



Declaração n.º 263/97 (2.ª série). — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Lisboa, por deliberação de 24 de Outubro de 1996, aprovou o Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica, cujo Regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica, no município de Lisboa, com o n.º 03.11.06.00/01-97.P.U., verificada a sua conformidade com o Plano Director Municipal de Lisboa, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/94, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 226, de 29 de Setembro de 1994.

24 de Setembro de 1997. — O Director-Geral, *João Biencard Cruz*.

Regulamento do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Preâmbulo

O presente Regulamento visa regular a ocupação, uso e transformação do solo da área de intervenção do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica, localizada na carta das UOPG do PDM.

As normas deste Regulamento foram elaboradas de acordo com as regras e condicionamentos estabelecidos no regulamento do PDM e demais legislação aplicável.

Artigo 1.º

Lei habilitante, objectivo e âmbito

1 — De acordo com a previsão dos artigos 5.º e 36.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/94, de 14 de Julho, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 226, de 29 de Setembro de 1994, e tendo em conta o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, é elaborado o presente Regulamento de Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica.

2 — O objectivo do presente Regulamento é a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica, localizada na carta das UOP do PDM.

3 — A área de intervenção do PU abrange parte da UOP n.º 3 do PDM e é delimitada por:

A norte:

Rua de D. Pedro V, números ímpares;
Rua de Eduardo Coelho, números ímpares;
Travessa da Arrochela, números ímpares — entre os n.ºs 7 e 51;

A sul:

Rua do Poço dos Negros, números pares — entre os n.ºs 114 e 164;
Rua da Boavista, números pares — entre os n.ºs 2 e 188;
Rua de São Paulo, números pares — entre os n.ºs 38 e 260;

A poente:

Rua de O Século, números pares — entre os n.ºs 166 e 246;
Rua da Cruz dos Poiás, números pares — entre as janelas e entre os n.ºs 80 a 112;
Rua de São Bento, números pares — entre os n.ºs 10 e 140;
Rua das Gaivotas, números pares;

A nascente:

Rua de São Pedro de Alcântara, números ímpares;
Largo de Trindade Coelho — entre os n.ºs 9 e 23;
Rua da Misericórdia, números ímpares;
Praça de Luís de Camões;
Rua do Alecrim, números ímpares — entre os n.ºs 23 e 131.

Artigo 2.º

Constituição

1 — O Plano de Urbanização é constituído pelos seguintes elementos:

a) Relatório composto por:

Memória descritiva e justificativa;
Plano de financiamento;
Regulamento, constituído pelo presente articulado e peças referidas nas alíneas a) e b) do presente artigo;

b) Elementos cartográficos:

Localização da UOP no PDM;
Carta das componentes ambientais urbanas;
Carta de condicionantes;
Carta de síntese I;
Carta de síntese II;
Carta do património;

c) Anexos:

Extracto do Regulamento do PDM;
Carta da situação existente;
Caracterização urbana.

Artigo 3.º

Vinculação

Todas as intervenções quer de iniciativa pública quer privada a realizar na área abrangida pelo Plano de Urbanização obedecerão obrigatoriamente às presentes disposições, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos das presentes normas, são adoptadas as seguintes definições:

- Uso habitacional — engloba a habitação de uso unifamiliar e plurifamiliar;
 Uso terciário — engloba todos os serviços de carácter público ou privado (incluindo hotelaria e similares — hotel, restaurante, bar, discoteca e afins), comércio retalhista e equipamentos colectivos de promoção privada e cooperativa;
 Uso industrial — engloba indústria e oficinas de reparação;
 Comércio — engloba os locais abertos ao público destinados à venda a retalho;
 Equipamentos colectivos — englobam os equipamentos de promoção e propriedade pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a actividades de formação, ensino e investigação e, em geral, à saúde e higiene, segurança social e pública, cultura, lazer, educação física, desporto e abastecimento público;
 Serviços — englobam todas as instalações onde se prestam serviços do tipo social, cultural/recreativo, ensino, saúde, pessoal, culto e da administração de natureza pública (representação do Estado) e privada.

