Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

CONCURSO DE IDEIAS PARA O MONTE PEDRAL

AS FORMAS DE TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE E OS MODELOS DE HABITAÇÃO CONTEMPORÂNEA

ANEXO I

PROGRAMA PRELIMINAR

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Abril de 2019

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

ÍNDICE

1. Enquadramento
    1.1. Enquadramento estratégico
    1.2. Enquadramento histórico
2. Programa
    2.1. Localização
    2.2. Caraterização morfológica
    2.3. Objetivos
    2.4. Dimensionamento e viabilidade
3. Enquadramento nos instrumentos de gestão do território
    3.1. Planta de Ordenamento
        3.1.1. Qualificação do solo
        3.1.2. Património
        3.1.3. Hierarquia da rede rodoviária
    3.2. Planta de Condicionantes
4. Links úteis
5. Palavras-chave

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

Porto. Câmara Municipal

1. Enquadramento

1.1. Enquadramento estratégico

Nos anos mais recentes as dinâmicas urbanas da cidade do Porto têm vindo a induzir um progressivo desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação, pressionando os preços em alta e limitando a reserva de habitação disponível na cidade. Atendendo à necessidade de mitigação da falha de mercado que atualmente se verifica no acesso à habitação a custos acessíveis, a Câmara Municipal do Porto tem vindo a atuar na promoção de uma resposta integrada às necessidades sentidas pelos extratos populacionais onde essa falha mais se faz sentir.

Tal intervenção tem como objetivo a criação de um mercado de arrendamento habitacional que satisfaça a população com rendimentos superiores aos limiares estabelecidos para acesso a habitação de interesse social, mas inferiores aos necessários para acompanhar a evolução dos preços praticados no mercado habitacional do Porto.

Nesse sentido o Município do Porto pretende concretizar no curto prazo uma política ativa de promoção de construção de habitação com rendas acessíveis em terrenos municipais.

O antigo Quartel de Monte Pedral, recentemente desafetado do domínio público militar, localizado no centro da cidade entre as ruas da Constituição, Serpa Pinto e Egas Moniz, com 25.000 m2 de área aproximada, constitui um dos maiores espaços atualmente disponíveis no domínio privado municipal para a promoção de habitação acessível, estimando-se que o desenvolvimento de uma tal operação urbanística permita a criação de habitação para uma população futura estimada em 1 100 residentes, a que se somará uma residência universitária com cerca de 100 camas.

A CMP pretende com esta operação atingir diversos objetivos, nomeadamente **intervir no mercado de arrendamento a custos controlados** e, em parceria com a academia do Porto, na **oferta de residências para estudantes**, através de uma oferta relevante de tipologias habitacionais, graças a uma operação que se pretende exemplar, sob o ponto de vista urbanístico e arquitetónico.

Por esse motivo, e reconhecendo o papel específico que a arquitetura e as disciplinas afins representam na discussão da cidade, da urbanidade e da habitação, torna-se oportuno abrir à comunidade a possibilidade de participar neste processo através de um **concurso de ideias**, do qual resultem contributos que possam ajudar a consubstanciar o programa e os parâmetros da intervenção.

Por outro lado o Município do Porto pretende elaborar um Projeto Regulador para toda a zona, que permita balizar os parâmetros dos procedimentos posteriores que levarão à concretização da vontade política de construção deste novo complexo urbano. Tal Projeto Regulador deverá determinar as grandes opções de ocupação deste terreno, definindo o partido urbanístico, as implantações, as volumetrias, o espaço público e o privado, a distribuição programática e as opções tipológicas. Este

concurso municiará o processo de elaboração do Projeto com um acervo de opções que permitirão aos serviços municipais uma abordagem mais rica e integrada ao programa base proposto.

Este concurso trata, portanto, de promover uma plataforma de discussão das formas de transformação da cidade e dos modelos de habitação contemporânea, angariando ideias que permitam ir mais além do que respostas concebidas a partir de critérios meramente burocráticos ou quantitativos, para que o cumprimento das disposições regulamentares e legais aplicáveis, por força do programa e da localização, não constituam um fim em si mesmo, mas um pretexto para ir mais além, no desenvolvimento de ideias que se pretendem, além de inovadoras e desafiantes, vinculadas com a realidade e comprometidas com a sua exequibilidade.

