, as áreas verdes de proteção e enquadramento e os outros espaços de interesse coletivo delimitados na planta de implantação.
2. O regime de ocupação e uso do solo das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o estabelecido nas disposições relativas às categorias e subcategorias de espaço referidas no número anterior.

### Artigo 11.º

#### Classificação acústica

1. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, toda a área de intervenção é classificada como “Zona Mista”, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao cumprimento dos valores limite de exposição ao ruído estabelecidos no referido regulamento.
2. Constituem medidas prioritárias que visam a redução dos níveis de ruído na área de intervenção, as seguintes:
  - a) Adoção de sentido único no eixo Rua dos Combatentes do Ultramar – Rua dos Combatentes da Grande Guerra – Rua Guilherme Gomes Fernandes;
  - b) Reperfilamento e repavimentação das vias classificadas como áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado nos termos do artigo 12º;

- c) Limitação de velocidade dos veículos a 20km/h nas vias classificadas como áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado;
- d) Interdição de trânsito de veículos pesados nas vias classificadas como áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado.

## CAPÍTULO IV ESPAÇOS CENTRAIS

### SECÇÃO I ESPAÇOS PÚBLICOS

#### Artigo 12.º

##### Espaços de circulação viária e pedonal

1. Os espaços de circulação viária e pedonal correspondem ao conjunto de arruamentos e largos existentes na área de intervenção, estando sujeitas a condicionamentos distintos consoante o tipo de serviço prestado, pelo que se dividem nas seguintes subcategorias:
  - a) Áreas de circulação automóvel livre;
  - b) Áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado;
  - c) Áreas de estadia e circulação exclusivamente pedonal.
2. São áreas de circulação automóvel livre as vias onde podem transitar todos os veículos, em ambos ou num dos sentidos, conforme orientação na planta de implantação.
3. São áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado as vias destinadas ao peão e à bicicleta onde o trânsito automóvel é condicionado através de elementos dissuasores e de pavimentação distinta, sendo interdita a circulação de veículos pesados, com exceção dos veículos de emergência e de cargas e descargas.
4. São áreas de estadia e circulação exclusivamente pedonal os largos, escadinhas e passeios que integram os arruamentos e os espaços verdes, que são interditos à circulação automóvel, com exceção de veículos de emergência.
5. Para além das ações de conservação e manutenção a que o espaço público deve ser regularmente sujeito, a intervenção no espaço público da área de intervenção está limitada às alterações de desenho do Largo D. Diniz e ao reperfilamento dos arruamentos, devendo ser objeto de projetos de execução específicos, tendo em consideração o desenho constante da planta de implantação assim como as opções programáticas definidas no artigo 35º e no relatório que acompanha o plano.
6. As áreas referidas nas alíneas a) e b) do número 1 integram os lugares de estacionamento público longitudinal identificados na planta de implantação.
7. Os sentidos de trânsito são os definidos pelo Município em sede de implementação do plano, podendo ser ajustados em função dos resultados da monitorização das dinâmicas do centro histórico.
8. Nos arruamentos que integram as áreas referidas na alínea b) do número 1, os respetivos pavimentos encontram-se todos à mesma cota, devendo ser assegurada a presença de:
  - a) Um canal para circulação automóvel com 3,5m, livre de qualquer obstáculo devendo a sua delimitação ser feita com recurso a balizadores definidos aquando o projeto de execução;
  - b) Um canal para circulação com 1,2m num pavimento diferenciado, liso, que permita uma melhor circulação de velocípedes, cadeiras de rodas e outros meios de locomoção que envolvam rodados de pequenas dimensões.

9. As obras de reperfilamento dos arruamentos devem incluir a substituição das redes de abastecimento de água e de saneamento, devendo ser instaladas redes separativas de recolha de águas pluviais e domésticas, assim como a substituição ou instalação de outras infraestruturas que se considerem necessárias, designadamente a rede de hidrantes.
10. Na área de estadia e circulação exclusivamente pedonal confinante com a Alameda de Porto Pinheiro, admite-se a instalação de equipamentos de apoio ao recreio e lazer e fruição das vistas.
11. À ocupação do espaço público da área de intervenção aplica-se o disposto no diploma legal que estabelece as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, assim como o Regulamento Municipal de Ocupação do Espaço Público e Publicidade.
12. À ocupação do espaço público, aplica-se complementarmente ao disposto no número anterior as seguintes regras:
  - a) Não é admitida a instalação de *outdoors* ou painéis publicitários assentes nos pavimentos dos passeios;
  - b) Não é admitida a instalação de estrados nem outro tipo de coberturas dos pavimentos das áreas pedonais;
  - c) Não são admitidas esplanadas fechadas ou a instalação de guarda-ventos nas esplanadas localizadas em arruamentos;
  - d) Todos os elementos de mobiliário urbano, designadamente as mesas, as cadeiras, os elementos de ensombramento das esplanadas, as vitrinas, os expositores, as arcas, as máquinas de gelados, os brinquedos mecânicos e as floreiras, devem apresentar design e linguagem estética semelhante em toda a área e intervenção, estando sujeitas à aprovação do Município, o qual poderá, para o efeito, fixar as respetivas regras em instrumento próprio;
  - e) Os elementos de ensombramento devem ser de cor clara, não sendo admitidos acabamentos plásticos, brilhantes ou refletores.

