



ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
DO ATERRO DA BOAVISTA NASCENTE

REGULAMENTO

AGOSTO 2019



Alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente

(Alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente publicado em Diário da República, n.º 20, 2.º Série, através do Aviso n.º 1309/2012, de 27 de janeiro)

Artigo 1.º

Alteração ao regulamento Plano

São alterados os artigos 2.º a 6.º, 8.º a 10.º, 12.º a 19.º, 21.º a 25.º, 27.º a 37.º do Regulamento do Plano de Pormenor Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

A área de intervenção do Plano pertence à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG 7 – Centro Histórico e é classificada como “Espaço central e residencial a consolidar”, de acordo com a primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM).

Artigo 4.º

[...]

1 - [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) (Revogado)

2 - [...]

a) Relatório de fundamentação

- a.1.) Relatório que fundamenta as soluções adotadas na versão inicial do Plano;
- a.2.) Relatório que fundamenta as soluções adotadas na alteração ao Plano.

b) Peças desenhadas, integrando:

- b.1) [...]
- b.2) [...]
- b.3) Extrato do PDM de 1994, desenho n.º 06, na escala 1/2500;
- b.4) Planta da situação existente e compromissos camarários em 2011, desenho n.º 07, na escala 1/500;
- b.5) [...]
- b.6) [...]
- b.7) [...]
- b.8) [...]
- b.9) [...]
- b.10) [...]
- b.11) [...]
- b.12) (Revogado);
- b.13) [...]
- b.14) [...]
- b.15) [...]

- b.16) [...]
 - b.17) [...]
 - b.18) [...]
 - b.19) [...]
 - b.20) [...]
 - b.21) Ficha da parcela P4.8, desenho 23ª, na escala 1/500;
 - b.22) (Anterior b.21)
- a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) Participações recebidas em sede de discussão pública da versão inicial e respetiva ponderação.
- 3 - O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos relativos à alteração do Plano:
- a) Extrato do PDM de 2012, desenhos n.ºs 06.1 a 06.9, na escala 1/10000;
 - b) Planta de explicitação de zonamento, desenho n.º 06-A, na escala 1/500;
 - c) Planta da situação existente e dos compromissos urbanísticos em 2017, desenho n.º 07-A, na escala 1/500;
 - d) Documento síntese de concertação com as entidades representativas dos interesses a ponderar;
 - e) Participações recebidas em sede de discussão pública da alteração ao Plano e respetivo relatório de ponderação.
- 4 - No âmbito da alteração ao plano de pormenor foram substituídos os elementos referidos nas subalíneas b.5) a b7) e b15) a b.20) da alínea b) do n.º 2 do presente artigo.
- 5 - Os elementos referentes à alteração do Plano prevalecem sobre os elementos da versão inicial do Plano inalterados.

Artigo 5.º

[...]

- 1 - Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto - Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, no regulamento do PDM em vigor e no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa, bem como os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis, e ainda os constantes nos números seguintes.
- 2 - No que se refere aos parâmetros, e apenas para efeitos de aplicação do presente regulamento, na determinação da «média da altura das fachadas», conforme conceito definido no PDM, são obrigatoriamente contabilizadas para a altura da fachada as fenestraçãoes na cobertura que representem mais de metade do comprimento da respetiva fachada quando não estejam contidas no Plano de 45 graus que passa pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício.
- 3 - No que se refere à Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico, de ora adiante designada por Carta Municipal do Património distinguem-se, em função do seu valor relativo, as seguintes categorias de bens culturais imóveis:
- a) «Bens culturais imóveis de valor patrimonial elevado» são bens que possuem um inestimável valor cultural e que refletem valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade – incluem designadamente imóveis e conjuntos classificados ou em vias de classificação, ou que, posteriormente à entrada em vigor do presente Plano, venham a ser objeto de processo de classificação;
 - b) «Bens culturais imóveis de valor patrimonial relevante» são bens de reconhecido valor cultural, designadamente arquitetónico, histórico, paisagístico, técnico e/ou artístico, com elevada

- integridade e coerência morfológica e construtiva e/ou representativos de uma época ou corrente estilística – incluem nomeadamente bens imóveis que integram séries tipológicas representativas da história da cidade bens imóveis distinguidos com prémios de arquitetura e de engenharia;
- c) «Bens culturais imóveis de valor patrimonial de referência» são bens imóveis que refletem e contribuem para a memória coletiva e identidade do lugar – incluem nomeadamente bens imóveis que apresentam assinalável qualidade de acompanhamento na caracterização do ambiente urbano.

Artigo 6.º

[...]

1 - A área de intervenção do Plano está abrangida pela servidão administrativa do Aeroporto de Lisboa, assinalada na Planta de condicionantes, à qual se aplica o respetivo regime jurídico.

2 - [...]

Artigo 7.º

[...]

1 - A área de intervenção do Plano corresponde na sua totalidade a solo urbano, integrando as seguintes duas categorias, assinaladas na Planta de implantação, desenho n.º 01: espaços consolidados centrais e habitacionais e espaços centrais e habitacionais a consolidar.

2 - Na área de intervenção do Plano os espaços centrais e habitacionais a consolidar integram uma área delimitada como polaridade urbana.

3 - A qualificação do solo nos termos do número anterior e constante da Planta de implantação resulta da adequação efetuada na Planta de explicitação do zonamento com base na disciplina e nos fundamentos consagrados no PDM, ajustada à escala do Plano de Pormenor e às condições da área territorial a que respeita.

4 - (Anterior n.º 3)

SUBSECÇÃO I

Valores e recursos ambientais

Artigo 8.º

[...]

1 - A área de intervenção do Plano encontra-se, conforme assinalado na Planta de riscos naturais e antrópicos II do PDM, em zona de muito elevada vulnerabilidade sísmica dos solos, pelo que a Câmara Municipal pode solicitar à entidade interveniente estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos.

2 - Nas obras de construção de edifícios, obras de arte e de infraestruturas de subsolo têm que ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica e adotadas soluções que tenham em consideração a vulnerabilidade do solo à liquefação.

3 - A intervenção em edifícios existentes, obras de arte e infraestruturas de subsolo implica a prévia avaliação da respetiva segurança sísmica e a adoção de medidas de resistência e reforço estrutural antissísmico que previnam e reduzam a vulnerabilidade sísmica do edificado, sendo interdita a realização de obras de alteração ou ampliação que possam prejudicar a segurança sísmica dos edifícios existentes.

4 - As obras de demolição, construção, alteração, ampliação e reabilitação não devem comprometer as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes com o espaço intervencionado, devendo ser adotadas

medidas que garantam a continuidade da capacidade de resistência global dos edifícios, tendo em conta os valores patrimoniais em presença em cada intervenção bem como o comportamento sísmico dos materiais e a diferença de volumetria na relação entre as novas construções e os edifícios existentes.

5 - (Anterior n.º 3).

Artigo 9.º

[...]

1 - A área de intervenção do Plano encontra-se, conforme assinalado na Planta de riscos naturais e antrópicos I do PDM, em área de muito elevada vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto, sendo interdita a ocupação do subsolo, salvo o disposto n.º 10 do artigo 13.º do presente regulamento.

2 - Sem prejuízo do cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas de mobilidade condicionada, nos novos edifícios a cota de soleira é igual ou superior à cota altimétrica de 3,80 metros, salvo em situações excecionais devidamente justificadas e desde que, em todo o caso, aquela seja a cota do piso térreo e sejam adotadas soluções que previnam a entrada das águas para os pisos térreos e para os pisos em cave.

3 - Na área de intervenção do Plano, durante a realização de obras de construção e na medida em que se preveja a construção de pisos em cave nos termos do n.º 10 do artigo 13.º do presente regulamento, deve ser assegurada a monitorização dos níveis de água subterrânea nos locais a definir pela Câmara Municipal, devendo o respetivo relatório instruir o procedimento de autorização de utilização dos novos edifícios.

4 - (Anterior n.º 1).

Artigo 10.º

[...]

1 - Nos espaços a consolidar, perante a possibilidade dos solos estarem contaminados, a realização de obras de urbanização com impacto no subsolo e a realização de obras de construção nova estão sujeitas a prévia avaliação da qualidade do solo.

2 - O estudo de avaliação da qualidade do solo referido no número anterior é comunicado à Câmara Municipal e à entidade com competências de licenciamento nesta matéria, à qual compete determinar a necessidade de executar um plano de descontaminação.

3 - Quando se verifique a contaminação do solo, o respetivo proprietário é obrigado a apresentar um plano de descontaminação dos solos tendo em conta o uso atual e os usos admissíveis nos termos do Plano, estando a operação de descontaminação dos solos sujeita a licenciamento nos termos do regime jurídico aplicável.

4 - O estudo de avaliação da qualidade dos solos e, quando exigível, a elaboração e execução do plano de descontaminação dos solos, antecedem a realização de qualquer intervenção urbanística e acompanham o respetivo procedimento de controlo prévio.

5 - Os pareceres emitidos pela entidade com competências de licenciamento nesta matéria, a execução e os resultados do plano de descontaminação dos solos devem ser comunicados à Câmara Municipal e instruir o procedimento de autorização de utilização dos novos edifícios.

SUBSECÇÃO II

Valores culturais

Artigo 12.º

Bens da Carta Municipal do Património

1 - Na área de intervenção do Plano, a Carta Municipal do Património compreende os seguintes bens

culturais imóveis assinalados na Planta de implantação:

- a) CMP 49.27 – Conjunto de três edifícios / Rua da Boavista, 81-81D; Rua da Boavista 83-83D e Rua do Instituto Industrial, 22-22D; Rua do Instituto Industrial, 18-18G – Bem de valor patrimonial de referência;
- b) CMP 49.28 – Edifício de habitação plurifamiliar / Rua da Boavista, 67A-69B – Bem de valor patrimonial relevante;
- c) CMP 49.29 – (Antiga) Abegoaria Municipal também designada por (Antigas) Instalações do Departamento de Higiene Urbana da CML / Rua da Boavista 1-11 – Bem de valor patrimonial relevante;
- d) CMP 49.70 – Conjunto arquitetónico – Eixo urbano S. Paulo/ Boavista (parte) / Rua da Moeda, 11; Rua de S. Paulo, 91-129; Rua da Boavista, 1-77 – Bem de valor patrimonial relevante;
- e) CMP 49.73 – Edifício de habitação plurifamiliar com fachada de azulejo / Rua da Boavista 51-59 – Bem de valor patrimonial de referência;
- f) CMP 49.74 – Fundação Portuguesa das Comunicações e Museu das Comunicações também designada por Antiga fábrica Henry Vaultier e C^a ou por Antiga Administração Geral dos Correios, Telégrafos e Telefones / Rua do Instituto Industrial, 16-16B / Rua D. Luís I, 22 - Bem de valor patrimonial de referência;
- g) CMP 49.75 – Conjunto de seis edifícios de habitação plurifamiliar / Rua Dom Luís I, 1-1F e Praça D. Luís, 22-27; Praça D. Luís 13-21, 6-12; Praça D. Luís 1-5 e Avenida 24 de Julho, 3-3H; Avenida 24 de Julho, 4-4E, 6-6B – Bem de valor patrimonial de referência.

2 - As intervenções em bens da Carta Municipal do Património obedecem ao disposto na presente seção cumulativamente com as restantes disposições do Plano que com elas sejam compatíveis, aplicando-se o regime mais restritivo.

Artigo 13.º

[...]

1 - Os usos permitidos na área de intervenção são os seguintes: habitacional, terciário, turismo, equipamento e indústria compatível, nos termos estabelecidos neste regulamento.

2 - Nos edifícios implantados em parcelas do tipo 1 e 2, só é permitida a alteração do uso habitacional para outros usos compatíveis com o uso habitacional.

3 - Nos pisos térreos e nos pisos em cave ou semicave dos edifícios existentes implantados em parcelas do tipo 1 e 2 não é permitida a mudança de uso para uso habitacional ou a instalação de unidades de alojamento.

4 - Sem prejuízo dos usos expressamente definidos na Planta de implantação, desenho n.º 01, na área delimitada pela unidade de execução a distribuição de usos está sujeita ao cumprimento dos seguintes valores de superfície de pavimento máximos e mínimos:

- a) Uso habitacional: mínimo 25%;
- b) Uso serviços: mínimo 20%;
- c) Uso de comércio: variável entre 5% e 20%;
- d) Uso de turismo: máximo 20%.

5 - As operações urbanísticas têm de respeitar os usos expressamente definidos na Planta de implantação nomeadamente os seguintes:

- a) As parcelas P2.4 e P2.13 destinam-se a equipamentos de utilização coletiva;
- b) A parcela P2.14 destina-se à realocação da subestação elétrica;
- c) A parcela P3.9 disponibiliza no rés-do-chão uma única área construída não inferior a 330m² destinada a equipamento de utilização coletiva de natureza pública;
- d) A parcela P4.7 disponibiliza no rés-do-chão uma única área construída não inferior a 160m² destinada a equipamento de utilização coletiva de natureza pública;
- e) A parcela 2.6 destina-se ao uso de turismo;

- f) A parcela 3.8 destina-se ao uso terciário, com um máximo de 10% destinados ao uso de comércio;
- g) As parcelas P1.3, P2.11 e P2.12 devem incluir os volumes do rés-do-chão correspondentes ao comércio.

6 - Para efeitos do n.º 4 do presente artigo, nas situações em que o uso não se encontre vinculado, o processo de controlo prévio da respetiva operação urbanística deve ser instruído com declaração, previamente emitida pela Câmara Municipal, que confirme a disponibilidade do uso pretendido.

7 - A declaração prévia favorável emitida nos termos do número anterior vincula a Câmara Municipal num eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia, quando o respetivo procedimento de controlo prévio seja apresentado no prazo de seis meses a contar da data da respetiva decisão.