Por outro lado, atendendo ao processo histórico de crescimento desta parte da cidade e da importância urbana dos arruamentos que a estruturam, encara-se esta área, cuja dimensão e localização lhe atribuem um estatuto de relevo, como um potencial exemplo daquilo que pode ser o processo de transformação da cidade.

Apesar deste potencial, o seu alheamento face à envolvente, materializado na interrupção das ruas e caminhos de ligação à área central da cidade e no alto muro perimetral que a envolve, acentuado pela ausência de função desde há alguns anos, transformou este espaço numa área marginal à vivência urbana e aos seus ritmos, **um vazio urbano**. "Na cidade contemporânea um dos maiores recursos para a sua reavaliação reside nos lugares degradados, "obsoletos", ou marginais, que encontramos desde o tecido urbano consolidado às periferias. Formam uma verdadeira rede de hipóteses que, quando avaliadas em conjunto, podem produzir um profundo e impulso reformador das cidades. Vazios Urbanos, Brownfields, Terrain Vague ou Espaços Banais são designações comuns para estes lugares que deviam estar, de forma consciente e concertada, nos planos estratégicos das cidades"[1].

Nesta abordagem aos espaços expectantes, vazios de função e disponíveis para a transformação, Ignasi de Solá-Morales definiu o termo ***terrain vague***, que parece adequado à situação em causa. De acordo com este autor, "terrain é, em primeiro lugar, uma extensão de solo de limites precisos, edificável, na cidade (…) uma porção de terra de condição expectante, potencialmente aproveitável", sendo estas situações aquelas "que parecem converter-se em fascinantes pontos de atração".
Relativamente a estes casos, "**A relação entre a ausência de uso, de atividade, e o sentimento de liberdade, de expectativa**, é fundamental para entender toda a potência evocativa que os *terrain vague* das cidades desempenham na sua perceção nos últimos anos. Vazio, portanto, como ausência, mas também como promessa, como encontro, como espaço do possível, expectativa"[2].

---

[1] **Spreebogen 33-91-07**, José Mateus, Vazios Urbanos, Catálogo da Trienal de Arquitetura de Lisboa, 2007

[2] ***Terrain vague***, Ignassi de Solá-Morales, publicado em Anyplace, Anyone Corporatio / The MIT Press, 1995

Assim, entende-se que a escala de intervenção adequada para abordar a resolução deste problema é a de **projeto urbano**, nos termos definidos por Manuel de Solá-Morales i Rubio, dada a necessidade de interpretar o tecido urbano envolvente e de propor a sua recomposição, por continuidade ou por rotura: "Projeto Urbano é partir da geografia da cidade dada, das suas sugestões e solicitações, e introduzir com a arquitetura elementos de linguagem que deem forma ao lugar. Projeto Urbano é confiar mais na complexidade da obra a realizar do que na simplificação racional da estrutura urbana. É também trabalhar de forma indutiva, generalizando o particular, o estratégico, o local, o gerador e o modelo (…) **Projetar o lugar** é, assim, o principal método do que chamamos de Projetos Urbanos. Alguns projetos, que não são os do desenho urbano de Harvard dos anos 60 (Sert, Soltan, Makki), nem os da paisagem urbana de Cullen, nem o estruturalismo dos Smithsons, De Carlo, Bakkema, Tange e Team 10. Também não são o grande design que Bacon procurou em Filadélfia ou Hugo Wilson em Cumbernauld. Não acreditam nem em Krier nem em Glossling, em Alexander ou em Colin Rowe. Embora haja algo, é claro, comum a todos eles, uma **vontade operativa e pragmática e uma ética mais profissional do que ideológica, porque também têm uma grande desconfiança dos princípios e um apreço excessivo pelos finais**. Como se não fosse fácil confiar no talento no momento de construir as nossas cidades ..."[3].