CAPÍTULO II

Do espaço urbano

Artigo 5.º

Âmbito

Para efeito das presentes normas, são constituídas as seguintes sub-classes, delimitadas na carta de classificação do espaço urbano e assim definidas:

- a) Área histórica habitacional, delimitada na carta de classificação do espaço urbano, corresponde à área dotada de infra-estruturas urbanísticas consolidadas, de formação pré-pombalina, em geral configurada até final do século XVIII, que constitui o núcleo antigo a preservar e onde não são possíveis alterações significativas, e é constituída pelas seguintes categorias:
- a1) Área histórica habitacional I — área onde se mantém predominantemente o uso habitacional e o de comércio diário local que se pretende revitalizar, admitindo pontualmente a instalação de comércio ocasional;
- a2) Área histórica habitacional II — área onde se mantém o uso habitacional e o de comércio diário local que se pretende revitalizar, admitindo-se a instalação de pequena indústria, compatível com o uso habitacional, o uso terciário e de equipamentos colectivos;

QUADRO SÍNTESE

Parâmetros urbanísticos

	Superfície de pavimento			
	Habitação	Terciário		
		Comércio	Outros	Subtotal
Existente na AI (percentagem)	64,8	10,1	25,1	35,2
Previsto no PDM (percentagem)	Mín. 70	Mín. 10	-	Máx. 30

Os indicadores urbanos existentes na AI tenderão a aproximar-se dos previstos no PDM.

- b) Área de equipamentos colectivos, delimitada na carta de classificação do espaço urbano, é aquela onde já se encontram ou se prevê que venham a ser implantados equipamentos colectivos que se constituem em uso dominante nestas áreas;
- c) Áreas verdes de recreio, delimitadas em carta de classificação do espaço urbano, são áreas onde se pretende salvaguardar os valores urbanos paisagísticos, podendo integrar equipamentos específicos que permitam fruição pública;

- c) Áreas sujeitas a projectos urbanos, delimitadas em carta de classificação do espaço urbano, são áreas que se pretendem revitalizar e reordenar em termos urbanos, do seu uso e tipologias construtivas, ficando os seus IUB limitados a 0,8.

CAPÍTULO III

Das obras

SECÇÃO I

Edifícios

Artigo 6.º

Princípios gerais de intervenção

1 — Pretende-se a recuperação de elementos arquitectónicos e não a sua substituição por outros.

2 — A unidade é o edifício. As intervenções de conservação parcial são indesejáveis. Quando for de todo impossível realizar uma obra de conservação geral, deverá a obra parcial ser executada de forma que resulte pouco contrastada, utilizando os mesmos materiais da envolvente ou materiais que nela se enquadrem.

3 — É preferível «enxertar» materiais com composição semelhante a partir de zonas em bom estado do que substituir integralmente os elementos. No caso de elementos de madeira, estes «enxertos» serão executados por sambladura, de acordo com as boas regras da carpintaria.

4 — Não serão de utilizar soluções construtivas «duras» que conduzam a intromissões de materiais não existentes na época de construção do edifício. Exemplo disso é a utilização de reboco forte como tentativa de impermeabilização de paredes. Isso conduz à concentração de humidade no interior da parede, a qual se infiltra profundamente pelas pequenas fissuras, devidas à conhecida retracção do cimento. A descontinuidade de materiais entre a alvenaria de cal e o reboco de composição inadequada origina a formação de uma barreira que impede a parede de respirar, ou seja, de secar em pouco tempo a humidade que penetrou por aquelas fissuras em tempo chuvoso.

5 — Nos edifícios onde, na origem, não foi utilizado o «cimento portland» deverá ter-se em conta uma escolha mais criteriosa dos materiais a aplicar e sua interligação com os materiais de origem do edifício, devendo ser respeitadas as disposições regulamentares municipais em vigor para esse efeito.

6 — Não é permitido executar remendos em rebocos exteriores. Os rebocos serão retirados integralmente até à alvenaria. O revestimento será em seguida reconstituído com argamassa e estuques compatíveis com a base encontrada. Exceptuam-se os casos em que, pelo seu valor ambiental ou interesse do trabalho em si, devam os revestimentos ser objecto de restauro, utilizando técnicas que permitam a continuidade do efeito das superfícies adjacentes.