8 - Todas as frações destinadas ao comércio devem ter acesso direto para espaços exteriores de utilização pública ou espaços privados com ónus de utilização pública, não sendo permitidas instalações comerciais exclusivamente servidas por espaços interiores.

9 - (Anterior n.º 5).

10 - A construção de pisos em cave não pode ultrapassar os limites e o número de pisos definidos na Planta de implantação e apenas é autorizada desde que:

- a) Seja apresentado projeto de drenagem que inclua medidas e soluções que assegurem a eficaz drenagem da água e a salvaguarda das condições de total segurança de pessoas e bens.
- b) Sejam apresentados dados hidrogeológicos, caso a Câmara Municipal deles não disponha, para avaliação das situações técnicas a adotar.
- c) Seja elaborado estudo que comprove tecnicamente que a construção não agrava a vulnerabilidade à inundação nos edifícios confinantes e na zona envolvente.
- d) Seja garantida solução técnica que impeça a entrada das águas para os pisos das caves.
- e) Sejam adotadas soluções técnicas compatíveis com a manutenção da circulação de águas subterrâneas.

11 - Os pisos em cave são destinados exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas exceto nas parcelas P2.6 e P3.8 onde, integrados no uso de turismo e no uso terciário, respetivamente, se admitem também situações de equipamentos e serviços com exigências especiais e, ainda, infra-estruturas desde que, em qualquer caso, não comprometa o cumprimento dos parâmetros de estacionamento definidos nos termos do presente regulamento.

Artigo 14.º

[...]

1 - [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) Possibilidade de alinhamento da fachada principal relativamente ao edifício a implantar na parcela P3.9;
- d) (Revogado).

2 - Nas operações urbanísticas relativas às parcelas, P3.9, P4.3 e P4.8, deve ser garantida uma altura de fachada idêntica à altura de fachada do edifício adjacente correspondente.

3 - [...]

4 - [...]

5 - Nos edifícios a implantar nas parcelas P4.7 e P4.8 tem de ser estabelecida a concordância ao nível da composição e dos alinhamentos dos vãos e pisos dos edifícios, devendo os respetivos projetos serem instruídos com uma solução conjunta aceite pela Câmara Municipal e por ambos os proprietários, que abranja os alçados e as coberturas dos dois edifícios.

Artigo 15.º

[...]

1 - [...]

2 - Em edifícios implantados em parcelas do tipo 1 a demolição integral ou parcial só é admitida nos seguintes casos:

- a) Quando tenha sido determinado, nos termos legais, um estado de conservação do edifício mau ou péssimo, com anomalias graves ou muito graves na estrutura e fundações, e a demolição não incida sobre elementos com valor patrimonial de natureza urbanística, arquitetónica ou cultural passíveis de recuperação;
- b) Quando a demolição do edifício seja parcial e se destine à valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, traduzindo-se, apenas, na supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico;
- c) Quando se trate de construções de carácter precário e/ou anexas ao edifício principal existentes nos logradouros, sem interesse arquitetónico, cultural ou ambiental.

3 - O projeto de demolição com fundamento na alínea a) do número anterior deve ser acompanhado de:

- a) Ficha de avaliação com os elementos do imóvel, relevantes, para a determinação do nível de conservação, preenchida com base em vistoria municipal; e
- b) Relatório técnico descritivo e registo fotográfico, subscrito por técnico habilitado, que identifique os elementos com valor patrimonial existentes, o seu estado de conservação, e os que se propõe preservar.

4 - [...]

5 - Em edifícios implantados em parcelas do tipo 2, a demolição integral ou parcial apenas é admitida nos casos expressamente previstos no PDM.

6 - A demolição com fundamento na alínea a) do n.º 1 do presente artigo não pode incidir sobre a fachada principal, a qual deve ser mantida, exceto quando a sua manutenção não seja conveniente, em virtude da má qualidade ou desadequação arquitetónica ou da inserção urbanística do edifício existente.

7 - Nas situações de demolição total ou nas situações a que se refere o número anterior de demolição parcial com manutenção apenas da fachada principal é obrigatória a manutenção da volumetria preexistente.

8 - As operações urbanísticas que prevejam a demolição da fachada posterior ou a demolição integral do interior do edifício, devem observar as regras sobre a profundidade máxima de empena estipuladas no PDM, salvo, neste último caso, quando a fachada posterior tenha interesse urbanístico, arquitetónico ou histórico que justifique a sua manutenção.

9 - Às obras de demolição aplica-se ainda o disposto nos n.ºs 6 e 8 do artigo 12.ºC do presente regulamento.

10 - (Anterior n.º 5).

Artigo 16.º

[...]

1 - [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) Sem prejuízo do estipulado nos artigos 14.º e 15.º do presente regulamento, no caso de obras de construção nova em substituição de edifícios existentes, o nivelamento da altura de fachada e da altura da edificação obedece ao disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo seguinte;
- d) (Revogado);
- e) Deve ser incluída área de estacionamento de acordo com o estabelecido no artigo 29.º do presente Regulamento;
- f) Ao logradouro aplica-se o artigo 22.º do presente regulamento.

2 - Em edifícios a implantar em parcelas do tipo 3:

- a) Sem prejuízo do disposto no número seguinte, devem ser cumpridos alinhamentos, áreas de construção e demais parâmetros de edificabilidade indicados na Planta de Implantação, desenho n.º 01 e respetivas fichas, desenhos n.º 18 a n.º 24;
- b) Devem ser respeitadas as cotas estabelecidas na Planta de Implantação no que diz respeito às cotas de altura de fachada dos volumes principais e dos volumes do rés-do-chão correspondentes ao comércio;
- c) As cotas de soleira e as cotas de entrada para os estacionamento subterrâneos devem ser estabelecidas de modo a salvaguardar o risco de inundação e ter em consideração o disposto no n.º 2 do artigo 9.º do presente regulamento;
- d) [...]

3 - Nos edifícios a implantar em parcelas do tipo 3 em que o uso dominante seja serviços admite-se ainda que a profundidade máxima de empena possa atingir os 15m desde que cumulativamente sejam respeitadas as seguintes condições:

- a) A alteração da área de implantação decorrente do aumento da profundidade de empena deve inscrever-se dentro dos limites das novas parcelas indicados na Planta de implantação, desenho 01, e respeitar a orientação da implantação dos edifícios e a leitura volumétrica definidos no Plano;
- b) A alteração da área de implantação decorrente do aumento da profundidade de empena não pode determinar uma redução das áreas verdes de enquadramento a áreas edificadas indicadas na Planta de implantação, desenho n.º 01, nem a supressão de elementos arbóreos de interesse a preservar, caso existam;
- c) É interdita a alteração do limite das paredes exteriores dos pisos em cave, exceto em situações devidamente fundamentadas e desde que não comprometa as áreas verdes indicadas na alínea anterior.

Artigo 17.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

- a) [...]
- b) [...]

3 - As operações urbanísticas referidas nos números anteriores são feitas nos seguintes termos:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
 - i) Situações previstas no artigo 14.º, n.º 1, alínea c) do presente Regulamento;
 - ii) [...]

4 - [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) É admitido o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, designadamente incluindo trapeiras e mansardas, desde que contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, não seja ultrapassada a altura máxima da edificação e seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico.

5 - A abertura de eventuais fenestraçãoes na cobertura nos termos da alínea c) do número anterior, sob a

forma de trapeira ou similares, devem respeitar a métrica e o alinhamento dos vãos dos pisos inferiores e não devem, no seu somatório, representar mais de metade do comprimento da respetiva fachada.

6 - Nas obras de alteração e aplicação devem ser removidos do exterior das fachadas principais e das coberturas dos edifícios os elementos dissonantes e os aparelhos de ar condicionado, ductos, cablagens, equipamentos e maquinarias existentes.

Artigo 18.º

[...]

1 - (Revogado).

2 - O desenho, cor, constituição e pormenor das caixilharias tem de se enquadrar nas características do edificado envolvente e promover a valorização do edifício.

3 - (Revogado)

4 - Nos edifícios implantados em parcelas do tipo 3, a cobertura deverá ser objeto de estudo arquitetónico e paisagístico que privilegie a criação de coberturas ajardinadas, sendo admissível, sem prejuízo do estipulado nos parâmetros urbanísticos relativos a este tipo de edifícios, a utilização da cobertura para atividades relativas ao lazer e bem-estar.

5 - [...]

6 - Nas coberturas e nas fachadas dos edifícios não é admitida a colocação à vista de aparelhos de ar condicionado, a instalação de infraestruturas de suporte a estações de radiocomunicações e acessórios nem a instalação à vista de ductos, cablagens, equipamentos e maquinarias.

Artigo 19.º

[...]

1 - A definição planimétrica do piso do rés-do-chão em edifícios implantados em parcelas do tipo 3 é indicativa, podendo ser ajustada desde que sejam cumulativamente:

- a) Salvaguardada área equivalente de espaços exteriores privados com ónus de utilização pública sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo;
- b) Respeitados os parâmetros de edificabilidade expressos na Planta de implantação, desenho n.º 1 e nas respetivas fichas das parcelas, desenhos n.º 18 a 24.

2 - A ocupação e definição deste piso deve ser sempre coordenada com o projeto de execução do espaço público.

3 - Admitem-se ajustamentos na localização dos espaços exteriores privados com ónus de utilização pública cobertos por volume de construção, desde que não sejam comprometidos os atravessamentos indicados na Planta de implantação, desenho n.º 1 e seja respeitada a dimensão global desses atravessamentos.

Artigo 21.º

[...]

1 - (Revogado)

2 - Não é permitida a instalação de unidades de climatização, de infraestruturas de suporte a estações de radiocomunicações e acessórios nem a instalação à vista de ductos, cablagens, equipamentos e maquinarias nas coberturas e nas fachadas dos novos edifícios e qualquer operação urbanística prevista no artigo 17.º obriga à remoção daqueles elementos das fachadas principais e das demais fachadas visíveis a partir dos espaços públicos ou dos espaços privados com ónus utilização pública e das coberturas dos edifícios existentes, caso existam, para zona especialmente prevista para o efeito, sendo obrigatória a indicação da nova localização nas peças desenhadas submetidas a controlo prévio da Câmara Municipal.

3 - [...]

Artigo 22.º

Logradouros de uso privativo

1 - Nos logradouros de uso privativo, assinalados na Planta de Implantação, desenho n.º 1, como Logradouros Privados de Uso Privativo, não é admitida a edificação.

2 - [...]

3 - Os logradouros de uso privativo que, de acordo com a Planta de implantação, desenho n.º 1, correspondem a espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas estão sujeitos ao disposto no artigo 11.º-A do presente regulamento.

4 - Aos restantes logradouros de uso privativo localizados em área consolidada e que não correspondam a espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas aplica-se o disposto no artigo 44.º do regulamento do PDM.

Artigo 23.º

[...]

1 - Para efeitos do presente regulamento, os espaços exteriores de utilização pública estão assinalados na Planta de implantação, desenho n.º 1, como espaços verdes públicos, e correspondem às áreas não edificadas, integradas no domínio público e não incluídas em lotes privados e são constituídos por áreas de circulação pedonal, automóvel e mista, áreas verdes e de estadia e restantes áreas de utilização pública.

2 - [...]

3 - Os espaços exteriores de utilização pública integram os espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas e estão sujeitos ao disposto no artigo 11.º-A do presente regulamento.

Artigo 24.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - As fachadas confinantes com espaços exteriores privados com ónus de utilização pública poderão ser alteradas de modo a permitir a instalação de espaços comerciais ao nível do rés-do-chão, incluindo o cumprimento do disposto no n.º 9 do artigo 13.º do presente Regulamento.

5 - (Revogado)

6 - [...]

7 - [...]

8 - Os espaços exteriores privados com ónus de utilização pública que, de acordo com a Planta de implantação, desenho n.º 01, correspondem a espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas estão sujeitos ao disposto no artigo 11.º-A do presente regulamento.

Artigo 25.º

[...]

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as pavimentações de vias e espaços públicos conexos estabelecem continuidade com o que se encontra previsto para além dos limites do Plano, devendo a sua definição ser parte integrante dos projetos de execução do espaço público.

2 - As pavimentações em espaços de utilização pública e em espaços exteriores privados com ónus de utilização pública no interior dos quarteirões deve privilegiar a adoção de pavimentos porosos e a criação de atravessamentos pedonais transversais às principais vias em cubos de pedra.

3 - (Revogado).

Artigo 27.º

[...]

Os alinhamentos de árvores estão definidos na Planta de implantação, desenho n.º 1 e estão sujeitos ao disposto no artigo 11.ºA do presente regulamento.

Artigo 28.º

[...]

1 - A instalação de esplanadas em espaços exteriores privados com ónus de utilização pública depende de autorização do proprietário da respetiva parcela e está sujeita a controlo prévio por parte do órgão da administração local competente.

2 - [...]

Artigo 29.º

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) Quando o número total de lugares de estacionamento resultante da obra de alteração ou ampliação for igual ou inferior a 5 lugares;

d) [...]

2 - [...]

3 - A parcela P2.11 deve incluir os lugares de estacionamento de uso privativo destinados a servir a parcela P2.6.

4 - O número de lugares de estacionamento privado, a prever em edifícios a implantar em parcelas do tipo 3, e do tipo 1 e 2, caso não se verifiquem as condições previstas no n.º 1, é calculado de acordo com os parâmetros de dimensionamento de estacionamento de uso privativo estabelecidos no regulamento PDM para as Zonas B.

5 - Admite-se a criação de caves comuns a dois ou mais edifícios destinadas a estacionamento de uso privativo.

6 - O acesso ao estacionamento em estrutura edificada não pode ser feito a partir da Avenida 24 de Julho.

Artigo 30.º

[...]

1 - O estacionamento público à superfície encontra-se representado na Planta de implantação, desenho n.º 01.

