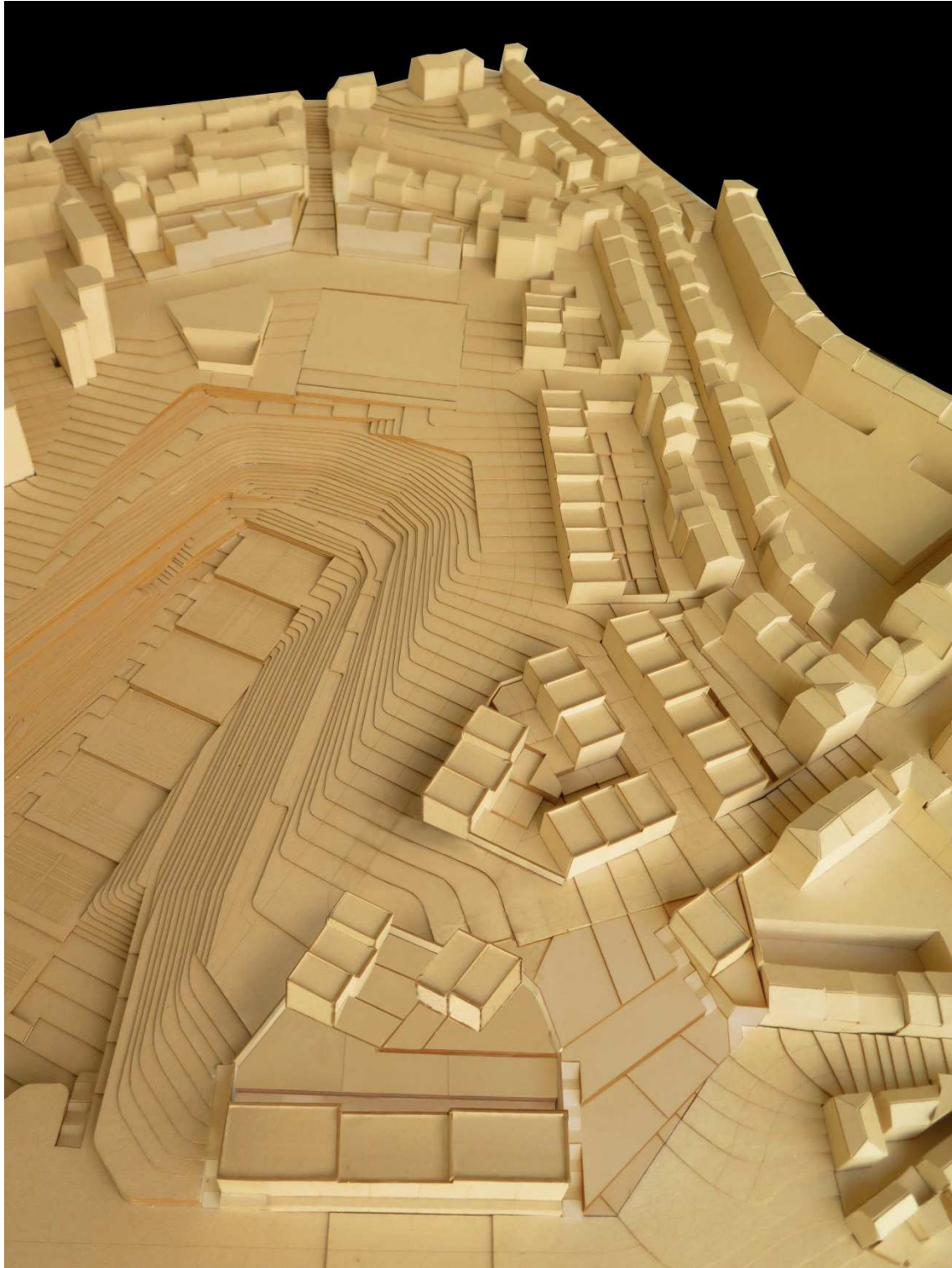

REGULAMENTO

PLANO DE PORMENOR DO CASAL DO PINTO



JUNHO 2018

JOSÉ ADRIÃO E PEDRO PACHECO ARQUITETOS

PLANO DE PORMENOR DO CASAL DO PINTO – LISBOA

(página em branco)

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto, âmbito e vinculação

1. O Plano de Pormenor de Casal do Pinto, adiante designado PPCP, Plano ou Plano de Pormenor, estabelece o regime de uso do solo para a respetiva área de intervenção, definindo o modelo de ocupação territorial, a organização das redes e sistemas urbanos e definindo regras de ocupação, transformação e utilização do solo.
2. A área de intervenção do Plano, assinalada na Planta de implantação, é de 10 ha e é delimitada:
 - a) a Norte, pela Calçada da Picheleira;
 - b) a Nascente, pela linha férrea;
 - c) a Sul, pela Rua Frederico Perry Vidal e pela Rua Carlos Botelho;
 - d) a Poente, pela Rua Capitão Roby.
3. O PPCP é um instrumento de natureza regulamentar e vincula entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 2.º