### **Artigo 13.º**

#### **Parques de estacionamento públicos**

1. Para além dos lugares de estacionamento integrados nos arruamentos públicos, são definidos parques de estacionamento públicos na área de intervenção, que correspondem a áreas especificamente destinadas a esse fim.
2. Os parques de estacionamento integram obrigatoriamente lugares para cidadãos com mobilidade condicionada.
3. O Município pode criar mecanismos para afetar, em exclusivo, parte dos lugares de estacionamento dos parques de estacionamento aos moradores dos edifícios da área de intervenção ou aos comerciantes.
4. A parcela localizada entre a Rua Guilherme Gomes Fernandes e a Rua Frei João Turiano constitui um edifício com vários pisos destinados ao estacionamento público, estando a sua utilização sujeita às seguintes condições:
  - a) O piso que confronta com a Rua Guilherme Gomes Fernandes, pode ser parcialmente afeto a comércio e serviços;
  - b) A cobertura do edifício, quando acessível, não deverá ser afeta a estacionamento ao ar livre, antes constituir-se como um espaço público pedonal onde podem existir estabelecimentos de restauração e bebidas.

### **Artigo 14.º**

#### **Espaços verdes de recreio e enquadramento**

1. Os espaços verdes de recreio e enquadramento integram as áreas verdes de recreio e lazer, as áreas verdes de proteção e enquadramento, as hortas urbanas e os alinhamentos arbóreos.
2. As áreas verdes de recreio e lazer correspondem ao Parque da Memória e às áreas ajardinadas localizadas nos diversos arruamentos.
3. As áreas verdes de proteção e enquadramento correspondem ao Vale da Ribeira de Odivelas e destinam-se a recreio passivo e à preservação da estabilidade do solo.
4. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento não são admitidas quaisquer construções.
5. As hortas urbanas destinam-se à prática da horticultura e à fruição dessa atividade por parte da população, podendo ainda desempenhar um papel lúdico e educativo relativamente à população escolar.
6. As margens da Ribeira de Odivelas devem ser objeto de projeto de paisagismo que inclua soluções que evitem a erosão, que promovam a infiltração na zona das margens, que prevejam plantações de galerias ripícolas adequadas e que acautelem a drenagem das águas superficiais e a plantação de espécies que garantam a estabilização e proteção do solo, evitando material vegetal com caráter invasor e ou risco ecológico.
7. A planta de implantação define as árvores existentes a manter, sem prejuízo da aplicação do Regulamento Municipal de Espaços Verdes, Parques e Jardins, assim como os alinhamentos arbóreos a criar nos arruamentos, sendo a sua implantação meramente indicativa.
8. À construção e manutenção dos espaços verdes, aplica-se o Regulamento Municipal de Espaços Verdes, Parques e Jardins.

### **SECÇÃO II**

#### **ESPAÇOS EDIFICADOS DE USOS MISTOS**

### **Artigo 15.º**

#### **Disposições gerais**

1. Os espaços edificados de usos mistos correspondem ao conjunto de parcelas ou lotes, edificadas ou disponíveis para edificação, que se destinam à habitação e à instalação de atividades económicas compatíveis com a habitação, nos termos do artigo 17.º.
2. A intervenção nos edifícios existentes e a construção de novos edifícios orienta-se pelo equilíbrio entre os seguintes objetivos:
  - a) Salvaguarda e valorização do património existente, através do respeito pela morfologia urbana, pelas tipologias edificadas e pelos elementos notáveis da arquitetura local;
  - b) Revitalização do tecido urbano através da melhoria das condições de habitabilidade e fixação de atividades económicas de apoio.
3. Sem prejuízo do disposto no Capítulo II, são estabelecidos diferentes graus de proteção dos edifícios existentes que se prendem com o caráter histórico e tradicional dos mesmos, através das seguintes categorias, às quais correspondem diferentes níveis de intervenção:
  - a) Edifícios com elevado interesse arquitetónico – tipo 1 – são admitidas as obras de conservação e de reconstrução parcial nos casos em que o avançado estado de degradação o exija, nos termos da legislação vigente e do presente capítulo;
  - b) Edifícios com valor de conjunto – tipo 2 – são admitidas, para além intervenções previstas na alínea anterior, as obras de alteração e ampliação, nos termos do presente capítulo;

- c) Edifícios correntes e de transição – tipo 3 – são admitidas, para além intervenções previstas nas alíneas anteriores, as obras de demolição e reconstrução, nos termos do presente capítulo.
4. Os edifícios propostos são os definidos na planta de implantação.
5. Nas obras de conservação e alteração são aplicáveis as regras de salvaguarda dos elementos construtivos e decorativos constantes dos artigos 18º a 28º.
6. Não são permitidas obras de alteração, de ampliação, de reconstrução das construções a demolir identificadas na planta de implantação.

### **Artigo 16.º**

#### **Propriedade e transformação fundiária**

1. São admitidas as operações de emparcelamento quando se verificarem cumulativamente as seguintes condições:
  - a) Quando haja lugar ao emparcelamento de duas parcelas contíguas, uma das quais cumpra o disposto na alínea seguinte ou quando a frente maior do edifício que confronta com arruamento público tenha largura igual ou inferior a 4m;
  - b) Quando haja lugar à reconstrução de um ou ambos os imóveis.
2. Excecionalmente, o Município pode admitir operações de emparcelamento de parcelas contíguas quando o proprietário fundamente que os edifícios individualmente não apresentam capacidade de garantir condições mínimas de habitabilidade e salubridade.
3. Nos casos em que o emparcelamento não é admitido à luz do presente artigo, pode ser viabilizada a ligação entre dois edifícios através do seu interior desde que essa intervenção seja justificada pelo cumprimento de exigências de funcionais, de salubridade ou habitabilidade.
4. São admitidas operações de divisão das parcelas exclusivamente nas situações assinaladas no quadro de edificabilidade anexo, as quais correspondem a parcelas não edificadas ou com edifícios a demolir.
5. O Município tem o direito de preferência na alienação das parcelas e respetivos edifícios em toda a área de intervenção do plano.
6. O Município dispõe do direito de preferência sobre os edifícios com elevado interesse arquitetónico, em caso de venda ou dação em pagamento dos mesmos, nos termos do n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e da alínea o) do artigo 66.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro.