2 - O estacionamento público em cave destinado a servir as parcelas de tipo 3 é feito nas parcelas P2.11 e P3.8, sendo o seu regime de utilização e funcionamento objeto de contrato a estabelecer entre os respetivos proprietários e a Câmara Municipal de Lisboa.

3 - Os 172 de lugares de estacionamento público licenciados para a parcela P3.8 só podem ser reduzidos

para 112 lugares após a construção e entrada em funcionamento dos lugares de estacionamento público previstos na parcela P2.11

4 - (anterior n.º 3)

Artigo 31.º

[...]

1 - [...]

2 - A localização das áreas a destinar a finalidades públicas nos termos do número anterior consta da Planta de cedências, desenho n.º 10, e abrange nomeadamente as seguintes parcelas:

- a) [...]
- b) (Revogada)
- c) A parcela P2.13 destina-se a equipamento de utilização coletiva de natureza pública.
- d) [...]
- e) [...]
- f) A parcela P3.8 disponibiliza, para estacionamento público, 106 lugares de estacionamento, os quais são mantidos privados com ónus de utilização pública e sujeitos ao tarifário em prática no parque explorado pela EMEL sito na Praça D. Luís I em Lisboa;
- g) A parcela P2.11 disponibiliza, para estacionamento público, 97 lugares de estacionamento, os quais são mantidos privados com ónus de utilização pública e sujeitos ao tarifário em prática no parque explorado pela EMEL sito na Praça D. Luís em Lisboa.

CAPÍTULO V

Execução do Plano

Artigo 32.º

[...]

1 - Nos espaços consolidados centrais e habitacionais, o princípio de perequação compensatória é aplicado indiretamente através do pagamento das taxas urbanísticas e das compensações legalmente devidas, nos termos definidos em regulamento municipal.

2 - Nos espaços consolidados centrais e habitacionais, nas operações de loteamento e demais operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento são devidas compensações urbanísticas pela dispensa de cedências, devendo para o efeito considerar-se uma área de cedência média para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva de 30m² por cada 100m² de superfície de pavimento.

3 - A área delimitada e definida na Planta de implantação, desenho n.º 01, correspondente à Unidade de Execução (UE), rege-se pelo disposto nos artigos seguintes e deve ter em consideração as orientações constantes no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

Artigo 33.º

[...]

1 - [...]

- a) [...]
- b) A execução de qualquer operação urbanística nas parcelas identificadas na Planta de transformação fundiária, desenho n.º 09, como parcelas 1.3, 1.13 e 1.14 obriga ao prévio acordo entre os respetivos proprietários;
- c) (Revogado);

d) (Revogado);

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - O pagamento dos interessados que não outorgam o contrato de urbanização nos termos do n.º 4 supra, será diferido no tempo e liquidado na ocasião do primeiro pedido de controlo prévio que efetuarem.

7 - [...]

Artigo 34.º

[...]

No Plano são adotados mecanismos perequativos, designadamente, a combinação do Índice Médio de Edificabilidade com a Área de Cedência Média, Repartição de Custos de Urbanização e pagamento de taxas unitárias por metro quadrado de superfície de pavimento.

Artigo 35.º

[...]

1 - Sem prejuízo do estabelecimento de mecanismos de perequação que permitam compatibilizar aqueles direitos com as diferentes potencialidades construtivas efetivamente reconhecidas a cada propriedade, aos proprietários e titulares outros de direitos inerentes à propriedade situados na área não consolidada da Unidade de Execução são atribuídos direitos de igual valor, correspondentes ao “Índice Médio de Edificabilidade”.

2 - Para efeitos de perequação, o Índice Médio de Edificabilidade é 2,46 e corresponde ao quociente entre a superfície máxima de pavimento e a totalidade da área das parcelas que compõem a área não consolidada da unidade de execução, excluídas as áreas que, à data da entrada em vigor do Plano, integram o domínio público.

3 - O direito abstrato de construir de cada propriedade é calculado através da aplicação do Índice Médio de Edificabilidade à parcela privada incluída na Unidade de Execução, conforme consta do quadro n.º 02 da Planta de transformação fundiária, desenho n.º 09.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 36.º

[...]

1 - [...]

a) “Cedência Média” de terreno para domínio público destinado a espaços verdes e de utilização coletiva ou a equipamentos de utilização coletiva, ou adoção de mecanismos de compensação adequados;

b) [...]

c) Taxas proporcionais à superfície de pavimento licenciada ou admitida no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio, de cujo valor será abatido o custo das obras de urbanização gerais a cargo dos promotores;

2 - Para efeitos de perequação, na área não consolidada da unidade de execução, a Área de Cedência Média, também designada por “Cedência Média” é igual a 0,5 m² por metro quadrado de superfície de pavimento.

3 - [...]

4 - [...]

5 - As taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, a estabelecer em regulamento municipal nos termos da lei geral, devem considerar a totalidade dos encargos do promotor com as obras de urbanização gerais, funcionando como mecanismo perequativo.

6 - [...]

Artigo 37.º

Regime supletivo

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no PPABN, têm aplicação as disposições do PDM de acordo com o zonamento constante na Planta de implantação do plano de pormenor, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis na área de intervenção.»

Artigo 2.º

Aditamento ao regulamento Plano

São aditados ao Regulamento do Plano de Pormenor Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, os artigos 11.ºA, 12.ºA a 12.ºE e 37.ºA com a seguinte redação:

«Artigo 11.º A

Estrutura ecológica municipal

1 - Na área de intervenção do Plano, a estrutura ecológica fundamental abrange os seguintes sistemas, assinalados na Planta da estrutura ecológica municipal do PDM:

- a) Sistema de corredores estruturantes, que abrange a totalidade da área de intervenção;
- b) Sistema húmido, que na área do Plano integra áreas correspondentes a zonas aluvionares e zonas sujeitas a inundações;
- c) Sistema de transição fluvial estuarino, que na área do Plano integra a superfície de contacto entre o fluxo proveniente dos sistemas naturais de drenagem fluvial, as linhas de água afluentes, as marés e o fluxo proveniente do estuário do Tejo.

2 - A estrutura ecológica integrada decorre da estrutura ecológica fundamental e, na área de intervenção do Plano, inclui:

- a) “Espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas”, que garantem a continuidade da estrutura ecológica e que compreendem espaços verdes públicos, espaços exteriores privados com ónus de utilização pública e logradouros de uso privativo;
- b) “Eixos arborizados”, existentes ou programados, marcados por sistemas lineares que contribuem para a continuidade da estrutura ecológica, para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade ambiental.

3 - Nos “espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas”, assinalados na Planta de implantação, desenho n.º 01, não é permitida construção abaixo ou acima do solo, com exceção da instalação de mobiliário urbano de apoio ao recreio e lazer e da ocupação em subsolo expressamente prevista na referida Planta.

4 - Nos “espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas” cuja ocupação em subsolo não está expressamente prevista na Planta de implantação, desenho n.º 01, deve ser assegurado que pelo menos 70% da área corresponde a espaços verdes permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural.

5 - A verificação do parâmetro urbanístico referido no número anterior é feita no âmbito da cada uma das operações urbanísticas.

6 - As intervenções nos espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas estão sujeitas a projeto de espaços exteriores e, sempre que necessário, devem prever o acesso a veículos de socorro que garantam a ligação permanente, e sem obstáculos, dos edifícios e recintos à rede viária pública.

7 - Qualquer intervenção nos eixos arborizados existentes deve assegurar a manutenção e consolidação dos alinhamentos arbóreos.

8 - Nos termos do Plano é criado um eixo arborizado no troço sul do Boqueirão dos Ferreiros e prolongado o eixo arborizado da Rua D. Luís I, devendo a implantação do arvoredo garantir o necessário afastamento aos sistemas, infraestruturas ou redes existentes ou previstas, de forma a assegurar a sua não afetação, se necessário, com recurso adoção de medidas complementares de proteção daquelas infraestruturas.

Artigo 12.º-A

Princípios orientadores

1 - As intervenções em bens da Carta Municipal do Património devem:

- a) Privilegiar a sua conservação e valorização a longo prazo, de forma a assegurar a sua identidade cultural e histórica e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração;
- b) Respeitar as características substanciais do imóvel e/ou do conjunto e ter presente as possibilidades da sua fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação;
- c) Respeitar o critério da autenticidade, no reconhecimento de cada época de construção, exceto quando tal prejudique a preservação das características substanciais do imóvel ou do conjunto em que este se integra;
- d) Promover a salvaguarda não apenas de bens isolados, mas também dos edifícios de acompanhamento que com eles compõem uma unidade urbana.

2 - As intervenções em conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património devem respeitar quer a morfologia e as estruturas urbanas na sua interligação com o território envolvente quer as características arquitetónicas dos imóveis que contribuem para a continuidade urbana.

3 - As intervenções sobre os bens culturais imóveis da Carta Municipal do Património devem ter em consideração a categoria patrimonial em que o bem se integra, indicada no artigo anterior e definida no artigo 5.º, ambos do presente regulamento.

4 - Os objetivos de conservação e valorização e o critério de autenticidade previstos no n.º 1 para as intervenções em imóveis e conjuntos da Carta Municipal do Património abrangem, sempre que o seu valor patrimonial o justifique, quer o exterior quer os seus espaços interiores, tanto em áreas comuns como em áreas privadas.

5 - As operações urbanísticas sobre os bens da Carta Municipal do Património estão sujeitas a vistoria e parecer patrimonial, a realizar por estrutura consultiva, e carecem de estudo de caracterização histórica, construtiva, arquitetónica, de valores técnico-industriais, arqueológica e decorativa do bem que justifique a adequação das intervenções propostas.

Artigo 12.º-B

Obras de conservação, alteração e ampliação

1 - Sem prejuízo do artigo anterior e do disposto nos números seguintes, em bens culturais imóveis de valor relevante são admitidas obras de conservação e, ainda, obras de alteração e de ampliação, com preservação das fachadas originais, nas seguintes situações:

- a) Para reposição das características e coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel ou do conjunto;
- b) Para melhoria do desempenho estrutural e funcional dos imóveis ou para adaptação do imóvel ou do conjunto a novo uso ou a novas exigências legais relativas ao uso existente, desde que compatíveis com a salvaguarda do seu valor cultural;
- c) Para ampliação, quando esta seja admissível nos termos do presente regulamento e desde que não

seja prejudicada a identidade do edifício e sejam salvaguardados os valores patrimoniais do imóvel e/ou do conjunto.

2 - Qualquer intervenção no edifício com o código CMP 49.28 deve respeitar a altura e a composição da fachada principal e conservar os elementos originais relevantes, nomeadamente os materiais e o sistema construtivo, o sistema de circulação vertical incluindo vestíbulo e caixa de escada, os portões e as portas exteriores e interiores bem como as respetivas guarnições em madeira, a hierarquia dos pisos e da compartimentação interior, nomeadamente quanto à configuração das salas voltadas à Rua da Boavista; sendo, ainda, interdito o encerramento das arcadas voltadas para a Rua da Boavista.

3 - Qualquer intervenção no edifício com o código CMP 49.29 deve respeitar a composição da fachada principal e conservar os seus elementos originais relevantes, tais como os elementos em cantaria, designadamente embasamento, pilastras, moldura dos vãos, sacadas, frisos, cornija, remate superior do 5º módulo por lápide inscrita de 1844 e frontão curvo com tímpano preenchido por caravela foreira; a platibanda; o revestimento azulejar, incluindo o friso sob a cornija e as cercaduras; o desenho e materiais das caixilharias que devem ser colocadas à face; as guardas metálicas das janelas de sacada, as portas e portadas originais exteriores e interiores; o passadiço sob abóbada em arco de cantaria abatido com acesso pelo nº 7 da rua da Boavista, respetiva lápide com inscrição de 1848 e pavimento original em calçada à portuguesa; o vestíbulo e caixa de escadas com acesso pelo nº 5 da rua da Boavista, incluindo os respetivos elementos pétreos, em madeira e metálicos.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, no edifício com o código CMP 49.29 quando seja admitida a realização de obras de ampliação em altura nos termos da alínea c) do nº 1 deve ser prevista a integração dos elementos de remate superior da fachada com valor patrimonial.

5 - No conjunto arquitetónico com o código CMP 49.70 é obrigatória a manutenção dos revestimentos azulejares exteriores originais e, em eventuais obras de ampliação nos termos da alínea d) do nº 1 do presente artigo, deve ser salvaguardada a variação das alturas das fachadas característica dos tecidos urbanos pré-industriais.

6 - Em bens culturais imóveis com valor de referência são admitidas obras de conservação, alteração e ampliação nos termos do nº 1 do presente artigo, desde que sejam preservadas as fachadas confinantes com o espaço público, incluindo os respetivos materiais, elementos de composição e elementos decorativos.

7 - Qualquer intervenção no conjunto com o código CMP 49.27 deve respeitar a altura e a composição das fachadas principais dos edifícios que o compõem, e conservar os elementos interiores originais relevantes nomeadamente nas áreas de uso comum, tais como vestíbulos, caixas de escadas e de ascensores, respetivos materiais, revestimentos e elementos decorativos, portas e guarnições, guardas de escadas e corrimãos.

8 - Qualquer intervenção no edifício com o código CMP 49.73 deve respeitar a altura e a composição das fachadas principal e posterior, conservar e reabilitar os respetivos elementos em cantaria, as guardas metálicas das janelas de sacada e varandas corridas, os revestimentos azulejares exteriores, o sistema estrutural e construtivo, designadamente as arcadas em pedra aparelhada no piso térreo, o sistema de circulação vertical, designadamente o vestíbulo e a caixa de escadas, as portas exteriores e interiores originais, as caixilharias e portadas originais das janelas de sacada e de peito bem como as respetivas serralharias e guarnições em madeira e ainda o revestimento azulejar do vestíbulo, os estuques decorativos e os vestígios de pintura mural subsistentes nos pisos habitacionais.