Objetivos

1. O Plano de Pormenor do Casal do Pinto visa a regeneração urbana da sua área de incidência, através da estruturação e colmatação do tecido urbano em articulação com o espaço consolidado existente, atribuindo-lhe uma maior identidade, assim como pela introdução de equipamentos de utilização coletiva e espaços públicos qualificados que fomentem a coesão social e o reforço da atratividade da área.
2. São objetivos gerais do Plano de Pormenor:
 - a) Promover a regeneração urbanística de uma área da cidade atualmente desarticulada que integra parcelas urbanas não edificadas e a carecer de estruturação;

- b) Promover a articulação viária da área com a estrutura envolvente, nomeadamente, através de ligações estruturantes, gerando uma correta hierarquização das vias;
- c) Garantir a revitalização e valorização funcional, com incremento da função habitacional;
- d) Satisfazer as necessidades ao nível de equipamentos de utilização coletiva, definindo os critérios da sua inserção urbanística e a respetiva localização;
- e) Melhorar a dotação de áreas verdes de recreio e lazer, valorizando a área do Plano e a sua interligação com as zonas limítrofes.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1. O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação (Desenho 01);
 - c) Planta de condicionantes (Desenho 02).
2. Acompanham o Plano de Pormenor os seguintes elementos escritos:
 - a) Relatório de caracterização e fundamentação da proposta;
 - b) Relatório ambiental;
 - c) Programa de execução e plano de financiamento;
 - d) Estudo acústico;
 - e) Ficha de dados estatísticos;
 - f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.
3. Acompanham ainda o Plano de Pormenor as seguintes peças desenhadas:
 - a) Extrato da Planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (Desenhos 03 e 04), desagregada nas seguintes plantas:
 - i. Planta de qualificação do espaço urbano;
 - ii. Planta da estrutura ecológica municipal;
 - iii. Planta do sistema de vistas;
 - iv. Planta de riscos naturais e antrópicos I;
 - v. Planta de riscos naturais e antrópicos II;

- vi. Planta das condicionantes de infraestruturas;
- vii. Planta de acessibilidades e transportes;
- b) Extrato da Planta de condicionantes do PDM em vigor (Desenho 05), desagregada nas seguintes plantas:
 - i. Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I;
 - ii. Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública II;
- c) Planta de explicitação de zonamento (Desenho 06);
- d) Planta de enquadramento (Desenho 07);
- e) Planta de situação existente (Desenho 08);
- f) Planta de caracterização tipo morfológica do edificado – número de pisos (Desenho 09);
- g) Planta de caracterização tipo morfológica do edificado – período de construção versus sistema construtivo (Desenho 10);
- h) Planta de caracterização tipo morfológica do edificado – revestimentos (Desenho 11);
- i) Planta de caracterização tipo morfológica do edificado – coberturas (Desenho 12);
- j) Planta de caracterização tipo morfológica do edificado – estado de conservação (Desenho 13)
- k) Planta de caracterização tipo morfológica do edificado – usos (Desenho 14);
- l) Planta de análise do território (Desenho 15);
- m) Planta de ações da envolvente (Desenho 16);
- n) Perfis de transformação topográfica – p01 (Desenho 17);
- o) Perfis de transformação topográfica – p02, p03, p04 (Desenho 18);
- p) Planta de estrutura ecológica (Desenho 19);
- q) Planta de pavimentos (Desenho 20);
- r) Planta de acessibilidades (Desenho 21);
- s) Perfis de rua (Desenho 22);
- t) Planta de cadastro (Desenho 23);
- u) Planta de transformação fundiária (Desenho 24);
- v) Plantas de infraestruturas:
 - i. Planta da rede de abastecimento de água (Desenho 25);
 - ii. Planta da rede de drenagem – águas residuais (Desenho 26);

- iii. Planta da rede de drenagem – sistemas de retenção e infiltração de águas pluviais (Desenho 27);
- iv. Planta da rede de energia elétrica – média tensão e posto de transformação (Desenho 28);
- v. Planta da rede de energia elétrica – iluminação pública (Desenho 29);
- vi. Planta da rede de telecomunicações (Desenho 30);
- vii. Planta da rede de abastecimento de gás (Desenho 31).

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos do presente regulamento são adotados os conceitos técnicos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, no regulamento do Plano Diretor Municipal em vigor (PDM) e no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa, bem como os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis.

Artigo 5.º

Instrumentos de gestão territorial

O PPCP integra e articula as orientações estabelecidas no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa e no PDM.

TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de condicionantes:
 - a) Servidão do aeroporto de Lisboa;
 - b) Servidão às ferrovias.
2. As obras de edificação a realizar na área abrangida pela servidão ferroviária estão sujeitas

a parecer prévio favorável da entidade gestora do domínio público ferroviário nos termos da legislação aplicável.

3. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo constantes no presente Plano.

TÍTULO III

USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 7.º

Classificação do solo

A área de intervenção do Plano é constituída, na sua totalidade, por solo urbano, compreendendo solo urbanizado e edificado e solos afetos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

CAPÍTULO II

SISTEMAS DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS

SECÇÃO I

VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS

Artigo 8.º

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;
- b) Sistema húmido, que na área do Plano integra áreas correspondentes a zonas aluvionares e zonas sujeitas a inundações.

2. A estrutura ecológica integrada decorre da estrutura ecológica fundamental e, na área de intervenção do Plano, conforme assinalado na Planta de implantação, inclui:

- a) Espaços verdes de recreio e produção que correspondem ao Parque da Quinta da Conceição, sujeitos ao regime previsto na secção V do Capítulo III do presente regulamento;
- b) Logradouros a criar nos termos do plano, regulados no artigo 20.º do presente regulamento;
- c) Eixos arborizados programados.

Artigo 9.º

Eixos arborizados

1. Os eixos arborizados são sistemas lineares que asseguram a continuidade da estrutura ecológica, contribuindo para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade ambiental.
2. A vegetação arbórea a instalar nos eixos arborizados deve:
 - a) Contribuir para clarificar a leitura do espaço, reforçando a hierarquização das vias e percursos pedonais e constituindo uma referência à identidade da paisagem;
 - b) Apresentar boa adaptabilidade ao meio urbano e à situação ecológica em que se inscreve.
3. Nos eixos arborizados, a infraestrutura de solo para plantação de árvores deve ter uma cubicagem mínima de composto vegetal dedicado a cada elemento arbóreo não inferior a 3,4m³.

Artigo 10.º

Zonamento acústico e medidas de minimização do ruído

1. Toda a área de intervenção do Plano é classificada como zona mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.
2. Para efeitos de cumprimento do Regulamento Geral do Ruído e sem prejuízo do disposto no número seguinte, na área de intervenção do Plano os limites de velocidade de circulação automóvel não podem ser superiores a 50km/h.

3. No troço do arruamento da Rua Frederico Perry Vidal/ Rua Carlos Botelho que confina com a parcela Q10, destinada a equipamento, e no troço da Rua de Silveira Peixoto abrangido pelo Plano o limite de velocidade não pode ser superior a 30km/h
4. Na área de intervenção do Plano, nas zonas onde se verificam níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores aos legalmente fixados, devem ser adotadas medidas de redução do ruído, nomeadamente as seguintes:
 - a) Implantação de uma barreira acústica paralela à nova via de ligação da Calçada da Picheleira à Rua Carlos Botelho afastada 4m do eixo da linha ferroviária e com 3,5m de altura, numa extensão mínima de 137m, conforme consta na Planta de implantação;
 - b) Os novos edifícios E01 a E03 do quarteirão Q08 e o edifício E14 do quarteirão Q02 devem considerar valores do índice de isolamento sonoro acrescidos.
5. A barreira acústica referida na alínea a) do número anterior deve garantir no mínimo, na face voltada para a rodovia, uma redução sonora $R_w \geq 33$ dB e um coeficiente de absorção sonora $\alpha_w \geq 0,9$.

Artigo 11.º

Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos

1. Nas áreas de elevada e moderada vulnerabilidade a inundações e/ou de elevada suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa em vertente, identificadas na Planta de riscos naturais e antrópicos I do PDM, aplica-se o regime previsto no PDM.
2. Nas áreas de muito elevada e elevada vulnerabilidade sísmica dos solos, identificadas na Planta de riscos naturais e antrópicos II do PDM, aplica-se o regime previsto no PDM.

Artigo 12.º

Sustentabilidade ambiental

1. Para a concretização da estratégia ambiental, na área do Plano deve privilegiar-se, com respeito pela legislação aplicável, a adoção de medidas que promovam:
 - a) A eficiência energética e a integração de energias renováveis;
 - b) A redução do consumo de água potável da rede pública de abastecimento, nomeadamente através da utilização de sistemas de captação de água subterrânea, de

aproveitamento de águas pluviais e da reutilização de águas residuais tratadas para usos não potáveis compatíveis;

c) A reutilização de materiais, designadamente os resultantes das movimentações de terra na área do Plano;

d) A utilização de materiais reciclados.

2. A criação de hortas urbanas deve ser precedida da avaliação da qualidade dos solos, nomeadamente sobre os valores de concentração de certos contaminantes, incluindo metais pesados, que comprove a inexistência de níveis que possam comportar riscos para a saúde no consumo dos respetivos alimentos.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, perante a existência de indícios de que os solos possam estar contaminados, as obras e intervenções ficam sujeitas a prévia avaliação da qualidade dos solos e, quando se justifique, à realização de uma operação de descontaminação dos solos nos termos da lei aplicável.