7 — Materiais reutilizáveis, como cantarias, azulejos e telhas, devem, caso seja necessário removê-los, ser cuidadosamente retirados e limpos na unidade. Em seguida serão também cuidadosamente armazenados, aguardando reposição. Poderá ser necessário (por vezes) numerar cada elemento, a fim de na reposição ser respeitada a sua anterior posição relativa. Assume especial cuidado o manuseamento de elementos decorativos cerâmicos e de ferro forjado ou fundido.

8 — A limpeza das telhas, azulejos e outros materiais cerâmicos deverá ser cuidadosa, não se autorizando a utilização de ácidos ou de escovas de aço.

9 — No caso de as cantarias se encontrarem fissuradas, ameaçando a estabilidade do vão, serão gateadas unicamente com gatos chumbados a bronze, de ferro forjado ou de outro material que disponha de estabilidade dimensional duradoura.

10 — As estruturas de madeira, em particular nas sambladuras e topos, serão obrigatoriamente imunizadas com produto fungicida e insecticida. Os topos encastrados serão obrigatoriamente defendidos do contacto directo com alvenarias pela construção de caixas de ferro em madeira de castanho ou outra equivalente.

11 — Quando da aplicação de rebocos em paramentos devem ficar salientes do plano de reboco todos os elementos de composição das fachadas, nomeadamente cantarias, cunhais, molduras e lápides.

12 — Os azulejos e outros elementos decorativos que revestem originalmente os paramentos exteriores deverão ser mantidos, restaurados ou, quando em falta, repostos segundo critérios de rigor que respeitem as características dos ainda existentes.

Artigo 7.º

Demolições

1 — A demolição total ou parcial para substituição dos edifícios existentes, independentemente do seu uso, só será autorizada depois de licenciada a nova construção para o local e nos seguintes casos:

- a) Ruína iminente do edifício e ou impossibilidade técnica da sua recuperação, comprovada por prévia vistoria municipal;
- b) Quando o edifício se apresentar claramente dissonante do conjunto em que se insere, pela sua forma ou tipologia de construção, ou adulteração irreversível da sua tipologia original e sem particularidades arquitectónicas que o recomendem;
- c) Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente por motivo de ruína parcial e quando o projecto apresentado contribua para a valorização do conjunto em que se integra, resultando uma vantagem evidente da substituição total ou parcial do edifício existente, após parecer da comissão municipal competente precedido de vistoria municipal;
- d) Quando se verificarem as condições referidas no artigo 10.º do presente Regulamento.

2 — Quando o estado do edifício existente puser em risco a segurança de pessoas e bens, a sua demolição não ficará condicionada ao licenciamento prévio da obra de construção para o local.

3 — É permitida a demolição de edifícios e construções abarracadas que se apresentem claramente dissonantes do conjunto em que se inserem, nos termos do n.º 1, alínea b), e considerados de manutenção inconveniente através de vistoria municipal.

4 — Em caso de demolição, os elementos arquitectónicos e decorativos — azulejos, ferragens, grades de balaustradas, escadas e varandas, protecção de janelas de pisos térreos, elementos decorativos de composição de fachadas, ornatos de jardim, espécies vegetais raras, etc. — considerados como dignos de preservação pelo serviço municipal competente deverão ser recuperados e repostos na nova construção. Caso essa recuperação e ou reposição não seja compatível com o novo edifício, o proprietário deverá entregar esses elementos à CML.