Segundo Sola-Morales, os temas abordados pelos projetos urbanos são o relevo dos **traçados viários**, existentes e propostos, a proposta de **novos tecidos edificados** e a **reinterpretação dos lugares urbanos**. Essas serão as matérias nucleares a abordar no presente concurso de ideias.
Além destas áreas temáticas, cinco tópicos definem os Projetos Urbanos:

- Produção de efeitos territoriais que transcendem a sua área de atuação;
- O caráter complexo e interdependente do seu conteúdo, a mistura de usos, de utilizadores, de ritmos temporais e de orientações visuais;
- O uso da escala intermédia, sendo suscetível de ser totalmente executado no curto/médio prazo;
- O caráter voluntarista, definindo a arquitetura da cidade, independentemente da arquitetura dos edifícios;
- A componente pública, importante no investimento e nos usos coletivos do programa.

1.2. Enquadramento histórico

A localização da área em estudo tem a sua âncora na rua de Serpa Pinto. A origem desta via remonta às grandes alterações urbanísticas desenvolvidas na cidade ao longo do séc. XVIII, durante a vigência da Junta das Obras Públicas criada pelo Marquês de Pombal, que estruturaram o centro antigo e desenvolveram planos, abrindo orientações para a expansão futura da cidade.

[3] **A segunda história do Projeto Urbano,** Manuel de Solá-Morales i Rubio, publicado na revista UR 5, 1987

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

No seguimento das obras públicas da estrutura viária central da cidade, desenvolvida por João de Almada e Melo através da presidência da Junta de Obras Públicas, que organizou, planeou e apontou os caminhos para o futuro desenvolvimento da cidade, deu-se a abertura da rua de Serpa Pinto, aprovada em 1858, para estabelecer a ligação entre a Ramada Alta e o Açougue público de Paranhos.

Sendo à época presidente da Câmara António Vieira de Magalhães, foram levadas a cabo as necessárias expropriações para o início da abertura da rua, cuja construção apenas se concluiu 30 anos depois.

Em 1867 foi aprovada a planta que previa o prolongamento da Rua da Constituição, de nascente até a atual rua de Serpa Pinto, que na época era denominada rua Nova do Matadouro de Paranhos. A execução desta via prolongou-se por mais de uma década e terminou por volta de 1890. O cruzamento de ambas as ruas é atualmente a exata localização do quartel que se pretende intervencionar.

Na planta de Telles Ferreira de 1892, é notória a importância urbana do Edifício – Matadouro de Paranhos, materializada na demarcação do eixo de ligação da Ramada Alta até esse equipamento. Desenvolvendo-se paralelamente às vias de saída do centro que permitiam a ligação da cidade do Porto às localidades mais importantes localizadas a norte do território municipal, a atual rua de Serpa Pinto constituía o eixo de ligação da parte baixa da cidade, centro urbano de gestão e comércio, ao edifício do Matadouro, que se assumia como um dos equipamentos mais importantes para a vida comercial desenvolvida na época.

O Matadouro de Paranhos – S. Diniz que era, à época, um dos equipamentos mais importantes da cidade, foi decisivo no traçado viário daquela zona do Porto.

Esse equipamento, que iniciou funções em 1 de Janeiro de 1844, em consequência da cessação de abates no matadouro das Fontainhas em 1843, teve necessidade de ser alargado, tendo o edifício sofrido obras de ampliação em 1873/1874, o que lhe permitiu continuar em funcionamento como único Matadouro de Paranhos até meados de 1923.

Apesar disso, no início do século passado, por volta de 1910, verificou-se a necessidade de substituir o Açougue de Paranhos (ou Matadouro Velho) – S. Diniz – uma vez que a sua diminuta dimensão não era já suficiente para o trabalho que lhe estava a ser exigido, e aprovou-se novo projeto. O lugar escolhido então, nas proximidades da Corujeira, teve por base a proximidade ao centro da cidade, a facilidade de captura de água e a disponibilidade de uma área com dimensão suficiente para albergar os serviços com a proporção exigida e a capacidade de futuras ampliações. O local tinha ainda a vantagem acrescida da proximidade ao caminho-de-ferro. Apesar de tal equipamento ter entrado em funcionamento 10 anos antes, só em 1932 se realizou a inauguração oficial.