SECÇÃO II

VALORES CULTURAIS

Artigo 13.º

Áreas de valor arqueológico

1. A área de intervenção do Plano é parcialmente abrangida pela “área de Nível Arqueológico III” e corresponde a uma área condicionada de potencial valor arqueológico, onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos.

2. Na área de Nível Arqueológico III, as operações urbanísticas que tenham impacto ao nível do subsolo estão sujeitas a acompanhamento presencial da obra e à realização de ações ou trabalhos, com vista à identificação, registo, ou preservação de elementos de valor arqueológico eventualmente existentes no local

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.

CAPÍTULO III

DO ESPAÇO URBANO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 14.º

Qualificação operativa e funcional

1. A área de intervenção do Plano, no que respeita à qualificação do solo, em função do uso dominante e tendo em consideração o grau de urbanização do solo e o grau de consolidação morfotipológica, integra as seguintes categorias de espaço:
 - a) Espaços consolidados centrais e habitacionais;
 - b) Espaços consolidados de uso especial de infraestruturas;
 - c) Espaços centrais e habitacionais a consolidar;
 - d) Espaços verdes de recreio e produção a consolidar.
2. A qualificação operativa e funcional do espaço nos termos do número anterior, 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, da qual resultou a requalificação de uma parte da área de intervenção do Plano como espaços verdes de recreio e produção a consolidar e de outra área como espaços consolidados centrais e habitacionais bem como o reajuste da área qualificada no PDM como espaços consolidados de uso especial de infraestruturas.
3. Para cada categoria de solo é estabelecido um conjunto de normas que regem as operações urbanísticas admitidas para cada edifício ou parcela, cuja aplicação deve ser articulada com os diferentes regimes que lhe são aplicáveis, nomeadamente com as normas de proteção de valores e recursos ambientais constantes do capítulo anterior, prevalecendo o regime mais restritivo para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade e à urbanização.

SECÇÃO II

ESPAÇOS CONSOLIDADOS CENTRAIS E HABITACIONAIS

Artigo 15.º

Âmbito, objetivos e operações urbanísticas

1. Os espaços consolidados centrais e habitacionais, delimitados na planta de implantação, abrangem o tecido urbano que se pretende preservar e valorizar no que respeita às morfologias e tipologias urbanas.
2. Nos espaços consolidados centrais e habitacionais, pretende-se promover a reabilitação do edificado e colmatação das frentes urbanas.
3. Nestes espaços aplica-se o regime previsto no PDM para os espaços consolidados centrais e residenciais de traçado urbano B, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
4. O interior do quarteirão Q05 deve ser requalificado, com o aumento de área permeável, não sendo permitida a sua ocupação com construção.
5. Nos logradouros deve ser promovida a demolição de estruturas precárias ou outras estruturas ilegais e a remoção de pavimentos impermeáveis.

SECÇÃO III

ESPAÇOS CONSOLIDADOS DE USO ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS

Artigo 16.º

Âmbito, objetivos e operações urbanísticas

Na área do Plano, os espaços consolidados de uso especial de infraestruturas compreendem as áreas abrangidas pela servidão administrativa da infraestrutura ferroviária, às quais se aplica o respetivo regime jurídico.

SECÇÃO IV

ESPAÇOS CENTRAIS E HABITACIONAIS A CONSOLIDAR

Artigo 17.º

Âmbito e objetivos

1. Os espaços centrais e habitacionais a consolidar abrangem a área a estruturar não afeta ao Parque da Quinta da Conceição e que se encontra predominantemente desocupada.
2. Nos espaços centrais e habitacionais a consolidar, com vista à sua regeneração funcional e social, promove-se a estruturação das parcelas de terreno que não se encontram ocupadas, a conservação e reabilitação do edificado existente, a compatibilização dos usos e a qualificação do espaço público.
3. A ocupação das parcelas dos espaços centrais e habitacionais a consolidar está sujeita à estruturação predial prevista na Planta de implantação, com constituição dos lotes aí representados e constantes do quadro anexo à mesma Planta, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
4. São admitidas operações urbanísticas que resultem do emparcelamento de dois lotes.

Artigo 18.º

Usos

1. Nos espaços centrais e habitacionais a consolidar privilegia-se a predominância do uso habitacional.
2. Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 4 a 6 do presente artigo, nas operações de loteamento destinadas a constituir os novos lotes tem de ser assegurado um mínimo de 85% da superfície de pavimento destinada ao uso habitacional, admitindo-se que a restante superfície de pavimento possa ser afeta a usos urbanos distintos do uso habitacional desde que compatíveis com aquele uso nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 41.º do regulamento do PDM.
3. Para efeitos de quantificação da área destinada ao uso habitacional e verificação do limite estabelecido no número anterior, não são consideradas as áreas obrigatoriamente destinadas a equipamentos e a outros usos nos termos dos números seguintes.
4. Os novos lotes correspondentes ao E12 do quarteirão Q03 e ao E01 do quarteirão Q10 são destinados ao uso de equipamento.
5. Nos novos lotes com frente para a Praça, correspondentes aos lotes E10 a E13 do quarteirão Q01 e aos lotes E11 a E14 do quarteirão Q02, os pisos térreos dos respetivos edifícios são obrigatoriamente afetos a usos distintos do uso habitacional.
6. Nos novos lotes correspondentes ao E01 a E03 do quarteirão Q08 não são admitidos usos sensíveis para efeitos de cumprimento do regulamento geral do ruído, nomeadamente o uso

habitacional.