Artigo 8.º

Novas construções

As obras de construção de novos edifícios em substituição dos demolidos nos casos previstos no artigo 7.º ficarão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Manutenção do alinhamento dos planos das fachadas, salvo em casos especiais devidamente fundamentados, relativamente aos quais o serviço municipal competente fixe novo alinhamento, através de projecto urbano;
- b) Inclusão de áreas para estacionamento ou soluções alternativas, em conformidade com o disposto no artigo 15.º do presente Regulamento;
- c) Quando não existam edifícios confinantes, a profundidade máxima das empenas será de 15 m;
- d) Quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas será igual à desses edifícios, com um máximo de 15 m;
- e) Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for superior a 15 m e nos casos em que o serviço municipal competente considere que as fachadas de tardoz dos confinantes são de manter, poder-se-á admitir que o novo edifício alinhe por aquele que apresenta maior profundidade de empena, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis nos termos da legislação em vigor;
- f) Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for inferior a 15 m e nos casos em que o serviço municipal competente considere que as fachadas de tardoz dos confinantes são de manter, será exigido que o novo edifício alinhe por aquele que apresenta maior profundidade de empena, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis nos termos da legislação em vigor;
- g) Nos casos referidos nas alíneas e) e f), a profundidade do novo edifício variará por uma série de superfícies contidas em planos paralelos às fachadas por forma a conseguir-se a concordância das empenas. Estes planos não deverão ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45º com o plano da empena confinante de menor profundidade no extremo posterior desta.

Artigo 9.º

Alterações e ampliações

1 — Serão admitidas as seguintes obras de alteração e ampliação desde que, simultaneamente, sejam efectuadas obras de beneficiação e ou restauro de todo o edifício, seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos, não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes, sejam mantidos os elementos de valor patrimonial previamente identificados pelo serviço municipal competente e desde que não contendam com o usufruto público de vistas panorâmicas:

- a) Aproveitamento do sótão para fins habitacionais ou arrecadações, desde que não sejam alteradas as características essenciais e a configuração geral da cobertura, nomeadamente através da alteração da sua forma ou volumetria, da construção de mansardas ou pisos recuados, nem sejam modificadas as características gerais da fachada, e seja previsto e executado isolamento térmico nesse aproveitamento;
- b) Construção de caves para estacionamento e áreas técnicas sob os edifícios e respectivas ampliações, condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada, à inexistência de vestígios arqueológicos cuja salvaguarda seja de reconhecido interesse e que o edifício se encontre em via de circulação automóvel com largura mínima de 5 m;
- c) Reabilitação dos edifícios, com conservação de todos os elementos arquitectónicos e construtivos considerados de valor cultural ou que constituam contributo para a caracterização do conjunto em que se inserem, antecedida de vistoria municipal realizada por comissão específica e homologada;
- d) Alteração do alinhamento das fachadas posteriores, de acordo com o disposto nas alíneas c), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 8.º, desde que daí resultem vantagens justificadas pelo projecto para a utilização, habitabilidade e salubridade do edifício e ou edifícios confinantes, comprovadas por prévia vistoria municipal, e nos seguintes casos:

Não alinhamento com os edifícios confinantes;
Degradação acentuada;
Desvirtuamento da traça original;

- e) Derrube de paredes ou abertura de vãos com vista à comunicação entre edifícios contíguos, em caso de edifícios situados em áreas abrangidas por projectos urbanos onde se preveja a reestruturação do edificado.

2 — Serão também permitidas as seguintes obras de alteração e ampliação, sem obrigatoriedade de executar obras de beneficiação e ou restauro:

- 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, nas condições previstas no PDM, desde que a fachada a alterar não tenha valor patrimonial ou ambiental.

3 — Na ampliação de edifício existente, a alteração da cêrcea e da altura total deverá ser submetida a parecer prévio municipal, não podendo em caso algum ultrapassar as médias respectivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício no troço entre duas transversais, nem constituir obstáculo à fruição pública de vistas panorâmicas.

4 — Nos edifícios onde se efectue qualquer das intervenções previstas neste artigo serão respeitadas as normas em vigor sobre materiais e acabamentos exteriores estabelecidas no artigo 11.º (materiais e acabamentos exteriores) e demais regulamentação em vigor para esse efeito).

5 — Nas construções situadas em encosta, não será permitido o aumento de pisos abaixo da cota do arruamento quando daí resultarem alterações da imagem urbana.