### **Artigo 17.º**

#### **Usos dos edifícios**

1. A utilização dos edifícios subordina-se ao interesse público, sem prejuízo da sua harmonização com o interesse particular, não podendo em caso algum colocar em causa a qualidade do ambiente urbano, a capacidade das infraestruturas e do espaço público, a estabilidade dos edifícios, a segurança de pessoas e bens ou a saúde pública.
2. A utilização dos edifícios tem em consideração as características dos mesmos, nomeadamente a sua dimensão, estrutura, características construtivas e valor patrimonial, assim como as condições de acessibilidade do espaço público consagradas no plano, estando a alteração funcional condicionada pelas regras de transformação dos edifícios constantes do presente regulamento.
3. As alterações funcionais devem ser compatíveis com a conservação das características arquitetónicas dos edifícios, no caso dos edifícios com elevado interesse arquitetónico.
4. Os edifícios destinam-se preferencialmente aos seguintes usos:
  - a) Habitação;

- b) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - c) Comércio de bens;
  - d) Prestação de serviços;
  - e) Empreendimentos turísticos e alojamento local;
  - f) Equipamentos coletivos.
5. Podem, ainda, ser admitidas as atividades industriais e de armazenagem nas seguintes condições:
- a) Só é admitida a função de armazenagem quando a mesma esteja associada a um estabelecimento comercial ou serviço e seja instalada no mesmo edifício ou parcela, não sendo exigido acesso autónomo, sem prejuízo da legislação vigente;
  - b) Só é admitida indústria do tipo 3 que seja compatível com o espaço urbano, e especificamente com o uso habitacional, à luz do Sistema de Indústria Responsável, designadamente as indústrias mencionadas nos n.ºs 6 e 7 do artigo 18º do Decreto-Lei nº 169/2012 de 1 de agosto, na redação atual, sendo proibidas as atividades que potenciem a poluição do ambiente urbano e dos edifícios, seja através de ruído, cheiros, vibrações, resíduos ou da ocupação do espaço público;
  - c) São expressamente proibidas as novas oficinas de reparação e manutenção de veículos motorizados, assim como a ampliação das existentes.
6. As frações dos edifícios podem ser afetos a usos distintos respeitando critérios de compatibilidade com os usos existentes licenciados.
7. A função habitacional pode coexistir no mesmo edifício com as funções comércio, alojamento turístico e indústria, desde que estas tenham acessos independentes a partir da via pública.
8. O município pode recusar a instalação de uma função sempre que considerar que a mesma aumenta exponencialmente a pressão sobre as infraestruturas urbanas e/ou sobre o espaço público.

### **Artigo 18.º**

#### **Volumetria dos edifícios**

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.

### **Artigo 19.º** **Sistemas construtivos**

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 irreversíveis 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.

### **Artigo 20.º** **Coberturas**

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 irrecuperabilidade.
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 assegurado um 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.

### **Artigo 21.º** **Demolições**

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.

### **Artigo 22.º**

#### **Vãos e composição das fachadas**

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.

### **Artigo 23.º**

#### **Revestimentos de fachada e elementos decorativos**

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.

#### **Artigo 24.º**

##### **Publicidade afixada nos edifícios**

1. À afixação de publicidade nas fachadas e coberturas dos edifícios, é aplicável o Regulamento Municipal de Ocupação do Espaço Público e Publicidade, sem prejuízo dos números seguintes.
2. Apenas são admitidas chapas no 1º piso dos edifícios, não podendo estas ocultar elementos notáveis das fachadas ou os respetivos vãos.
3. Não são admitidas placas que ocupem área superior a 1m<sup>2</sup> das respetivas fachadas, não podendo as mesmas ocupar total ou parcialmente os vãos existentes.
4. As placas não podem apresentar uma saliência superior a 0,15m.
5. Não são admitidas tabuletas com avanço superior a 0,6m.
6. Os anúncios iluminados podem incluir a iluminação indireta de letras soltas e símbolos, admitindo-se apenas luz de cor branca.
7. Não são admitidos anúncios luminosos nem eletrónicos, com exceção dos que decorrem de exigências legais específicas.

#### **Artigo 25.º**

##### **Empenas cegas**

1. As empenas cegas dos edifícios podem ser objeto de intervenções artísticas, afixação de mensagens ou de caráter informativo ou institucional, em suportes diversos.
2. A aprovação das intervenções referidas no número anterior está sujeita à apresentação de projeto por parte do interessado ao Município, o qual deve assegurar a prévia aprovação por parte do proprietário do imóvel.
3. O projeto referido no número anterior deve conter a representação da intervenção a escala detalhada a definir pelo Município, assim como os materiais a aplicar, o prazo de duração da intervenção e as medidas a tomar para a sua remoção, quando se trate de intervenções efémeras, devendo contribuir para a valorização da paisagem urbana do centro histórico e do seu património edificado.
4. Em caso algum as intervenções nas empenas a que se refere o número 1, podem contribuir para a degradação dos imóveis ou para agravar situações de risco.