7. Nos edifícios em que se verifique a coexistência do uso habitacional com outros usos urbanos, devem ser assegurados acessos independentes dos do uso habitacional e, no caso das frações destinadas a comércio ou a equipamentos coletivos, deve ser assegurado o seu acesso direto para a via pública.

Artigo 19.º

Operações de loteamento e obras de construção, alteração e ampliação

1. As operações de loteamento e as obras de construção, alteração e ampliação nas novas unidades prediais observam os parâmetros urbanísticos que constam na planta de implantação e no respetivo quadro síntese, nomeadamente no que respeita à área e configuração dos lotes, à área máxima de implantação acima do solo, ao número máximo de pisos acima da cota de soleira, à profundidade máxima de empena e à superfície máxima de pavimento.

2. Nas situações previstas no número anterior, são, ainda, aplicáveis as seguintes regras:

- a) O polígono de implantação das construções deve observar o previsto na Planta de implantação e ocupar a frente de rua na sua totalidade, por forma a garantir um plano contínuo de fachada, sem prejuízo de poder existir uma variação da profundidade da empena nos termos da alínea seguinte e sem prejuízo do cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) A profundidade máxima das empenas, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 15 metros, com exceção:
 - i. Dos lotes E01 do quarteirão Q10 e E12 do quarteirão Q03, destinados a equipamentos de utilização coletiva, cuja profundidade de empena dos edifícios pode atingir os 18 metros;
 - ii. Dos lotes E13 do quarteirão Q01, o E11 do quarteirão Q02 cuja profundidade de empena dos edifícios pode atingir respetivamente, 13m e 11m
 - iii. Dos lotes E01 e E02 do quarteirão Q08 cuja profundidade de empena dos edifícios pode atingir 14 m;
- c) Sem prejuízo do disposto na alínea seguinte, a altura da fachada dos edifícios a construir nos novos lotes não pode ser superior a 11 e a 14 metros consoante o número máximo pisos acima do solo autorizado seja 3 ou 4, respetivamente;

- d) Os edifícios devem estabelecer entre si um sistema de descontinuidade relativamente às alturas das fachadas principais face ao plano da rua, não podendo apresentar uma variação inferior a 0,50 metros face aos lotes contíguos já edificados ou com título urbanístico válido, exceto nas situações em que esta regra inviabilize a construção do número máximo de pisos fixado no quadro que integra a Planta de implantação;
 - e) A altura máxima da edificação admitida é de 2,5 metros acima da cota da altura da fachada, de modo a permitir a construção de volumes de acesso à cobertura;
 - f) Nos novos edifícios a construir nos lotes E10 a E13 do quarteirão Q01, nos lotes E11 a E14 do quarteirão Q02 e nos lotes E01 a E03 do quarteirão Q08, a altura da fachada ao nível do piso térreo não pode ser superior a 4m, devendo ser assegurado o nivelamento dos pisos térreos de todos os edifícios que compõem cada uma das frentes edificadas, situadas entre duas transversais;
 - g) Nos novos edifícios a construir nos lotes referidos na alínea anterior, o plano de fachada dos pisos superiores deve ser recuado 2 metros relativamente ao plano de fachada dos pisos térreos, exceto no lote E13 do quarteirão Q01 e no lote E11 do quarteirão Q02;
 - h) Quando seja tecnicamente viável, nomeadamente em função dos dados de caracterização geológica, hidrogeológica e geotécnica, é autorizada a construção de pisos em cave para estacionamento, arrumos ou áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios desde que sejam cumpridas as regras relativas aos logradouros, não podendo a área de implantação da cave ultrapassar o perímetro exterior de contacto do edifício com o solo sem prejuízo do disposto no n.º 3 e 4 do presente artigo;
 - i) As métricas dos vãos de fachada, os corpos balançados, os revestimentos e o cromatismo dos novos edifícios devem privilegiar a adoção de soluções diversificadas, de forma a potenciar uma imagem heterogénea.
3. Nos lotes E10 a E13 do quarteirão Q01 o estacionamento de uso privado deve ser previsto em cave, a qual pode ocupar a totalidade do logradouro, e constituir uma parte comum dos lotes e dos edifícios que neles venham a ser construídos, regendo-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.
4. Aos lotes E11 a E14 do quarteirão Q02 aplica-se o disposto no número anterior.