As instalações do antão designado" matadouro velho" passaram a auxiliar vários serviços municipais, acomodando no edifício o canil, os serviços de limpeza e outras funções que se mantêm atualmente a

cargo da Direção do Ambiente da CMP, estando para breve o início dos trabalhos da sua adaptação para sede de duas empresas municipais.

O Edifício do Quartel de Monte Pedral foi inicialmente construído para ser o Asilo-Escola D. Maria Amélia, um equipamento destinado a acolher cerca de 200 crianças. A construção do edifício foi iniciada de acordo com a sua matriz original, desenvolvido em 1891, sendo que o projeto original foi atribuído ao arquiteto Joaquim Augusto da Costa Oliveira, como obra municipal.

O projeto, de arquitetura austera, enquadrava-se inteiramente nos parâmetros da época, sendo que a construção original prevista para o Asilo ocupava a totalidade da frente de rua para a Rua de Serpa Pinto e desenvolvia-se simetricamente ao longo da rua da Constituição e rua Egas Moniz.

Em 1904, durante as obras de construção do edifício, estando já delineada pouco mais que a implantação com a construção dos alicerces, foi alterada a intenção de instalar o asilo-escola e foi lavrado o acordo de cedência entre o Município do Porto e o Ministério da Guerra para a instalação do Quartel de Monte Pedral. Apesar dessa alteração, é possível encontrar na Carta Topográfica do Porto de 1892, da autoria de Telles Ferreira, a planta completa do edifício, que não viria no entanto a ser concluído. O projeto para o asilo foi seguido quase na totalidade, sendo que a torre sineira nunca chegou a ser construída e apenas foi edificada a ala direta do desenho original. O edifício do quartel não viu o seu alçado principal ficar completo, na frente urbana da rua de Serpa Pinto, tendo sempre vindo a ser ampliado de uma forma assimétrica, essencialmente ao longo da rua de Egas Moniz.

A área do quartel foi delimitada através de um muro ao longo da Rua da Constituição (inicialmente denominada Rua 27 de Janeiro, em 1845), confrontando com o Bairro de Monte Pedral que se desenvolve na frente norte dessa via.

No final do sec. XIX o Comércio do Porto iniciou um programa alargado de construção de bairros de casas económicas, sendo que o primeiro conjunto de habitações corresponde aos do lugar do Monte Pedral, bairro que ainda hoje se encontra na ala norte da Rua de Constituição, mesmo em frente ao terreno do quartel. O projeto, da autoria do arquiteto Marques da Silva, teve início em 1899, tendo sido inaugurado em 1905. Tal projeto foi desenvolvido em terrenos municipais e entregue à gestão municipal após a conclusão da obra. Dada a diminuta dimensão das casas originais previstas, o Arquiteto Marques da Silva desenvolveu o projeto agrupando-as em núcleos de quatro, o que criou uma volumetria que se assemelha a uma única casa. Também neste caso não foi concretizado todo o projeto inicial.

A zona objeto deste concurso, afeta ao quartel desativado, está assim localizada numa importante zona de expansão do tecido urbano oitocentista da cidade do Porto, voltando atualmente a ter uma preponderância urbanística, desta feita já não relacionada com a expansão da cidade e com a ligação a um importante centro logístico (antigo matadouro da cidade), mas por constituir uma rara oportunidade de regeneração de uma área localizada na cidade estabilizada, equidistante do centro da cidade (baixa)

e da Boavista, diretamente relacionada com importantes eixos de circulação intra-urbana (sistema Constituição/Egas Moniz), nas imediações de acessos à VCI, e acessível a pé a partir de duas estações de Metro (Carolina Michaelis e Lapa)

Após o abandono da função militar, que esteve na origem da cedência do início do século XX, o Estado Português, através da Resolução do Conselho de Ministros nº 16/2019, de 22 de janeiro, desafetou o imóvel do domínio público militar a que estava sujeito, com o objetivo de ser restituído à Câmara Municipal do Porto. Essa restituição aconteceu no passado dia 6 de março, abrindo-se dessa forma a oportunidade de desenvolvimento de um polo multifuncional nesse local, em grande medida destinado a habitação arrendada a preços acessíveis.