5. No ato administrativo que aprova o projeto referido no número 2, o Município refere os condicionamentos a que a intervenção está sujeita e em que medida a intervenção pode contribuir para a salvaguarda do imóvel intervencionado e para a valorização do centro histórico.

### **Artigo 26.º**

#### **Toldos**

1. À instalação de toldos nas fachadas dos edifícios, é aplicável o Regulamento Municipal de Ocupação do Espaço Público e Publicidade, sem prejuízo dos números seguintes.
2. Apenas são admitidos toldos ao nível dos pisos térreos dos edifícios.
3. Os toldos são obrigatoriamente individualizados por vão e neles inseridos.
4. Os toldos devem ser constituídos por uma única água plana aberta nos topos laterais, podendo ser rematados por uma aba vertical com altura máxima de 0,2m.
5. A afixação de mensagens publicitárias está limitada à aba vertical referida.
6. Os toldos não podem ultrapassar o avanço de 1,5m em projeção horizontal sobre o passeio.
7. Os toldos não podem ser constituídos por materiais de efeito brilhante ou refletor, devendo adotar tons claros.

### **Artigo 27.º**

#### **Muros e vedações**

1. Nas parcelas cuja edificação não seja confrontante com o espaço público, os muros e as vedações que delimitam as parcelas, cumprem as disposições seguintes:
  - a) A altura máxima do muro é de 0,90m, podendo ser encimado por gradeamento com altura não superior a 1,50m;
  - b) Quando o muro confinante com o espaço público suportar terras do interior do lote, poderão admitir-se exceções ao disposto na alínea anterior no que respeita à sua altura;
  - c) Em termos de revestimentos, aplica-se do disposto no artigo 23º.
2. Os muros laterais de divisão dos lotes não devem ter uma altura superior a 2m, medidos a partir do perfil natural do terreno.

### **Artigo 28.º**

#### **Outros elementos**

1. Nos edifícios existentes, é proibida a instalação de antenas, de aparelhos de ventilação ou de ar condicionado, de condutas, tubos de queda ou cablagens, de armários técnicos e de outros elementos salientes relativamente às coberturas ou às fachadas que confrontam com arruamento público, que não correspondam à construção original, salvo os que decorrem do cumprimento de legislação específica e desde que salvaguardada a adequada integração arquitetónica.
2. Nos edifícios existentes, a instalação de tubos de queda e de caleiras não pode interferir com os elementos decorativos e de composição das fachadas existentes nos edifícios do tipo 1 e 2, tais como beirados, cornijas, frisos, cunhais e cantarias.
3. Nos edifícios existentes, a instalação de sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado não pode interferir na leitura das fachadas e das coberturas.
4. Nos edifícios do tipo 1 e 2, a instalação dos componentes do sistema de exaustão e ventilação que, no decurso da aplicação da lei, devam ser salientes relativamente à cobertura, deve ser harmonizada com as chaminés existentes de forma a preservá-las sempre que possível.

5. Nas obras de reconstrução, ampliação e construção de novos edifícios, os elementos referidos no número 1 são obrigatoriamente asseguradas soluções arquitetónicas que permitam a sua integração adequada de modo a evitar saliências face aos planos das fachadas e coberturas, devendo ser adotadas soluções que impeçam ou minimizem a sua visualização através do espaço público.
6. Apenas se admite a instalação de estendais de roupa nas fachadas de tardoz.
7. A instalação de painéis solares nos edifícios cumpre o disposto no artigo 20º.

### **Artigo 29.º** **Estacionamento**

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 apresente, 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.

### **Artigo 30.º** **Logradouros e anexos**

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 30m<sup>2</sup>, 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.

## CAPÍTULO V ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

### **Artigo 31.º** **Identificação**

1. Constituem espaços de equipamentos as áreas das parcelas afetas, designadamente, ao Centro de Exposições de Odivelas, à Biblioteca Municipal D. Dinis, aos Paços do Concelho e à Casa da Juventude.

### **Artigo 32.º** **Regime**

1. Sem prejuízo da legislação específica aplicável a cada caso, os edifícios inseridos nesta categoria podem ser objeto de alterações de uso desde que mantenham funções de utilização coletiva ou interesse público.
2. Em termos de edificabilidade, é aplicado aos edifícios inseridos nesta categoria as regras definidas para os espaços edificados de usos mistos de acordo com a classificação patrimonial estabelecida no número 4 do artigo seguinte e no quadro de edificabilidade anexo.

## CAPÍTULO VI ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS

### **Artigo 33.º** **Identificação**

Os espaços de equipamentos e outras estruturas correspondem a parte da parcela que se encontra sob tutela do Ministério da Defesa, cuja intervenção visa a valorização deste espaço e a sua adequação em função da reconversão funcional que vier a ocorrer nos edifícios do antigo Instituto de Odivelas.

### **Artigo 34.º** **Regime**

1. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nos espaços de equipamentos e outras estruturas são admitidas as seguintes funções:
  - a) Espaços e equipamentos de utilização coletiva ;
  - b) Equipamentos técnicos, desde que se garanta a inserção urbanística e paisagística na envolvente;
  - c) Atividades agrícolas;
  - d) Outras funções às quais se reconheça especial relevância estratégica e que se enquadrem nos usos dominantes e compatíveis previstos no PDM de Odivelas.
2. A intervenção nos espaços não edificados inseridos nesta categoria deve garantir a manutenção de altos níveis de permeabilidade do solo por forma a não agravar o risco de inundação existente na Ribeira de Odivelas, a jusante desta área.
3. Os espaços de equipamentos e outras estruturas podem ser objeto de obras de demolição, reconstrução, ampliação, alteração e construção, sendo observados os seguintes parâmetros:
  - a) Área mínima da parcela: 10.000m<sup>2</sup>;
  - b) Área de construção ou utilização máxima 800m<sup>2</sup>/ha;

- c) Altura máxima: 7m ou dois pisos.
4. Os edifícios existentes nos espaços de equipamentos e outras estruturas estão sujeitos às 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.

