

## ÍNDICE

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS .....	4
Artigo 1º - Objecto e âmbito .....	4
Artigo 2º - Vinculação .....	4
Artigo 3º - Composição .....	4
Artigo 4º - Objectivos genéricos .....	6
Artigo 5º - Objectivos específicos .....	6
Artigo 6º - Definições .....	7
TÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA .....	8
Artigo 7º - Identificação e regime .....	8
Artigo 8º - Medidas preventivas .....	8
Artigo 9º - Património edificado e paisagístico .....	8
TÍTULO III – USO DO SOLO .....	9
CAPÍTULO I – Disposições Gerais .....	9
Artigo 10º - Classificação .....	9
Artigo 11º - Qualificação operativa e funcional do solo .....	9
Artigo 12º - Estrutura ecológica urbana .....	10
Artigo 13º - Mapa de ruído .....	10
Artigo 14º - Património arqueológico .....	10
Artigo 15º - Pessoas com mobilidade condicionada .....	11

CAPÍTULO II – Espaços Consolidados.....	12
SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS CONSOLIDADOS.....	12
Artigo 16º - Usos do solo.....	12
Artigo 17º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	13
SECÇÃO II - ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	14
Artigo 18º - Usos do solo.....	14
Artigo 19º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	14
SECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES .....	15
Artigo 20º - Usos do solo.....	15
Artigo 21º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	16
Artigo 22º - Vegetação arbórea e arbustiva .....	16
SECÇÃO IV – ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS DE EQUIPAMENTOS .....	17
Artigo 23º - Âmbito e usos do solo .....	17
SECÇÃO V - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRA-ESTRUTURAS.....	17
Artigo 24º - Usos do Solo .....	17
Artigo 25º - Espaço afecto às instalações da EPAL.....	18
Artigo 26º - Espaço afecto ao domínio público ferroviário.....	19
CAPÍTULO III – Espaços a consolidar .....	20
SECÇÃO I – ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS A CONSOLIDAR.....	20
Artigo 27º - Usos do solo.....	20
Artigo 28º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	20
Artigo 29º - Logradouros .....	22
Artigo 30º - Isenção ou Redução de Taxas.....	22
SECÇÃO II - ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	23
Artigo 31º - Usos do solo.....	23
Artigo 32º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	23
SECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES .....	25
Artigo 33º - Usos do solo.....	25
Artigo 34º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	25
Artigo 35º - Vegetação arbórea e arbustiva .....	25
SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS .....	26
Artigo 36º - Usos do solo.....	26

SECÇÃO V - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRA-ESTRUTURAS.....	26
Artigo 37º - Usos do Solo .....	26
CAPÍTULO IV – Sistema de mobilidade.....	28
SECÇÃO I – REDE VIÁRIA .....	28
Artigo 38º - Classificação da rede viária e medidas tipo .....	28
Artigo 39º - Espaços cicláveis .....	29
SECÇÃO II – ESTACIONAMENTO .....	29
Artigo 40º - Parâmetros de Dimensionamento .....	29
Artigo 41º - Cargas e descargas .....	31
Artigo 42º - Parques de estacionamento.....	31
Artigo 43º - Parâmetros de dimensionamento de áreas locadas ao estacionamento.....	32
TÍTULO V – EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO .....	33
CAPÍTULO I – Execução do plano.....	33
Artigo 44º - Forma de Execução .....	33
Artigo 45º - Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão .....	34
Artigo 46º - Unidades de execução.....	34
Artigo 47º - Unidades Espaciais .....	34
Artigo 48º - Sistema de Execução.....	35
CAPÍTULO II – Perequação compensatória .....	36
Artigo 49º - Princípio da perequação compensatória .....	36
Artigo 50º - Cedências.....	36
Artigo 51º - Mecanismos de perequação compensatória.....	37
Artigo 52º - Compensações.....	38
Artigo 53º - Execução por cooperação.....	39
Artigo 54º - Programação .....	40
TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	41
Artigo 55º - Remissões .....	41
Artigo 56º - Revisão do Plano .....	41
Artigo 57º - Omissões.....	41
Artigo 58º - Entrada em vigor .....	41

# TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

## Artigo 1º - Objecto e âmbito

O presente Regulamento estabelece as regras e os critérios de ordenamento e gestão urbanística a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização da Área Envolvente à Estação do Oriente, adiante designado por PU ou por Plano, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), cujos limites são os seguintes:

- a) A norte, Ruas Primeiro de Maio e João Pinto Ribeiro, coincidindo com o limite do município;
- b) A nascente, via férrea;
- c) A sul, Av. Marechal Gomes da Costa;
- d) A poente, Rua do Conselheiro Mariano de Carvalho, Rua das Coerelas, Praça José Queirós, Av. Infante D. Henrique (eixo marginal), limite do Cemitério dos Olivais e Canal do Alviela,;

## Artigo 2º - Vinculação

O Plano tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam directa e imediatamente as entidades públicas, privadas e cooperativas.

## Artigo 3º - Composição

O plano é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento
- b) Planta de Zonamento, à escala 1:2000, com a divisão das categorias funcionais e usos do solo;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2000, com as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública;

O plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório, que explicita os objectivos estratégicos do plano e a respectiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução.



- b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descreve e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do Plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos.
- c) Programa de execução, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.
- d) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- e) Planta de enquadramento, à escala 1:5.000, que assinala as principais vias de comunicação, grandes equipamentos e infra-estruturas relevantes;
- f) Planta da situação existente, à escala 1:2000 com a ocupação e cadastro do território à data da elaboração do plano;
- g) Planta cadastral, à escala 1:2000 com a ocupação e cadastro do território à data da elaboração do plano;
- h) Planta de Caracterização Acústica Actual, à escala 1:4000.
- i) Planta dos compromissos urbanísticos, à escala 1:2000, com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, ou outros compromissos urbanísticos na área do plano;
- j) Planta Síntese de Cenário de Ocupação, à escala 1:2000, com uma proposta de ocupação urbana para o território;
- k) Planta de obras de urbanização, à escala 1:2000.
- l) Planta dos Espaços Exteriores e Espaços Verdes Permeáveis - Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1:2000;
- m) Cortes Exemplificativos, à escala 1:1000, com a ocupação volumétrica a implementar;
- n) Perfis Esquemáticos dos Arruamentos – Folha 1, à escala 1:200;
- o) Perfis Esquemáticos dos Arruamentos – Folha 2, à escala 1:200;
- p) Planta da Mobilidade, à escala 1:2000, baseada nas conclusões do estudo de Tráfego
- q) Planta da Rede de Abastecimento de Água, à escala 1:2000;

- r) Planta da Rede de Saneamento Básico, à escala 1:2000;
- s) Planta da Rede de Energia Eléctrica - Média Tensão e PT, à escala 1:2000;
- t) Planta da Rede de Energia Eléctrica - Iluminação Pública, à escala 1:2000;
- u) Planta da Rede de Telecomunicação de Dados, à escala 1:2000;
- v) Planta da Rede de Resíduos Sólidos Urbanos, à escala 1:2000;
- w) Planta da Rede de Abastecimento de Gás, à escala 1:2000;
- x) Planta das Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, à escala 1:2000, com indicação das Unidades de Execução e distribuição de contrapartidas por Unidades Espaciais;
- y) Planta da Operação da Transformação Fundiária, à escala 1:2000;
- z) Planta de Faseamento, à escala 1:2000;

#### Artigo 4º - Objectivos genéricos

Constituem objectivos genéricos do Plano:

- a) Afirmar este território como uma nova centralidade metropolitana a partir da consolidação do Parque das Nações e da ampliação e adaptação da Estação do Oriente à rede de alta velocidade;
- b) Enquadrar na malha urbana o projecto relativo ao traçado da rede de alta velocidade, incluindo as infra-estruturas e serviços de apoio;
- c) Promover uma distribuição de usos destinada maioritariamente aos serviços, à hotelaria e às novas actividades emergentes (Biotecnologia e Tecnologias de Informação e Comunicação e à moderna logística urbana).

#### Artigo 5º - Objectivos específicos

Constituem objectivos específicos do Plano:

- a) Reformular e ampliar a área afectada ao complexo intermodal de transportes, incluindo os acessos, os locais de estacionamento e as paragens dos autocarros;
- b) Definir a infra-estruturação geral e de funcionamento das “partes urbanas” que compõem o conjunto;

- c) Assegurar a integração da Estação Intermodal com as áreas urbanas adjacentes;
- d) Estudar a forma de humanização das vias, dado que a rede viária principal imprime uma carga excessiva ao território, subtraindo-lhe a escala compatível com a utilização e fruição colectiva;
- e) Procurar soluções atenuadoras de ruído ambiente, gerado pelo tráfego nas infra-estruturas rodoviárias e ferroviárias;
- f) Promover soluções que atenuem o efeito barreira da linha de caminho de ferro e estabeleçam formas de proximidade à frente ribeirinha;
- g) Elaborar uma estratégia de transformação por sectores que possam desenvolver-se com a participação dos diversos operadores;
- h) Promover a requalificação da área habitacional a norte da Estação do Oriente, nomeadamente ao nível do espaço público.

## Artigo 6º - Definições

O vocabulário urbanístico utilizado no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro (última alteração preconizada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março) e no Decreto regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.

## TÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### Artigo 7º - Identificação e regime

1. Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, identificadas na Planta de Condicionantes e constantes da legislação em vigor:
  - a) Servidões Aeronáuticas (Aeroporto Internacional de Lisboa);
  - b) Canal Ferroviário (Domínio Público Ferroviário);
  - c) Aqueduto do Tejo;
  - d) Aqueduto do Alviela;
  - e) Linhas e corredores de Alta Tensão;
  - f) Zona de Protecção da Terceira Travessia sobre o Tejo (Medidas Preventivas).
2. A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública rege-se pelos regimes jurídicos específicos aplicáveis cumulativamente com as disposições do plano que com eles sejam compatíveis.

### Artigo 8º - Medidas preventivas

Na área de intervenção do plano aplicam-se as medidas preventivas em vigor previstas para Terceira Travessia do Rio Tejo, nos termos e condições legalmente estabelecidos.

### Artigo 9º - Património edificado e paisagístico

O património edificado e paisagístico consiste nos valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos e paisagísticos mais relevantes, designadamente objectos singulares, imóveis, conjuntos edificados, conjuntos urbanos singulares, está cartografado na Planta de Condicionantes (estrutura patrimonial - património edificado e paisagístico) e encontra-se identificado no anexo II.

## TÍTULO III – USO DO SOLO

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 10º - Classificação

A área de intervenção do Plano encontra-se integralmente classificada como solo urbano.

#### Artigo 11º - Qualificação operativa e funcional do solo

1. A área do Plano, no que respeita à qualificação operativa, corresponde a solo urbanizado, integrando duas categorias, tendo em conta o grau de consolidação da malha urbana:
  - a) Espaços consolidados: Espaços que integram o tecido urbano infra-estruturado e predominantemente ocupado que se pretende estabilizar, preservar e valorizar, no que respeita às morfologias e tipologias urbanas, ao património edificado e aos elementos de caracterização e valorização ambiental:
  - b) Espaços a consolidar; Espaços que correspondem a malhas urbanas a reverter urbanística e funcionalmente, bem como a vazios urbanos onde se pretende estruturar uma ocupação urbana edificada ou destinada à estrutura ecológica urbana:
2. A qualificação funcional do solo realiza-se através da sua integração nas seguintes categorias e subcategorias do solo, indicadas na planta de zonamento:
  - a) Espaços Centrais e Residenciais;
    - i. Áreas de implantação livre;
    - ii. Áreas de moradias.
  - b) Espaços de Actividades Económicas
  - c) Espaços Verdes
    - iii. Espaços Verdes de Enquadramento;
    - iv. Espaços Verdes de Recreio.

- d) Espaços de Usos Especiais
  - v. Espaços de Usos Especiais de Equipamentos de Utilização Colectiva;
  - vi. Espaços de Usos Especiais de Infra-Estruturas.
3. Os espaços canal constituem as áreas de solo afectas às infra-estruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes estão adjacentes, sendo compostos pelos seguintes elementos:
- e) Canal ferroviário;
  - f) Canal rodoviário da Av. Infante D. Henrique;
  - g) Canal do aqueduto do Tejo;
  - h) Canal do aqueduto do Alviela.

### Artigo 12º - Estrutura ecológica urbana

A estrutura ecológica urbana é composta pelos seguintes elementos:

- a) Espaços verdes;
- b) Espaços permeáveis no interior das parcelas;
- c) Alinhamentos arbóreos e de valor paisagístico patrimonial.

### Artigo 13º - Mapa de ruído

Nos termos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto – Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro, a área de intervenção do Plano é classificada como zona mista.

### Artigo 14º - Património arqueológico

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas legais relativas a eventuais achados arqueológicos, designadamente o disposto na Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, e legislação complementar.

## Artigo 15º - Pessoas com mobilidade condicionada

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do disposto no Decreto – Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto.

## CAPÍTULO II – ESPAÇOS CONSOLIDADOS

### SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS CONSOLIDADOS

#### Artigo 16º - Usos do solo

1. Espaços onde se privilegia a reabilitação do edificado existente, a colmatação da malha urbana, a estabilização e compatibilização dos usos, a criação de equipamentos e a qualificação do espaço público de forma a promover a sua revitalização funcional e social. Integram a seguinte subdivisão em função dos traçados urbanos. Pretende-se a coexistência entre os vários usos urbanos, sem prejuízo da aferição de compatibilidades dos impactes gerados, designadamente ruído, vibrações, gases, efluentes e tráfego.
2. Em função da sua morfologia o Plano distingue as seguintes subcategorias de Espaços Centrais e Residenciais Consolidados:
  - a) Áreas de implantação livre – Caracterizadas por uma ocupação mista, em que o uso habitacional é dominante, assentem em traçados planeados ou estruturas viárias pré existentes.
  - b) Áreas de moradias – Caracterizadas por implantações dispostas linearmente relativamente à frente de rua, destinadas a habitação unifamiliar.
3. Nestes Espaços não é permitida a instalação dos seguintes usos:
  - a) Indústria, com excepção da actividade produtiva local, de acordo com o definido no nº2 do DL 209/2008 de 29 de Outubro;
  - b) Logística, com excepção da micro-logística.
4. Nestes Espaços, sem prejuízo do regulado nos números anteriores, são admissíveis as mudanças de uso, nas seguintes condições:
  - a) De habitação para terciário ou equipamento, caso abranja a totalidade das fracções habitacionais existentes ou quando se prevejam acessos independentes para as fracções terciárias ou de equipamento;
  - b) De terciário para habitação.



5. Nas áreas de moradias, a mudança de uso de habitação para terciário, fica condicionada a construções marginais a arruamentos com largura igual ou superior a 20 metros.

## Artigo 17º - Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. Nos espaços Centrais e Residenciais consolidados são permitidas obras de remodelação, reabilitação ou reconstrução do parque edificado, desde que não haja alteração do uso dominante ou dos parâmetros de edificabilidade existentes.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que haja alteração da volumetria do edificado será respeitada a Moda da Cércea, entendida como a cércea que apresenta maior extensão numa frente edificada, a qual, salvo indicação em contrário, corresponde à frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício, no troço de rua entre duas transversais ou, quando tal não seja possível, no troço de rua que apresente características morfológicas homogéneas.
3. Para determinação da Área Total de Construção, nas obras de remodelação, reabilitação ou reconstrução do parque edificado, não se incluem:
  - a) Áreas edificadas em sótãos e caves não habitáveis;
  - b) Áreas destinadas a estacionamento;
  - c) Áreas técnicas;
  - d) Terraços, varandas não cobertas e alpendres;
  - e) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
  - f) Comunicações verticais para uso exclusivo destas áreas.
4. Sem prejuízo da manutenção do uso de solo dominante, constituem excepção ao estabelecido nos pontos anteriores as áreas identificadas como Unidades de Execução incluídas nos Espaços Centrais e Residenciais Consolidados, cujos parâmetros de edificabilidade devem observar o estabelecido na respectiva ficha de caracterização de unidade espacial, constante do Anexo I ao presente Regulamento, onde se estabelecem os seguintes parâmetros de edificabilidade.
  - a) Área total de construção desagregada pela afectação aos diferentes usos;

- b) Parâmetros geométricos de alinhamento de fachadas e volumetria;
- c) Sistemas de vistas;
- d) Localização de acessos de viaturas ao interior dos edifícios;
- e) Altura máxima da edificação (H) e localização dos edifícios de maior altura;
- f) Área permeável de cedência obrigatória e área permeável em domínio privado.

## SECÇÃO II - ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### Artigo 18º - Usos do solo

1. Consideram-se Espaços de Actividades Económicas consolidados as malhas urbanas originariamente destinadas à fixação de indústrias ou de actividades terciárias, com tipologias de ocupação diferenciadas da restante cidade consolidada.
2. Nos Espaços Consolidados de Actividades Económicas deve privilegiar-se a fixação de actividades terciárias com capacidade de inovação, sendo admitidos os usos de terciário, indústria logística, turismo cultura e equipamentos.