Artigo 10.º

Edifícios industriais e armazéns

As obras de construção de novos edifícios em substituição de edifícios com instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) Quando os edifícios em causa se encontrem urbanisticamente integrados em quarteirões consolidados que constituam apenas prédios simples em quarteirões com frentes e profundidades não superiores a 13,5 m, aplicar-se-ão as normas estabelecidas nos diversos números do artigo 8.º;

b) Quando as edificações em causa ocupem grandes áreas de quarteirão, ou quarteirões inteiros ou interiores de quarteirões, serão observadas as seguintes condicionantes, tendo em atenção o disposto no artigo 8.º deste Regulamento:

- i) Apresentação de estudo prévio de conjunto que contemple a envolvente mais próxima, a definir pelo serviço municipal competente, e integre usos, cêrceas e espaços livres;
- ii) Manutenção ou recuperação do alinhamento do edifício mais próximo, salvo em casos especiais devidamente fundamentados, relativamente aos quais o serviço municipal competente fixe novo alinhamento;
- iii) Quando não existirem edifícios confinantes, a altura da fachada não poderá exceder a média das alturas das fachadas das frentes dos quarteirões envolventes.

Artigo 11.º

Materiais e acabamentos exteriores

Ao presente capítulo aplicar-se-ão as disposições regulamentares municipais em vigor.

Artigo 12.º

Instalações especiais

1 — Antenas de televisão:

- a) Os utentes do serviço de distribuição de televisão por cabo que tenham instalado no prédio antenas individuais de recepção de emissões por via hertziana terrestre de tipo A, ou antenas individuais de recepção de emissões por via de satélites por radiodifusão de tipo B, deverão retirá-las dentro do prazo máximo de seis meses;
- b) Nos casos em que a televisão por cabo for distribuída a todas as fracções do prédio, deverão igualmente ser retiradas as antenas colectivas de recepção de emissões por via hertziana terrestre de tipo A e as antenas colectivas de recepção de emissões por via de satélite por radiodifusão do tipo B, dentro do prazo máximo de seis meses.

2 — Nas obras de construção de um novo edifício ou em qualquer tipo de obras a realizar em edifícios existentes, não será permitida a instalação de:

- a) Equipamentos de ar condicionado ou outros, salientes em relação ao plano da fachada ou apoiados em varandas ou outras consolas;
- b) Antenas ou outros elementos afins em varandas, beirados, platibandas ou cornijas;
- c) Conduitas de ventilação ou de exaustão de fumos nas fachadas principais.

Artigo 13.º

Vãos exteriores de estabelecimentos comerciais

Ao presente capítulo aplicar-se-ão as disposições regulamentares municipais em vigor.

Artigo 14.º

Logradouros

1 — Nos logradouros não serão permitidas as seguintes intervenções:

- a) Execução de quaisquer construções, com excepção das admitidas no artigo 33.º, n.º 1, do PDM;
- b) Destruição do solo vivo e coberto vegetal;
- c) Derrube de árvores, excepto quando tal for autorizado pela CML;
- d) Destruição de elementos edificados sem o parecer favorável do serviço municipal competente;
- e) Descarga de entulho de qualquer tipo.

2 — Deverão ser preservados todos os espaços privados ajardinados e ou arborizados que, pela sua qualidade e inserção urbana, contribuam para a qualificação ambiental.

3 — Poderá ser autorizado pela CML, quando tal for indispensável, a utilização temporária de logradouros para instalação de estaleiro de obras.

Artigo 15.º

Estacionamento

1 — Em obras novas deverão ser previstas áreas de estacionamento nos termos estabelecidos no PDM, capítulo III, exceptuando-se as construções destinadas a habitação nas situações previstas no artigo 9.º deste Regulamento.

2 — Para efeitos do cálculo das áreas de estacionamento aplicar-se-á o disposto no PDM.

Artigo 16.º

Pátios e vilas

1 — As novas construções e ampliações que se pretendam levar a cabo nos pátios e vilas com interesse para a reabilitação deverão ser objecto de projecto urbano, que deverá cumprir a regulamentação específica a aplicar.

2 — Deverão ser mantidas as características arquitectónicas, morfológicas, construtivas e estéticas dos pátios e vilas.