2. Programa

2.1. Localização

A parcela possui uma área de cerca de 25.000 m2 e localiza-se muito próximo do centro geométrico da cidade, distando cerca de 5.700 m dos seus pontos extremos, a nascente e a poente e cerca de 2.300 m do ponto mais a norte e cerca de 2.500 m do ponto mais a sul.

Ocupa uma posição adjacente a um eixo que, aquando da sua construção, desempenhou um papel estruturante do crescimento da cidade no sentido norte/sul, muito claro na Planta Telles Ferreira, de 1892 (ver anexo VIII), constituído pelas ruas de Serpa Pinto e de Cedofeita, com uma rótula no largo da Ramada Alta e extremidades em pontos urbanos notáveis, a norte o Matadouro Municipal e a sul a praça de Carlos Alberto.

Este eixo histórico veio a perder força por via da interseção feita pela linha do caminho-de-ferro, que apesar de manter a ligação funcional, lhe retirou intensidade urbana. Em contrapartida, a ligação nascente/poente veio a ser reforçada pela sua integração no eixo viário mais importante interior à VCI com essa direção, constituído pela rua da Constituição e pelo eixo composto pelas ruas de Domingos Sequeira, da Quinta Amarela, de Egas Moniz, de Damião de Góis, de João Pedro Ribeiro e de Latino Coelho.

Graças a esta localização, apresenta elevada integração na sua articulação viária com as restantes áreas da cidade, através do eixo referido no parágrafo anterior, ou com o seu exterior, via diversos acessos possíveis à VCI.

As estações do metro mais próximas desta área localizam-se a sul e são a estação de Carolina Michaelis, a cerca de 600m, via ruas de Serpa Pinto e Barão de Forrester, e a estação da Lapa, a cerca de 700m, via ruas da Bouça, Gerês, Monte Cativo e Melo.

Direção Municipal de Finanças e Património
Rua do Bolhão, 162 – 6.º
4000-111 Porto
T. +351 222 097 216
F. +351 222 097 296

Porto. Câmara Municipal

2.2. Caraterização morfológica

A parcela encontra-se inserida numa malha de quarteirões retangulares de dimensões variáveis, entre as ruas da Constituição e de Egas Moniz / Damião de Góis.

Mais fragmentada, esta malha regular de quarteirões, configurados por arruamentos retilíneos, ortogonais entre si, prolonga-se para norte, entre as ruas de Serpa Pinto e de Ribeiro de Sousa, com eixos de direção norte/sul (ruas de Zambeze, Aliança, José Pacheco do Monte, Ribeiro de Sousa) e de direção nascente/poente (ruas do Quanza e de Montalegre).

A sul, as ruas de Marraquene, da Bouça, de Marques Marinho, Burgães e Gerês, formam um tecido urbano irregular, composto por arruamentos de perfil reduzido, adaptados ao relevo mais acidentado, onde a rua de Brito Capelo se afirma formalmente como uma exceção, dado o seu caráter retilíneo.

Relativamente á envolvente próxima, a norte encontra-se o Bairro Operário d`O Comércio do Porto, da autoria do Arquiteto Marques da Silva, iniciado em 1899 (ver 1.2. Enquadramento histórico). Apresenta quarteirões de reduzidas dimensões, ocupados por tipologias habitacionais de moradias que, apesar de geminadas, assumem-se formalmente como isoladas em lote, na articulação entre as ruas de Serpa Pinto e Constituição. Esta estrutura prolonga-se para nascente, com quarteirões de dimensões maiores, ocupados por equipamentos escolares e de saúde.

A poente, o tecido urbano apresenta quarteirões irregulares, de maiores dimensões, ocupados, em termos gerais, por tipologias multifamiliares em frente de rua. Verifica-se que a existência de parcelas cadastrais de maior área proporcionou o aparecimento recente de tipologias não habitacionais de maiores dimensões, nomeadamente superfícies comerciais de venda a retalho e o Cenáculo do Espírito Santo.