### Artigo 19º - Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. As operações urbanísticas e as obras de alteração, ampliação e construção, são admitidas de acordo com as seguintes regras:
  - a) a câmara municipal pode impor novos alinhamentos, nomeadamente para melhoria do espaço público de circulação, abertura de arruamentos e áreas verdes de uso colectivo;
  - b) índice de utilização máximo de 1.5;
  - c) índice de permeabilidade mínimo de 0.3;
2. No caso de parcelas ocupadas com edifícios onde a superfície de pavimento já corresponde a um índice de utilização de 1.5 ou superior, e cujo processo de renovação seja relevante para a regeneração urbana da área, o índice de utilização pode ser aumentado até 25%, mediante deliberação da Câmara Municipal

3. A demolição total ou parcial de edifícios é admitida salvo se forem afectados os valores dos elementos arquitectónicos com interesse cultural identificados no Anexo II.

## SECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES

### Artigo 20º - Usos do solo

1. Consideram-se Espaços Verdes consolidados as áreas com mais de 200 m<sup>2</sup>, que integram a estrutura ecológica municipal e cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas e valorizadas a fim de assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano e o apoio ao recreio e lazer da população, compreendendo as seguintes subcategorias:
  - a) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
  - b) Espaços Verdes de Enquadramento.
2. Consideram-se áreas permeáveis em solo urbano as áreas de solo vivo, sem qualquer tipo de construção na sua superfície (definitiva ou provisório, móvel ou amovível), assim como nas camadas inferiores, nomeadamente edificações subterrâneas, bases de pavimento, pavimentos (exceptuando saibro natural ou terra batida) ou infra-estruturas de qualquer natureza. Estas áreas permitem a infiltração das águas pluviais, viabilizam a alimentação dos aquíferos e constituem o suporte da Estrutura Ecológica Urbana.
3. Os Espaços Verdes de Recreio e Lazer configuram áreas, não edificadas e destinam-se ao recreio e lazer e ao enquadramento paisagístico e ambiental do conjunto urbano e incluem, nomeadamente, jardins, corredores verdes, largos e praças maioritariamente arborizadas, pracetas e passeios arborizados, com exclusão de logradouros privados.
4. Os Espaços Verdes de Enquadramento destinam-se ao enquadramento paisagístico e ambiental, das áreas canais, bem como à protecção de infra-estruturas de subsolo que integram essas áreas. Os Espaços verdes de protecção são áreas "non aedificandi", com excepção das instalações e construções indispensáveis ao seu funcionamento e manutenção ou à exploração de infra-estruturas rodoviárias ou outras, admitindo-se, ainda, neste caso, instalações destinadas ao serviço dos respectivos utentes.

## Artigo 21º - Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer só são permitidos os seguintes tipos de edificação:
  - a) Instalação de infra-estruturas de apoio às actividades de recreio e lazer;
  - b) Equipamento de apoio ao recreio e à prática desportiva, incluindo estruturas amovíveis (como sejam quiosques de jornais, flores e ramo alimentar), ou estruturas para a manutenção dos logradouros, desde que ocupem uma área de implantação não superior a 12 m<sup>2</sup>.
  - c) Em qualquer das situações anteriores, a área de impermeabilização admissível não pode ultrapassar 2% da área total da parcela afectada como Espaço Verde de Utilização Colectiva.
  - d) Qualquer intervenção deve ser precedida da elaboração de um Projecto de arquitectura paisagista.
2. Nos Espaços Verdes de Enquadramento não é permitida qualquer tipo de edificação com excepção das instalações e construções indispensáveis ao seu funcionamento e manutenção ou à exploração de infra-estruturas rodoviárias ou outras, admitindo-se, ainda, neste caso, instalações destinadas ao serviço dos respectivos utentes.

## Artigo 22º - Vegetação arbórea e arbustiva

1. As espécies a utilizar deverão ser, preferencialmente, autóctones, bem adaptadas edafoclimaticamente e com um porte que garanta um bom desenvolvimento e uma boa relação entre altura e p.a.p. (perímetro à altura do peito). As espécies arborizadas, plantadas em áreas pavimentadas, devem possuir caldeiras com um mínimo de 1,50m<sup>2</sup> de diâmetro e devem ser colocados tutores de protecção para os primeiros anos de desenvolvimento.
2. Nas áreas classificadas como Espaços Verdes de Enquadramento, a vegetação arbórea e arbustiva a utilizar deverá apresentar uma percentagem dominante de espécies pertencentes às associações de vegetação endémicas potenciais deste território (mínimo 70%).

## SECÇÃO IV – ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS DE EQUIPAMENTOS

### Artigo 23º - Âmbito e usos do solo

1. Os espaços consolidados de uso especiais de equipamentos correspondem a equipamentos de utilização colectiva, serviços públicos e instalações dos serviços de segurança existentes, cujas servidões estão indicadas na Planta de Condicionantes.
2. O uso dominante é o correspondente ao equipamento colectivo ou serviço público instalado, admitindo-se a coexistência com outros usos que lhes estejam associados funcionalmente ou que constituam actividades complementares destinadas ao serviço dos respectivos utentes.
3. Admite-se a alteração da tipologia do equipamento instalado, quando determinado pela dinâmica de programação ou a sua desactivação.
4. O Plano considera, com esta qualificação funcional, os seguintes espaços
  - a) Piscina Municipal Oriente (Vale Fundão);
  - b) Escola EB1 Infante D. Henrique;
  - c) Equipamento desportivo afecto ao Clube Desportivo Olivais e Moscavide

## SECÇÃO V - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRA-ESTRUTURAS

### Artigo 24º - Usos do Solo

1. Os espaços de Uso Especial de Infra-estruturas são áreas onde existe, ou que estão destinadas, a um regime de exclusividade, instalações ou serviços de infra-estruturas de transporte, saneamento básico, de abastecimento de gás, de electricidade e de telecomunicações, cujas servidões estão indicadas na Planta de Condicionantes.

2. O uso dominante é o correspondente à infra-estrutura de interesse colectivo ou serviço público instalado, admitindo-se a coexistência com outros usos que lhes estejam associados funcionalmente ou que, no âmbito do domínio público, sejam compatíveis.
3. O Plano considera, com esta qualificação funcional, os seguintes espaços:
  - d) Aqueduto do Tejo;
  - e) Aqueduto do Alviela;
  - f) Espaço canal da Av. Infante D. Henrique;
  - g) Instalações da EPAL;
  - h) Espaço afecto ao domínio público ferroviário;

#### Artigo 25º - Espaço afecto às instalações da EPAL

1. O espaço de uso especial de infra-estruturas afecto às instalações da EPAL integra-se na Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão, adiante designada por SUOPG1 inclui, para além das infra-estruturas associadas ao abastecimento de água à cidade, as edificações complementares, destinadas exclusivamente a usos de serviços e investigação.
2. Sem prejuízo do número anterior, este espaço configura uma unidade espacial, pelo que a implantação da componente edificada deve respeitar o disposto na respectiva ficha de caracterização, constante do anexo I ao presente Regulamento, onde se estabelecem os seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Área total de construção desagregada pela afectação aos diferentes usos;
  - b) Parâmetros geométricos de alinhamento de fachadas e volumetria;
  - c) Sistemas de vistas;
  - d) Localização de acessos de viaturas ao interior dos edifícios;
  - e) Altura máxima da edificação (H) e localização dos edifícios de maior altura;
  - f) Área permeável de cedência obrigatória e área permeável em domínio privado.

## Artigo 26º - Espaço afecto ao domínio público ferroviário

O Espaço afecto ao domínio público ferroviário integra os bens pertencentes à infra-estrutura ferroviária e às áreas de servidão regulamentares, em conformidade com o descrito no Decreto-Lei nº 276/2003 de 4 de Novembro.

## CAPÍTULO III – ESPAÇOS A CONSOLIDAR

### SECÇÃO I – ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS A CONSOLIDAR

#### Artigo 27º - Usos do solo

Os Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar são áreas onde se pretende a coexistência entre os vários usos urbanos, condicionados a que o uso habitacional, não seja superior a 40% da superfície de pavimento total proposta.

#### Artigo 28º - Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. Os Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar integram-se na Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão, adiante designada por SUOPG1 e os índices de utilização do solo (Iu) e de de ocupação do solo (Io), relativos a cada Unidade de Execução, são os que constam do quadro seguinte:

UE	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (IO)	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (IU)
UEC1	55%	1.25
UEC2	54%	1.25
UEC3	52%	1.25
UEC4	52%	1.25
UEC5	38%	1.25
UEC6	49%	1.25
UEC7	57%	1.25
UEC8	55%	1.25
UEC9	48%	1.25
UEC10	43%	1.25



2. Para efeitos da aplicação dos indicadores do quadro anterior, nomeadamente na contabilização da Área Total de Construção, não se incluem:
  - a) Áreas edificadas em sótãos e caves não habitáveis;
  - b) Áreas destinadas a estacionamento;
  - c) Áreas técnicas;
  - d) Terraços, varandas não cobertas e alpendres;
  - e) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
  - f) Comunicações verticais para uso exclusivo destas áreas.
3. Sem prejuízo do número anterior, as fichas de caracterização de unidades espaciais - clusters constantes do anexo I ao presente Regulamento estabelecem os seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Área total de construção desagregada pela afectação aos diferentes usos;
  - b) Parâmetros geométricos de alinhamento de fachadas e volumetria;
  - c) Sistemas de vistas;
  - d) Localização de acessos de viaturas ao interior dos edifícios;
  - e) Altura máxima da edificação (H) e localização dos edifícios de maior altura;
  - f) Área permeável de cedência obrigatória e área permeável em domínio privado.
4. Nas Unidades de Execução dos Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar, poderá haver permuta ou transferência de Área total de construção afecta a um uso específico, mediante aprovação da CML, sem prejuízo da manutenção do tecto global apontado para cada o conjunto das Unidades de Execução em presença.

## Artigo 29º - Logradouros

1. Os logradouros são áreas ao ar livre, destinados a funções de desafogo, estadia, recreio e lazer podendo ser públicos, ou privados de utilização colectiva ou utilização comum. Nas unidades espaciais os logradouros são considerados espaços privados de utilização colectiva ou utilização comum.
2. São permitidos atravessamentos dos logradouros, onde poderão ser previstas áreas afectas ao comércio e equipamento de utilização colectiva, na medida em que contribuam para o respectivo enquadramento e dinamização e para a qualificação do ambiente urbano.
3. Os logradouros devem constituir áreas verdes permeáveis, de acordo com o disposto no nº 2 do Artigo 22º, devendo ser garantido uma percentagem mínima de 30% de área permeável em cada Unidade Espacial, preferencialmente afecta a logradouros de uso comum e respeitando as superfícies de área permeável de cedência obrigatória, de acordo com as fichas de caracterização da Unidades Espaciais.

## Artigo 30º - Isenção ou Redução de Taxas

A Câmara Municipal poderá estabelecer, por regulamento municipal, a isenção ou redução da Taxa Municipal pela Realização de Infra-estruturas Urbanísticas, quando a operação urbanística se destinar à instalação de empresas de base tecnológica que a Câmara Municipal considere como essenciais à revitalização ou requalificação destas áreas, nomeadamente as actividades económicas de conteúdos digitais e multimédia e as da fileira da biotecnologia.

## SECÇÃO II - ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### Artigo 31º - Usos do solo

Os Espaços de Actividades Económicas a consolidar são áreas onde são admitidos os usos terciários, indústria, logística, turismo, habitação e equipamentos, onde o uso habitacional não pode ultrapassar 30% da área de construção total proposta.

### Artigo 32º - Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. Os Espaços de Actividades Económicas integram-se na Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão, adiante designada por SUOPG2 e os índices de utilização do solo (Iu) e de ocupação do solo (Io), relativos a cada Unidade de Execução, são os que constam do quadro seguinte:

UE	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (IO)	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (IU)
UED1	35%	1.5
UED2	34%	1.5
UED3	29%	1,71
UED4	38%	1.5
UED5	46%	1.5

2. O índice de utilização do solo referente à Unidade de Execução designada por UED3 considera um acréscimo de área, resultante de compromissos assumidos pelo município por áreas cedidas para infra-estruturas, no âmbito da construção dos acessos à EXPO'98.
3. Para efeitos da aplicação dos indicadores do quadro anterior, nomeadamente na contabilização da Área Total de Construção (Ac), não se incluem:
  - a) Áreas edificadas em sótãos e caves não habitáveis;
  - b) Áreas destinadas a estacionamento;

- c) Áreas técnicas;
  - d) Terraços, varandas não cobertas e alpendres;
  - e) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
  - f) Comunicações verticais para uso exclusivo destas áreas.
4. Sem prejuízo do número anterior, as fichas de caracterização de unidades espaciais constantes do anexo I ao presente Regulamento estabelecem os seguintes parâmetros de edificabilidade:
- a) Área total de construção desagregada pela afectação aos diferentes usos;
  - b) Parâmetros geométricos de alinhamento de fachadas e volumetria;
  - c) Sistemas de vistas;
  - d) Localização de acessos de viaturas ao interior dos edifícios;
  - e) Altura máxima da edificação (H) e localização dos edifícios de maior altura;
  - f) Área permeável de cedência obrigatória e área permeável em domínio privado.
5. Nas unidades de Execução em que a execução do plano é feita pelo sistema de cooperação, poderá haver permuta ou transferência de Área total de construção afecta a um uso específico, mediante aprovação da CML, sem prejuízo da manutenção do tecto global apontado para cada Unidade de Execução.

## SECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES

### Artigo 33º - Usos do solo

1. Consideram-se Espaços Verdes a consolidar as áreas permeáveis que integram a estrutura ecológica municipal e cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser potenciadas e valorizadas a fim de assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano e o apoio ao recreio e lazer da população, compreendendo as seguintes subcategorias:
  - a) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
  - b) Espaços Verdes de Enquadramento.
2. Para efeitos do número anterior consideram-se as definições apontadas nos nºs 2, 3 e 4 do Artigo 17º.

### Artigo 34º - Indicadores e parâmetros urbanísticos

Nos Espaços Verdes a consolidar consideram-se os usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Artigo 18º.

### Artigo 35º - Vegetação arbórea e arbustiva

As espécies a utilizar nos Espaços Verdes a Consolidar deverão obedecer ao estabelecido no Artigo 19º.

## SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS

### Artigo 36º - Usos do solo

1. Os espaços de uso especiais de equipamentos a consolidar correspondem às áreas destinadas predominantemente a equipamentos de utilização colectiva, serviços públicos e instalações dos serviços de segurança existentes.
2. O uso dominante é o correspondente ao designado na Planta de Uso dos Solos. O Plano considera, com esta qualificação funcional, os seguintes espaços:
  - a) Vila Gouveia (centro de convívio ou outro, compatível com a construção, a definir);
  - b) Unidade de Cuidados Continuados a edificar na Rua Padre Abel Varzim;
  - c) Equipamento escolar a localizar na UEC8 (Escola Básica 1º ciclo e Complexo desportivo);
  - d) Equipamento escolar a localizar na UEC9 (Parque multigeracional inclusivo e Creche);
  - e) Equipamento Desportivo (sénior) anexo à piscina do vale Fundão.
3. O Plano considera ainda a possibilidade de inclusão de áreas afectas a equipamentos integradas na componente edificada, conforme indicados nas fichas de caracterização de Unidades Espaciais - clusters, constantes do anexo I ao presente Regulamento).

## SECÇÃO V - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRA-ESTRUTURAS

### Artigo 37º - Usos do Solo

1. Os espaços de Uso Especial de Infra-estruturas são áreas onde existe, ou que estão destinadas, a um regime de exclusividade, instalações ou serviços de infra-estruturas de transporte, saneamento básico, de abastecimento de gás, de electricidade e de telecomunicações, cujas servidões estão indicadas na Planta de Condicionantes.

2. O uso dominante é o correspondente à infra-estrutura de interesse colectivo ou serviço público instalado, admitindo-se a coexistência com outros usos que lhes estejam associados funcionalmente ou que, no âmbito do domínio público, sejam compatíveis.
3. O Plano considera, com esta qualificação funcional, os seguintes espaços:
  - a) Espaço afecto à central de recolha pneumática de Resíduos Sólidos Urbanos;
  - b) Instalações da CML destinadas aos serviços de limpeza urbana.