## CAPÍTULO VII EXECUÇÃO DO PLANO

### **Artigo 35.º** **Sistema de execução**

1. A execução do PPCHO assenta em:
  - a) Operações urbanísticas de iniciativa dos particulares;
  - b) Intervenções de alteração ou requalificação do espaço público de iniciativa municipal que incluem:
    - i) O reperfilamento e requalificação dos arruamentos existentes;
    - ii) As unidades de intervenção delimitadas na planta de implantação e descritas no artigo seguinte.
  - c) Medidas de dinamização comercial e cultural, assim como de promoção da reabilitação urbana;
2. As intervenções referidas na alínea b) do número 1 são antecedidas por projeto de execução cumprindo as disposições constantes do presente regulamento e do Programa de Execução do Plano.
3. As intervenções referidas na alínea b) do número 1 não dependem de operações de transformação fundiária.
4. Para a concretização das intervenções referidas na alínea b) do número 1, o Município poderá recorrer à expropriação por utilidade pública.
5. Para promover a reabilitação do edificado, o Município pode:
  - a) Exercer o direito de preferência nas transações onerosas entre particulares de edifícios com elevado interesse arquitetónico, desde que o mesmo tenha por fim a salvaguarda do património histórico ou a colocação no mercado de frações para habitação ou outros usos admitidos no Plano;
  - b) Sujeitar os edifícios à venda forçada quando, 5 anos após a entrada em vigor do Plano, os proprietários dos edifícios em estado de ruína, ou que sejam considerados um risco para a segurança pública, não tenham iniciado as respetivas obras.
6. Tendo em conta o nível de consolidação da área de intervenção e a necessidade de promover a reabilitação dos edifícios, são mecanismos de perequação aplicáveis às operações urbanísticas as taxas urbanísticas municipais vigentes.

### **Artigo 36.º** **Unidades de Intervenção**

1. São definidas 4 Unidades de Intervenção (UI) que se encontram delimitadas na planta de implantação:
  - a) UI 1 – Qualificação do Largo D. Dinis;
  - b) UI 2 – Construção do parque de estacionamento da Igreja;



- c) UI 3 – Construção do silo automóvel na Rua Guilherme Gomes Fernandes;
  - d) UI 4 – Valorização da Ribeira de Odivelas e área adjacente.
2. A intervenção na UI 1 – Qualificação do Largo D. Dinis, é orientada pelas seguintes opções programáticas:
- a) Valorização do principal e mais emblemático espaço público do centro histórico;
  - b) Afetação exclusiva ao peão e qualificação enquanto área de estadia e contemplação, lazer e fruição coletiva diversificada;
  - c) Eliminação do parque de estacionamento existente;
  - d) Manutenção dos acessos viários condicionados à frente edificada e ao recinto afeto ao Mosteiro de D. Dinis e antigo Instituto de Odivelas, assegurando alguns lugares de estacionamento para moradores;
  - e) Alteração da relação entre as duas cotas no setor sul do Largo e recuo do muro de suporte de terras existente, eliminando as instalações sanitárias existentes;
  - f) Requalificação da atual área ajardinada equacionado a localização da fonte e do coreto, mas mantendo as árvores;
  - g) Manutenção da estátua da rainha Santa Isabel no Largo, podendo ser realocada;
  - h) Harmonização, através dos pavimentos, da área pedonal e das áreas de circulação automóvel;
  - i) Eliminação das barreiras arquitetónicas assinaladas na planta de implantação;
  - j) Instalação de mobiliário urbano que promova a vivência coletiva e responda a utilizações diversificadas e efémeras;
  - k) Ponderação do tratamento da empena em frente à Faruque e a iluminação noturna do Mosteiro;
  - l) Execução de sondagens prévias à obra de forma a salvaguardar eventuais achados arqueológicos.
3. A intervenção na UI 2 – Construção do parque de estacionamento da Igreja, é orientada pelas seguintes opções programáticas:
- a) Demolição dos edifícios existentes;
  - b) Construção de plataforma de estacionamento a uma cota superior à da Rua da Igreja, considerando a cota natural do terreno;
  - c) Criar um acesso a partir da Rua da Igreja ou Travessa de Nossa Senhora do Monte Carmo, conforme seja mais favorável à otimização do espaço;
  - d) Organizar a circulação e os lugares de estacionamento (21) conforme a planta de implantação, ajustando a sua configuração de modo a otimizar o espaço;
  - e) Assegurar a arborização do parque;
  - f) Assegurar acesso pedonal individualizado;
  - g) Garantir a salubridade dos edifícios confinantes através dos afastamentos necessários.
4. A intervenção na UI 3 – Construção do silo automóvel na Rua Guilherme Gomes Fernandes, é orientada pelas seguintes opções programáticas:
- a) A volumetria máxima de 3 pisos acima da cota da Rua Guilherme Gomes Fernandes, podendo ainda dispor de vários pisos em cave, de acordo com os perfis anexos ao regulamento e com esquema constante do relatório;
  - b) Ocupação integral da parcela;
  - c) Acessos pela Rua Guilherme Gomes Fernandes e a Rua Frei João Turiano;