A sul, a malha urbana é mais fina, sendo os quarteirões irregulares de reduzidas dimensões maioritariamente ocupados por edifícios de tipologias uni ou bifamiliares de frente de rua, em parcelas de reduzidas dimensões, verificando-se a existência de processos de intervenção sobre este edificado tendentes a aumentar a sua densidade (n.º de pisos, quando permitido pela largura do arruamento, e área de implantação). Atualmente, esta área apresenta-se dinâmica, com diversas operações em curso.

A nascente, a malha urbana apresenta-se organizada em quarteirões regulares, com cerca de 100m de largura e comprimento variável, originalmente ocupados por moradias em frente contínua de rua ou isoladas em lote, mas que têm vindo a ser substituídas por tipologias multifamiliares de frente de rua com a cércea de r/c + 4 pisos. Contudo, adjacentes à área de estudo, verificam-se operações recentes ou em curso de reabilitação/ampliação de moradias, conservando o seu caráter isolado em lote.

Em termos gerais, os processos de transformação urbana observados na envolvente ao quartel do Monte Pedral podem descrever-se como:

- Processos de transformação adaptados à malha cadastral existente, com aumento de densidade de ocupação;
- Adoção de cérceas que materializam a norma que relaciona a altura do edificado com a largura dos arruamentos;
- Aparecimento de programas não habitacionais em volumetrias de maior dimensão, que se destacam do tecido envolvente.

2.3. Objetivos

Tendo em consideração o enquadramento, o processo histórico e a caraterização da área de intervenção feitos anteriormente, estabelecem-se os seguintes objetivos para este projeto urbano:

- Definir uma solução espacial e volumétrica que promova a recomposição / reconstituição morfológica do tecido urbano da zona;
- Propor a criação de espaços públicos qualificadores da intervenção, nomeadamente arruamentos, percursos, alargamentos, espaços verdes, praças e largos, etc., articulados com a envolvente;
- Propor a adoção criteriosa e inovadora de tipologias habitacionais, tendo em consideração o objetivo da operação - fomentar a provisão de habitação para o mercado de arrendamento com renda acessível;
- Reabilitar, valorizar e ampliar o edifício existente, inventariado como imóvel de interesse patrimonial, para instalação de um programa de residência de estudantes, cujo projeto e concretização constituirá uma ação a ser desenvolvida em parceria com a academia em momento posterior ao do projeto urbano;
- Propor a intervenção sobre o espaço público envolvente, por forma a garantir as continuidades formais e funcionais necessárias;
- Promover a permeabilidade no sentido norte / sul, podendo ser ponderada a abertura de ligações viárias e pedonais adequadas. Considera-se a este respeito como fundamental a abertura do novo arruamento previsto no PDM entre as Ruas de Egas Moniz e Constituição, cuja localização em concreto será definida pelo projeto regulador que resultará do presente concurso.
- Adotar estratégias e soluções que contribuam para a implementação da Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas, nomeadamente através de soluções que favoreçam:
    - O funcionamento do ciclo urbano da água (aumento da permeabilidade, criação de bacias de retenção, implementação de arborização urbana, adoção de coberturas verdes, criação de unidades de biorretenção, bioinfiltração, reingardens);
    - O aproveitamento das águas pluviais;

- Adotar processos e soluções construtivas que promovam a eficiência energética, quer de forma passiva, quer de forma ativa, usando as coberturas para produção de energia fotovoltaica;

- Resolver a diferença de cotas registada no sentido nascente / poente através de soluções arquitetónicas adequadas;
- Potenciar a sustentabilidade económica da intervenção, nomeadamente pela capacidade de atração de investimento privado e pela capacidade de gerar retorno.

2.4. Dimensionamento e viabilidade

Muito embora se trate de um concurso de ideias, pretende-se que este momento de reflexão, criatividade e participação seja também orientado para o desenvolvimento de soluções economicamente sustentáveis, pelo que se considera necessária a demonstração do equilíbrio entre os custos de construção e de manutenção da proposta e o retorno que ela irá gerar, numa lógica de uso criterioso de recursos públicos.