5. No lote E01 do quarteirão Q10 não é permitida a construção de caves.
6. O quarteirão Q07 deve ser objeto de uma operação de legalização, a promover pela Câmara Municipal, admitindo-se no âmbito desse procedimento ajustes de pormenor ao desenho urbano, nomeadamente dos limites físicos das parcelas.
7. Às operações urbanísticas a realizar no quarteirão Q07 aplicam-se as regras estabelecidas no PDM para os espaços consolidados centrais e residenciais de traçado urbano C.

Artigo 20.º

Logradouros

1. Os logradouros dos edifícios constituem maioritariamente espaços verdes permeáveis que desempenham funções de produção, proteção, recreio e lazer, e devem, preferencialmente, desenvolver-se á cota de soleira dos edifícios, exceto nas situações em que os logradouros dos lotes confinantes se desenvolvam a uma cota diferente, caso em que se admite que os logradouros se disponham em socalcos para transposição dessa diferença de cotas.
2. Todos os fogos devem dispor de logradouro próprio com uma dimensão mínima de 40m².
3. Exceciona-se do disposto no número anterior:
 - a) O quarteirão Q07;
 - b) Os lotes em que não seja possível assegurar para todos os fogos a existência de um logradouro com um mínimo 40m², tendo por referência a área total do lote que não pode ser ocupada com construção face às regras relativas à profundidade da empena.
4. Nas situações referidas na alínea b) do número anterior, admite-se que os logradouros possam ter uma dimensão inferior a 40m² e/ou que possam constituir parte comum do lote ou ser afetos na sua totalidade a uma única fração.
5. O acesso aos logradouros que não confinam diretamente com as respetivas frações deve ser assegurado através de servidões de passagem, as quais não podem ocupar mais que uma faixa contígua ao limite lateral do lote com uma largura máxima de 1,20m.
6. Sem prejuízo dos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior e do disposto no número seguinte, os logradouros devem corresponder a solo orgânico sem construção abaixo ou acima do solo, admitindo-se apenas que 10% da área livre do logradouro possa ser ocupada com pavimentos impermeáveis.
7. Nos lotes E10 a E13 do quarteirão Q01 e nos lotes E11 a E14 do quarteirão Q02, os

logradouros devem ser cobertos com superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 1 metro de terra viva/substrato, não incluindo camada de drenagem.

8. Exceciona-se ainda do disposto no n.º 6 do presente artigo:

- a) O lote E12 do quarteirão Q03, no qual é autorizado a ocupação da totalidade do lote com a construção de pisos em cave para estacionamento, sem prejuízo de se privilegiar no logradouro a constituição de espaços verdes sobre a laje com um mínimo de 0,3 metros de terra viva/substrato, não incluindo a camada de drenagem;
- b) O lote E01 do quarteirão Q10, no qual se admite uma ocupação do logradouro superior para satisfação das exigências programáticas dos respetivos equipamentos e desde que, em qualquer caso, se privilegie a constituição dos respetivos espaços exteriores como áreas permeáveis.

9. Sem prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e das condições mínimas de salubridade das edificações e dos logradouros contíguos, a altura dos muros de vedação do interior dos quarteirões deve obedecer às seguintes regras:

- a) não pode ser superior a 1,10 metros a contar da altura do piso térreo do edifício principal, sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes;
- b) no caso em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, admite-se que a altura dos muros de vedação do interior dos quarteirões possa ser superior ao definido na alínea anterior quando se destine a salvaguardar uma altura até 2 metros a contar da cota de terreno mais elevada;
- c) Quando a diferença de cota do terreno entre logradouros contíguos for superior a 5m, a altura do muro de vedação não pode ser superior a 1,10m a contar da cota de terreno mais elevada.

10. A altura dos muros de vedação à face da via pública deve obedecer às seguintes regras:

- a) deve, sempre que possível, nivelar pela altura do piso térreo do edifício principal, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
- b) não deve ser inferior a 2 metros a contar da cota da via pública ou da cota mais elevada do logradouro da respetiva fração.

11. Nos muros de vedação à face da via pública é admitida a abertura de um vão de porta e de uma janela de jardim por cada um dos logradouros.

Artigo 21.º

Infraestruturas

As redes de drenagem de águas residuais e de abastecimento de água, eletricidade e gás, bem como de telecomunicações ou quaisquer outras que sejam necessárias, são executadas como obras de urbanização e devem ter em consideração os traçados das redes de infraestruturas indicados nas plantas de infraestruturas que acompanham o respetivo plano, sem prejuízo dos ajustamentos que se mostrarem tecnicamente justificados.