## CAPÍTULO IV – SISTEMA DE MOBILIDADE

### SECÇÃO I – REDE VIÁRIA

#### Artigo 38º - Classificação da rede viária e medidas tipo

1. De acordo com as características e hierarquização da rede viária, na área de intervenção do Plano consideram-se:
  - a) Como pertencendo ao 2º nível – Rede de Distribuição Principal:
    - i. Av. Infante D. Henrique;
    - ii. Praça José Queirós;
    - iii. Av. Marechal Gomes da Costa (até ao cruzamento com a Av. Infante D. Henrique).
  - b) Como pertencendo ao 3º Nível – Rede de Distribuição Secundária:
    - i. Av. de Pádua;
    - ii. Av. de Berlim;
    - iii. Av. Recíproca;
    - iv. R. João Pinto Ribeiro
  - c) Os restantes arruamentos no interior da área de intervenção do Plano integram o 4º Nível integrando a Rede de proximidade e a Rede de acesso local.
2. De acordo com a classificação hierárquica, os condicionalismos existentes e os objectivos estratégicos do Plano, designadamente a previsão de ciclovias e/ou corredores amplos de circulação pedonal, as vias mencionadas no nº 1 deste artigo, obedecem aos critérios de dimensionamento previstos no PDM.
3. Os traçados e os perfis transversais indicados nas peças desenhadas são indicativos, podendo ser ajustados aos condicionalismos do projecto, sendo no entanto de respeitar os limites do corredor de implantação e as áreas destinadas a estacionamento ao longo da via. A arborização deverá estar sempre associada a plataformas de peões adjacentes aos lugares de estacionamento ou a corredores verdes ajardinados.



4. Os alinhamentos arbóreos e as intervenções paisagísticas, ao longo dos arruamentos, indicadas nas peças desenhadas integram a estrutura ecológica municipal.

### Artigo 39º - Espaços cicláveis

O plano integra os canais de desenvolvimento prioritário dos espaços cicláveis, assinalados na Carta da Rede Viária e Transportes.

## SECÇÃO II – ESTACIONAMENTO

1. A oferta de estacionamento na área do plano será desenvolvida em função do nível de acessibilidade em transporte colectivo Para efeitos de dimensionamento de áreas de estacionamento de acesso público e privado na área do Plano temos a considerar:
  - a) Zona A – Zona de elevada acessibilidade em transporte colectivo – integrada na zona de influência imediata das estações de metropolitano. Estas zonas localizam-se num raio de 200m a partir de cada saída da estação ou interface.
  - b) Zona B – Zonas que estão na segunda coroa da zona de influência das estações de metropolitano – localizadas em áreas adjacentes à zona A, desenvolvendo-se até 400 metros da estação de metro.
  - c) Zona D – A restante área.
2. Para efeitos do ponto anterior, o raio de influência de influência directa das estações de metropolitano é medido em linha recta a partir de cada um dos acessos às mesmas.
3. Nas situações em que a Unidade de Execução seja abrangida por mais do que uma zona de estacionamento dever-se-á calcular a percentagem da superfície edificada em cada uma das zonas de classificação de estacionamento.

### Artigo 40º - Parâmetros de Dimensionamento

1. Os parâmetros de dimensionamento, mínimo e máximo, de lugares de estacionamento de acesso privado aos lotes ou prédios são estabelecidos no quadro seguinte:

USO			ZONA A		ZONA B		ZONA D	
			MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
Habitação colectiva	Lugar por fogo	< T3	0,70	1,00	0,90	1,10	1,00	2,00
		≥ T3 ou >150 m <sup>2</sup>	1,00	2,00	1,25	2,20	1,50	2,50
Habitação unifamiliar	Lugar por unidade	ABC ≤ 150 m <sup>2</sup>	1,00	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00
		ABC > 150 m <sup>2</sup>	2,00	3,00	2,00	3,00	2,00	3,00
Edifícios e Áreas de Serviços	Lugar por 100 m <sup>2</sup>		0,50	0,80	0,80	1,10	0,90	2,20
			Para áreas > 2.000 m <sup>2</sup> é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes					

USO			ZONA A		ZONA B		ZONA D	
			MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
COMÉRCIO RETALHISTA <sup>1</sup>	Lugar por 100 m <sup>2</sup> de ABC	≤ 500 m <sup>2</sup>	0,45	0,75	0,75	0,90	1,00	2,00
		< 2.500 m <sup>2</sup>	0,75	1,25	1,25	1,50	1,50	2,50
		≥ 2.500 m <sup>2</sup>	1,25	2,10	2,10	2,50	4,20	10,00
			Para áreas > 2.500 m <sup>2</sup> é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes podendo ser apresentados valores distintos dos fixados desde que justificados					

- Para os restantes usos, deverão ser cumpridas as determinações do PDM.
- Os parâmetros de dimensionamento, mínimo e máximo, de lugares de estacionamento de acesso público aos lotes ou prédios são estabelecidos no quadro seguinte:

<sup>1</sup> Concentrado ou não.

USO (LUGAR POR 100 M <sup>2</sup> )	ZONA A		ZONA B		ZONA D	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Habituação colectiva ou unifamiliar	0,00	0,10	0,25	0,40	0,40	0,60
Edifícios e áreas de serviços	0,00	0,20	0,25	0,40	0,40	0,60
Comércio retalhista	0,25	0,50	0,55	0,75	0,75	1,00

4. Para o cálculo do dimensionamento dos lugares de acesso público, são contabilizados os lugares na via pública e no interior do lote.
5. Em cada Unidade de Execução o estacionamento de acesso público pode ser concentrado devendo o seu dimensionado ser realizado de modo que a sua gestão seja economicamente viável.
6. Na SUOPG2 o estacionamento na via pública deve ser o mínimo e estritamente necessário.

#### Artigo 41<sup>o</sup> - Cargas e descargas

Os lugares exigíveis para cargas e descargas são os constantes no regulamento do PDM.

#### Artigo 42<sup>o</sup> - Parques de estacionamento

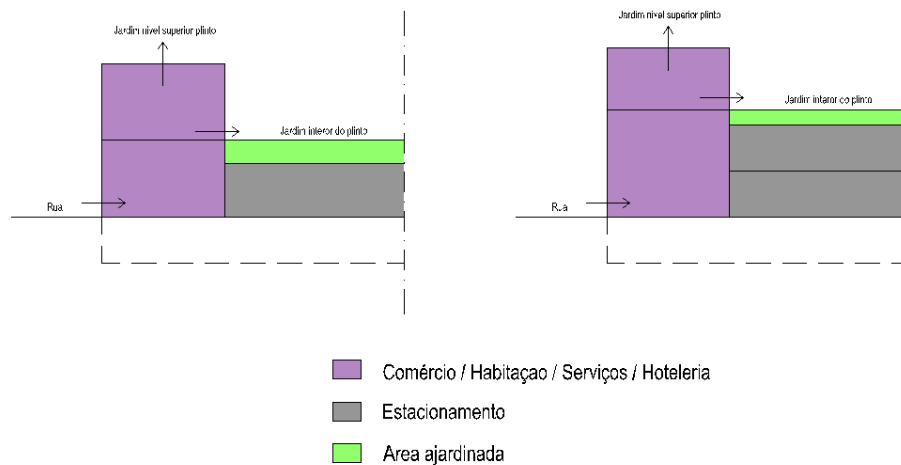
O licenciamento, autorização, construção e exploração de parques de estacionamento de acesso público, de iniciativa pública municipal ou de iniciativa particular, é objecto de regulamento próprio.

## Artigo 43º - Parâmetros de dimensionamento de áreas locadas ao estacionamento

1. Para efeitos do cálculo de áreas alocadas ao estacionamento de veículos ligeiros e pesados, será considerado o disposto no seguinte quadro:

	ÁREAS POR VEÍCULO LIGEIRO	ÁREAS POR VEÍCULO PESADO
Estacionamento à superfície	25 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Estacionamento em estrutura edificada, (em superfície ou em cave)	35 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>

2. As áreas de estacionamento em estrutura edificada, situadas acima do solo deverão garantir uma ocupação do plano marginal vocacionada par usos associados ao comércio e serviços, conforme diagrama anexo.



# TÍTULO V – EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

## CAPÍTULO I – EXECUÇÃO DO PLANO

### Artigo 44º - Forma de Execução

1. Para efeitos da sua execução, o Plano considera a delimitação de Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), considerando a concretização de acções urbanísticas de relevante interesse estratégico e conteúdos programáticos específicos, tendo em vista informar a gestão municipal em geral e a urbanística em particular dos objectivos pré-definidos para as áreas por elas abrangidas.
2. Cada SUOPG agrega várias Unidades de Execução, a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos.
3. Para efeitos de uma maior agilidade na implementação das operações urbanísticas, cada Unidade de Execução encontra-se subdividida em Unidades Espaciais, onde se especificam os indicadores líquidos aplicáveis, decorrentes dos indicadores brutos atribuídos por Unidade de Execução e que constam das fichas de caracterização do Anexo I.
4. A operação de ocupação ou transformação do solo poderá abranger a totalidade da Unidade de Execução ou apenas uma das Unidades Espaciais que a compõem, sendo concretizada por uma das seguintes formas:
  - a) Plano de Pormenor, caso o município acorde em promover alterações ao estabelecido nos parâmetros de edificabilidade ou nas condições de ocupação do solo expressas no Plano de Urbanização.
  - b) Operação de loteamento, caso haja necessidade de proceder a uma reconfiguração da propriedade ou propriedades em questão;
  - c) Através de licenciamento de projecto, no caso da propriedade onde se desenvolve a operação ser coincidente com a delimitação da Unidade Espacial onde se enquadra.

## Artigo 45º - Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão

1. As Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), delimitadas na Planta de Zonamento são as seguintes:
  - a) SUOPG 1 – Qualificada, na sua maioria, na categoria funcional de Espaços Centrais e Residenciais a consolidar, tem por objectivo estabelecer uma área destinada preferencialmente aos serviços, à hotelaria, às novas actividades emergentes (Biotecnologia e Tecnologias de Informação e Comunicação e à moderna logística urbana), promovendo a requalificação da ocupação existente e a sua integração nas áreas envolventes.
  - b) SUOPG 2 – Qualificada na categoria funcional de Espaços de Actividades Económicas, tem por objectivo assegurar a integração da Estação Intermodal com as áreas urbanas adjacentes e definir uma estrutura do território que potencie a atractividade daquele equipamento, como motor de desenvolvimento urbano e acomode, no desenho urbano, um sistema de acessibilidades compatível com os fluxos gerados pelas novas valências funcionais a incorporar na Estação do Oriente
  - c) SUOPG 3 – Qualificada na categoria funcional de Espaços Centrais e Residenciais consolidados tem como objectivo promover a requalificação da área habitacional consolidada, a norte da Estação do Oriente, nomeadamente ao nível do espaço público.

## Artigo 46º - Unidades de execução

São definidas dezanove unidades de execução, identificadas na Planta de Zonamento, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e integrando as áreas a afectar a espaços públicos e equipamentos, nos termos previstos no Plano.

## Artigo 47º - Unidades Espaciais

Designam-se por unidades espaciais as áreas de ocupação homogénea, passíveis de virem a configurar parcelas autónomas ou de ser objecto de operações de parcelamento, sobre as quais incide a repartição dos indicadores líquidos, decorrentes dos valores brutos determinados para cada Unidade de Execução e onde se reflectem os parâmetros geométricos, de alinhamento de fachadas e volumetria previstos no modelo de ocupação do Plano.

## Artigo 48º - Sistema de Execução

A execução do Plano desenvolve-se no âmbito de Unidades de Execução, delimitadas em cada SUOPG, executadas de acordo o sistema de cooperação, em que a iniciativa de execução do plano pertence ao município, ou a entidade a quem delegar competência, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo município e nos termos do adequado instrumento contratual. Consideram-se abrangidas por estes sistemas:

- a) SUOPG 1 – Totalidade das Unidades de Execução, com excepção da Unidade de Execução referente à Rua da Centeira
- b) SUOPG 2 – Totalidade das Unidades de Execução
- c) SUOPG 3 – Apenas as áreas designadas como Unidades de Execução

## CAPÍTULO II – PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

### Artigo 49º - Princípio da perequação compensatória

Pela aplicação do princípio da perequação compensatória, os proprietários têm o direito à distribuição dos benefícios e encargos com os seguintes objectivos:

- a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo Plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelo município de recursos financeiros adicionais para a realização das infra-estruturas urbanísticas, para a reabilitação urbana e paisagística e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;

### Artigo 50º - Cedências

1. As parcelas de terreno para espaços verdes e espaços de equipamentos utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais e equipamentos públicos que, de acordo com o Plano, devam integrar o domínio público, são cedidas à Câmara Municipal, pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o terreno.
2. A quantificação das parcelas para espaços verdes e espaços de equipamentos de utilização colectiva, obedece ao parâmetro de cedência médio de 50m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área total de construção (Ac).
3. O parâmetro de cedência média referido no ponto anterior não inclui as vias de circulação, áreas de estacionamento e passeios adjacentes.



## Artigo 51º - Mecanismos de perequação compensatória

1. O princípio de perequação compensatória é aplicado de acordo com o RJIGT, nas seguintes situações:
  - a) Nas SUOPG 1 e 2, delimitadas na Planta de Zonamento, onde são definidos os indicadores brutos para o conjunto das Unidades de Execução que englobam, nomeadamente, o índice médio de utilização, a área de cedência média, bem como a parcela dos custos de urbanização a suportar pelos proprietários agrupados em cada SUOPG;
  - b) Na SUOPG 3 nas zonas delimitadas como Unidades de Execução.
2. Para efeitos do número anterior, serão considerados os seguintes indicadores específicos:
  - a) Índice médio de utilização, para efeitos da distribuição de benefícios;
  - b) Área de cedência média, para efeitos da distribuição de encargos decorrentes das cedências obrigatórias para o domínio privado ou público da autarquia;
  - c) Repartição dos custos de urbanização
3. Relativamente à repartição dos custos de urbanização o Plano distingue:
  - a) Urbanização Geral – Compreende todas as obras de urbanização necessárias ao funcionamento do Plano que não estão compreendidas na Urbanização complementar;
  - b) Urbanização complementar – Compreende as obras de beneficiação do espaço público previstas pelo Plano para a SUOPG3, obras de beneficiação da Av. Infante D. Henrique, Rua Dr. João Pinto Ribeiro e os troços da Av. de Berlim e Av. Recíproca incluídos na área de intervenção.

4. Para efeitos de aplicação das alíneas a) e b) do número 2, serão considerados os indicadores constantes do quadro seguinte:

	SUOPG 1	SUOPG 2	SUOPG 3
Índice médio de utilização (Urbanização geral)	1.05	1.3	
Índice de utilização complementar (Urbanização complementar)	0.2	0.2	Definidos nas fichas de caracterização das Unidades Espaciais
Índice médio de cedência para espaços verdes e equipamentos	0,5	0,5	

5. A repartição dos custos de urbanização/reabilitação, para efeitos da distribuição de encargos resultantes de obras de Urbanização Geral, será realizada de acordo com o sistema de execução preconizado para cada Unidade de Execução, considerando os valores estimados para a SUOPG onde se inserem, repartidos na proporção do respectivo valor global de Área Total de Construção (Ac).
6. A repartição dos custos de obras de urbanização/beneficiação correspondentes às obras de Urbanização Complementar, constitui um encargo facultativo, dependente de decisão dos proprietários ou promotores, e a suportar pelos mesmo, a título de cedência complementar.
7. O valor das obras de Urbanização Complementar será repartido proporcionalmente por todas as Unidades de Execução do Plano, na proporção do respectivo valor global de Área Total de Construção (Ac).
8. O usufruto do índice de utilização complementar, por parte dos proprietários ou promotores, depende da liquidação integral do valor atribuído, a cada Unidade de Execução, a título de cedência complementar.

#### Artigo 52º - Compensações

1. O valor das compensações é aplicado sobre a diferença positiva que se verificar entre as áreas a ceder ao município, previstas no Plano, e as que deveriam resultar da aplicação dos parâmetros definidos no ponto anterior, para cada SUOPG, reflectindo-se, em cada Unidade de Execução de forma proporcional ao respectivo valor global de Área Total de Construção (Ac).

2. O valor das compensações é resultante da aplicação de critérios de cálculo estabelecidos em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal.
3. Sem prejuízo do número anterior, a compensação de área de cedência para equipamentos, não concretizada em parcelas autónomas, poderá ser realizada através da cedência, para o domínio privado da Câmara, de área edificada que a autarquia afectará, directamente ou por concessão a usos de interesse colectivo.
4. Para efeitos da aplicação do número anterior, a superfície a ceder para domínio municipal corresponderá ao valor global da cedência obrigatória por concretizar afectado do factor de 0.25.
5. Nas Unidades de Execução incluídas na SUOPG 3, os indicadores relativos aos índices médios de utilização (construção) e de cedência, estão definidos nas respectivas fichas de caracterização referentes às Unidades Espaciais.