3 — Os pátios e vilas com interesse para a reabilitação, que se localizam na área abrangida pelo presente plano de urbanização, são os seguintes: Pátio da Galega, Pátio do Broas ou Vila Pinheiro, Pátio do Pimenta, Pátio das Parreiras, Pátio do Tijolo, Pátio dos Tanoeiros e Pátio de Lencastre.

Artigo 17.º

Conjuntos urbanos singulares

Nos conjuntos urbanos singulares, delimitados na carta de componentes ambientais urbanas, o licenciamento de obras de construção e a demolição e substituição de edifícios existentes ficará sujeito às regras gerais do presente Regulamento, devendo qualquer pretensão ser objecto de estudo de viabilidade a ser submetido à apreciação da estrutura consultiva criada nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do PDM.

Artigo 18.º

Áreas sujeitas a projectos urbanos

1 — As áreas definidas na carta de síntese I ficarão sujeitas à elaboração de projectos urbanos.

2 — O seu enquadramento urbano, dimensão, morfologia, usos e tipologias construtivas sugerem que no reordenamento ou na reconversão do conjunto se admita a sua vocação mista relativamente a usos e actividades, desde que compatíveis com o uso habitacional envolvente.

3 — Na falta de projecto urbano, o licenciamento de obras será limitado à beneficiação, restauro e conservação ou alterações pontuais que visem a reposição das características primitivas dos edifícios e que não impliquem a demolição de elementos estruturais, de fachadas, coberturas ou abertura de caves.

4 — Exceptuam-se ao disposto no número anterior, os edifícios que se apresentem claramente dissonantes do conjunto, ficando o licenciamento de obras sujeito às regras gerais do presente Regulamento.

Artigo 19.º

Edifícios classificados

Nos edifícios classificados, constantes na carta de síntese II, só serão autorizadas as seguintes intervenções após parecer da estrutura consultiva criada nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do PDM e antecedidas de vistoria municipal:

- a) Restauro total ou parcial do edifício;
- b) Alteração da estrutura espacial interior, respeitando os materiais e métodos construtivos, bem como os materiais de acabamento. Exceptuam-se as alterações interiores em edifícios ou partes de edifícios em que a estrutura espacial seja a primitiva e constitua, pelas suas características, elemento de valor cultural a preservar. Neste caso apenas serão autorizadas operações de restauro;
- c) Ampliação, desde que esta não implique alteração da cêrcea e da altura total e não introduza elementos adúlterantes da unidade arquitectónica.

Artigo 20.º

Património arqueológico

1 — Na área de intervenção do Plano de Urbanização, classificada pelo Plano Director Municipal como área de nível 2, haverá a considerar as seguintes áreas de prospecção arqueológica, delimitadas em carta de património:

- a) Áreas de grau 1 — valores arqueológicos conhecidos ou prováveis;
- b) Áreas de grau 2 — valores arqueológicos eventuais.

2 — Sempre que qualquer obra implicar escavações abaixo no nível térreo, deverá ser precedida de prospecção arqueológica.

3 — A intervenção em áreas de grau I implicará que:

- a) Os projectos de obras deverão ser acompanhados de relatório realizado por técnico especializado que descreva e funda-

mente as acções e medidas a adoptar para assegurar a identificação, preservação e registo de valores arqueológicos cuja existência seja conhecida ou considerada provável;

- b) O licenciamento de projectos ficará sujeito ao parecer da estrutura consultiva criada nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do PDM, podendo a realização das obras ser condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de acordo com o parecer do IPPAR, normas municipais de protecção e valorização do património ou aprovação do relatório referido na alínea a);
- c) O licenciamento e acompanhamento da obra será executado de acordo com o estipulado nos n.ºs 4 e 5 deste artigo.

4 — A intervenção em áreas de grau 2 implicará que a Câmara Municipal, com base em parecer da estrutura consultiva criada nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do PDM, poderá estabelecer no licenciamento de obras que impliquem escavações ou remeximento do subsolo, as condições a que deve obedecer a fiscalização e o acompanhamento municipal da obra, por forma que se assegure a identificação, preservação e registo de valores arqueológicos, nos termos da legislação em vigor.