- d) A maioria da área construída destina-se a estacionamento público, podendo incluir frações destinadas à instalação de comércio ou serviços desde que as mesmas confrontem com a Rua Guilherme Gomes Fernandes;
  - e) A cobertura do edifício deve constituir-se como “praça”/ espaço público podendo integrar estabelecimentos de restauração e bebidas, estando interdito o estacionamento a céu aberto.
5. Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, a intervenção na UI 4 – Valorização da Ribeira de Odivelas e área adjacente, é orientada pelas seguintes opções programáticas:
- a) Valorização paisagística das margens da Ribeira de Odivelas;
  - b) Estabilização das encostas suportada por estudo geotécnico;
  - c) Limpeza das margens da Ribeira e efetuar o tratamento paisagístico da encosta por forma a impedir ou controlar os fenómenos de erosão.
  - d) Demolição das construções existentes;
  - e) Criação de condições para a fruição pública;
  - f) Criação de hortas urbanas no espaço afeto ao regime da RAN (incluindo infraestruturização mínima);
  - g) Regularização dos dois caminhos pedonais existentes – um longitudinal que acompanha a Ribeira e um que liga as duas cotas – assumindo a inserção do primeiro na rede municipal de ecopistas;
  - h) Substituição da ponte pedonal existente;
  - i) Qualificação e arborização do parque de estacionamento adjacente à Alameda de Porto Pinheiro;
  - j) Criação de uma zona de estadia e lazer/miradouro na área plana adjacente ao parque de estacionamento, incluindo a instalação de mobiliário urbano e de painéis informativos sobre o centro histórico.

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

### **Artigo 37.º** **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do PPCHO, são revogadas as seguintes disposições do Plano Diretor Municipal de Odivelas:

- a) O n.º 3 do artigo 16º no que se refere aos parâmetros de estacionamento;
- b) O n.º 1 do artigo 10º no que se refere à aplicação do Anexo IV e ao uso “indústria transformadora (SIR)”.

### **Artigo 38.º** **Omissões**

Qualquer situação não prevista no presente regulamento observa o disposto no PDM de Odivelas e na demais legislação aplicável.

**Artigo 39.º**  
**Entrada em Vigor e Revisão**

O Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República, podendo ser revisto por iniciativa da Câmara Municipal, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração, conforme definido na legislação em vigor.



ANEXOS



## Anexo IV - Quadro de edificabilidade

ID parcela	ID Ficha	Valor arquitetónico (Tipo)	Alinhamento obrigatório	Implantação obrigatória	Nº máx pisos	Altura máx da fachada (m)
1	A_01	3	sim	não	2	-
2	A_02	3	sim	-	2	-
3	A_03	3	sim	-	2	-
4	A_04	2	-	-	2	-
5	A_05	2	-	-	2	-
6	B_06	3	-	-	2	-
7	B_07	3	-	-	2	-
8	B_07	2	-	-	2	-
9	B_07	3	-	-	2	-
10	B_07	3	-	-	2	-
11	B_11 e 12	3	-	-	2	-
12	C_13	3	-	-	3	-
13	C_14	2	-	-	2	-
14	C_15	1	-	-	2	-
15	C_16	2	-	-	2	-
16	C_17	1	-	-	2	-
17	C_18	1	-	-	2	-
18	C_19	2	-	-	2	-
19	C_20	2	-	-	2	-
20	C_21	2	-	-	3	-
21	D_22	2	-	-	2	-
22	D_22	2	-	-	2	-
23	D_23	2	-	-	2	-
24	D_24	1 (em vias de classificação)	-	-	-	-
25	E_25	3	-	-	4	-
26	E_26	3	-	-	3	-
27	E_27	3	-	-	3	-
28	E_28	3	-	-	2	-
29	E_29	3	-	sim	2	7
30	Ver anexo V					
31	E_30	3	-	-	1	-
32	E_31	3	-	-	2	-
33	E_32	3	-	-	2	-
34	E_33 a 35	3/2/2	-	-	2	-
35	E_36	2	-	-	2	-
36	Ver anexo V					
37	F_40	-	-	-	-	-
38	Ver anexo V					
39	Ver anexo V					
40	Ver anexo V					
41	F_45	2	-	-	2	-
42	F_46	2	-	-	2	-
43	F_47	2	-	-	2	-

ID parcela	ID Ficha	Valor arquitetónico (Tipo)	Alinhamento obrigatório	Implantação obrigatória	Nº máx pisos	Altura máx da fachada (m)
44	F_48	2	-	-	2	-
45	F_49	3	-	-	2	-
46	G_50	2	-	-	2	-
47	G_51	2	-	-	2	-
48	G_52	2	-	-	2	-
49	G_53	2	-	-	1	-
50	G_54	2	-	-	1	-
51	G_55	3	-	-	2	-
52	G_56	3	-	-	2	-
53	G_57	3	-	-	2	-
54	G_58	1	-	-	2	-
55	G_59	3	-	-	2	-
56	G_60	3	-	-	2	-
57	G_61	3	-	-	2	-
58	G_62	2	-	-	2	-
59	G_63	2	-	-	2	-
60	G_64	2	-	-	2	-
61	G_65	2	-	-	2	-
62	G_66	2	-	-	2	-
63	-	-	-	-	1	-
64	G_67	1 (Classificado)	-	-	-	-
65	H_68	2	-	-	2	-
66	H_69	2	-	-	2	-
67	H_70	2	-	-	2	-
68	H_71	2	-	-	2	-
69	H_72	2	-	-	2	-
70	H_73	2	-	-	2	-
71	H_74	2	-	-	2	-
72	H_75	2	-	-	2	-
73	H_76	3	-	-	3	-
74	H_77	2	-	-	2	-
75	H_78	2	-	-	2	-
76	H_79	2	-	-	2	-
77	H_80	2	-	-	2	-
78	H_81	2	-	-	2	-
79	H_82	2	-	-	2	-
80	H_83	2	-	-	3	-
81	H_84	2	-	-	3	-
82	H_85	2	-	-	2	-
83	H_86 e 87	2	-	-	2	-
84	H_88	3	-	-	2	6
85	H_89	2	-	-	2	6
86	H_90	2	-	-	2	6
87	H_91	2	-	-	2	6
88	H_92	2	-	-	2	6
89	H_93	2	-	-	2	6