Artigo 22.º

Praça

1. A praça é um lugar central, exterior e autónomo, definido pela via panorâmica, pelos planos das fachadas dos novos edifícios a construir nos quarteirões Q01, Q02 e Q03 e pelo novo equipamento a construir na parcela E01 do Q10.
2. A praça pode integrar áreas verdes permeáveis e é delimitada por alinhamentos de árvores simples e duplos:
 - a) a norte e a poente pelos alinhamentos de árvores caducifólias de médio/grande porte, na continuidade da Via Panorâmica;
 - b) a sul por um duplo alinhamento de árvores caducifólias de floração;
 - c) a nascente por um duplo alinhamento de árvores de grande porte.
3. As intervenções na Praça devem salvaguardar e valorizar as vistas panorâmicas, com elevado interesse cénico, que se estabelecem sobre a paisagem envolvente.
4. Os pavimentos da praça devem ser estabilizados e, preferencialmente, impermeáveis.
5. Na Praça são admitidas infraestruturas pontuais de apoio ao recreio e lazer, incluindo equipamentos de recreio infantil e/ou quiosques afetos a estabelecimentos de restauração e bebidas, tabacaria ou usos similares.

SECÇÃO V

ESPAÇOS VERDES DE RECREIO E PRODUÇÃO A CONSOLIDAR

Artigo 23.º

Parque da Quinta da Conceição

1. O Espaço verde de recreio e produção, que abrange o Parque da Quinta da Conceição com uma área de 2,6 hectares, é um espaço lúdico multifuncional, não edificado, permeável e plantado, sobre solo orgânico em terreno natural, afeto a funções de recreio, produção e de proteção de encostas declivosas, no qual apenas se admite a circulação de veículos de socorro ou em serviço de manutenção e segurança.
2. O espaço produtivo, destinado a hortas, ocupa o lugar central, estruturado em socalcos murados e organizado em talhões, compartimentados por sebes, que apresentam uma altura variável podendo permitir, nas situações de maior desnível, a instalação de construções de apoio às hortas, integradas nos socalcos.
3. O Parque da Quinta da Conceição deve ser objeto de um projeto de espaços exteriores tendo como referência o desenho representado na planta de implantação, de natureza indicativa.
4. O projeto de espaços exteriores referido no número anterior deve ser precedido de um levantamento topográfico rigoroso, bem como estudos complementares geológicos, geotécnicos e hidrogeológicos que permitam avaliar a compatibilidade das respetivas soluções técnicas com as características do espaço em intervenção e fundamentar o projeto de estabilidade dos muros de suporte
5. O projeto e a execução do Parque da Quinta da Conceição estão sujeitos às seguintes regras:
 - a) Os taludes do parque devem, sempre que possível, ter uma inclinação inferior ou igual a 1:3;
 - b) A arborização deve apresentar uma densidade igual ou superior a 50 árvores por hectare, 80% de flora autóctone e incluir as espécies elencadas nas seguintes proporções:
 - i. *Quercus faginea* - carvalho – maior ou igual a 20% do total;

- ii. *Quercus suber* – sobreiro – maior ou igual a 5% do total;
 - iii. *Olea europaea var sylvestris* – zambujeiro – aproximadamente 5% do total;
- c) 70% da área com revestimento vegetal arbustivo e herbáceo deve ser estabelecida por espécies pertencentes à flora autóctone;
 - d) Para além dos talhões para a produção hortícola, admite-se ainda a existência de árvores de fruto isoladas ou pomares;
 - e) Deve ser criado um sistema de rega comum, que utilize formas de gestão eficiente e sustentável dos recursos e que reduza o consumo da água da rede pública de abastecimento.
6. A futura utilização agrícola nas áreas destinadas a hortas urbanas deve privilegiar adoção de práticas sustentáveis sem recurso à aplicação de pesticidas ou adubos químicos, respeitando os objetivos e princípios da gestão agrícola sustentável e o equilíbrio dos ecossistemas, do solo e da água.
7. O Parque da Quinta da Conceição pode integrar, equipamentos de recreio, lazer ou de desporto informal.
8. No interior do Parque da Quinta da Conceição, os percursos devem observar as seguintes regras:
- a) As ligações transversais, designadamente o percurso que liga o Bairro Carlos Botelho ao miradouro localizado no prolongamento da Rua J, devem ser executadas com inclinações suaves;
 - b) As ligações entre espaços e socalcos a cotas diferentes devem, ainda, ser garantidas através de escadas, que funcionam como uma alternativa de circulação no interior do parque.

Artigo 24.º

Recinto desportivo exterior coberto

1. É criado um novo recinto destinado à prática desportiva informal sob o vão do viaduto da linha férrea, conforme assinalado na Planta de implantação.
2. A amplitude e as condições de construção deste recinto devem ser estabelecidas por estudo de viabilidade e carecem de parecer do órgão competente da administração central

responsável pela gestão do domínio público ferroviário.