#### Artigo 53º - Execução por cooperação

1. Nas Unidades de Execução, referidas no artigo 46º, os direitos e obrigações das partes, relativos à repartição dos custos de urbanização/reabilitação para efeitos da distribuição de encargos resultantes de obras de urbanização, são definidos por contrato de urbanização, na sequência de iniciativa municipal.
2. Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação, gerido pela Câmara municipal ou por entidade por ela designada, com participação dos interessados nos termos a definir em regulamento municipal, com os seguintes objectivos:
  - a) Liquidar as compensações devidas pelos particulares e respectivos adicionais;
  - b) Cobrar e depositar em instituição bancária as quantias liquidadas;
  - c) Liquidar e pagar as compensações devidas a terceiros
3. O município poderá estabelecer um acordo com um ou vários único proprietários, dentro da Unidade de Execução, desde que:

- a) Não haja acordo ou manifestação de interesse, entre todos os proprietários da Unidade de Execução, para celebrarem com o município o contrato de urbanização referido no ponto 1., no prazo de 5 anos após a publicação do Plano;
  - b) A operação urbanística pretendida não prejudique as orientações do plano, ou contribua para uma antecipação dos objectivos previstos no Plano, relativamente á consagração dos usos do solo preconizados e a medidas de beneficiação do espaço público.
  - c) As cedências obrigatórias possam ser realizadas no âmbito da propriedade ou propriedades envolvidas.
4. No caso das situações previstas no número anterior, as cedências obrigatórias serão realizadas na área de intervenção proposta para a realização da operação urbanística.

#### Artigo 54º - Programação

1. Os critérios de prioridade das intervenções necessárias à execução do Plano são definidos pela Câmara Municipal de acordo com os seguintes princípios:
  - a) Concretizarem as orientações estratégicas definidas no Plano Director Municipal;
  - b) Possuírem carácter estruturante das transformações pretendidas para a área de intervenção do Plano e constituírem catalizadores da sua melhoria funcional e ambiental;
  - c) Consolidarem ou valorizarem os sistemas de espaços de utilização colectiva.
2. A iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.
3. Os direitos e as obrigações das partes são definidos por Contrato de Urbanização, entre os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística, na sequência da iniciativa municipal ou de entidade por esta nomeada para proceder á implementação do Plano.

## TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

### Artigo 55º - Remissões

As remissões feitas no presente Regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, consideram-se feitas para os novos diplomas e ou disposições legais respectivas.

### Artigo 56º - Revisão do Plano

A revisão do Plano implica a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das respectivas opções estratégicas, dos princípios e objectivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais, nos termos da lei.

### Artigo 57º - Omissões

A integração de lacunas do presente regulamento é realizada por recurso à legislação em vigor.

### Artigo 58º - Entrada em vigor

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



Anexo  
Fichas de Caracterização  
das Unidades Espaciais

# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC1  
 Unidade espacial: CI

## Confrontações

Norte:  
 Sul: Av Marechal Gomes da Costa  
 Nascente: Av Infante D. Henrique  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento













Área da unidade espacial (UE): 14.063,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 22.538,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 9.015,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 4.507,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 9.015,5 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 1.406,3 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 4.219,0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 4.219,0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 106-153  
 Dos quais em via pública (máximo): 0







## Índices

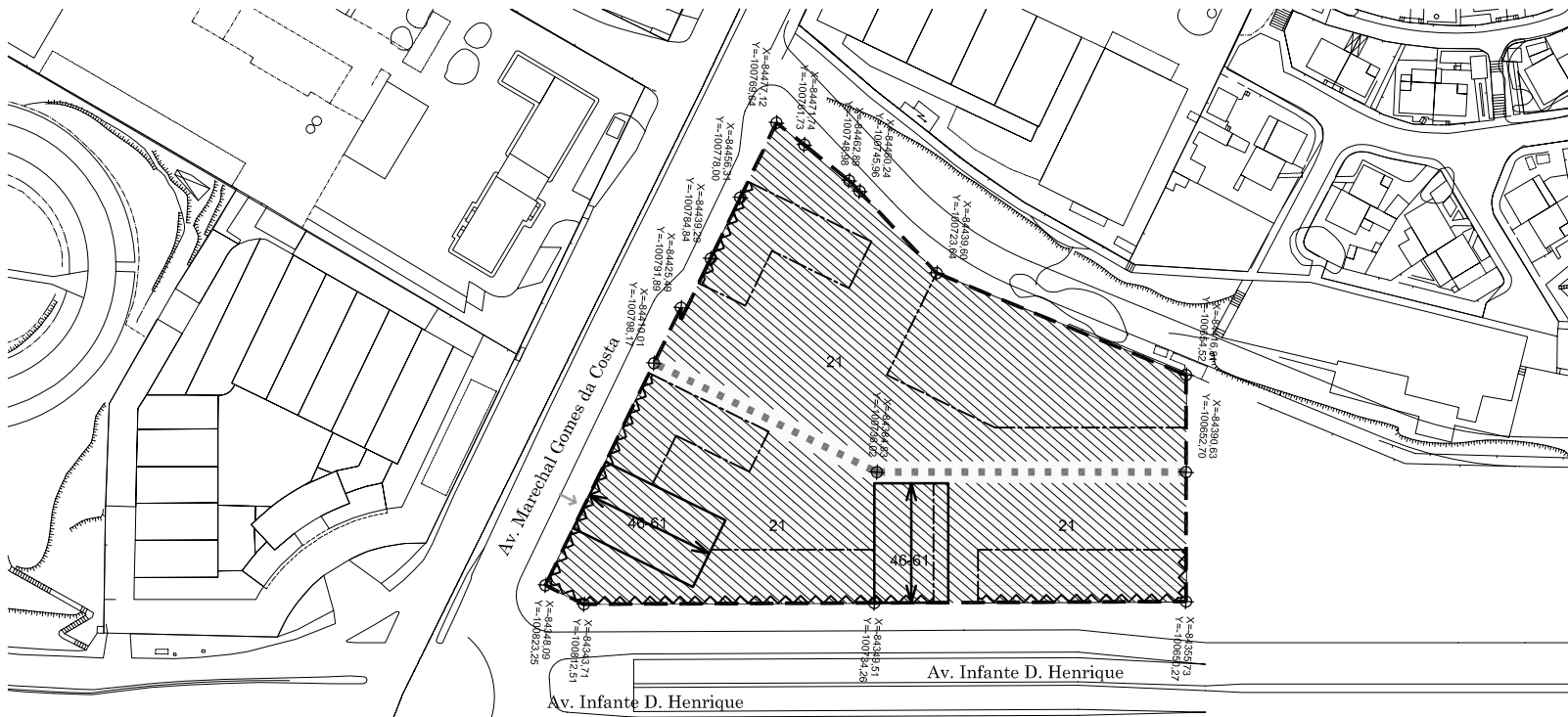
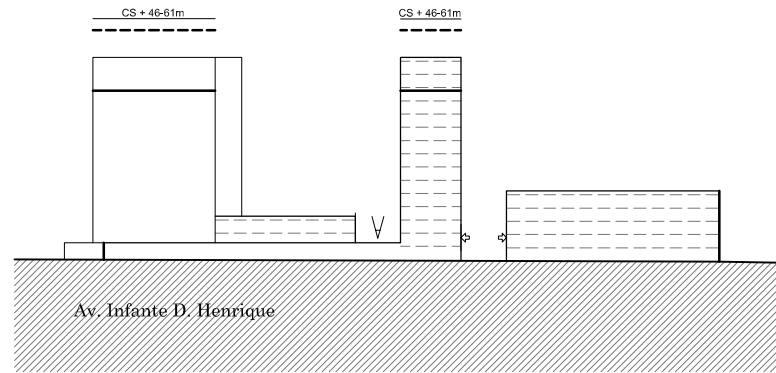
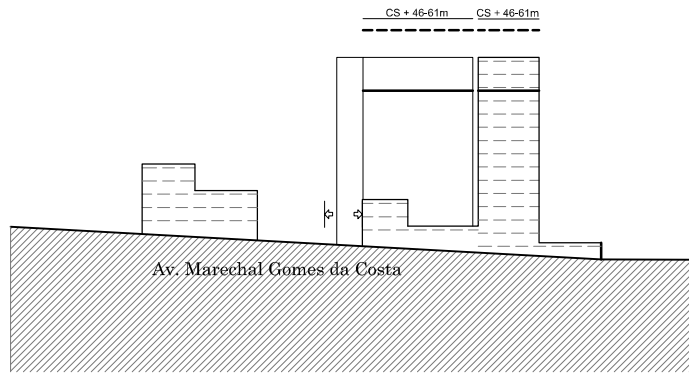
Índice utilização do solo (Iu): 1.60  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

-  Limite unidade espacial
-  Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
-  Alinhamento obrigatório no piso térreo
-  Volumetria indicativa
-  Pontos coordenados
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 34x61  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
-  Área aedificandi
-  Cota máxima (cércea)
-  Cedência obrigatória para domínio público
-  Património a conservar
-  Entrada parking (indicativa)

## Fachada

-  Cota máxima (cércea)
-  Cota mínima (cércea)
-  Alinhamento obrigatório
-  Volumetria indicativa
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC2  
 Unidade espacial: CIIa

## Confrontações

Norte: Rua 10  
 Sul:  
 Nascente: Av Infante D. Henrique  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 3.997,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 10.956,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 4.382,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 2.191,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 4.382,7 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 1.199,2 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 1.199,2 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):

## Índices

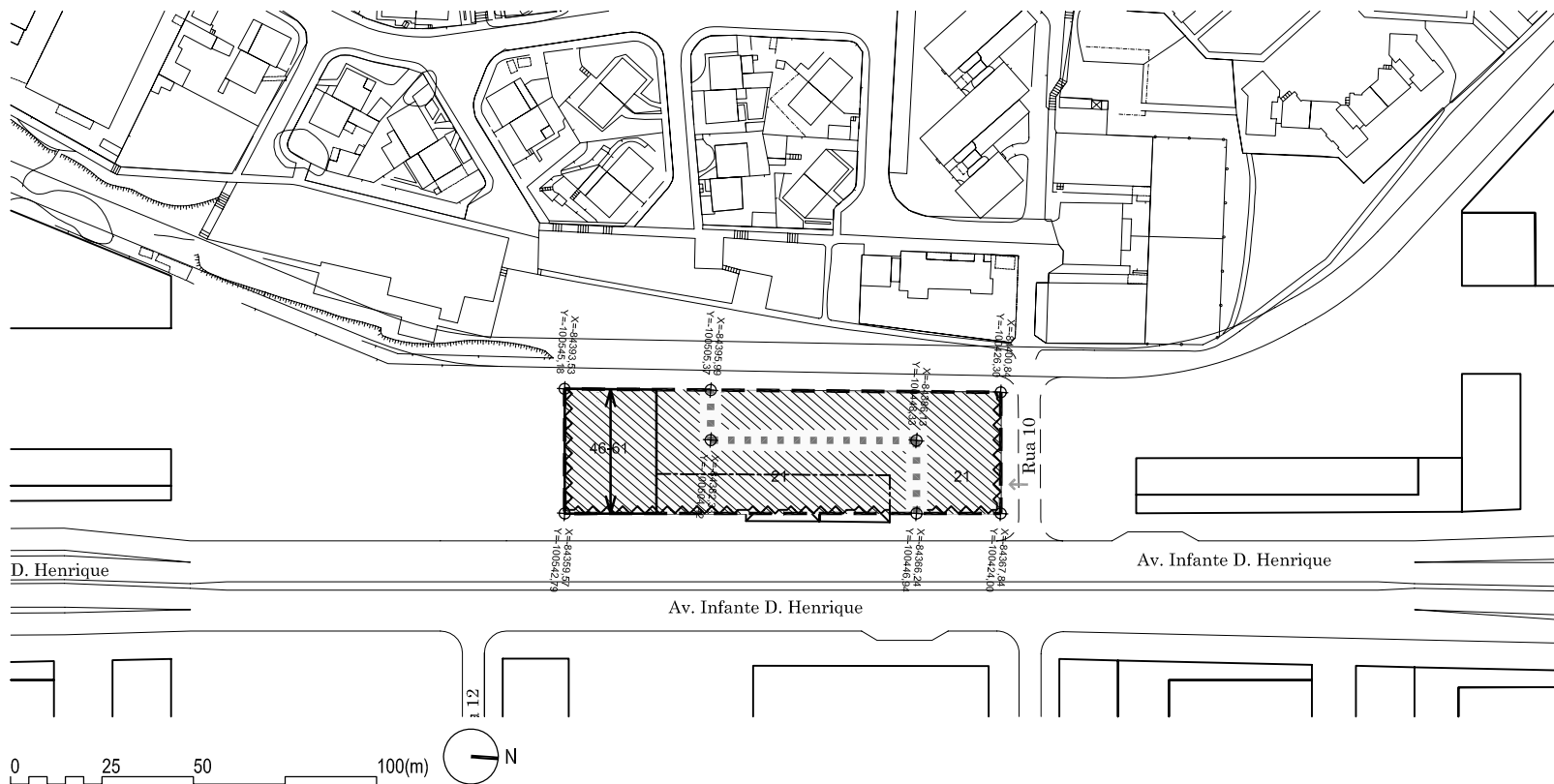
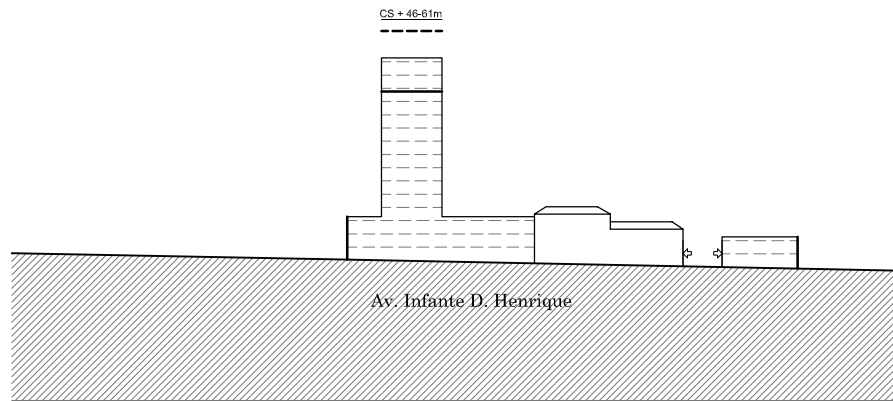
Índice utilização do solo (Iu): 2,74  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi  
 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar  
 → Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- V Sistema de vistas facultativo





# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC2  
 Unidade espacial: CIIb

## Confrontações

Norte:  
 Sul: Rua 10  
 Nascente: Av Infante D. Henrique  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 14.153,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 18.655,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 7.462,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 3.731,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 7.462,4 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 1.815,1 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 3.785,6 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 460,4 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 4.246,0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 92-139  
 Dos quais em via pública (máximo): 0