9 - No imóvel com o código CMP 49.74 qualquer intervenção deve:

- a) Respeitar a composição, as proporções e os materiais das fachadas principais que incluem o piso amansardado, designadamente a modulação dos panos de fachada em articulação com os três acessos originais e no tratamento do gaveto;
- b) Conservar e/ou recuperar os elementos em cantaria, designadamente cornijas, embasamento e moldura dos vãos,
- c) Conservar e/ou recuperar a quadrícula inscrita no reboco, assim como o conjunto de escudetes decorativos que se sucedem ao longo das fachadas, assinalando o eixo vertical de cada módulo compositivo.

10 - No conjunto arquitetónico com o código CMP 49.75 qualquer intervenção deve salvaguardar os

elementos de composição das fachadas, respetivos materiais e os revestimentos azulejares existentes, bem como os elementos interiores originais relevantes, nomeadamente o sistema de circulação vertical, incluindo vestíbulos, portas guarda-vento e caixas de escadas, pavimentos em pedra e soalhos em madeira, janelas e respetiva caixilharia, estuques decorativos, guardas metálicas e corrimãos, portas de acesso aos fogos e a arrumos, respetivas guarnições e bandeiras envidraçadas.

Artigo 12.º-C

Obras de demolição

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, em bens imóveis da Carta Municipal do Património apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial, numa das seguintes condições:

- a) Quando tenha sido determinado, nos termos legais, um estado de conservação do edifício péssimo, com anomalias estruturais muito graves, que impossibilitem a recuperação e/ou reabilitação do edifício ou de parte do mesmo, em razão de incapacidade estrutural;
- b) Quando a demolição do edifício seja parcial e se destine à valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, traduzindo-se, apenas, na supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico, conforme atestado por vistoria municipal.

2 - O projeto de demolição com fundamento na alínea a) do número anterior deve ser acompanhado de:

- a) Ficha de avaliação com os elementos do imóvel, relevantes para a determinação do nível de conservação, preenchida com base em vistoria municipal;
- b) Relatório técnico descritivo e registo fotográfico, subscrito por técnico habilitado, que identifique os elementos com valor patrimonial existentes, o seu estado de conservação, e os que se propõe preservar.

3 - A demolição com fundamento na alínea a) do n.º 1 do presente artigo não pode incidir sobre a fachada principal, a qual deve ser mantida, exceto quando a sua manutenção não seja possível em razão de incapacidade estrutural.

4 - Quando a demolição se fundamente na alínea a) do n.º 1 do presente artigo é obrigatória a manutenção da volumetria pré-existente e a reconstrução do edifício ou da parte do edifício demolida, salvo quando, excecionalmente, neste último caso, os elementos que tivessem que ser reconstruídos não apresentem interesse patrimonial, conforme atestado por vistoria municipal.

5 - Quando a demolição do edifício se fundamente na situação prevista na alínea a) do n.º 1 do presente artigo e tenha tido origem na deterioração dolosa da edificação pelo proprietário, ou por terceiro, ou violação grave do dever de conservação, comprovada no âmbito de processo contraordenacional instaurado e concluído nos termos da lei, é obrigatória a reconstrução do edifício ou da parte do edifício demolida.

6 - As obras de demolição, total ou parcial, de edificado são, obrigatoriamente, acompanhadas por técnico habilitado para o efeito, com vista ao registo e salvaguarda de elementos de interesse patrimonial, arqueológico, arquitetónico, histórico ou artístico.

7 - Em situações de demolição total ou parcial, quando se considerar que nas fachadas ou no interior do edifício existem elementos construtivos ou decorativos do edifício original com valor patrimonial que importa salvaguardar, tais como cantarias, portas, serralharias, estatuária, azulejaria e outros elementos decorativos, deve ser prevista a sua reintegração e reutilização ou, quando tal não seja possível, a sua adequada conservação por entidade competente.

Artigo 12.º-D

Usos

1 - Nos imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património é admitida a mudança de uso desde que não comprometa a manutenção das respetivas características urbanas e paisagísticas, históricas, construtivas, arquitetónicas e decorativas.

2 - A adaptação a novas funcionalidades deverá ter em conta o significado histórico e urbano do imóvel ou

do conjunto, a compatibilização de materiais e a utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente.

Artigo 12.º-E

Área de valor arqueológico

1 - A área de intervenção do Plano é abrangida pela "Área de Nível Arqueológico II" e corresponde a uma área de potencial valor arqueológico elevado, onde já foram detetados testemunhos arqueológicos e onde se presume a existência de maior densidade de vestígios.

2 - Os projetos das operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo são acompanhados, obrigatoriamente, de plano de trabalhos aprovado pelo órgão competente da administração central, o qual deve contemplar a avaliação de impactos ao nível do subsolo, descrevendo e fundamentando as ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, a preservação e ou registo de valores arqueológicos cuja existência seja conhecida ou considerada provável.

3 - Sempre que no decurso de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer obra forem identificados vestígios, bens ou outros indícios de natureza arqueológica, devem aqueles ser suspensos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal e à entidade da administração central que tutela o património arqueológico, de modo a serem desencadeados os procedimentos de identificação, proteção e salvaguarda previstos no regime legal específico.

Artigo 37.º A

Atos válidos e preexistências

1 - O presente PPABN não derroga os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, projetos de arquitetura aprovados, comunicações prévias, autorizações e licenças válidas, mesmo que ainda não tituladas por alvará, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da respetiva entrada em vigor.

2 - O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade alteração por iniciativa municipal das condições de licença ou de autorização da operação urbanística necessária à execução do plano, decorrentes da legislação em vigor.»

Artigo 3.º

Norma revogatória

São revogados a alínea d) do n.º 1 e subalínea b.12) da alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º, alínea d) do n.º1 do artigo 14.º, alínea d) do n.º1 do artigo 16.º, n.ºs 1 e 3 do artigo 18.º, artigo 20.º, n.º 1 do artigo 21.º, n.º 5 do artigo 24.º, n.º 3 do artigo 25.º, alínea b) do n.º 2 do artigo 31.º e alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 33.º do regulamento do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente.

Artigo 4.º

Republicação

É republicado em anexo e faz parte integrante da presente alteração, o regulamento do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, com a redação atual.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente alteração ao Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente entra em vigor no dia imediatamente seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 4.º)

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO ATERRO DA BOAVISTA NASCENTE

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e objetivos

1 - O Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, doravante designado por Plano, elaborado segundo o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, disciplina a definição da organização espacial, estabelecendo o respetivo desenho urbano, distribuindo funções e definindo os parâmetros urbanísticos e demais regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na respetiva área de intervenção definida pelos seguintes limites genericamente delimitados na Planta de implantação, desenho n.º 01:

- a) Norte: Rua da Boavista;
- b) Sul: Avenida 24 de Julho;
- c) Nascente: Rua da Moeda e Praça D. Luís I;
- d) Poente: Rua do Instituto Industrial.

2 - O Plano tem como objetivos:

- a) Implementar uma malha urbana que corresponda a um modelo urbano qualificado;
- b) Favorecer a inversão da tendência de decréscimo demográfico verificado na Freguesia de S. Paulo;
- c) Articular a nova malha urbana com a área envolvente;
- d) Recuperar os interiores dos quarteirões como espaços de utilização pública;
- e) Promover o espaço público;
- f) Garantir as relações da cidade com a Zona Ribeirinha.

Artigo 2.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção do Plano pertence à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG 7 – Centro Histórico e é classificada como “Espaço central e residencial a consolidar”, de acordo com a primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM).

Artigo 3.º

Vinculação

O Plano é um instrumento normativo de natureza regulamentar, vinculativo de entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, de particulares, em quaisquer ações ou atividades que tenham por objeto o uso e a transformação do solo e a intervenção no edificado.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, desenho n.º 01, na escala 1/500;
- c) Planta de condicionantes, desenho n.º 02, na escala 1/500.
- d) (Revogado)

2 - O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório de fundamentação
 - a.1) Relatório que fundamenta as soluções adotadas na versão inicial do Plano;
 - a.2) Relatório que fundamenta as soluções adotadas na alteração ao Plano;
- b) Peças desenhadas, integrando:
 - b.1) Planta de localização sobre ortofotomapa, desenho n.º 04, na escala 1/2000;
 - b.2) Planta de enquadramento e classificação do solo, desenho n.º 05, na escala 1/2000;
 - b.3) Extrato do PDM de 1994, desenho n.º 06, na escala 1/2500;
 - b.4) Planta da situação existente e compromissos camarários em 2011, desenho n.º 07, na escala 1/500;
 - b.5) Planta do cadastro original e demolições, desenho n.º 08, na escala 1/500;
 - b.6) Planta de transformação fundiária, desenho n.º 09, na escala 1/500;
 - b.7) Planta de cedências, desenho n.º 10, na escala 1/500;
 - b.8) Rede de abastecimento de águas, desenho n.º 11, na escala 1/500;
 - b.9) Rede de águas pluviais e rede de esgotos, desenho n.º 12, na escala 1/500;
 - b.10) Perfis, desenho n.º 13, na escala 1/500;
 - b.11) Planta de estrutura ecológica, desenho n.º 14, na escala 1/1000;
 - b.12) (Revogado);
 - b.13) Planta de bacias e sistema de drenagem, desenho n.º 16, na escala 1/500;
 - b.14) Espaço público: perfis tipo, desenho n.º 17, na escala 1/500;
 - b.15) Ficha da parcela P 1.3, desenho n.º 18, na escala 1/500;
 - b.16) Ficha da parcela P 2.11, desenho n.º 19, na escala 1/500;
 - b.17) Ficha da parcela P 2.12, desenho n.º 20, na escala 1/500;
 - b.18) Ficha da parcela P 3.9, desenho n.º 21, na escala 1/500;
 - b.19) Ficha da parcela P 4.3, desenho n.º 22, na escala 1/500;
 - b.20) Ficha da parcela P 4.7, desenho n.º 23, na escala 1/500;
 - b.21) Ficha da parcela P4.8, desenho 23ª, na escala 1/500;
 - b.22) Ficha da parcela P 3.8, desenho n.º 24, na escala 1/500.
- c) Relatório Ambiental e respetivo Resumo Não Técnico
- d) Relatório de arquitetura paisagista e respetivas peças desenhadas de acompanhamento;
- e) Relatório de Infraestruturas de Saneamento;
- f) Mapa de Ruído;
- g) Estudo de Tráfego;
- h) Relatório de Geologia, Geotecnia e Hidrogeologia;
- i) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

- j) Participações recebidas em sede de discussão pública da versão inicial e respetiva ponderação.
- 3 - O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos relativos à alteração do Plano:
- a) Extrato do PDM de 2012, desenhos n.ºs 06.1 a 06.9, na escala 1/10000;
 - b) Planta de explicitação de zonamento, desenho n.º 06-A, na escala 1/500;
 - c) Planta da situação existente e dos compromissos urbanísticos em 2017, desenho n.º 07-A, na escala 1/500;
 - d) Documento síntese de concertação com as entidades representativas dos interesses a ponderar;
 - e) Participações recebidas em sede de discussão pública da alteração ao Plano e respetivo relatório de ponderação.
- 4 - No âmbito da alteração ao plano de pormenor foram substituídos os elementos referidos nas sublinhas b.5) a b7) e b15) a b.20) da alínea b) do n.º 2 do presente artigo.
- 5 - Os elementos referentes à alteração do Plano prevalecem sobre os elementos da versão inicial do Plano inalterados.

Artigo 5.º

Conceitos

1 - Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto - Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, no regulamento do PDM em vigor e no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa, bem como os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis, e ainda os constantes nos números seguintes.

2 - No que se refere aos parâmetros, e apenas para efeitos de aplicação do presente regulamento, na determinação da «média da altura das fachadas», conforme conceito definido no PDM, são obrigatoriamente contabilizadas para a altura da fachada as fenestraçãoes na cobertura que representem mais de metade do comprimento da respetiva fachada quando não estejam contidas no Plano de 45 graus que passa pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício.

3 - No que se refere à Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico, de ora adiante designada por Carta Municipal do Património distinguem-se, em função do seu valor relativo, as seguintes categorias de bens culturais imóveis:

- a) «Bens culturais imóveis de valor patrimonial elevado» são bens que possuem um inestimável valor cultural e que refletem valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade – incluem designadamente imóveis e conjuntos classificados ou em vias de classificação, ou que, posteriormente à entrada em vigor do presente Plano, venham a ser objeto de processo de classificação;
- b) «Bens culturais imóveis de valor patrimonial relevante» são bens de reconhecido valor cultural, designadamente arquitetónico, histórico, paisagístico, técnico e/ou artístico, com elevada integridade e coerência morfológica e construtiva e/ou representativos de uma época ou corrente estilística – incluem nomeadamente bens imóveis que integram séries tipológicas representativas da história da cidade bens imóveis distinguidos com prémios de arquitetura e de engenharia;
- c) «Bens culturais imóveis de valor patrimonial de referência» são bens imóveis que refletem e contribuem para a memória coletiva e identidade do lugar – incluem nomeadamente bens imóveis que apresentam assinalável qualidade de acompanhamento na caracterização do ambiente urbano.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Âmbito e regime

- 1 - A área de intervenção do Plano está abrangida pela servidão administrativa do Aeroporto de Lisboa, assinalada na Planta de condicionantes, à qual se aplica o respetivo regime jurídico.
- 2 - Na área de intervenção do Plano não existe Reserva Ecológica Nacional.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

SECÇÃO II

Disposições gerais

Artigo 7.º

Qualificação do solo

- 1 - A área de intervenção do Plano corresponde na sua totalidade a solo urbano, integrando as seguintes duas categorias, assinaladas na Planta de implantação, desenho n.º 01: espaços consolidados centrais e habitacionais e espaços centrais e habitacionais a consolidar.
- 2 - Na área de intervenção do Plano os espaços centrais e habitacionais a consolidar integram uma área delimitada como polaridade urbana.
- 3 - A qualificação do solo nos termos do número anterior e constante da Planta de implantação resulta da adequação efetuada na Planta de explicitação do zonamento com base na disciplina e nos fundamentos consagrados no PDM, ajustada à escala do Plano de Pormenor e às condições da área territorial a que respeita.
- 4 - As parcelas da área do Plano são subdivididas nas seguintes subcategorias operativas, de acordo com o tipo de intervenção admitida:
 - a) Tipo 1: parcelas relativas a edifícios existentes a manter e recuperar;
 - b) Tipo 2: parcelas relativas a edifícios existentes, que poderão sofrer transformações;
 - c) Tipo 3: parcelas relativas a novas construções.