ID parcela	ID Ficha	Valor arquitetónico (Tipo)	Alinhamento obrigatório	Implantação obrigatória	Nº máx pisos	Altura máx da fachada (m)
90	H_94	2	-	-	2	6
91	H_95	2	-	-	2	6
92	H_96	2	-	-	2	6
93	H_97	2	-	-	2	6
94	I_98	2	-	-	2	-
95	I_99	2	-	-	2	-
96	I_100	2	-	-	2	-
97	I_101	2	-	-	2	-
98	I_102	2	-	-	2	-
99	I_103	2	-	-	2	-
100	I_104	2	-	-	2	-
101	J_105 e 112	3	-	-	2	-
102	J_106	3	-	-	2	-
103	J_107	3	-	-	2	-
104	J_108	3	-	-	2	-
105	J_109	3	-	-	2	-
106	J_110	2	-	-	2	-
107	J_111	3	-	-	2	-
108	J_113	1	-	-	2	-
109	J_114	2	-	-	2	-
110	J_115	2	-	-	2	-
111	J_116	3	-	-	2	-
112	J_117	3	-	-	2	-
113	-	-	-	sim	3	9
114	K_118	3	sim	-	2	-
115	-	-	-	-	-	-
116	K_119	3	sim	-	2	-
117	K_120 e 122	3	sim	-	2	-
118	K_121 e 123	3	sim	-	3	-
119	K_124	3	sim	-	2	-
120	K_125	3	sim	-	3	9
121	K_126	3	sim	-	2	-
122	-	-	-	-	2	6
123	K_127	3	-	-	2	6
124	K_128	3	-	-	2	6
125	K_129	3	-	-	2	6
126	L_130	1	-	-	-	-
127	L_131	3	-	-	-	-
128	L_132	1	-	-	2	-
129	M_133	1	-	-	2	-
130	M_134	2	-	-	2	-
131	M_135	2	-	-	2	-
132	M_136	2	-	-	2	7,5
133	M_137	2	-	-	3	9,0
134	M_138	2	-	-	2	-