## Índices

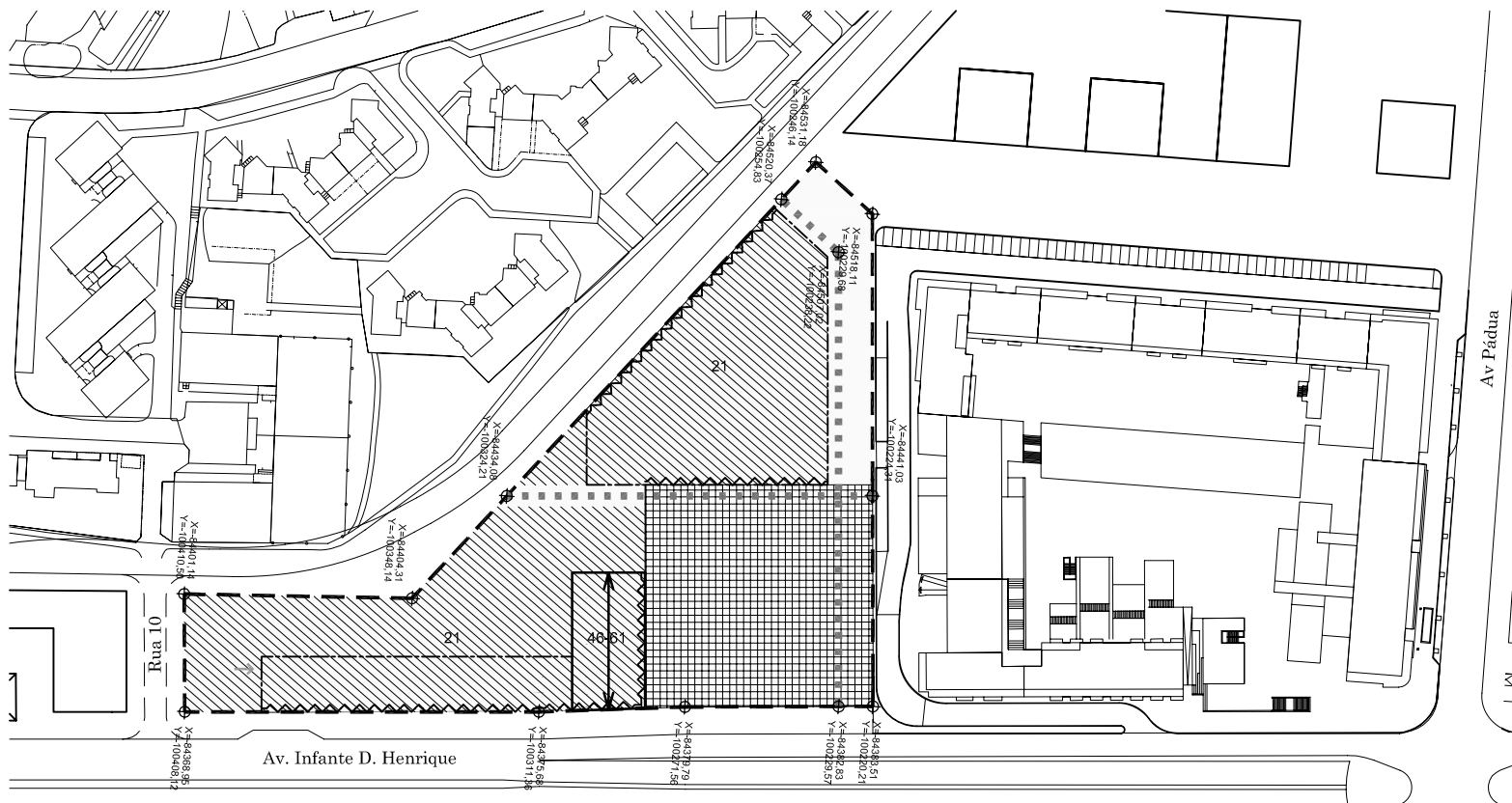
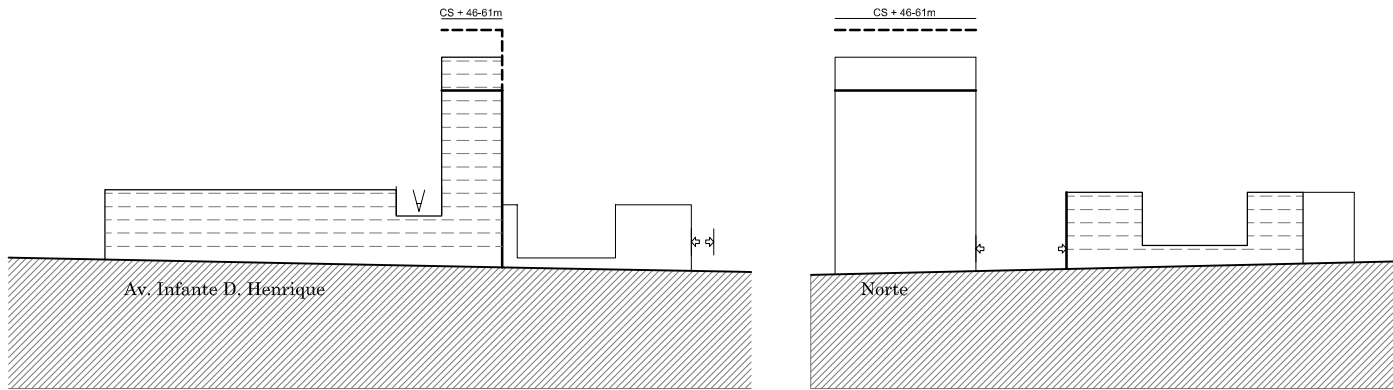
Índice utilização do solo (Iu): 1,32  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- ~ Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑↓ 34,61 Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑↓ Orientação obrigatória da torre
- ↑↓ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- 21 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- ~ Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- V Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC3  
 Unidade espacial: CIII

## Confrontações

Norte: Av Pádua  
 Sul:  
 Nascente:  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 17.834,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 29.906,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 11.962,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 5.981,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 11.962,6 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 1.783,4 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 5.350,2 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 5.350,2 m<sup>2</sup>

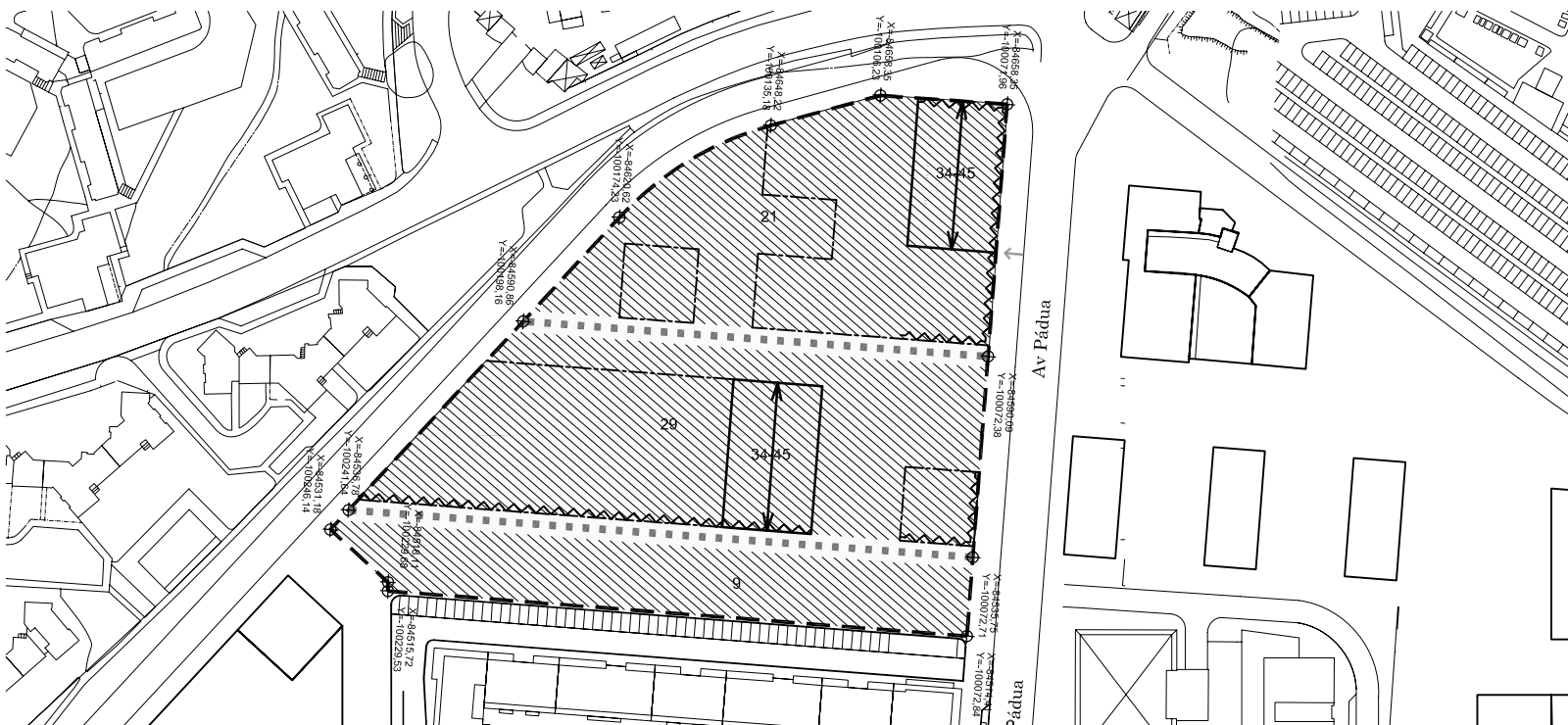
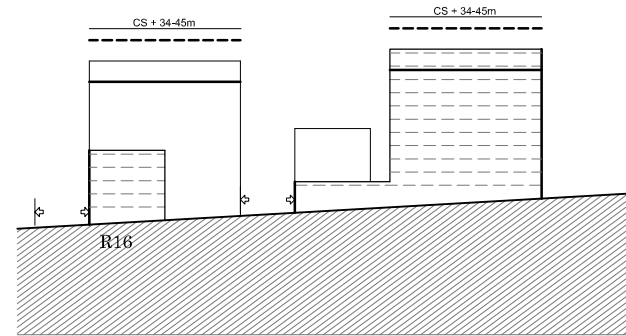
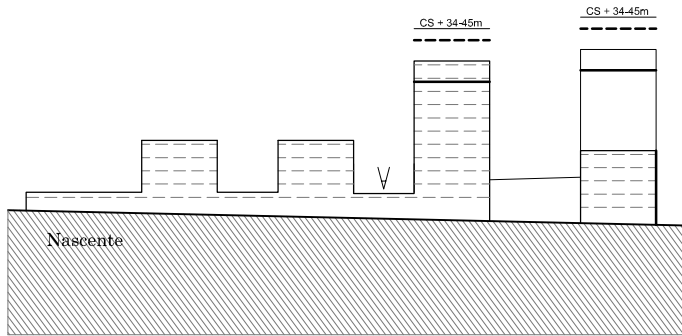
(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 93-141  
 Dos quais em via pública (máximo): 0

## Índices

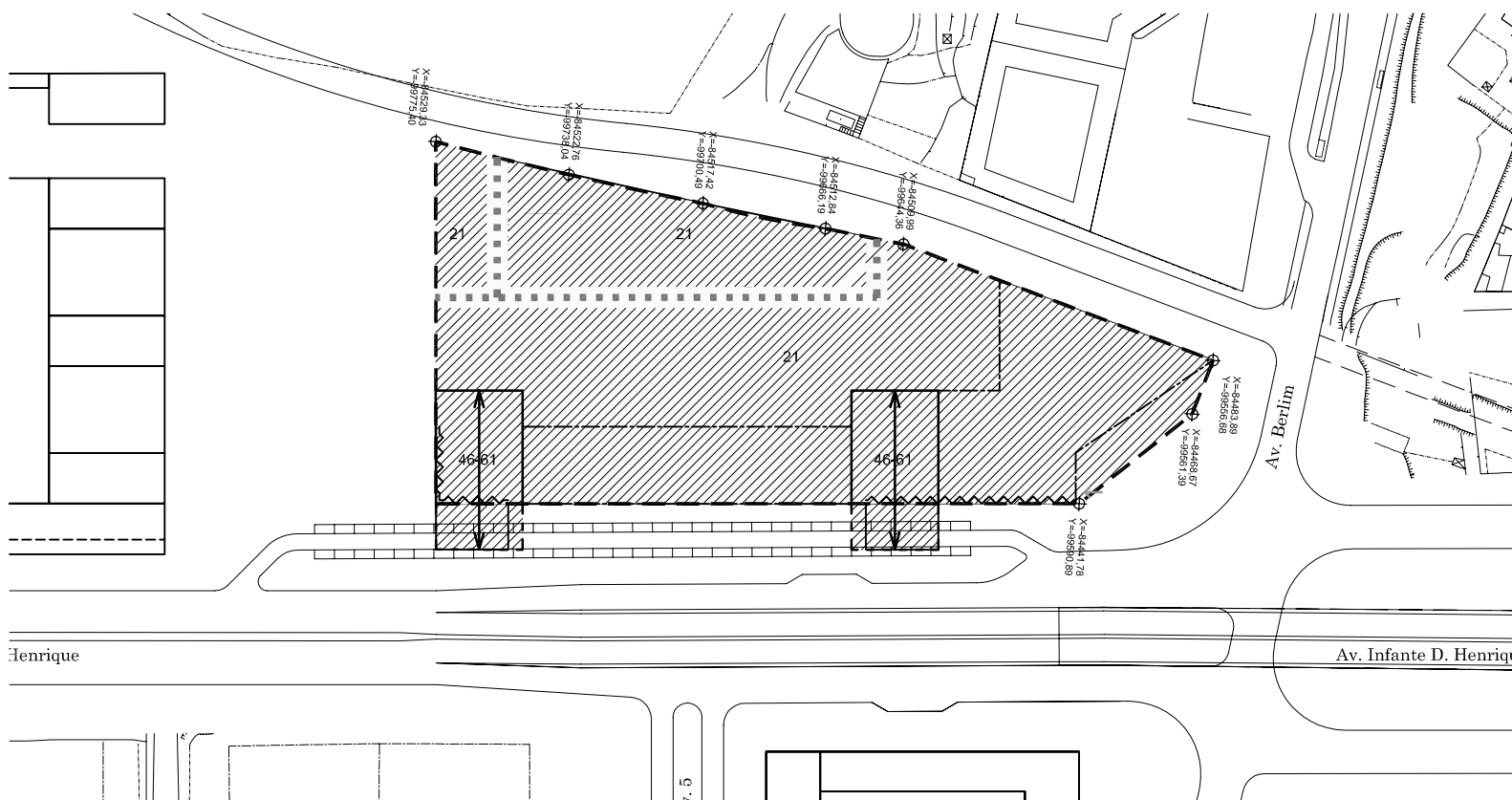
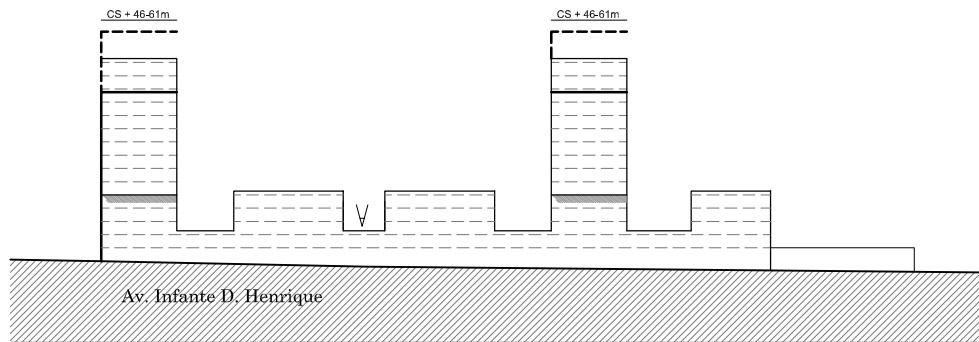
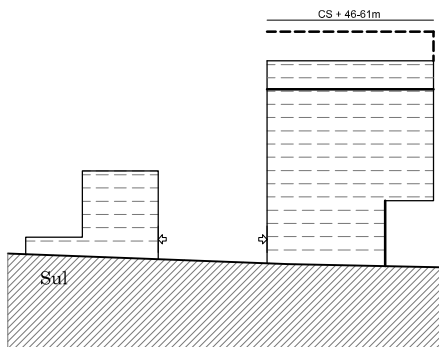
Índice utilização do solo (Iu): 1.68  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ ↓ Orientação obrigatória da torre
- ↑ ↓ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- 21 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Grid Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)
- Fachada**
- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- V Sistema de vistas facultativo







# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC5  
 Unidade espacial: CV

## Confrontações

Norte: Av Berlim  
 Sul: Espaço Verde  
 Nascente: Av Infante D. Henrique  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 15.215,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 35.496,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 14.198,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 7.099,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 14.198,5 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 1.521,5 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 4.564,6 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 4.564,6 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 110-167  
 Dos quais em via pública (máximo): 0

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 2,33  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ ↓ Orientação obrigatória da torre
- ↑ ↓ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- 21 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Grid Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ∨ Sistema de vistas facultativo

# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC6  
 Unidade espacial: CVI

## Confrontações

Norte:  
 Sul:  
 Nascente: Av Infante D. Henrique  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 7.553,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 13.500,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 5.400,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 2.700,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 5.400,4 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 755,4 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 2.266,1 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 2.266,1 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 63-92  
 Dos quais em via pública (máximo):