SECÇÃO III

Valores e recursos ambientais e culturais

SUBSECÇÃO I

Valores e recursos ambientais

Artigo 8.º

Salvaguarda dos riscos e vulnerabilidades

- 1 - A área de intervenção do Plano encontra-se, conforme assinalado na Planta de riscos naturais e antrópicos II do PDM, em zona de muito elevada vulnerabilidade sísmica dos solos, pelo que a Câmara Municipal pode solicitar à entidade interveniente estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos.
- 2 - Nas obras de construção de edifícios, obras de arte e de infraestruturas de subsolo têm que ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica e adotadas soluções que tenham em consideração a vulnerabilidade do solo à liquefação.

3 - A intervenção em edifícios existentes, obras de arte e infraestruturas de subsolo implica a prévia avaliação da respetiva segurança sísmica e a adoção de medidas de resistência e reforço estrutural antissísmico que previnam e reduzam a vulnerabilidade sísmica do edificado, sendo interdita a realização de obras de alteração ou ampliação que possam prejudicar a segurança sísmica dos edifícios existentes.

4 - As obras de demolição, construção, alteração, ampliação e reabilitação não devem comprometer as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes com o espaço intervencionado, devendo ser adotadas medidas que garantam a continuidade da capacidade de resistência global dos edifícios, tendo em conta os valores patrimoniais em presença em cada intervenção bem como o comportamento sísmico dos materiais e a diferença de volumetria na relação entre as novas construções e os edifícios existentes.

5 - Os planos de evacuação dos edifícios, quando exigidos por lei, devem prever a possibilidade de inundação e de eventos sísmicos.

Artigo 9.º

Avaliação da situação hidrogeológica

1 - A área de intervenção do Plano encontra-se, conforme assinalado na Planta de riscos naturais e antrópicos I do PDM, em área de muito elevada vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto, sendo interdita a ocupação do subsolo, salvo o disposto n.º 10 do artigo 13.º do presente regulamento.

2 - Sem prejuízo do cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas de mobilidade condicionada, nos novos edifícios a cota de soleira é igual ou superior à cota altimétrica de 3,80 metros, salvo em situações excecionais devidamente justificadas e desde que, em todo o caso, aquela seja a cota do piso térreo e sejam adotadas soluções que previnam a entrada das águas para os pisos térreos e para os pisos em cave.

3 - Na área de intervenção do Plano, durante a realização de obras de construção e na medida em que se preveja a construção de pisos em cave nos termos do n.º 10 do artigo 13.º do presente regulamento, deve ser assegurada a monitorização dos níveis de água subterrânea nos locais a definir pela Câmara Municipal, devendo o respetivo relatório instruir o procedimento de autorização de utilização dos novos edifícios.

4 - Nos procedimentos relativos às operações urbanísticas preconizadas pelo Plano deve ser consultado o elemento de acompanhamento do Plano denominado Relatório de Geologia, Geotecnia e Hidrogeologia.

Artigo 10.º

Contaminação de solos

1 - Nos espaços a consolidar, perante a possibilidade dos solos estarem contaminados, a realização de obras de urbanização com impacto no subsolo e a realização de obras de construção nova estão sujeitas a prévia avaliação da qualidade do solo.

2 - O estudo de avaliação da qualidade do solo referido no número anterior é comunicado à Câmara Municipal e à entidade com competências de licenciamento nesta matéria, à qual compete determinar a necessidade de executar um plano de descontaminação.

3 - Quando se verifique a contaminação do solo, o respetivo proprietário é obrigado a apresentar um plano de descontaminação dos solos tendo em conta o uso atual e os usos admissíveis nos termos do Plano, estando a operação de descontaminação dos solos sujeita a licenciamento nos termos do regime jurídico aplicável.

4 - O estudo de avaliação da qualidade dos solos e, quando exigível, a elaboração e execução do plano de descontaminação dos solos, antecedem a realização de qualquer intervenção urbanística e acompanham o respetivo procedimento de controlo prévio.

5 - Quando se verifique a existência de solos contaminados, o estudo mencionado no número anterior deve contemplar a avaliação da qualidade da água subterrânea e, caso se justifique, o plano de descontaminação dos solos deve incluir medidas de atuação adequadas ao nível das águas subterrâneas que previnam, reduzam ou eliminem situações de risco para o ambiente e para a saúde humana.

6 - Os pareceres emitidos pela entidade com competências de licenciamento nesta matéria, a execução e os resultados do plano de descontaminação dos solos devem ser comunicados à Câmara Municipal e instruir o procedimento de autorização de utilização dos novos edifícios.

Artigo 11.º

Medidas de minimização do ruído

1 - Para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, a área de intervenção do Plano é classificada como zona mista.

2 - Nas áreas em que se verifique níveis de ruído ambiente exterior superiores a 65 dB(A), expressos pelo indicador Lden e superiores a 55 dB(A) expressos pelo indicador Ln, devem ser adotadas medidas corretivas dessas inconformidades com a classificação de zona mista atribuída à área do Plano, designadamente:

- a) Racionalização e ordenamento da circulação e estacionamento automóvel.
- b) Aplicação de pavimentos menos ruidosos

3 - Os projetos dos edifícios a implantar em parcelas do tipo 3, bem como todas as operações urbanísticas que impliquem intervenções sujeitas a controlo prévio por parte da câmara municipal em parcelas dos restantes tipos, deverão prever medidas de minimização do ruído, nomeadamente o isolamento sonoro da fachada, em conformidade com o estabelecido no n.º 7 do Artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.

4 - As medidas previstas nos projetos dos edifícios a implantar nas parcelas P 3.9, P 4.3 e P4.7, devem estar em conformidade com o estabelecido na alínea b) do n.º 7 de Artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro e prever a distribuição dos usos mais sensíveis ao ruído nas fachadas menos expostas.

Artigo 11.º A

Estrutura ecológica municipal

1 - Na área de intervenção do Plano, a estrutura ecológica fundamental abrange os seguintes sistemas, assinalados na Planta da estrutura ecológica municipal do PDM:

- a) Sistema de corredores estruturantes, que abrange a totalidade da área de intervenção;
- b) Sistema húmido, que na área do Plano integra áreas correspondentes a zonas aluvionares e zonas sujeitas a inundações;
- c) Sistema de transição fluvial estuarino, que na área do Plano integra a superfície de contacto entre o fluxo proveniente dos sistemas naturais de drenagem fluvial, as linhas de água afluentes, as marés e o fluxo proveniente do estuário do Tejo.

2 - A estrutura ecológica integrada decorre da estrutura ecológica fundamental e, na área de intervenção do Plano, inclui:

- a) “Espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas”, que garantem a continuidade da estrutura ecológica e que compreendem espaços verdes públicos, espaços exteriores privados com ónus de utilização pública e logradouros de uso privativo;
- b) “Eixos arborizados”, existentes ou programados, marcados por sistemas lineares que contribuem para a continuidade da estrutura ecológica, para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade ambiental.

3 - Nos “espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas”, assinalados na Planta de implantação, desenho n.º 01, não é permitida construção abaixo ou acima do solo, com exceção da instalação de mobiliário urbano de apoio ao recreio e lazer e da ocupação em subsolo expressamente prevista na referida Planta.

4 - Nos “espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas” cuja ocupação em subsolo não está expressamente prevista na Planta de implantação, desenho n.º 01, deve ser assegurado que pelo menos 70% da área corresponde a espaços verdes permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural.

5 - A verificação do parâmetro urbanístico referido no número anterior é feita no âmbito da cada uma das operações urbanísticas.

6 - As intervenções nos espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas estão sujeitas a projeto de espaços exteriores e, sempre que necessário, devem prever o acesso a veículos de socorro que garantam a ligação permanente, e sem obstáculos, dos edifícios e recintos à rede viária pública.

7 - Qualquer intervenção nos eixos arborizados existentes deve assegurar a manutenção e consolidação dos alinhamentos arbóreos.

8 - Nos termos do Plano é criado um eixo arborizado no troço sul do Boqueirão dos Ferreiros e prolongado o eixo arborizado da Rua D. Luís I, devendo a implantação do arvoredo garantir o necessário afastamento aos sistemas, infraestruturas ou redes existentes ou previstas, de forma a assegurar a sua não afetação, se necessário, com recurso adoção de medidas complementares de proteção daquelas infraestruturas.

SUBSECÇÃO II

Valores culturais

Artigo 12.º

Bens da Carta Municipal do Património

1 - Na área de intervenção do Plano, a Carta Municipal do Património compreende os seguintes bens culturais imóveis assinalados na Planta de implantação:

- a) CMP 49.27 – Conjunto de três edifícios / Rua da Boavista, 81-81D; Rua da Boavista 83-83D e Rua do Instituto Industrial, 22-22D; Rua do Instituto Industrial, 18-18G – Bem de valor patrimonial de referência;
- b) CMP 49.28 – Edifício de habitação plurifamiliar / Rua da Boavista, 67A-69B – Bem de valor patrimonial relevante;
- c) CMP 49.29 – (Antiga) Abegoaria Municipal também designada por (Antigas) Instalações do Departamento de Higiene Urbana da CML / Rua da Boavista 1-11 – Bem de valor patrimonial relevante;
- d) CMP 49.70 – Conjunto arquitetónico – Eixo urbano S. Paulo/ Boavista (parte) / Rua da Moeda, 11; Rua de S. Paulo, 91-129; Rua da Boavista, 1-77 – Bem de valor patrimonial relevante;
- e) CMP 49.73 – Edifício de habitação plurifamiliar com fachada de azulejo / Rua da Boavista 51-59 – Bem de valor patrimonial de referência;
- f) CMP 49.74 – Fundação Portuguesa das Comunicações e Museu das Comunicações também designada por Antiga fábrica Henry Vaultier e C^a ou por Antiga Administração Geral dos Correios, Telégrafos e Telefones / Rua do Instituto Industrial, 16-16B / Rua D. Luís I, 22 - Bem de valor patrimonial de referência;
- g) CMP 49.75 – Conjunto de seis edifícios de habitação plurifamiliar / Rua Dom Luís I, 1-1F e Praça D. Luís, 22-27; Praça D. Luís 13-21, 6-12; Praça D. Luís 1-5 e Avenida 24 de Julho, 3-3H; Avenida 24 de Julho, 4-4E, 6-6B – Bem de valor patrimonial de referência.

2 - As intervenções em bens da Carta Municipal do Património obedecem ao disposto na presente seção cumulativamente com as restantes disposições do Plano que com elas sejam compatíveis, aplicando-se o regime mais restritivo.

Artigo 12.º-A

Princípios orientadores

1 - As intervenções em bens da Carta Municipal do Património devem:

- a) Privilegiar a sua conservação e valorização a longo prazo, de forma a assegurar a sua identidade cultural e histórica e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração;

- b) Respeitar as características substanciais do imóvel e/ou do conjunto e ter presente as possibilidades da sua fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação;
- c) Respeitar o critério da autenticidade, no reconhecimento de cada época de construção, exceto quando tal prejudique a preservação das características substanciais do imóvel ou do conjunto em que este se integra;
- d) Promover a salvaguarda não apenas de bens isolados, mas também dos edifícios de acompanhamento que com eles compõem uma unidade urbana.

2 - As intervenções em conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património devem respeitar quer a morfologia e as estruturas urbanas na sua interligação com o território envolvente quer as características arquitetónicas dos imóveis que contribuem para a continuidade urbana.

3 - As intervenções sobre os bens culturais imóveis da Carta Municipal do Património devem ter em consideração a categoria patrimonial em que o bem se integra, indicada no artigo anterior e definida no artigo 5.º, ambos do presente regulamento.

4 - Os objetivos de conservação e valorização e o critério de autenticidade previstos no n.º 1 para as intervenções em imóveis e conjuntos da Carta Municipal do Património abrangem, sempre que o seu valor patrimonial o justifique, quer o exterior quer os seus espaços interiores, tanto em áreas comuns como em áreas privadas.

5 - As operações urbanísticas sobre os bens da Carta Municipal do Património estão sujeitas a vistoria e parecer patrimonial, a realizar por estrutura consultiva, e carecem de estudo de caracterização histórica, construtiva, arquitetónica, de valores técnico-industriais, arqueológica e decorativa do bem que justifique a adequação das intervenções propostas.

Artigo 12.º-B

Obras de conservação, alteração e ampliação

1 - Sem prejuízo do artigo anterior e do disposto nos números seguintes, em bens culturais imóveis de valor relevante são admitidas obras de conservação e, ainda, obras de alteração e de ampliação, com preservação das fachadas originais, nas seguintes situações:

- a) Para reposição das características e coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel ou do conjunto;
- b) Para melhoria do desempenho estrutural e funcional dos imóveis ou para adaptação do imóvel ou do conjunto a novo uso ou a novas exigências legais relativas ao uso existente, desde que compatíveis com a salvaguarda do seu valor cultural;
- c) Para ampliação, quando esta seja admissível nos termos do presente regulamento e desde que não seja prejudicada a identidade do edifício e sejam salvaguardados os valores patrimoniais do imóvel e/ou do conjunto.