5 — Em qualquer dos níveis de intervenção os projectos deverão incluir extractos da carta arqueológica municipal ou, na ausência desta, de outros elementos descritivos e cartográficos que identifiquem áreas ou elementos de interesse arqueológico, previamente solicitados à Câmara Municipal.

6 — O serviço municipal competente deverá ser informado com antecedência da data de início das escavações ou movimentos de subsolo para efeitos de acompanhamento e fiscalização.

7 — Nos casos em que forem encontrados elementos arqueológicos, deverão as obras ser imediatamente suspensas até que o serviço municipal competente tome as providências convenientes.

SECÇÃO II

Carta do património

Artigo 21.º

Bens a integrar por avaliação do inventário municipal do património

Ao abrigo do disposto nos artigos 7.º, 13.º, 14.º e 118.º do Regulamento do PDM, é avaliado o inventário municipal do património da área de intervenção do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica e passam a integrar a carta municipal do património os bens constantes do IMP definidos em listagem anexa ao presente Regulamento.

Artigo 22.º

Normas de intervenção

Os bens que integram a carta municipal do património referidos no artigo anterior da presente secção ficam sujeitos às normas de intervenção definidas nas fichas anexas ao presente Regulamento e que dele fazem parte integrante.

SECÇÃO III

Equipamentos e serviços públicos

Artigo 23.º

Estatuto

A área de equipamento e serviços públicos definida em carta de síntese 1, ficará sujeita à elaboração de projectos urbanos de acordo com as condições e regras previstas no PDM.

CAPÍTULO IV

Dos usos

Artigo 24.º

Edifícios novos

1 — Na área histórica habitacional I, nos novos edifícios poderá ser admitido, no 1.º piso contados a partir da cota de soleira do edifício, para além do uso predominantemente habitacional, o uso comercial.

2 — Na área histórica habitacional II, nos novos edifícios poderão ser admitidos, nos 1.º e 2.º pisos contados a partir da cota de soleira do edifício, para além do uso predominantemente habitacional, os seguintes usos:

- a) Comércio;
- b) Terciário;
- c) Equipamentos colectivos;
- d) Indústria compatível com o uso habitacional em conformidade com a legislação em vigor.

3 — Os usos referidos nos números anteriores só serão admitidos desde que sejam previstos acessos independentes do uso habitacional, criadas áreas de estacionamento em conformidade com o disposto no artigo 15.º do presente Regulamento e as infra-estruturas urbanas comportem os impactos decorrentes.

4 — Não será permitida a instalação de estabelecimentos comerciais com área útil de acesso público superior a 250 m².

5 — A instalação de actividades industriais não será autorizada, com excepção das actividades tradicionais, de carácter artesanal, desde que não causem perturbações ambientais, como ruído, vibrações, fumos e cheiros desagradáveis.

6 — O licenciamento de utilizações de fracções para armazéns (depósito de materiais) só será permitido num raio de 70 m dos serviços que apoiam e ficará sujeito a parecer dos Departamentos de Tráfego e de Higiene Urbana, para além das entidades já previstas.

7 — O licenciamento de utilização de fracções cujo uso não seja habitacional, onde se preveja a instalação de equipamentos especiais que produzam níveis de ruído sonoro possíveis de perturbar o repouso da população residente, ficará sujeito à elaboração de projecto de tratamento acústico.

8 — Nos casos em que a Câmara Municipal entenda que a instalação de qualquer dos usos referido no n.º 2 possa ter impactes negativos no ambiente da zona, na circulação e estacionamento ou no equilíbrio social e das actividades económicas locais, poderá exigir que os respectivos projectos sejam fundamentados em estudos específicos sobre ruído, poluição do ar, tráfego e estacionamento ou promover os estudos que entenda convenientes para avaliar as consequências urbanísticas e sociais das instalações pretendidas, podendo fundamentar o indeferimento ou os condicionamentos ao licenciamento dos projectos nos resultados desses estudos.

Artigo 25.º

Edifícios existentes

1 — Na área histórica habitacional I a alteração do uso habitacional só será permitida para comércio, no piso térreo e com entrada independente da do uso habitacional e, eventualmente, nos pisos imediatamente confinantes, cave e sobreloja, nos casos em que não existam condições mínimas de habitabilidade e desde que estes contactem directamente com o piso térreo e só tenham acesso através dele. A mudança de uso ficará ainda condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.