TÍTULO IV

SISTEMA DE ACESSIBILIDADES

CAPÍTULO I

REDE DE MOBILIDADE SUAVE E REDE RODOVIÁRIA

Artigo 25.º

Áreas de circulação pedonal

1. As áreas de circulação pedonal, tal como se encontram assinaladas na Planta de implantação, devem constituir uma rede bem definida e integrada no tratamento global do espaço público, acautelando as condições previstas na legislação relativas à segurança e às acessibilidades.
2. A rede de percursos pedonais acessíveis deverá observar as normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em vigor e os seguintes termos:
 - a) O revestimento dos passeios, dos caminhos pedonais e das zonas de coexistência entre peões e veículos, devem ser antiderrapantes, assegurar boa drenagem e secagem, e apresentar superfície estável, durável, firme e contínua;
 - b) As passagens para atravessamento de peões devem contribuir para a continuidade dos percursos pedonais, minimizar ou eliminar barreiras e de preferência evitar pontos de conflito com o tráfego rodoviário;
 - c) Na execução das entradas de garagem deve ser sempre assegurada a continuidade do passeio ou do percurso pedonal sem desníveis ou ressaltos no pavimento, garantindo a segurança dos peões;
 - d) Os sumidouros a implantar devem sempre ser localizados a montante das passagens de peões evitando-se o fluxo natural das águas pluviais.
3. O estacionamento previsto na área de intervenção do plano contempla lugares reservados para pessoas com mobilidade condicionada, em harmonia com o disposto nas normas técnicas sobre acessibilidades.

4. Os pavimentos das áreas de circulação pedonal de acompanhamento das vias devem ser estabilizados e, preferencialmente, devem ser permeáveis ou porosos.

Artigo 26.º

Rede rodoviária

1. A rede viária é estruturada de acordo com o traçado constante da planta de implantação, estando sujeita ao cumprimento das características geométricas definidas no anexo VI ao regulamento do PDM e refletidas nos perfis dos arruamentos que acompanham o plano de pormenor.

2. No projeto de execução relativo a cada arruamento que integra a rede viária podem ser introduzidos ajustamentos em relação ao que resulta dos perfis referidos no n.º 1, desde que não seja posta em causa a coerência da solução viária e a definição dos espaços preconizados no plano e seja salvaguardado o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3. As ruas limítrofes da área de intervenção, nomeadamente a Rua Capitão Roby, Calçada da Picheleira, ligação entre a Calçada da Picheleira e a Rua Carlos Botelho e a Rua Carlos Botelho, devem ser objeto de reperfilamento de acordo com a planta de implantação.

CAPÍTULO II

ESTACIONAMENTO

Artigo 27.º

Parâmetros de estacionamento

1. Nas operações de loteamento, nas obras de construção e de ampliação e nas alterações de utilização exige-se a observância dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento de uso privativo definidos no regulamento do PDM no interior da parcela ou lote, com exceção:

- a) Do valor mínimo estabelecido para o uso habitacional que, na área do plano de pormenor, é de um lugar por fogo independentemente da sua tipologia, exceto nos fogos com uma área superior a 150m², nos quais é exigido 1,5 lugar por fogo;

- b) Dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso privativo do lote E01 do quarteirão Q10, destinado a equipamento coletivo, que são satisfeitos através da reserva de lugares de estacionamento à superfície, na via pública.
2. Os lugares de estacionamento de uso público destinados a servir as novas construções estão previstos à superfície e assinalados na Planta de implantação.
3. No lote E12 do quarteirão Q03 deve ser prevista a criação de um parque de estacionamento em subsolo, o qual deverá incluir no mínimo 80 lugares de estacionamento suplementar para residentes no Bairro da Picheleira, identificado no anexo I ao presente regulamento como zona com défice de estacionamento.
4. A exploração e utilização dos lugares de estacionamento suplementares para residentes referidos no número anterior ficam sujeitas às condições definidas no anexo V do regulamento municipal que aprova o sistema de incentivos a operações com interesse municipal.
5. Até à construção do equipamento previsto no lote E12 do quarteirão Q03, admite-se que o respetivo lote possa ser ocupado, transitoriamente, com um parque de estacionamento público à superfície.

TÍTULO V

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 28.º

Execução

1. Nos espaços a consolidar, a execução do presente Plano de Pormenor observa o sistema de imposição administrativa.
2. Para efeitos do número anterior, a Câmara Municipal deve promover a aquisição das parcelas privadas, mesmo com recurso, quando seja necessário, à expropriação, não havendo lugar à perequação de benefícios e encargos.
3. Nos termos da Lei, a Câmara Municipal pode concessionar a execução do plano.

TÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 29.º

Regime supletivo

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, em tudo o que não se encontre expressamente previsto no PPCP têm aplicação as disposições do PDM, bem como as demais normas legais e regulamentares incidentes sobre a área de intervenção.

Artigo 30.º

Alterações ao PDM

1. Na área de intervenção do Plano é parcialmente alterado o parâmetro de dimensionamento do estacionamento privado para uso habitacional definido no Anexo X a que faz referência o artigo 75.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa.
2. Nos espaços centrais e habitacionais a consolidar, o conceito e o regime da superfície vegetal ponderada bem como a verificação do disposto no n.º 4 do artigo 59.º do regulamento do PDM tem por referência a globalidade da área do plano com esta qualificação de espaço urbano.

Artigo 31.º

Vigência

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