2 - Qualquer intervenção no edifício com o código CMP 49.28 deve respeitar a altura e a composição da fachada principal e conservar os elementos originais relevantes, nomeadamente os materiais e o sistema construtivo, o sistema de circulação vertical incluindo vestíbulo e caixa de escada, os portões e as portas exteriores e interiores bem como as respetivas guarnições em madeira, a hierarquia dos pisos e da compartimentação interior, nomeadamente quanto à configuração das salas voltadas à Rua da Boavista; sendo, ainda, interdito o encerramento das arcadas voltadas para a Rua da Boavista.

3 - Qualquer intervenção no edifício com o código CMP 49.29 deve respeitar a composição da fachada principal e conservar os seus elementos originais relevantes, tais como os elementos em cantaria, designadamente embasamento, pilastras, moldura dos vãos, sacadas, frisos, cornija, remate superior do 5º módulo por lápide inscrita de 1844 e frontão curvo com tímpano preenchido por caravela foreira; a platibanda; o revestimento azulejar, incluindo o friso sob a cornija e as cercaduras; o desenho e materiais das caixilharias que devem ser colocadas à face; as guardas metálicas das janelas de sacada, as portas e portadas originais exteriores e interiores; o passadiço sob abóbada em arco de cantaria abatido com acesso pelo nº 7 da rua da Boavista, respetiva lápide com inscrição de 1848 e pavimento original em calçada à portuguesa; o vestíbulo e

caixa de escadas com acesso pelo n.º 5 da rua da Boavista, incluindo os respetivos elementos pétreos, em madeira e metálicos.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, no edifício com o código CMP 49.29 quando seja admitida a realização de obras de ampliação em altura nos termos da alínea c) do n.º 1 deve ser prevista a integração dos elementos de remate superior da fachada com valor patrimonial.

5 - No conjunto arquitetónico com o código CMP 49.70 é obrigatória a manutenção dos revestimentos azulejares exteriores originais e, em eventuais obras de ampliação nos termos da alínea d) do n.º 1 do presente artigo, deve ser salvaguardada a variação das alturas das fachadas característica dos tecidos urbanos pré-industriais.

6 - Em bens culturais imóveis com valor de referência são admitidas obras de conservação, alteração e ampliação nos termos do n.º 1 do presente artigo, desde que sejam preservadas as fachadas confinantes com o espaço público, incluindo os respetivos materiais, elementos de composição e elementos decorativos.

7 - Qualquer intervenção no conjunto com o código CMP 49.27 deve respeitar a altura e a composição das fachadas principais dos edifícios que o compõem, e conservar os elementos interiores originais relevantes nomeadamente nas áreas de uso comum, tais como vestíbulos, caixas de escadas e de ascensores, respetivos materiais, revestimentos e elementos decorativos, portas e guarnições, guardas de escadas e corrimãos.

8 - Qualquer intervenção no edifício com o código CMP 49.73 deve respeitar a altura e a composição das fachadas principal e posterior, conservar e reabilitar os respetivos elementos em cantaria, as guardas metálicas das janelas de sacada e varandas corridas, os revestimentos azulejares exteriores, o sistema estrutural e construtivo, designadamente as arcadas em pedra aparelhada no piso térreo, o sistema de circulação vertical, designadamente o vestíbulo e a caixa de escadas, as portas exteriores e interiores originais, as caixilharias e portadas originais das janelas de sacada e de peito bem como as respetivas serralharias e guarnições em madeira e ainda o revestimento azulejar do vestíbulo, os estuques decorativos e os vestígios de pintura mural subsistentes nos pisos habitacionais.

9 - No imóvel com o código CMP 49.74 qualquer intervenção deve:

- a) Respeitar a composição, as proporções e os materiais das fachadas principais que incluem o piso amansardado, designadamente a modulação dos panos de fachada em articulação com os três acessos originais e no tratamento do gaveto;
- b) Conservar e/ou recuperar os elementos em cantaria, designadamente cornijas, embasamento e moldura dos vãos,
- c) Conservar e/ou recuperar a quadrícula inscrita no reboco, assim como o conjunto de escudetes decorativos que se sucedem ao longo das fachadas, assinalando o eixo vertical de cada módulo compositivo.

10 - No conjunto arquitetónico com o código CMP 49.75 qualquer intervenção deve salvaguardar os elementos de composição das fachadas, respetivos materiais e os revestimentos azulejares existentes, bem como os elementos interiores originais relevantes, nomeadamente o sistema de circulação vertical, incluindo vestíbulos, portas guarda-vento e caixas de escadas, pavimentos em pedra e soalhos em madeira, janelas e respetiva caixilharia, estuques decorativos, guardas metálicas e corrimãos, portas de acesso aos fogos e a arrumos, respetivas guarnições e bandeiras envidraçadas.

Artigo 12.º-C

Obras de demolição

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, em bens imóveis da Carta Municipal do Património apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial, numa das seguintes condições:

- a) Quando tenha sido determinado, nos termos legais, um estado de conservação do edifício péssimo, com anomalias estruturais muito graves, que impossibilitem a recuperação e/ou reabilitação do edifício ou de parte do mesmo, em razão de incapacidade estrutural;
- b) Quando a demolição do edifício seja parcial e se destine à valorização do imóvel ou do conjunto em

que se insere, traduzindo-se, apenas, na supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico, conforme atestado por vistoria municipal.

2 - O projeto de demolição com fundamento na alínea a) do número anterior deve ser acompanhado de:

- a) Ficha de avaliação com os elementos do imóvel, relevantes para a determinação do nível de conservação, preenchida com base em vistoria municipal;
- b) Relatório técnico descritivo e registo fotográfico, subscrito por técnico habilitado, que identifique os elementos com valor patrimonial existentes, o seu estado de conservação, e os que se propõe preservar.

3 - A demolição com fundamento na alínea a) do n.º 1 do presente artigo não pode incidir sobre a fachada principal, a qual deve ser mantida, exceto quando a sua manutenção não seja possível em razão de incapacidade estrutural.

4 - Quando a demolição se fundamente na alínea a) do n.º 1 do presente artigo é obrigatória a manutenção da volumetria pré-existente e a reconstrução do edifício ou da parte do edifício demolida, salvo quando, excepcionalmente, neste último caso, os elementos que tivessem que ser reconstruídos não apresentem interesse patrimonial, conforme atestado por vistoria municipal.

5 - Quando a demolição do edifício se fundamente na situação prevista na alínea a) do n.º 1 do presente artigo e tenha tido origem na deterioração dolosa da edificação pelo proprietário, ou por terceiro, ou violação grave do dever de conservação, comprovada no âmbito de processo contraordenacional instaurado e concluído nos termos da lei, é obrigatória a reconstrução do edifício ou da parte do edifício demolida.

6 - As obras de demolição, total ou parcial, de edificado são, obrigatoriamente, acompanhadas por técnico habilitado para o efeito, com vista ao registo e salvaguarda de elementos de interesse patrimonial, arqueológico, arquitetónico, histórico ou artístico.

7 - Em situações de demolição total ou parcial, quando se considerar que nas fachadas ou no interior do edifício existem elementos construtivos ou decorativos do edifício original com valor patrimonial que importa salvaguardar, tais como cantarias, portas, serralharias, estatuária, azulejaria e outros elementos decorativos, deve ser prevista a sua reintegração e reutilização ou, quando tal não seja possível, a sua adequada conservação por entidade competente.

Artigo 12.º-D

Usos

1 - Nos imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património é admitida a mudança de uso desde que não comprometa a manutenção das respetivas características urbanas e paisagísticas, históricas, construtivas, arquitetónicas e decorativas.

2 - A adaptação a novas funcionalidades deverá ter em conta o significado histórico e urbano do imóvel ou do conjunto, a compatibilização de materiais e a utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente.

Artigo 12.º-E

Área de valor arqueológico

1 - A área de intervenção do Plano é abrangida pela “Área de Nível Arqueológico II” e corresponde a uma área de potencial valor arqueológico elevado, onde já foram detetados testemunhos arqueológicos e onde se presume a existência de maior densidade de vestígios.

2 - Os projetos das operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo são acompanhados, obrigatoriamente, de plano de trabalhos aprovado pelo órgão competente da administração central, o qual deve contemplar a avaliação de impactos ao nível do subsolo, descrevendo e fundamentando as ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, a preservação e ou registo de valores arqueológicos cuja existência seja conhecida ou considerada provável.

3 - Sempre que no decurso de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer obra forem identificados

vestígios, bens ou outros indícios de natureza arqueológica, devem aqueles ser suspensos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal e à entidade da administração central que tutela o património arqueológico, de modo a serem desencadeados os procedimentos de identificação, proteção e salvaguarda previstos no regime legal específico.

SECÇÃO IV

Espaços Centrais e Residenciais

Artigo 13.º

Usos do edificado

1 - Os usos permitidos na área de intervenção são os seguintes: habitacional, terciário, turismo, equipamento e indústria compatível, nos termos estabelecidos neste regulamento.

2 - Nos edifícios implantados em parcelas do tipo 1 e 2, só é permitida a alteração do uso habitacional para outros usos compatíveis com o uso habitacional.

3 - Nos pisos térreos e nos pisos em cave ou semicave dos edifícios existentes implantados em parcelas do tipo 1 e 2 não é permitida a mudança de uso para uso habitacional ou a instalação de unidades de alojamento.

4 - Sem prejuízo dos usos expressamente definidos na Planta de implantação, desenho n.º 01, na área delimitada pela unidade de execução a distribuição de usos está sujeita ao cumprimento dos seguintes valores de superfície de pavimento máximos e mínimos:

- a) Uso habitacional: mínimo 25%;
- b) Uso serviços: mínimo 20%;
- c) Uso de comércio: variável entre 5% e 20%;
- d) Uso de turismo: máximo 20%.

5 - As operações urbanísticas têm de respeitar os usos expressamente definidos na Planta de implantação nomeadamente os seguintes:

- a) As parcelas P2.4 e P2.13 destinam-se a equipamentos de utilização coletiva;
- b) A parcela P2.14 destina-se à relocalização da subestação elétrica;
- c) A parcela P3.9 disponibiliza no rés-do-chão uma única área construída não inferior a 330m² destinada a equipamento de utilização coletiva de natureza pública;
- d) A parcela P4.7 disponibiliza no rés-do-chão uma única área construída não inferior a 160m² destinada a equipamento de utilização coletiva de natureza pública;
- e) A parcela 2.6 destina-se ao uso de turismo;
- f) A parcela 3.8 destina-se ao uso terciário, com um máximo de 10% destinados ao uso de comércio;
- g) As parcelas P1.3, P2.11 e P2.12 devem incluir os volumes do rés-do-chão correspondentes ao comércio.

6 - Para efeitos do n.º 4 do presente artigo, nas situações em que o uso não se encontre vinculado, o processo de controlo prévio da respetiva operação urbanística deve ser instruído com declaração, previamente emitida pela Câmara Municipal, que confirme a disponibilidade do uso pretendido.

7 - A declaração prévia favorável emitida nos termos do número anterior vincula a Câmara Municipal num eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia, quando o respetivo procedimento de controlo prévio seja apresentado no prazo de seis meses a contar da data da respetiva decisão.

8 - Todas as frações destinadas ao comércio devem ter acesso direto para espaços exteriores de utilização pública ou espaços privados com ónus de utilização pública, não sendo permitidas instalações comerciais exclusivamente servidas por espaços interiores.

9 - Nos edifícios de uso misto são obrigatoriamente garantidos acessos independentes às habitações.

10 - A construção de pisos em cave não pode ultrapassar os limites e o número de pisos definidos na Planta de implantação e apenas é autorizada desde que:

- a) Seja apresentado projeto de drenagem que inclua medidas e soluções que assegurem a eficaz drenagem da água e a salvaguarda das condições de total segurança de pessoas e bens.
- b) Sejam apresentados dados hidrogeológicos, caso a Câmara Municipal deles não disponha, para avaliação das situações técnicas a adotar.
- c) Seja elaborado estudo que comprove tecnicamente que a construção não agrava a vulnerabilidade à inundação nos edifícios confinantes e na zona envolvente.
- d) Seja garantida solução técnica que impeça a entrada das águas para os pisos das caves.
- e) Sejam adotadas soluções técnicas compatíveis com a manutenção da circulação de águas subterrâneas.

11 - Os pisos em cave são destinados exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas exceto nas parcelas P2.6 e P3.8 onde, integrados no uso de turismo e no uso terciário, respetivamente, se admitem também situações de equipamentos e serviços com exigências especiais e, ainda, infra-estruturas desde que, em qualquer caso não comprometa o cumprimento dos parâmetros de estacionamento definidos para a respetiva parcela.

Artigo 14.º

Disposições particulares

1 - Sem prejuízo das demais disposições aplicáveis, as fachadas do edifício implantado na parcela P3.7, são objeto de uma intervenção a realizar nos seguintes termos:

- a) Demolição da construção do tipo marquise existente no piso 5;
- b) Nivelamento da altura da fachada com a altura de fachada do edifício a implantar na parcela P3.9;
- c) Possibilidade de alinhamento da fachada principal relativamente ao edifício a implantar na parcela P3.9;
- d) (Revogado).

2 - Nas operações urbanísticas relativas às parcelas, P3.9, P4.3 e P4.8, deve ser garantida uma altura de fachada idêntica à altura de fachada do edifício adjacente correspondente.

3 - As alturas de fachada dos edifícios sitos nas parcelas 4.1 e 4.2 não podem ser alteradas.

4 - A parcela P1.3 pode sofrer uma operação de destaque, desde que seja mantida a área de implantação e não seja ultrapassada a superfície de pavimento prevista para esta parcela.

5 - Nos edifícios a implantar nas parcelas P4.7 e P4.8 tem de ser estabelecida a concordância ao nível da composição e dos alinhamentos dos vãos e pisos dos edifícios, devendo os respetivos projetos serem instruídos com uma solução conjunta aceite pela Câmara Municipal e por ambos os proprietários, que abranja os alçados e as coberturas dos dois edifícios.