2 — Na área histórica habitacional II a alteração do uso habitacional para qualquer dos usos referidos nas alíneas a), b) e d) do n.º 2 do artigo anterior, em edifícios existentes, só será permitida no piso térreo e com entrada independente da do uso habitacional e, eventualmente, nos pisos imediatamente confinantes, cave e sobreloja, desde que estes contactem directamente com o piso térreo e só tenham acesso através dele. A mudança de uso ficará ainda condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.

3 — Não será em caso algum admitida uma alteração de usos que previsivelmente possa dar lugar à desqualificação do ambiente e da vivência urbanos.

4 — Nos casos em que o serviço municipal competente entenda que a mudança de uso de habitação para qualquer dos referidos no n.º 2 do artigo 27.º possa ter impactes negativos no ambiente da zona, na circulação e estacionamento ou no equilíbrio social e das actividades económicas locais, poderá exigir que os respectivos projectos sejam fundamentados em estudos específicos sobre o ruído, poluição do ar, tráfego e estacionamento ou promover os estudos que entenda convenientes para avaliar as consequências urbanísticas e sociais das alterações propostas, podendo fundamentar o indeferimento ou os condicionamentos ao licenciamento dos projectos nos resultados desses estudos.

5 — Nas fracções localizadas em pisos superiores com fins não habitacionais aprovados pela Câmara Municipal deverá haver retorno ao uso habitacional logo que se dê a celebração de novo contrato de arrendamento para o local, desde que aumente o risco de incêndio e ou coloque em causa a estabilidade do edifício e a segurança de pessoas e bens.

Artigo 26.º

Edifícios classificados

Poderá ser permitida a total afectação ao uso terciário, ao uso habitacional e a equipamentos colectivos dos edifícios classificados oficialmente ou em vias de classificação oficial como património arquitectónico ou de edifícios de interesse identificados no inventário municipal, desde que sujeitos a obras de restauro, beneficiação ou reabilitação compatíveis com as suas características construtivas e desde que mereçam parecer favorável da comissão municipal competente para o efeito.

Artigo 27.º

Instalações industriais e armazéns

Nas instalações industriais e armazéns obsoletos ou abandonados será admitida a mudança para qualquer dos usos referidos no artigo 28.º, através da reconversão dos edifícios existentes, desde que sejam salvaguardados os valores do património industrial ou através da sua demolição, de acordo com o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

Artigo 28.º

Similares de hotelaria e salões de jogos

Em toda a área de intervenção do Plano de Urbanização as licenças a conceder para obras e alvarás sanitários para a instalação e funcionamento de novos bares, restaurantes e outros estabelecimentos similares de hotelaria e de diversão nocturna integrados em portaria para efeito da sua classificação serão apreciadas aplicando as disposições regulamentares municipais em vigor.

CAPÍTULO V

Da publicidade e do mobiliário urbano

Artigo 29.º

Regulamentação aplicável

Ao presente capítulo aplicar-se-ão as disposições regulamentares municipais em vigor.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 30.º

Servidões e restrições de utilidade pública

Serão cumpridas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor.

Artigo 31.º

Contra-ordenações e coimas

1 — Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras, bem como quaisquer alterações indevidas à utilização previamente licenciada das edificações ou do solo, em violação do disposto às presentes normas.

2 — Os montantes das coimas a que se refere o número anterior serão fixados entre os valores mínimos e máximos estabelecidos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 32.º

Casos omissos

Todos os casos omissos que suscitem dúvidas e não estejam contidos no articulado do presente Regulamento serão resolvidos de acordo com a legislação em vigor, designadamente com o Regulamento do Plano Director Municipal da cidade de Lisboa.

Artigo 33.º

Vigência

1 — As disposições contidas no presente Plano de Urbanização entram em vigor assim que forem cumpridas as formalidades legais inerentes à sua aprovação.

2 — O Plano de Urbanização deverá ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, ou ainda nos termos da lei vigente, se assim for necessário.