Torna-se então necessário que as propostas demonstrem a viabilidade da solução, detalhando os dados numéricos da proposta apresentada a concurso, incluindo uma estimativa, dos custos estimados, com o modelo de ocupação proposto. Esses dados devem ser indicados em quadro sinóptico apresentado de acordo com o anexo VI

A proposta deve contemplar entre 370 (limite mínimo obrigatório) e 400 fogos (limite máximo indicativo).

Os restantes valores numéricos do programa base são os seguintes:

ABC ..... 50 500 m2 (indicativo)
ABC habitação ..... 44 400 m2 (indicativo)
ABC Comércio ..... 2 800 m2 (indicativo)
ABC equipamento ..... 3 300 m2 (indicativo)
T3 ..... 10% a 30% (obrigatório)
T2 ..... 50% a 60% (obrigatório)
T1 ..... 10% a 30% (obrigatório)
Índice de Impermeabilização ..... Segundo o regulamento do PDM
Estimativa de custo ..... 52 M€ (indicativo)

3. Enquadramento nos instrumentos de gestão do território

3.1. Planta de Ordenamento

3.1.1. Qualificação do solo

A qualificação do solo ocupado pela parcela do quartel do Monte Pedral está definida no Plano Diretor Municipal do Porto[4] como "Área de equipamento existente" do lado poente (cerca de 4/5 da área total) e "Área de frente urbana contínua em consolidação" na restante área. Existe ainda uma faixa de solo, correspondente à intenção de prolongar a rua de Zambeze para sul, qualificada como "Sistemas de circulação e mobilidade (Espaços – canal e tubos subterrâneos) ", que separa as áreas com os diferentes usos de solo referidos.

Contudo, decorrendo da cessação da função que esteve na origem daquela qualificação e da desafetação do domínio público militar, decidida pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 16/2019, de 22 de janeiro, decidiu a CMP encetar o procedimento de alteração simplificada do PDM, com o objetivo de proceder à requalificação do uso do solo da parte da parcela classificada como "Área de equipamento existente" para "Área de frente urbana contínua em consolidação", adotando um critério de continuidade face aos usos de solo verificados na envolvente.

Nesta circunstância, as propostas a apresentar deverão enquadrar-se no âmbito e objetivos definidos no artigo 18.º do PDM, que refere que estas áreas de frente urbana contínua em consolidação "correspondem às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso; pretende-se a reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente."

Relativamente aos usos, o artigo 19.º do PDM, carateriza estas áreas como "zonas mistas com predominância do uso habitacional", sendo "permitidas atividades complementares e outros usos, desde que compatíveis com a função dominante".

Quanto aos parâmetros urbanísticos aplicáveis, deverá ser observado o disposto no artigo 20.º (Edificabilidade) e o artigo 21.º (Logradouros e interior dos quarteirões).

3.1.2. Património

Esta área encontra-se classificada como "Área com interesse urbanístico e arquitetónico" (ver ponto 3.2), sendo o edifício adjacente á rua de Serpa Pinto classificado como Imóvel de interesse patrimonial C 131 (Centro de Seleção Militar do Porto), aplicando-se as disposições previstas pelo artigo 45.º do PDM.

[4] Ratificado pela RCM n.º 19/2006, publicada no Diário da República n.º 25, 1ª Série, de 3 de fevereiro, alterado e republicado em Diário da República através do Aviso n.º 14332/2012, de 25 de outubro

O bairro existente a norte encontra-se classificado como Imóvel de interesse patrimonial C 129 (Bairro Operário "O Comércio do Porto" – Monte Pedral), aplicando-se as disposições previstas pelo artigo 45.º do PDM.

3.1.3. Hierarquia da rede rodoviária

As ruas da Constituição e de Egas Moniz encontram-se classificadas como "Eixo estruturante e de articulação intermunicipal – existente" (ver artigo 52.º, alínea a) do PDM) e a rua de Serpa Pinto encontra-se classificada como "Eixo urbano complementar ou estruturante local - existente" (ver artigo 52.º, alínea c) do PDM).

Encontra-se ainda representado o arruamento proposto no enfiamento da rua de Zambeze, sendo aplicáveis as disposições previstas nos números 4,5 e 6 do artigo 49.º do PDM.