Artigo 15.º

Demolições

1 - As demolições necessárias à execução do Plano encontram-se assinaladas na Planta do cadastro original e demolições, desenho n.º 08.

2 - Em edifícios implantados em parcelas do tipo 1 a demolição integral ou parcial só é admitida nos seguintes casos:

- a) Quando tenha sido determinado, nos termos legais, um estado de conservação do edifício mau ou péssimo, com anomalias graves ou muito graves na estrutura e fundações, e a demolição não incida sobre elementos com valor patrimonial de natureza urbanística, arquitetónica ou cultural passíveis de recuperação;
- b) Quando a demolição do edifício seja parcial e se destine à valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, traduzindo-se, apenas, na supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico;
- c) Quando se trate de construções de carácter precário e/ou anexas ao edifício principal existentes nos logradouros, sem interesse arquitetónico, cultural ou ambiental.

- 3 - O projeto de demolição com fundamento na alínea a) do número anterior deve ser acompanhado de:
- Ficha de avaliação com os elementos do imóvel, relevantes, para a determinação do nível de conservação, preenchida com base em vistoria municipal; e
 - Relatório técnico descritivo e registo fotográfico, subscrito por técnico habilitado, que identifique os elementos com valor patrimonial existentes, o seu estado de conservação, e os que se propõe preservar.
- 4 - Em parcelas do tipo 1, quando os edifícios neles implantados apresentem estruturas mistas de alvenaria de pedra e cal e lajes de pavimento em madeira, a demolição parcial apenas é permitida se forem mantidos o sistema portante e respetiva compartimentação e se forem utilizados sistemas estruturais ligeiros que minimizem o recurso ao betão.
- 5 - Em edifícios implantados em parcelas do tipo 2, a demolição integral ou parcial apenas é admitida nos casos expressamente previstos no PDM.
- 6 - A demolição com fundamento na alínea a) do n.º 1 do presente artigo não pode incidir sobre a fachada principal, a qual deve ser mantida, exceto quando a sua manutenção não seja conveniente, em virtude da má qualidade ou desadequação arquitetónica ou da inserção urbanística do edifício existente.
- 7 - Nas situações de demolição total ou nas situações a que se refere o número anterior de demolição parcial com manutenção apenas da fachada principal é obrigatória a manutenção da volumetria preexistente.
- 8 - As operações urbanísticas que prevejam a demolição da fachada posterior ou a demolição integral do interior do edifício, devem observar as regras sobre a profundidade máxima de empena estipuladas no PDM, salvo, neste último caso, quando a fachada posterior tenha interesse urbanístico, arquitetónico ou histórico que justifique a sua manutenção.
- 9 - Às obras de demolição aplica-se ainda o disposto nos n.ºs 6 e 8 do artigo 12.º do presente regulamento.
- 10 - Sempre que as demolições respeitem a bens localizados nas áreas de proteção a bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, a aprovação da demolição está sujeita a parecer prévio favorável do órgão competente da administração central.

Artigo 16.º

Construção

- 1 - As obras de construção em parcelas do tipo 1 e tipo 2, cujos edifícios originais forem demolidos, obedecem às seguintes regras:
- O alinhamento do edificado é mantido, salvo casos especiais devidamente justificados;
 - Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), a profundidade máxima das empenas, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 15 metros, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva, cuja empena pode atingir os 18 metros.
 - Sem prejuízo do estipulado nos artigos 14.º e 15.º do presente regulamento, no caso de obras de construção nova em substituição de edifícios existentes, o nivelamento da altura de fachada e da altura da edificação obedece ao disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo seguinte;
 - (Revogado);
 - Deve ser incluída área de estacionamento de acordo com o estabelecido no artigo 29.º do presente Regulamento;
 - Ao logradouro aplica-se o artigo 22.º do presente regulamento.
- 2 - Em edifícios a implantar em parcelas do tipo 3:
- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, devem ser cumpridos alinhamentos, áreas de construção e demais parâmetros de edificabilidade indicados na Planta de Implantação, desenho n.º 01 e respetivas fichas, desenhos n.º 18 a n.º 24;
 - Devem ser respeitadas as cotas estabelecidas na Planta de Implantação no que diz respeito às cotas de altura de fachada dos volumes principais e dos volumes do rés-do-chão correspondentes

- ao comércio;
- c) As cotas de soleira e as cotas de entrada para os estacionamento subterrâneos devem ser estabelecidas de modo a salvaguardar o risco de inundação e ter em consideração o disposto no n.º 2 do artigo 9.º do presente regulamento;
 - d) Admitem-se apenas correções de pormenor aos parâmetros das alíneas anteriores quando justificadas por maior precisão da escala de apresentação dos projetos dos edifícios ou por acertos decorrentes dos projetos de execução indispensáveis à realização das operações urbanísticas.
- 3 - Nos edifícios a implantar em parcelas do tipo 3 em que o uso dominante seja serviços admite-se ainda que a profundidade máxima de empena possa atingir os 15m desde que cumulativamente sejam respeitadas as seguintes condições:
- a) A alteração da área de implantação decorrente do aumento da profundidade de empena deve inscrever-se dentro dos limites das novas parcelas indicados na Planta de implantação, desenho 01, e respeitar a orientação da implantação dos edifícios e a leitura volumétrica definidos no Plano;
 - b) A alteração da área de implantação decorrente do aumento da profundidade de empena não pode determinar uma redução das áreas verdes de enquadramento a áreas edificadas indicadas na Planta de implantação, desenho n.º 01, nem a supressão de elementos arbóreos de interesse a preservar, caso existam;
 - c) É interdita a alteração do limite das paredes exteriores dos pisos em cave, exceto em situações devidamente fundamentadas e desde que não comprometa as áreas verdes indicadas na alínea anterior.

Artigo 17.º

Alterações e ampliações

- 1 - São admitidas obras de alteração e de ampliação, em edifícios implantados em parcelas do tipo 1 e tipo 2, ou em frações autónomas que deles façam parte, desde que simultaneamente sejam efetuadas obras de beneficiação e ou de restauro, respetivamente, no edifício ou nas frações autónomas.
- 2 - Excetua-se da obrigação de realização de obras de beneficiação ou de restauro previstas no número anterior, as obras de alteração e de ampliação que consistam em:
- a) Eliminação de compartimentos originalmente interiores que não reúnam as condições mínimas de habitabilidade, nomeadamente ventilação e iluminação natural;
 - b) Dotação das habitações de instalações sanitárias e cozinhas, desde que não seja alterado ou afetado o sistema construtivo e estrutural do edifício.
- 3 - As operações urbanísticas referidas nos números anteriores são feitas nos seguintes termos:
- a) É obrigatoriamente garantida a segurança do imóvel, de todos os seus elementos e dos edifícios confinantes;
 - b) É autorizada a construção de caves sob o edifício a ampliar ou alterar, desde que exista possibilidade de integração arquitetónica do respetivo acesso;
 - c) É autorizado o nivelamento da altura de fachada pelas médias respetivas de todos os edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício a alterar ou ampliar, no troço de rua que apresente características morfológicas homogéneas, sem prejuízo do estipulado no artigo 14.º;
 - d) Admite-se uma tolerância de 1,00 metro para o efeito de nivelamento de altura de fachada referido na alínea anterior, para efeitos de otimização de pé-direito ou compatibilização tecnicamente justificável com usos específicos;
 - e) Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) a profundidade máxima das empenas, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 17 metros, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva, cuja empena pode atingir os 18 metros;
 - f) Não é permitido exceder a superfície de pavimento expressa na Planta de implantação, desenho n.º 1, salvo quando se trate de:

- i) Situações previstas no artigo 14.º, n.º 1, alínea c) do presente Regulamento;
- ii) De alterações previstas nas alíneas b) e c) deste número e na alínea c) do n.º 4, do presente artigo.

4 - Em obras em edifícios implantados em parcelas do tipo 1 serão cumulativamente respeitadas as seguintes condições:

- a) As obras de ampliação e alteração devem ser compatíveis com as características arquitetónicas e construtivas do edifício, conservando e recuperando elementos ou conjunto de elementos considerados importantes para a caracterização do conjunto em que se inserem;
- b) Quando os edifícios apresentem estruturas mistas de alvenaria de pedra e cal e lajes de pavimento em madeira, mantém-se tanto quanto possível as paredes portantes em alvenaria de pedra e cal e respetiva compartimentação, minimizando o recurso ao betão e privilegiando-se a utilização de sistemas estruturais ligeiros;
- c) É admitido o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, designadamente incluindo trapeiras e mansardas, desde que contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, não seja ultrapassada a altura máxima da edificação e seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico.

5 - A abertura de eventuais fenestraçãoes na cobertura nos termos da alínea c) do número anterior, sob a forma de trapeira ou similares, devem respeitar a métrica e o alinhamento dos vãos dos pisos inferiores e não devem, no seu somatório, representar mais de metade do comprimento da respetiva fachada.

6 - Nas obras de alteração e aplicação devem ser removidos do exterior das fachadas principais e das coberturas dos edifícios os elementos dissonantes e os aparelhos de ar condicionado, ductos, cablagens, equipamentos e maquinarias existentes.

Artigo 18.º

Materiais e acabamentos exteriores

1 - (Revogado).

2 - O desenho, cor, constituição e pormenor das caixilharias tem de se enquadrar nas características do edificado envolvente e promover a valorização do edifício.

3 - (Revogado)

4 - Nos edifícios implantados em parcelas do tipo 3, a cobertura deverá ser objeto de estudo arquitetónico e paisagístico que privilegie a criação de coberturas ajardinadas, sendo admissível, sem prejuízo do estipulado nos parâmetros urbanísticos relativos a este tipo de edifícios, a utilização da cobertura para atividades relativas ao lazer e bem-estar.

5 - O estudo referido no número anterior deverá incluir fotomontagens ou simulações que permitam comprovar a correta integração arquitetónica das coberturas a partir dos pontos relevantes previstos no sistema de vistas do RPDM, em particular a partir do miradouro de Santa Catarina.

6 - Nas coberturas e nas fachadas dos edifícios não é admitida a colocação à vista de aparelhos de ar condicionado, a instalação de infraestruturas de suporte a estações de radiocomunicações e acessórios nem a instalação à vista de ductos, cablagens, equipamentos e maquinarias.

Artigo 19.º

Ocupação do piso térreo em edifícios implantados em parcelas do tipo 3

1 - A definição planimétrica do piso do rés-do-chão em edifícios implantados em parcelas do tipo 3 é indicativa, podendo ser ajustada desde que sejam cumulativamente:

- a) Salvaguardada área equivalente de espaços exteriores privados com ónus de utilização pública sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo;
- b) Respeitados os parâmetros de edificabilidade expressos na Planta de implantação, desenho n.º 1 e nas respetivas fichas das parcelas, desenhos n.º 18 a 24.

2 - A ocupação e definição deste piso deve ser sempre coordenada com o projeto de execução do espaço público.

3 - Admitem-se ajustamentos na localização dos espaços exteriores privados com ónus de utilização pública cobertos por volume de construção, desde que não sejam comprometidos os atravessamentos indicados na Planta de implantação, desenho n.º 1 e seja respeitada a dimensão global desses atravessamentos.

Artigo 20.º

Tipologias

(Revogado)

Artigo 21.º

Instalações técnicas

1 - (Revogado)

2 - Não é permitida a instalação de unidades de climatização, de infraestruturas de suporte a estações de radiocomunicações e acessórios nem a instalação à vista de ductos, cablagens, equipamentos e maquinarias nas coberturas e nas fachadas dos novos edifícios e qualquer operação urbanística prevista no artigo 17.º obriga à remoção daqueles elementos das fachadas principais e das demais fachadas visíveis a partir dos espaços públicos ou dos espaços privados com ónus utilização pública e das coberturas dos edifícios existentes, caso existam, para zona especialmente prevista para o efeito, sendo obrigatória a indicação da nova localização nas peças desenhadas submetidas a controlo prévio da Câmara Municipal.

3 - No caso de operação urbanística prevista no artigo 17.º em que seja comprovadamente impossível a criação de zonas especialmente previstas para unidades de climatização, tais unidades devem ser realocadas de modo a minimizar a sua visibilidade a partir dos pontos de vista mais evidentes.

Artigo 22.º

Logradouros de uso privativo

1 - Nos logradouros de uso privativo, assinalados na Planta de Implantação, desenho n.º 1, como Logradouros Privados de Uso Privativo, não é admitida a edificação.

2 - Todas as construções existentes nos logradouros que não tenham merecido a necessária licença ou aprovação devem ser demolidas conforme consta na Planta de demolições, desenho n.º 08.

3 - Os logradouros de uso privativo que, de acordo com a Planta de implantação, desenho n.º 1, correspondem a espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas estão sujeitos ao disposto no artigo 11.º-A do presente regulamento.

4 - Aos restantes logradouros de uso privativo localizados em área consolidada e que não correspondam a espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas aplica-se o disposto no artigo 44.º do regulamento do PDM.

SECÇÃO V

Espaços públicos ou privados de uso público

Artigo 23.º

Espaços exteriores de utilização pública

1 - Para efeitos do presente regulamento, os espaços exteriores de utilização pública estão assinalados na Planta de implantação, desenho n.º 1, como espaços verdes públicos, e correspondem às áreas não

edificadas, integradas no domínio público e não incluídas em lotes privados e são constituídos por áreas de circulação pedonal, automóvel e mista, áreas verdes e de estadia e restantes áreas de utilização pública.

2 - Os espaços exteriores de utilização pública devem ser objeto de projeto de execução de arquitetura paisagista.

3 - Os espaços exteriores de utilização pública integram os espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas e estão sujeitos ao disposto no artigo 11.º-A do presente regulamento.