## Índices

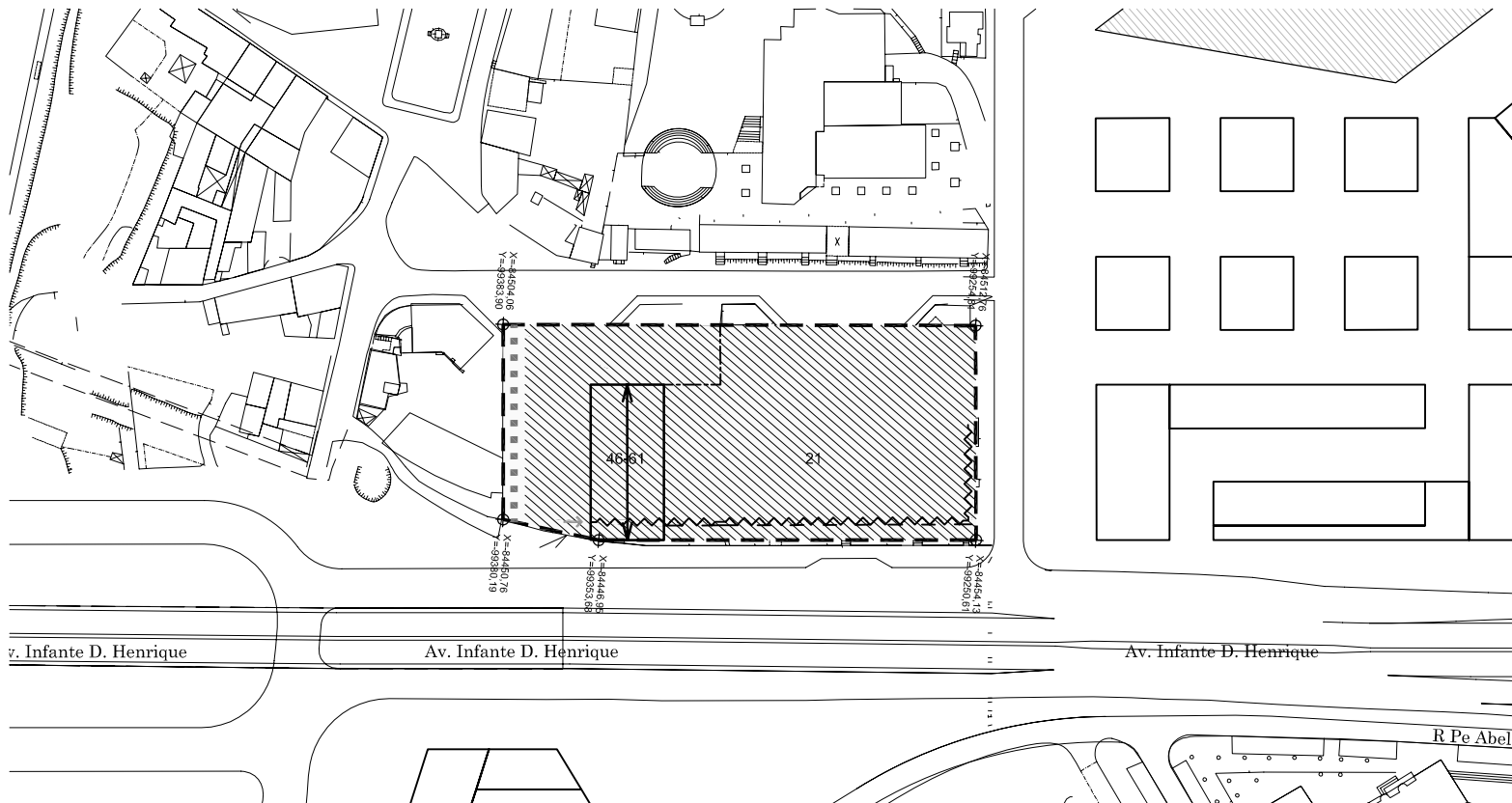
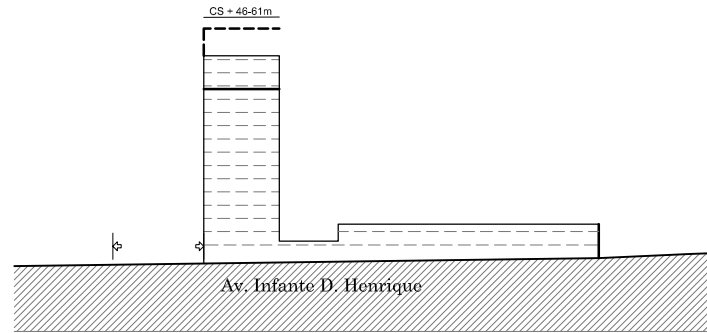
Índice utilização do solo (Iu): 1,79  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi  
 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar  
 → Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- V Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC7  
 Unidade espacial: CVII

## Confrontações

Norte:  
 Sul:  
 Nascente: Av Infante D. Henrique  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 20.451,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 46.015,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 18.406,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 9.203,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 18.406,0 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 6.644,0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 6.135,3 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 6.135,3 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 216-313  
 Dos quais em via pública (máximo): 16

## Índices

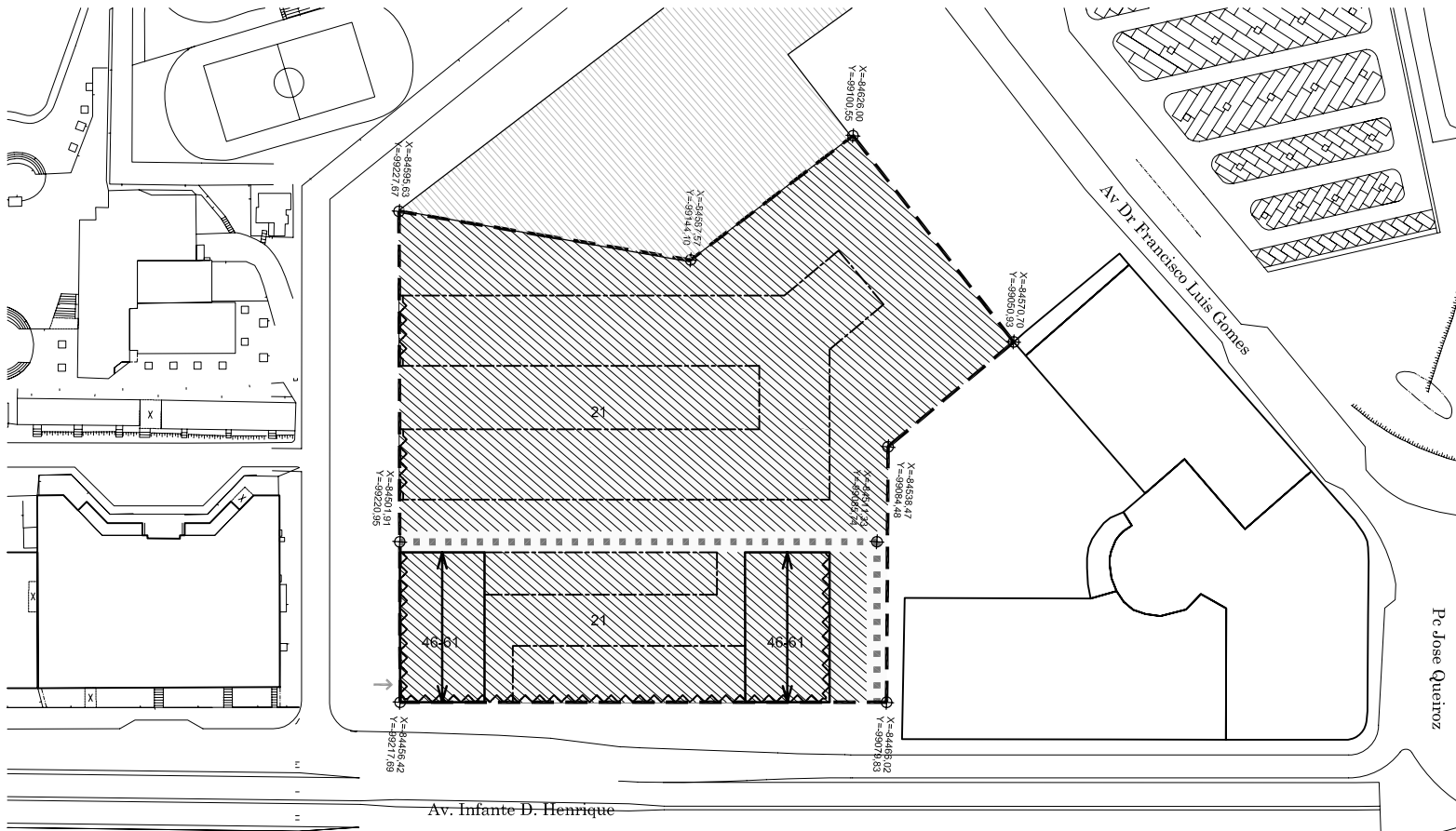
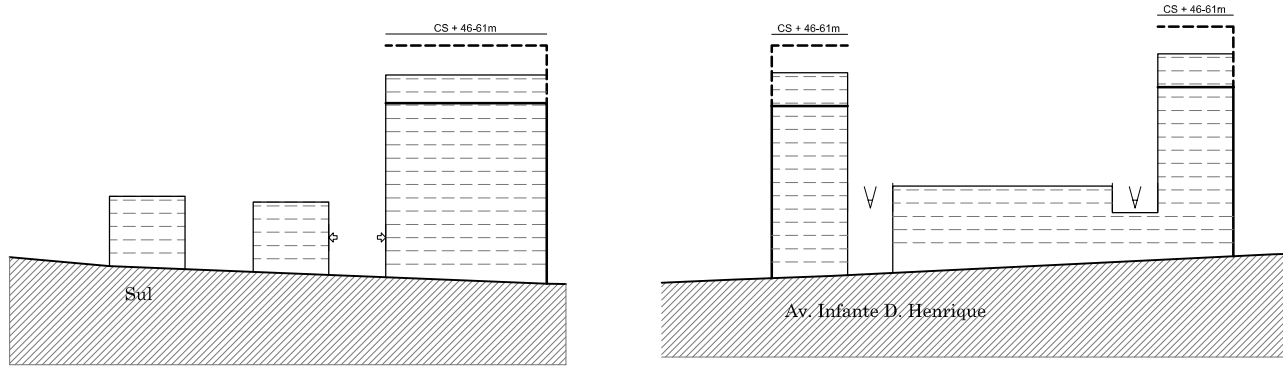
Índice utilização do solo (Iu): 2,25  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ ↓ Orientação obrigatória da torre
- ↑ ↓ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- 21 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- V Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC8  
 Unidade espacial: CVIIII

## Confrontações

Norte: Rua 13  
 Sul: Av Marechal Gomes da Costa  
 Nascente: Rua 11  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 5.344,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 20.627,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 8.251,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 4.125,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 8.251,1 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 1.603,2 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 1.603,2 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):

## Índices

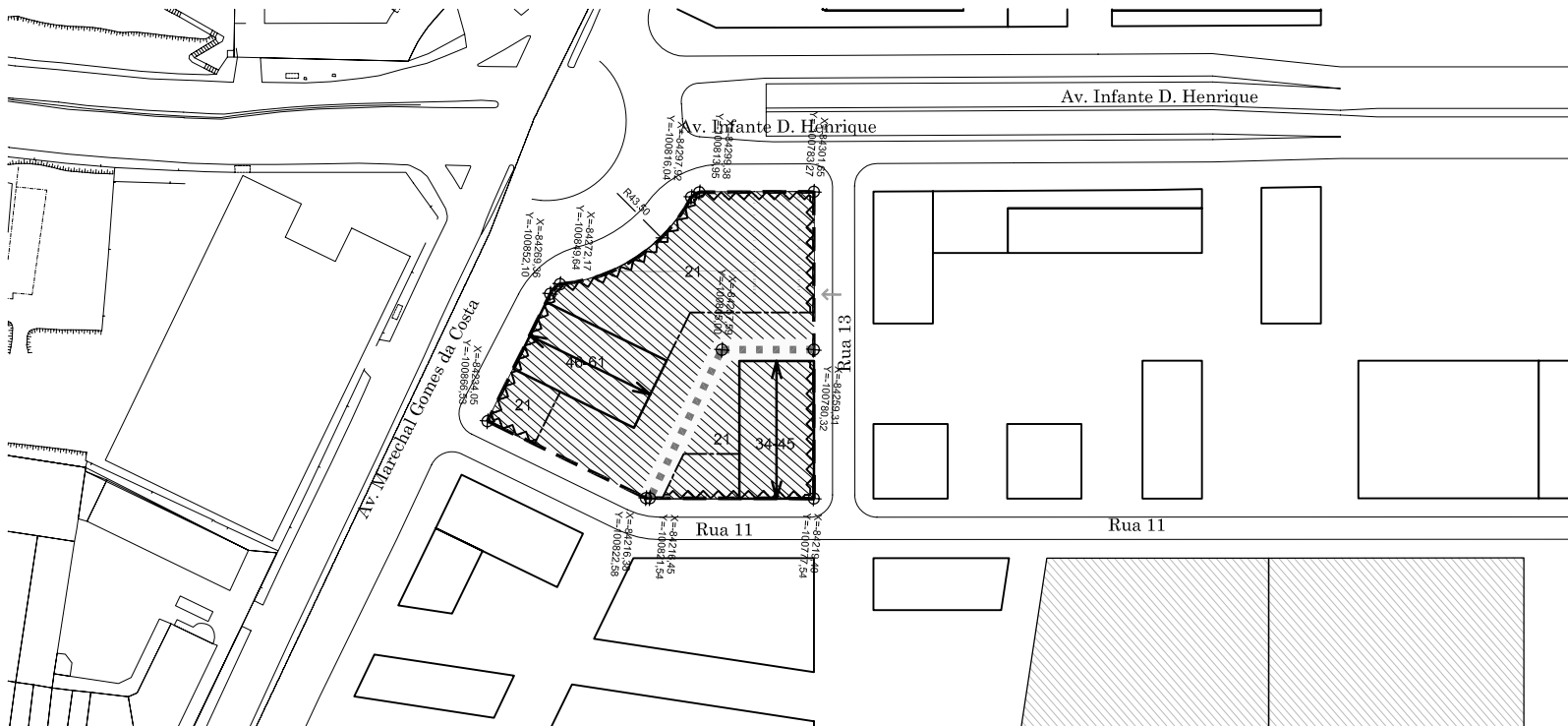
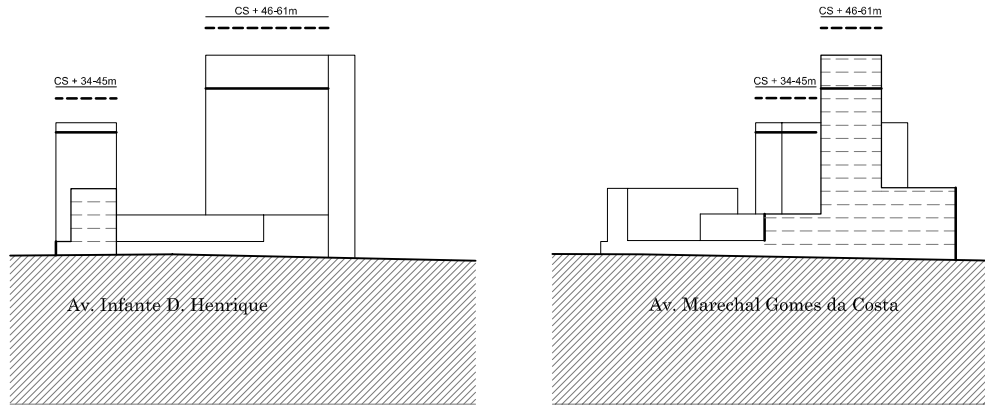
Índice utilização do solo (Iu): 3,86  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- Área aedificandi  
 Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC8  
 Unidade espacial: CVIIIb

## Confrontações

Norte: Área Equipamento  
 Sul: Av Marechal Gomes da Costa  
 Nascente: Linha Férrea  
 Poente: Rua 11

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 8.913,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 14.226,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 5.690,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 2.845,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 5.690,4 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 1.372,7 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 2.673,9 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 2.673,9 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 150-218  
 Dos quais em via pública (máximo): 24

## Índices

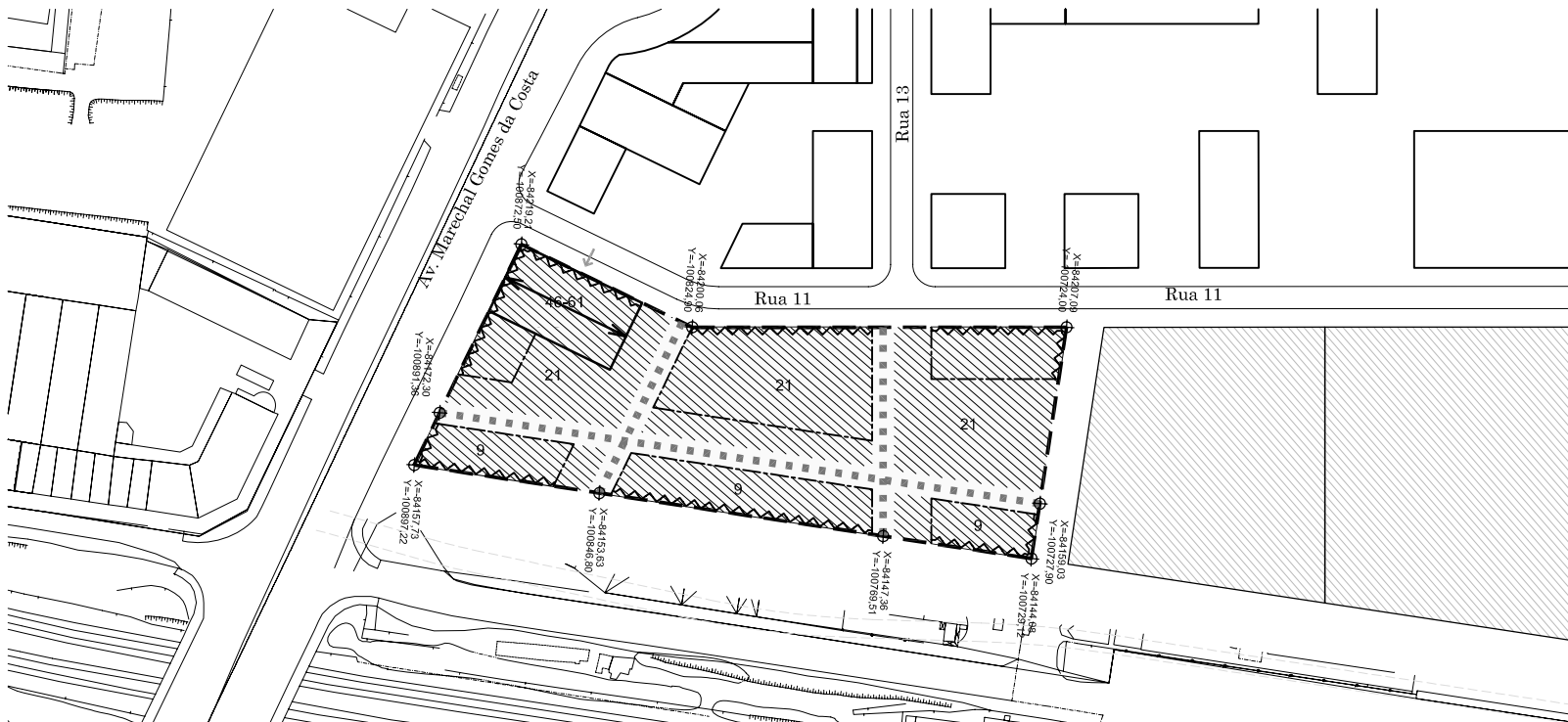
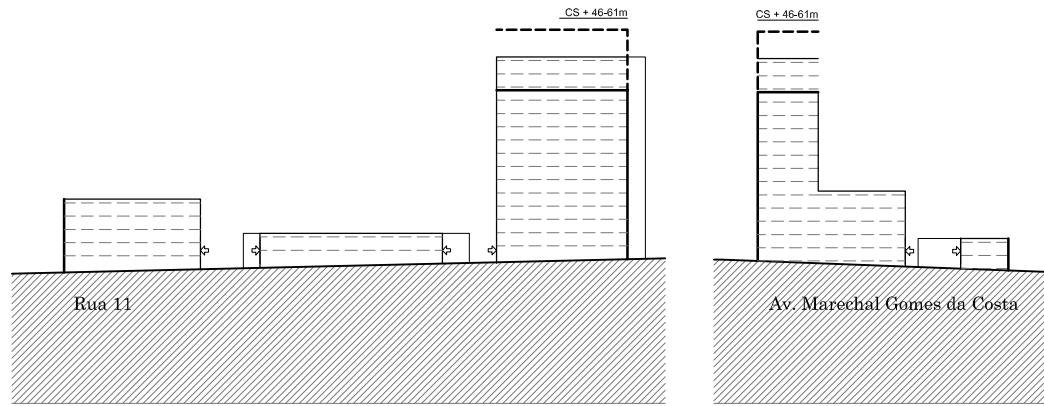
Índice utilização do solo (Iu): 1.60  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34x61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- ▨ Área aedificandi
- ▨ Cota máxima (cércea)
- ▨ Cedência obrigatória para domínio público
- ▨ Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ⊕ Sistema de vistas facultativo





# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC8  
 Unidade espacial: CIX

## Confrontações

Norte: Rua 12  
 Sul: Rua 13  
 Nascente: Rua 11  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 16.246,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 36.276,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 14.510,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 7.255,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 14.510,6 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 1.677,7 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 3.495,8 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 1.378,1 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 4.873,9 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 184-266  
 Dos quais em via pública (máximo): 30

## Índices

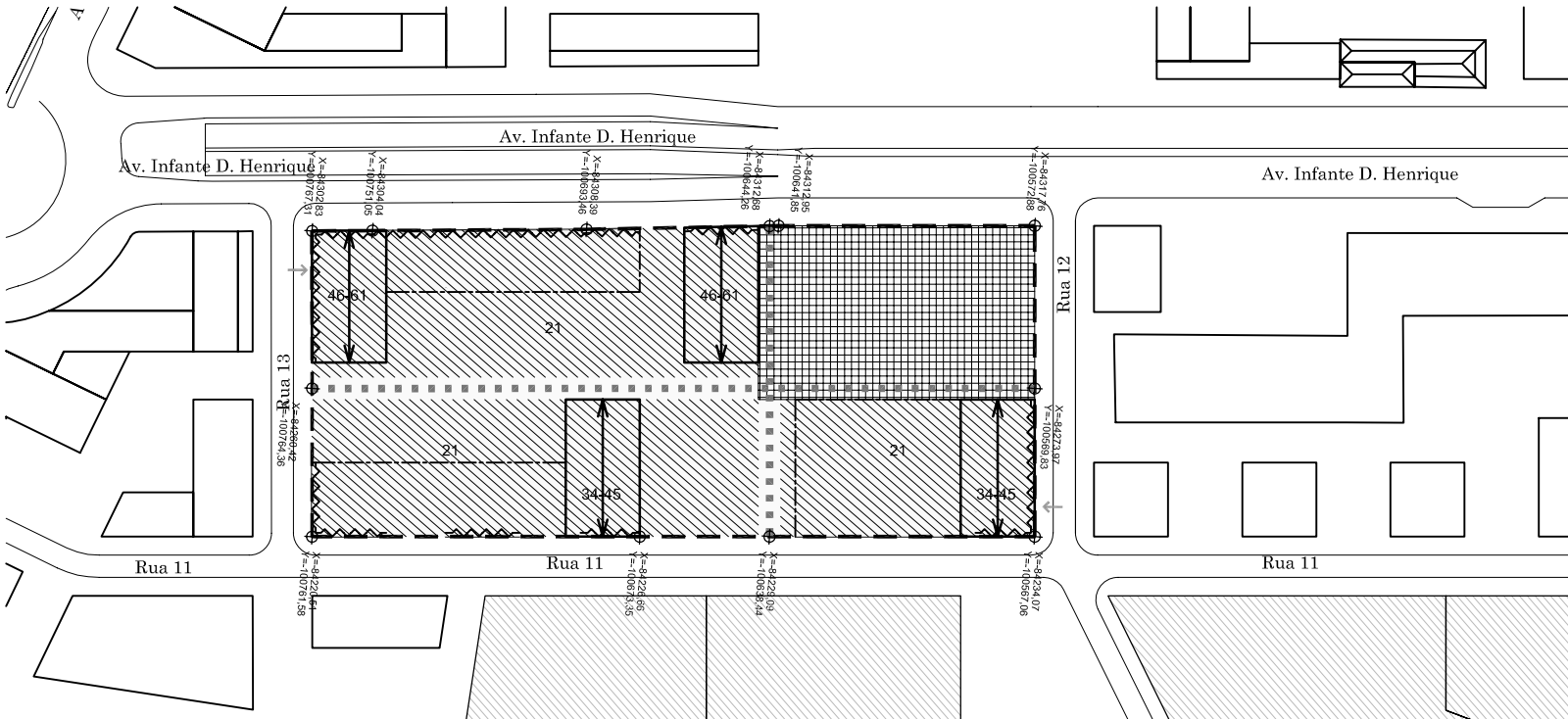
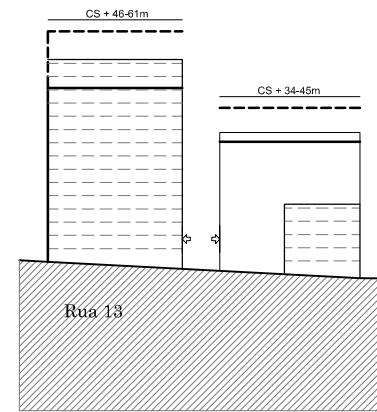
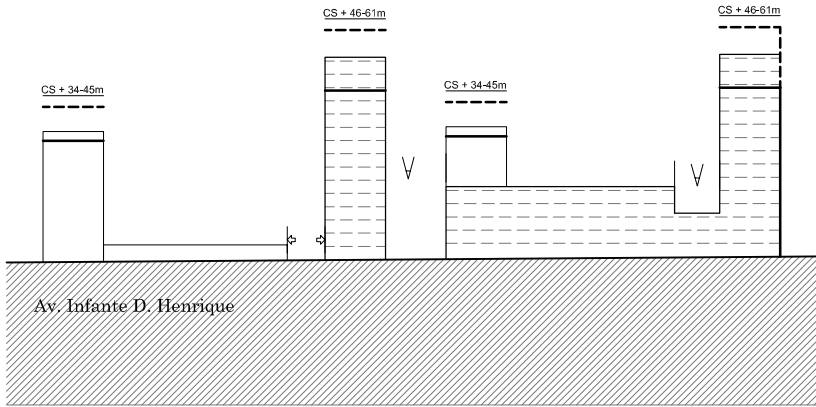
Índice utilização do solo (Iu): 2,23  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- Área aedificandi
- Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC9  
 Unidade espacial: CX

## Confrontações

Norte: Rua 9  
 Sul: Rua 12  
 Nascente: Rua 11  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 11.410,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 24.036,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 9.614,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 4.807,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 9.614,7 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 3.423,2 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 3.423,2 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público +  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 164-249  
 Dos quais em via pública (máximo): 42

## Índices

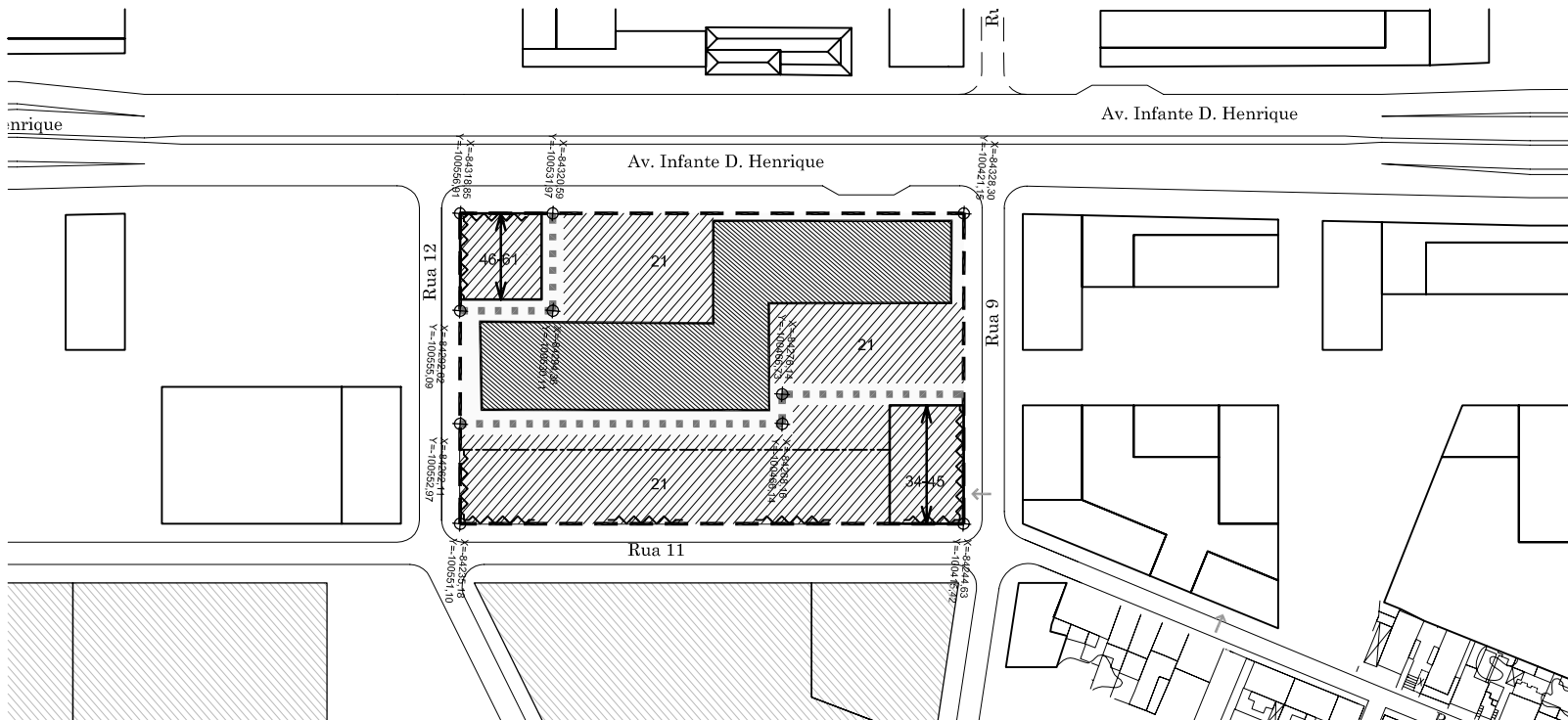
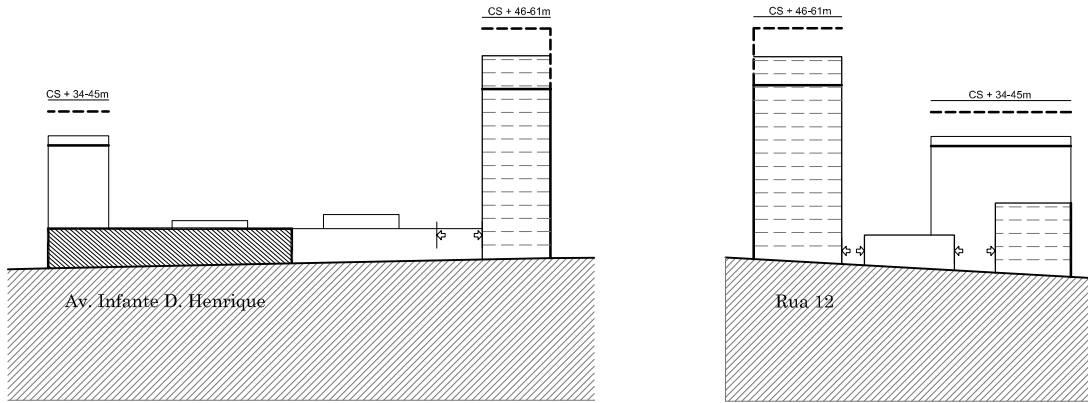
Índice utilização do solo (Iu): 2,11  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- Área aedificandi
- Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC9  
 Unidade espacial: CXI

## Confrontações

Norte:  
 Sul: Rua 9  
 Nascente: Rua da Centeira  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento











Área da unidade espacial (UE): 28.423,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 72.110,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 28.844,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 14.422,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 28.844,2 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 3.983,4 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 2.392,9 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 6.134,1 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 8.527,0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 134-203  
 Dos quais em via pública (máximo): 12







## Índices

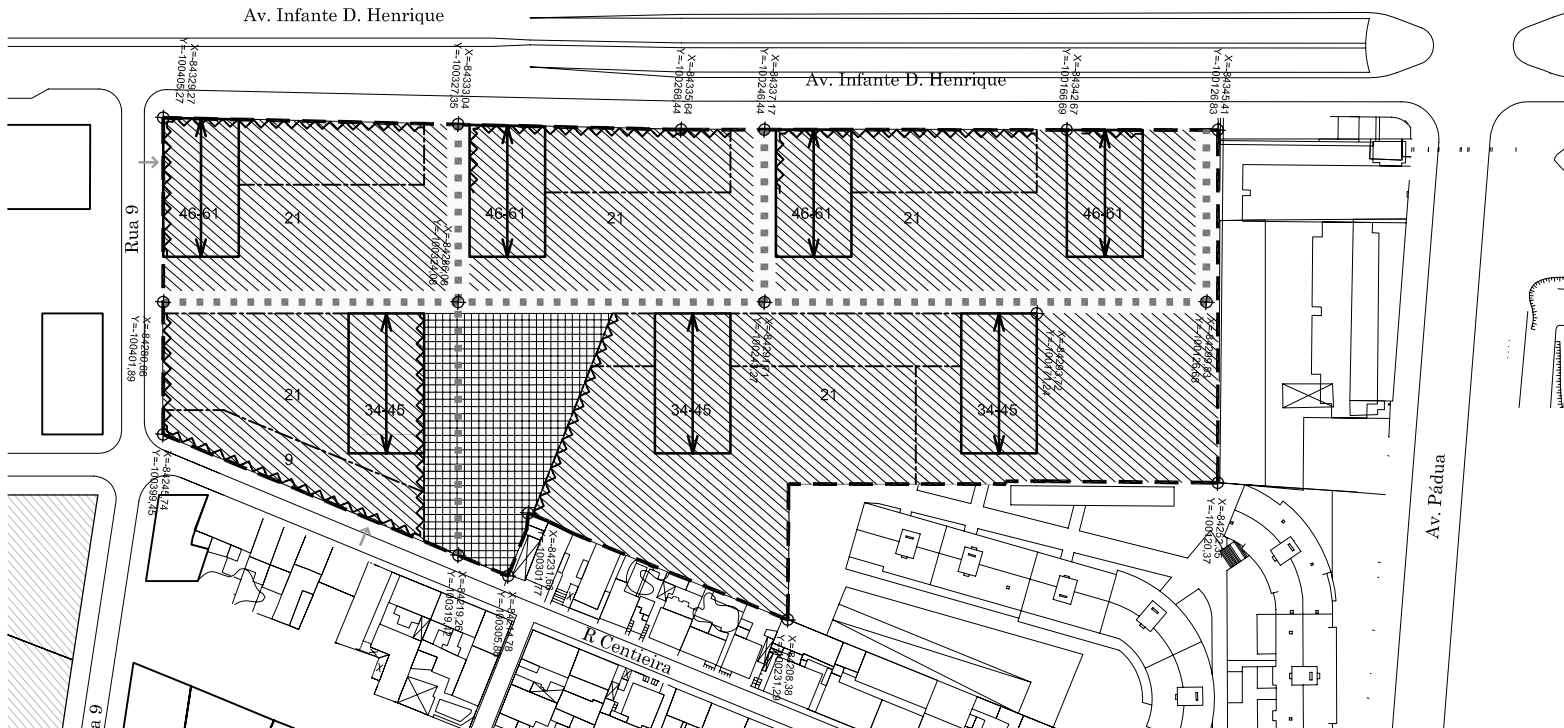
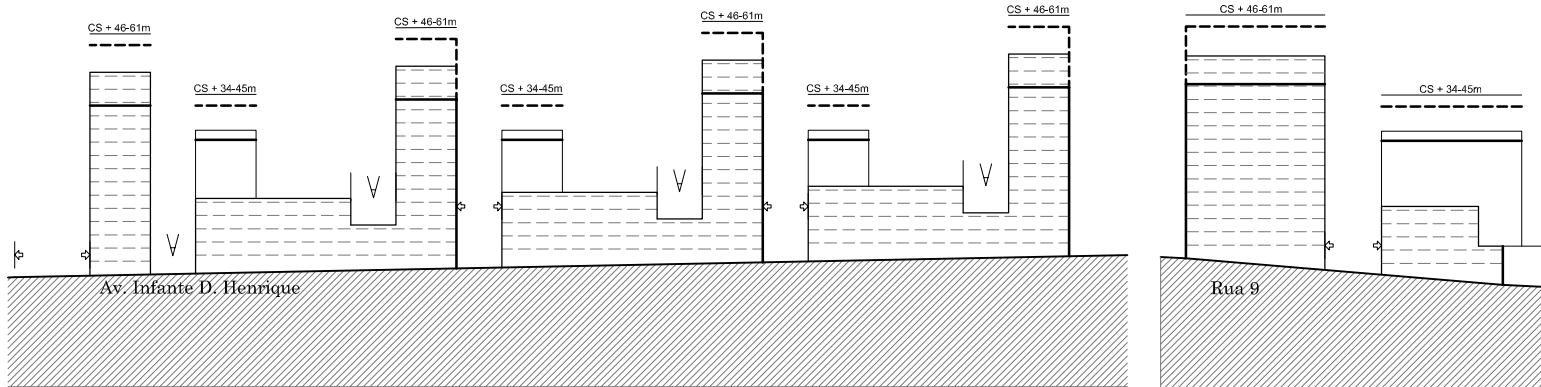
Índice utilização do solo (Iu): 2,54  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