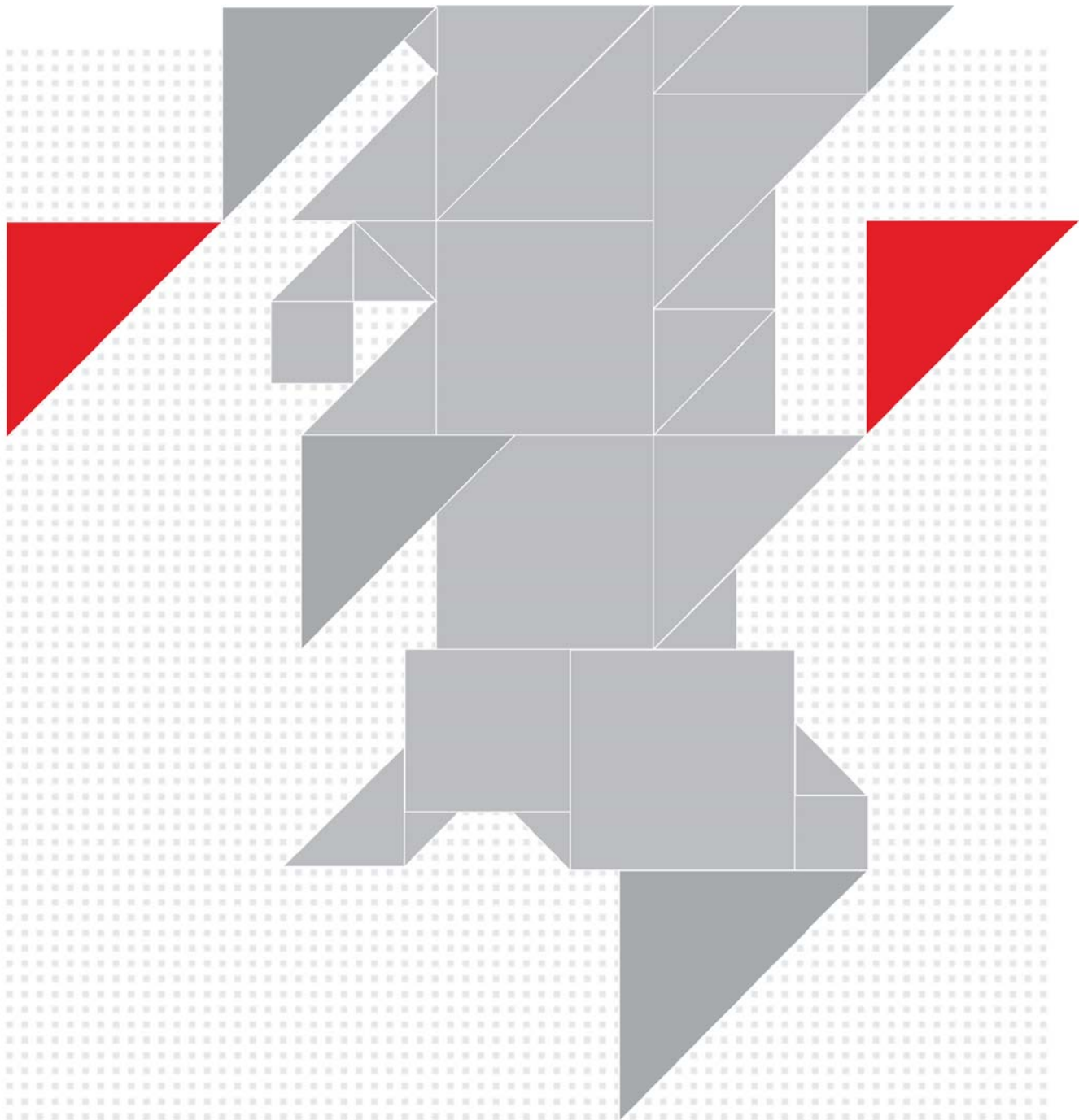
ID parcela	ID Ficha	Valor arquitetónico (Tipo)	Alinhamento obrigatório	Implantação obrigatória	Nº máx pisos	Altura máx da fachada (m)
135	M_139	2	-	-	2	-
136	M_140 e 141	2/3	sim	-	3	9
137	M_142	3	sim	-	2	-
138	M_143	2	-	-	2	-
139	M_144	2	-	-	2	-
140	M_145	3	-	-	2	-
141	M_146	2	-	-	2	-
142	M_147	2	-	-	2	-
143	M_148	2	-	-	2	-
144	M_149	3	-	-	2	-
145	M_150	3	-	-	2	-
146	M_151	3	-	-	2	-
147	M_152	3	-	-	2	-
148	N_153	2	-	-	2	-
149	N_154	2	-	-	2	-
150	N_155 e 156	2	-	-	2	-
151	N_157	3	-	-	2	-
152	Ver anexo V					
153	N_158	2	-	-	2	-
154	N_159	2	-	-	2	-
155	N_160	3	-	-	2	-
155a	Ver anexo V					
156	O_161	2	-	-	2	-
157	O_162	2	-	-	2	-
158	O_163	3	-	-	2	-
159	O_164	2	-	-	2	-
160	O_165	2	-	-	2	-
161	O_166	3	-	-	4	-
162	O_167	3	-	-	4	-
163	O_168	3	-	-	4	-
164	P_169	2	-	-	2	-
165	P_170	2	-	-	2	6
166	P_171	2	-	-	2	6
167	P_172	2	-	-	2	-
168	P_173 e 174	2	-	-	2	7
169	P_175	2	-	-	2	-
170	P_176	2	-	-	2	-
171	P_177	2	-	-	2	-
172	P_178	2	-	-	2	-
173	P_179	2	-	-	2	-
174	P_180	2	-	-	2	-
175	P_181 e 194	2/3	-	-	2	-
176	P_182	1	-	-	2	-
177	P_183 e 184	2/1	-	-	2	7

ID parcela	ID Ficha	Valor arquitetónico (Tipo)	Alinhamento obrigatório	Implantação obrigatória	Nº máx pisos	Altura máx da fachada (m)
178	P_185	2	-	-	2	6
179	P_186	3	-	-	2	8
180	-	-	-	-	-	-
181	-	-	-	-	-	-
182	-	-	-	-	-	-
183	-	-	-	-	-	-
184	P_187	3	-	-	2	6
185	P_188	3	-	-	2	6
186	P_189	3	-	-	2	6
187	P_190	3	-	-	2	6
188	P_191	3	-	-	2	6
189	P_192	2	-	-	2	-
190	P_193	2	-	-	2	-
191	P_195	3	-	-	2	-
192	P_196	2	-	-	2	-
193	P_197	2	-	-	2	-
194	P_198	2	-	-	2	-
195	P_199	2	-	-	2	-
196	Q_200 e 201	3	-	-	1	-
197	Q_202 e 203	3	-	-	1	-
198	Q_204 a 208	3	-	-	2	-
199	R_209 e 210	1 (Classificado)	-	-	-	-
200	R_211	3	-	-	1	-
201	R_212	2	-	-	4	-
202	R_216	2	-	-	2	-
203	R_217	3	-	-	1	-
204	R_215	3	-	-	1	-
205	R_214	2	-	-	1	-
206	R_213	2	-	-	1	-

### Anexo V - Quadro de edificabilidade dos edifícios propostos

ID parcela	ID Ficha	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	Área máx. de construção (m <sup>2</sup> )	Nº máx pisos	Altura máx da fachada (m)	Alinhamento obrigatório	Implantação obrigatória	Usos
30	-	118,26	236,51	2	7	sim	sim	mistos
36	E_37 a 39	273,83	821,5	3	-	-	-	mistos
38	F_41, 42, 43	87,31	174,62	2	-	-	sim	mistos
39	F_44	87,12	174,24	2	-	-	sim	mistos
40	-	200,32	400,64	2	7	-	sim	mistos
152	-	187,92	375,85	2	6	-	sim	mistos
155a	-	378,02	1134,05	3	9		sim	mistos





**Matosinhos**  
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159

**Lisboa**  
Av. 5 Outubro  
nº77 – 6º Esq  
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200  
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt  
[www.quaternaire.pt](http://www.quaternaire.pt)