3.2. Planta de Condicionantes

Esta área encontra-se classificada como "Área com interesse urbanístico e arquitetónico", aplicando-se as disposições previstas pelo artigo 44.º do PDM e a parte sul, adjacente à rua de Egas Moniz, é abrangida pela Área de Reabilitação Urbana[5] da Lapa.

Em termos de zonamento acústico, encontra-se classificada como "Zona mista".

4. Links úteis

4.1. Câmara Municipal do Porto

http://www.cm-porto.pt/

4.2. Portal de Notícias do Porto

http://www.porto.pt/

4.3. Balcão virtual da CMP

https://balcaovirtual.cm-porto.pt/pt/Cidadaos/Paginas/default.aspx

4.4. PDM do Porto em vigor

https://balcaovirtual.cm-porto.pt/PT/cidadaos/guiatematico/PlaneamentoOrdenamento/Plano%20Diretor%20Municipal%20(PDM)/PDM%20%E2%80%93%20Em%20vigor/Paginas/default.aspx

4.5. Portal Geográfico do Município do Porto

https://mapa.cm-porto.pt

[5] Publicada no Diário da República n.º 66, 2.ª série, através do Aviso n.º 4427/2018, de 4 de abril

4.6. Manual de Recomendações e Boas Práticas na elaboração de projetos - área do Urbanismo

https://balcaovirtual.cm-porto.pt/Conteudo/Documents/Manual%20Recomenda%C3%A7%C3%B5es%20e%20Boas%20Pr%C3%A1ticas_urbanismo.pdf

4.7. Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas

https://www.apambiente.pt/index.php?ref=16&subref=81&sub2ref=118&sub3ref=395

4.8. Notícias sobre Monte Pedral

4.8.1. Rui Moreira quer reaver do Estado terrenos de antigo quartel para fazer habitação com renda acessível 20-11-2018

http://www.porto.pt/noticias/rui-moreira-quer-reaver-do-estado-terrenos-de-antigo-quartel-para-fazer-habitacao-com-renda-acessivel

4.8.2. Executivo quer a devolução do Quartel de Monte Pedral 27-11-2018

http://www.porto.pt/noticias/executivo-quer-a-devolucao-do-quartel-de-monte-pedral

4.8.3. Estado devolve sem contrapartidas o quartel de Monte Pedral e Rui Moreira anuncia habitação acessível 10-01-2019

http://www.porto.pt/noticias/estado-devolve-sem-contrapartidas-o-quartel-de-monte-pedral-e-rui-moreira-anuncia-habitacao-acessivel

4.8.4. Acordo sobre Monte Pedral corresponde a 50 milhões para habitação na cidade 10-01-2019

http://www.porto.pt/noticias/acordo-sobre-monte-pedral-corresponde-a-50-milhoes-para-habitacao-na-cidade

4.8.5. Porto estreia programa de habitação para renda acessível a nível nacional 24-01-2019

http://www.porto.pt/noticias/porto-estreia-programa-de-habitacao-para-renda-acessivel-a-nivel-nacional

4.8.6. Ministério da Defesa começa a desocupar o quartel de Monte Pedral 28-02-2019

http://www.porto.pt/noticias/ministerio-da-defesa-comeca-a-desocupar-o-quartel-de-monte-pedral-

4.8.7. Entrega à Câmara do quartel de Monte Pedral adiada para quarta-feira 04-02-2019

http://www.porto.pt/noticias/entrega-a-camara-do-quartel-de-monte-pedral-adiada-para-quarta-feira

4.8.8. Executivo aprova alteração simplificada do PDM para o terreno de Monte Pedral 06-03-2019

http://www.porto.pt/noticias/executivo-aprova-alteracao-simplificada-do-pdm-para-terreno-de-monte-pedral

4.8.9. Cidade já tem na sua posse as chaves de Monte Pedral 06-03-2019

http://www.porto.pt/noticias/cidade-ja-tem-na-sua-posse-as-chaves-de-monte-pedral

5. Palavras-Chave

Ambiente / Área expectante / Densificação / Habitação / Inovação / Integração / Mercado de arrendamento / Mobilidade / Património / Projeto urbano / Sustentabilidade / Terrain Vague