Artigo 24.º

Espaços exteriores privados com ónus de utilização pública

1 - Os espaços exteriores privados com ónus de utilização pública, devidamente identificados na Planta de implantação, desenho n.º 01, correspondem a áreas não edificadas e a zonas abertas na projeção dos edifícios incluídas em parcelas privadas e são constituídas por áreas de circulação pedonal e mista (circulação de emergência), áreas verdes e de estadia e restantes áreas abertas.

2 - As operações submetidas a controlo prévio que integrem espaços exteriores privados com ónus de utilização pública, são instruídas com projeto de arquitetura paisagista que cumpra o disposto no artigo 25.º, 26.º e 27.º do presente Regulamento.

3 - As soluções previstas nos projetos referidos no número anterior devem ser coerentes com as soluções materiais e formais do projeto de arquitetura paisagista dos espaços exteriores de utilização pública.

4 - As fachadas confinantes com espaços exteriores privados com ónus de utilização pública poderão ser alteradas de modo a permitir a instalação de espaços comerciais ao nível do rés-do-chão, incluindo o cumprimento do disposto no n.º 9 do artigo 13.º do presente Regulamento.

5 - (Revogado)

6 - O regime de utilização dos espaços exteriores privados com ónus de utilização pública será objeto de contrato a estabelecer entre os proprietários e a Câmara Municipal de Lisboa.

7 - Caso o contrato previsto no número anterior venha a obrigar ao encerramento do espaço em questão a determinadas horas do dia e ou da noite, os locais de fecho são os designados em Planta de implantação, desenho n.º 01.

8 - Os espaços exteriores privados com ónus de utilização pública que, de acordo com a Planta de implantação, desenho n.º 01, correspondem a espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas estão sujeitos ao disposto no artigo 11.º-A do presente regulamento.

Artigo 25.º

Pavimentos e áreas de permeabilidade

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as pavimentações de vias e espaços públicos conexos estabelecem continuidade com o que se encontra previsto para além dos limites do Plano, devendo a sua definição ser parte integrante dos projetos de execução do espaço público.

2 - As pavimentações em espaços de utilização pública e em espaços exteriores privados com ónus de utilização pública no interior dos quarteirões deve privilegiar a adoção de pavimentos porosos e a criação de atravessamentos pedonais transversais às principais vias em cubos de pedra.

3 - (Revogado).

Artigo 26.º

Drenagem

1 - As linhas de drenagem preferencial das águas de escorrência superficial de zonas pavimentadas estão definidas na Planta de bacias e sistemas de drenagem, desenho n.º 16, devendo estas linhas ser dotadas de sistemas de recolha dimensionados para a condução e encaminhamento destas águas em situações de picos

de pluviosidade.

2 - Os projetos de arquitetura paisagista, em espaços exteriores de utilização pública e em espaços privados exteriores com ónus de utilização pública, a desenvolver na área do Plano devem garantir a existência de bacias de apanhamento que permitam a acumulação de água em situações de pico de pluviosidade e incapacidade de resposta dos sistemas de drenagem.

Artigo 27.º

Árvores

Os alinhamentos de árvores estão definidos na Planta de implantação, desenho n.º 1 e estão sujeitos ao disposto no artigo 11.ºA do presente regulamento.

Artigo 28.º

Esplanadas

1 - A instalação de esplanadas em espaços exteriores privados com ónus de utilização pública depende de autorização do proprietário da respetiva parcela e está sujeita a controlo prévio por parte do órgão da administração local competente.

2 - Em passeios pedonais ao longo de vias públicas, a instalação de esplanadas só é permitida em áreas com uma largura mínima de 10,00 metros, garantindo uma faixa livre de circulação pedonal de pelo menos 5,00 metros.

SECÇÃO VI

Estacionamento

Artigo 29.º

Estacionamento privado

1 - Em edifícios implantados em parcelas do tipo 1 e 2, admite-se a isenção total ou parcial da dotação de estacionamento nas seguintes situações:

- a) Quando o seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios existentes que, pelo seu valor arquitetónico, devam ser preservados;
- b) Nos casos de impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica ou económica, ou ainda, quando for posta em causa a funcionalidade dos sistemas de circulação públicos;
- c) Quando o número total de lugares de estacionamento resultante da obra de alteração ou ampliação for igual ou inferior a 5 lugares;
- d) No caso dos estabelecimentos hoteleiros, a isenção de estacionamento depende do parecer favorável do Turismo de Portugal, IP.

2 - Nos estabelecimentos hoteleiros implantados em parcelas do tipo 1 e 2, admite-se a localização do respetivo estacionamento noutra parcela.

3 - A parcela P2.11 deve incluir os lugares de estacionamento de uso privativo destinados a servir a parcela P2.6.

4 - O número de lugares de estacionamento privado, a prever em edifícios a implantar em parcelas do tipo 3, e do tipo 1 e 2, caso não se verifiquem as condições previstas no n.º 1, é calculado de acordo com os parâmetros de dimensionamento de estacionamento de uso privativo estabelecidos no regulamento PDM para as Zonas B.

5 - Admite-se a criação de caves comuns a dois ou mais edifícios destinadas a estacionamento de uso privativo.

6 - O acesso ao estacionamento em estrutura edificada não pode ser feito a partir da Avenida 24 de Julho.

Artigo 30.º

Estacionamento público

- 1 - O estacionamento público à superfície encontra-se representado na Planta de implantação, desenho n.º 01.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o estacionamento público em cave destinado a servir as parcelas de tipo 3 é feito nas parcelas P2.11 e P3.8, sendo o seu regime de utilização e funcionamento objeto de contrato a estabelecer entre os respetivos proprietários e a Câmara Municipal de Lisboa.
- 3 - Os 172 de lugares de estacionamento público licenciados para a parcela P3.8 só podem ser reduzidos para 112 lugares após a construção e entrada em funcionamento dos lugares de estacionamento público previstos na parcela P2.11.
- 4 - São implementadas medidas reguladoras do estacionamento e dissuasoras do mesmo fora dos locais previstos para o efeito.

CAPÍTULO IV

Cedências e Compensações

Artigo 31.º

Disposições gerais

- 1 - São cedidas gratuitamente ao Município, para serem integradas no domínio municipal, áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, nomeadamente a vias de circulação automóvel, a zonas pedonais e a estacionamentos públicos.
- 2 - A localização das áreas a destinar a finalidades públicas nos termos do número anterior consta da Planta de cedências, desenho n.º 10, e abrange nomeadamente as seguintes parcelas:
 - a) A parcela P2.4 destina-se a equipamento de utilização coletiva de natureza pública;
 - b) (Revogada);
 - c) A parcela P2.13 destina-se a equipamento de utilização coletiva de natureza pública.
 - d) A parcela P3.9 disponibiliza no rés-do-chão uma única área construída não inferior a 330 m² destinada a equipamento de utilização coletiva de natureza pública.
 - e) A parcela P4.7 disponibiliza no rés-do-chão uma única área construída não inferior a 160 m² destinada a equipamento de utilização coletiva de natureza pública.
 - f) A parcela P3.8 disponibiliza, para estacionamento público, 106 lugares de estacionamento, os quais são mantidos privados com ónus de utilização pública e sujeitos ao tarifário em prática no parque explorado pela EMEL sito na Praça D. Luís I em Lisboa;
 - g) A parcela P2.11 disponibiliza, para estacionamento público, 97 lugares de estacionamento, os quais são mantidos privados com ónus de utilização pública e sujeitos ao tarifário em prática no parque explorado pela EMEL sito na Praça D. Luís em Lisboa.

CAPÍTULO V

Execução do Plano

Artigo 32.º

Disposições gerais

- 1 - Nos espaços consolidados centrais e habitacionais, o princípio de perequação compensatória é aplicado indiretamente através do pagamento das taxas urbanísticas e das compensações legalmente devidas, nos

termos definidos em regulamento municipal.

2 - Nos espaços consolidados centrais e habitacionais, nas operações de loteamento e demais operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento são devidas compensações urbanísticas pela dispensa de cedências, devendo para o efeito considerar-se uma área de cedência média para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva de 30m² por cada 100m² de superfície de pavimento.

3 - A área delimitada e definida na Planta de implantação, desenho n.º 01, correspondente à Unidade de Execução (UE), rege-se pelo disposto nos artigos seguintes e deve ter em consideração as orientações constantes no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

Artigo 33.º

Sistema de execução do Plano

1 - O Plano pode ser executado faseadamente sendo que:

- a) Da primeira fase, constam obrigatoriamente as infraestruturas e os espaços que se destinam a integrar o domínio público municipal;
- b) A execução de qualquer operação urbanística nas parcelas identificadas na Planta de transformação fundiária, desenho n.º 09, como parcelas 1.3, 1.13 e 1.14 obriga ao prévio acordo entre os respetivos proprietários;
- c) (Revogado);
- d) (Revogado);

2 - A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Cooperação entre o Município e os particulares, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal, e formalizado através de contrato de urbanização, o qual deverá respeitar o princípio da perequação compensatória em relação à distribuição dos encargos e benefícios, tal como são definidos nos artigos específicos deste Regulamento.

3 - Sempre que não haja acordo entre os proprietários, pode a Câmara Municipal promover a aquisição dos respetivos terrenos pela via do direito privado ou, quando não seja possível, mediante o recurso à expropriação por utilidade pública.

4 - O contrato de urbanização mencionado no número anterior pode ser outorgado pelo Município e apenas um dos particulares titular de direitos reais na área de intervenção do Plano, desde que esse particular assumam as obrigações contratuais dos demais interessados.

5 - Caso se verifique a situação mencionada no número anterior (i. e., apenas um dos particulares outorgue o contrato de urbanização) o Município estabelecerá o montante que caberia a cada particular custear, em resultado da Perequação.

6 - O pagamento dos interessados que não outorgam o contrato de urbanização nos termos do n.º 4 supra, será diferido no tempo e liquidado na ocasião do primeiro pedido de controlo prévio que efetuem.

7 - O Município liquidará ao particular que, nos termos do disposto no n.º 4 supra outorgou o contrato de urbanização, as quantias mencionadas no número anterior, logo que disponha das mesmas.

Artigo 34.º

Mecanismos de perequação

No Plano são adotados mecanismos perequativos, designadamente, a combinação do Índice Médio de Edificabilidade com a Área de Cedência Média, Repartição de Custos de Urbanização e pagamento de taxas unitárias por metro quadrado de superfície de pavimento.

Artigo 35.º

Perequação de benefícios

1 - Sem prejuízo do estabelecimento de mecanismos de perequação que permitam compatibilizar aqueles direitos com as diferentes potencialidades construtivas efetivamente reconhecidas a cada propriedade, aos proprietários e titulares outros de direitos inerentes à propriedade situados na área não consolidada da Unidade de Execução são atribuídos direitos de igual valor, correspondentes ao "Índice Médio de Edificabilidade".

2 - Para efeitos de perequação, o Índice Médio de Edificabilidade é 2,46 e corresponde ao quociente entre a superfície máxima de pavimento e a totalidade da área das parcelas que compõem a área não consolidada da unidade de execução, excluídas as áreas que, à data da entrada em vigor do Plano, integram o domínio público.

3 - O direito abstrato de construir de cada propriedade é calculado através da aplicação do Índice Médio de Edificabilidade à parcela privada incluída na Unidade de Execução, conforme consta do quadro n.º 02 da Planta de transformação fundiária, desenho n.º 09.

4 - Quando a construção licenciada para a(s) propriedade(s) for inferior ao correspondente direito abstrato de construir, o proprietário será compensado, no valor do direito real de construir em falta.

5 - A compensação referida no número anterior far-se-á através de desconto nas taxas de urbanização que lhe forem devidas ou através da aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável, nos termos de regulamento municipal.

6 - Quando o direito real de construir for superior ao direito abstrato determinado, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município uma área com a possibilidade construtiva em excesso ou, em alternativa, poderá ser aceite a substituição da referida compensação em espécie por compensação em numerário nos termos definidos em regulamento municipal.

Artigo 36.º

Perequação de encargos

1 - Aos proprietários e outros titulares de direitos inerentes à propriedade situados na unidade de execução são atribuídos os seguintes encargos:

- a) "Cedência Média" de terreno para domínio público destinado a espaços verdes e de utilização coletiva ou a equipamentos de utilização coletiva, ou adoção de mecanismos de compensação adequados;
- b) Realização de obras de urbanização;
- c) Taxas proporcionais à superfície de pavimento licenciada ou admitida no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio, de cujo valor será abatido o custo das obras de urbanização gerais a cargo dos promotores;

2 - Para efeitos de perequação, na área não consolidada da unidade de execução, a Área de Cedência Média, também designada por "Cedência Média" é igual a 0,5 m² por metro quadrado de superfície de pavimento.

3 - Quando a cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário compensará o Município, nos termos fixados em regulamento municipal.

4 - Quando a cedência efetiva for superior à cedência média, o proprietário será compensado pelo Município, nos termos a fixar em regulamento municipal

5 - As taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, a estabelecer em regulamento municipal nos termos da lei geral, devem considerar a totalidade dos encargos do promotor com as obras de urbanização gerais, funcionando como mecanismo perequativo.

6 - Nos casos previstos no número anterior, admite-se que haja lugar a um encontro de créditos sempre que um proprietário seja simultaneamente titular de direitos e deveres de compensação.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 37.º

Regime supletivo

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no PPABN, têm aplicação as disposições do PDM de acordo com o zonamento constante na Planta de implantação do plano de pormenor, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis na área de intervenção

Artigo 37.º A

Atos válidos e preexistências

1 - O presente PPABN não derroga os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, projetos de arquitetura aprovados, comunicações prévias, autorizações e licenças válidas, mesmo que ainda não tituladas por alvará, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da respetiva entrada em vigor.

2 - O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade alteração por iniciativa municipal das condições de licença ou de autorização da operação urbanística necessária à execução do plano, decorrentes da legislação em vigor.

Artigo 38.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República.