-  Limite unidade espacial
-  Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
-  Alinhamento obrigatório no piso térreo
-  Volumetria indicativa
-  Pontos coordenados
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 34,45m
-  Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
-  Área aedificandi
-  Cota máxima (cércea)
-  Cedência obrigatória para domínio público
-  Património a conservar
-  Entrada parking (indicativa)

## Fachada

-  Cota máxima (cércea)
-  Cota mínima (cércea)
-  Alinhamento obrigatório
-  Volumetria indicativa
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC10  
 Unidade espacial: CXIIa

## Confrontações

Norte: Unidade Espacial CXIIb  
 Sul: Rua 9  
 Nascente: Rua 8  
 Poente: Unidade Espacial Centieira

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 5.818,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 15.223,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 6.089,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 3.044,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 6.089,3 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 1.745,6 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 1.745,6 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):

## Índices

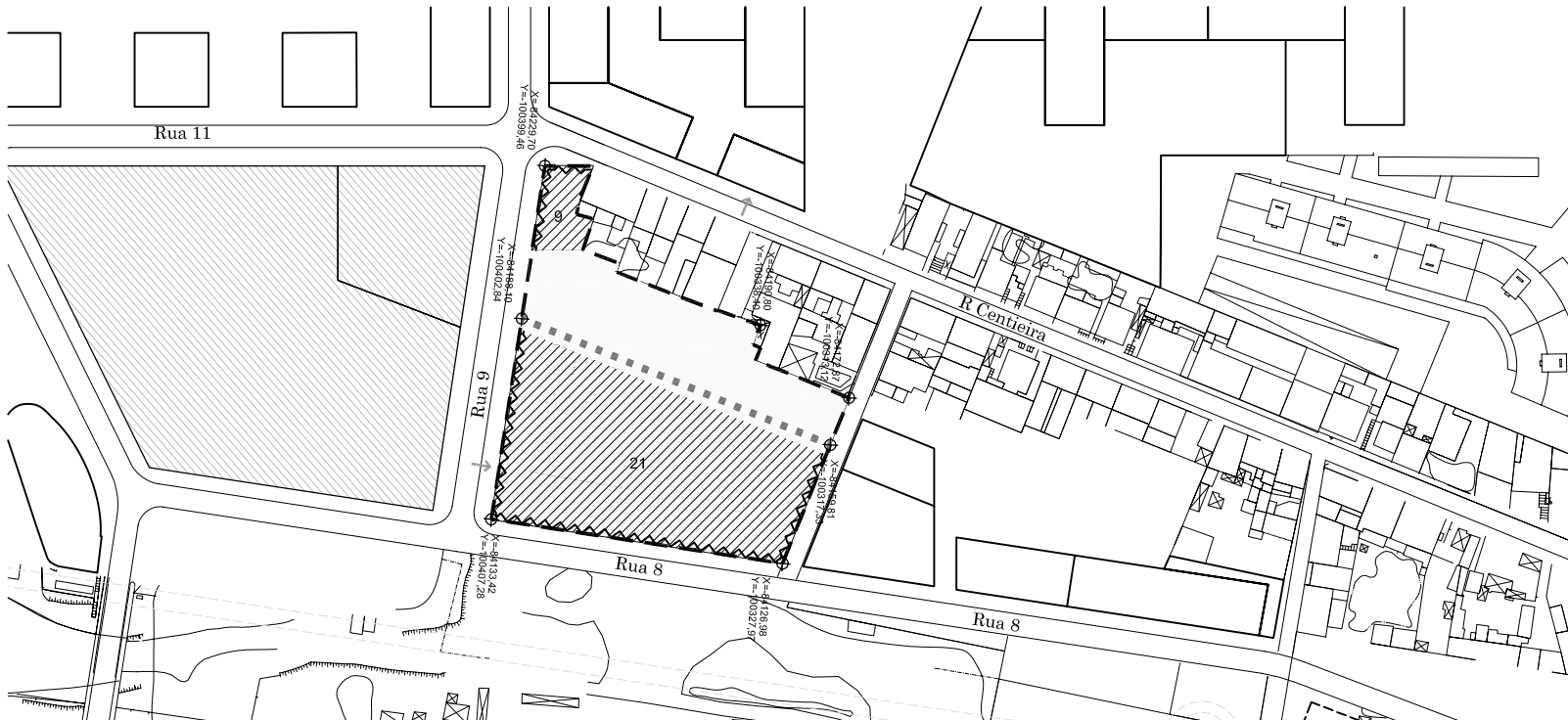
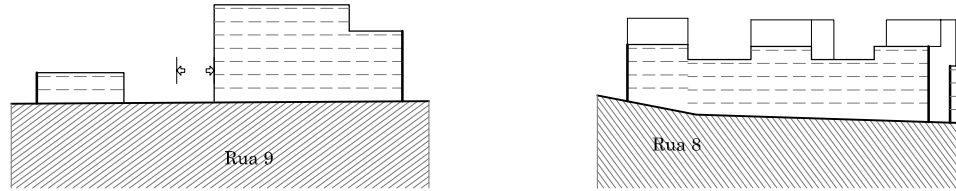
Índice utilização do solo (Iu): 2,62  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ Orientação obrigatória da torre
- ↑ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- 21 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↓ Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC10  
 Unidade espacial: CXIIb

## Confrontações

Norte: Unidade Espacial Centeira  
 Sul: Unidade Espacial CXIIa  
 Nascente: Rua 8  
 Poente: Unidade Espacial Centeira

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 4.925,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 6.524,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.609,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 1.304,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 2.609,7 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 1.074,4 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 1.477,5 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 1.477,5 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 67-102  
 Dos quais em via pública (máximo): 44

## Índices

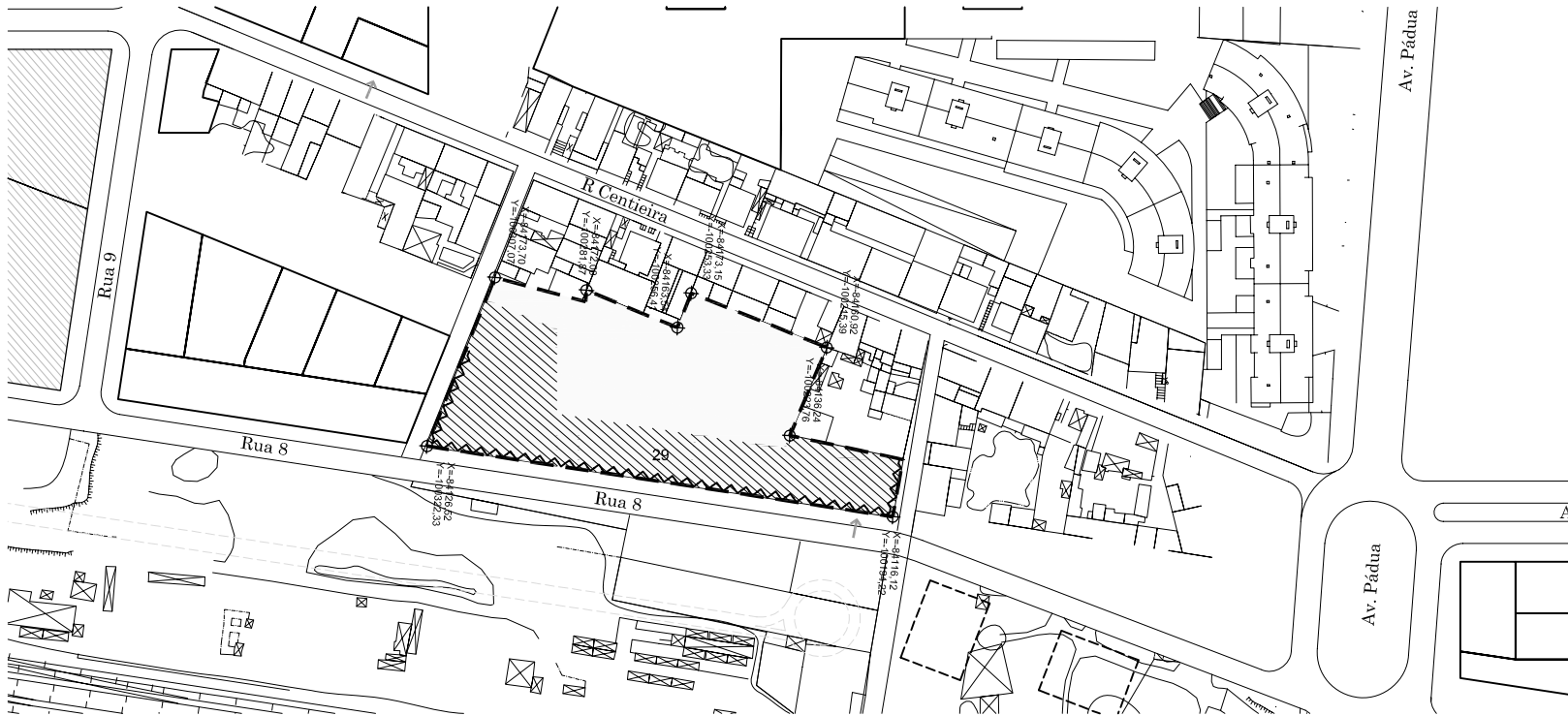
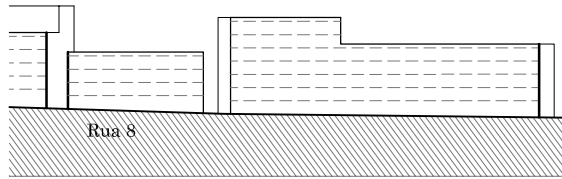
Índice utilização do solo (Iu): 1,32  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

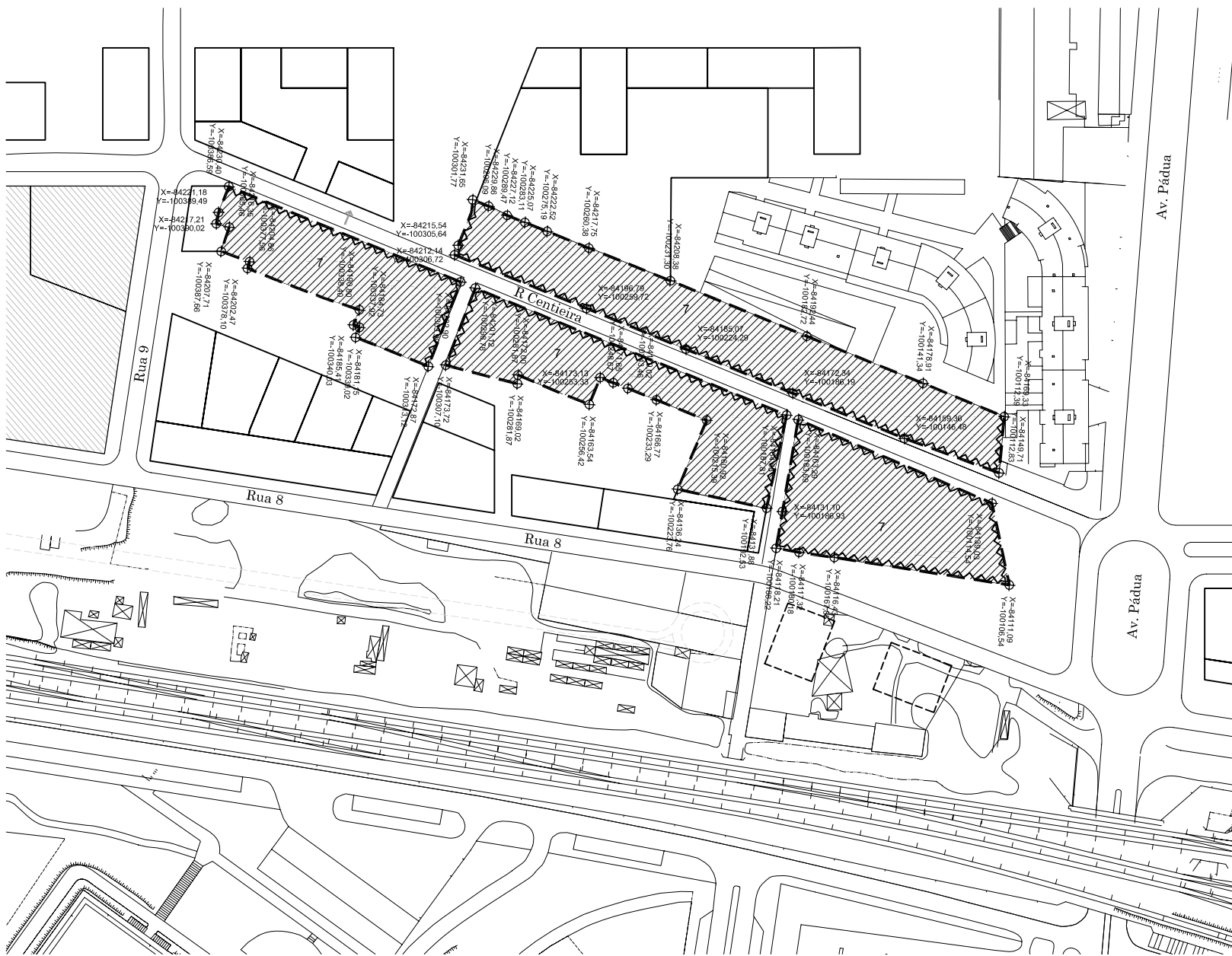
## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34/61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ ↓ Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- ▨ Área aedificandi
- ▨ Cota máxima (cércea)
- ▧ Cedência obrigatória para domínio público
- ▨ Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ⊕ Sistema de vistas facultativo





# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: RUA CENTEIRA  
 Unidade espacial: Centeira  
**Confrontações**  
 Norte: Av Pádua  
 Sul: Unidade Espacial CXIIB  
 Nascente: Rua 8  
 Poente: Rua da Centeira

**Parâmetros de dimensionamento**  
 Área da unidade espacial (UE): 11.679,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): (Conforme estado actual) m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>  
 (Espaço verde privado de uso público+ Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo);  
 Dos quais em via pública (máximo);

**Índices**  
 Índice utilização do solo (Iu):  
 Índice ocupação do solo (Io):

- Condicionantes de ocupação**
- Limite unidade espacial
  - ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
  - ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
  - Volumetria indicativa
  - ⊕ Pontos coordenados
  - Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
  - ↑ 34x61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
  - ↑ ↓ Orientação obrigatória da torre
  - Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
  - ▨ Área aedificandi
  - Cota máxima (cércea)
  - ▧ Cedência obrigatória para domínio público
  - ▨ Património a conservar
  - Entrada parking (indicativa)

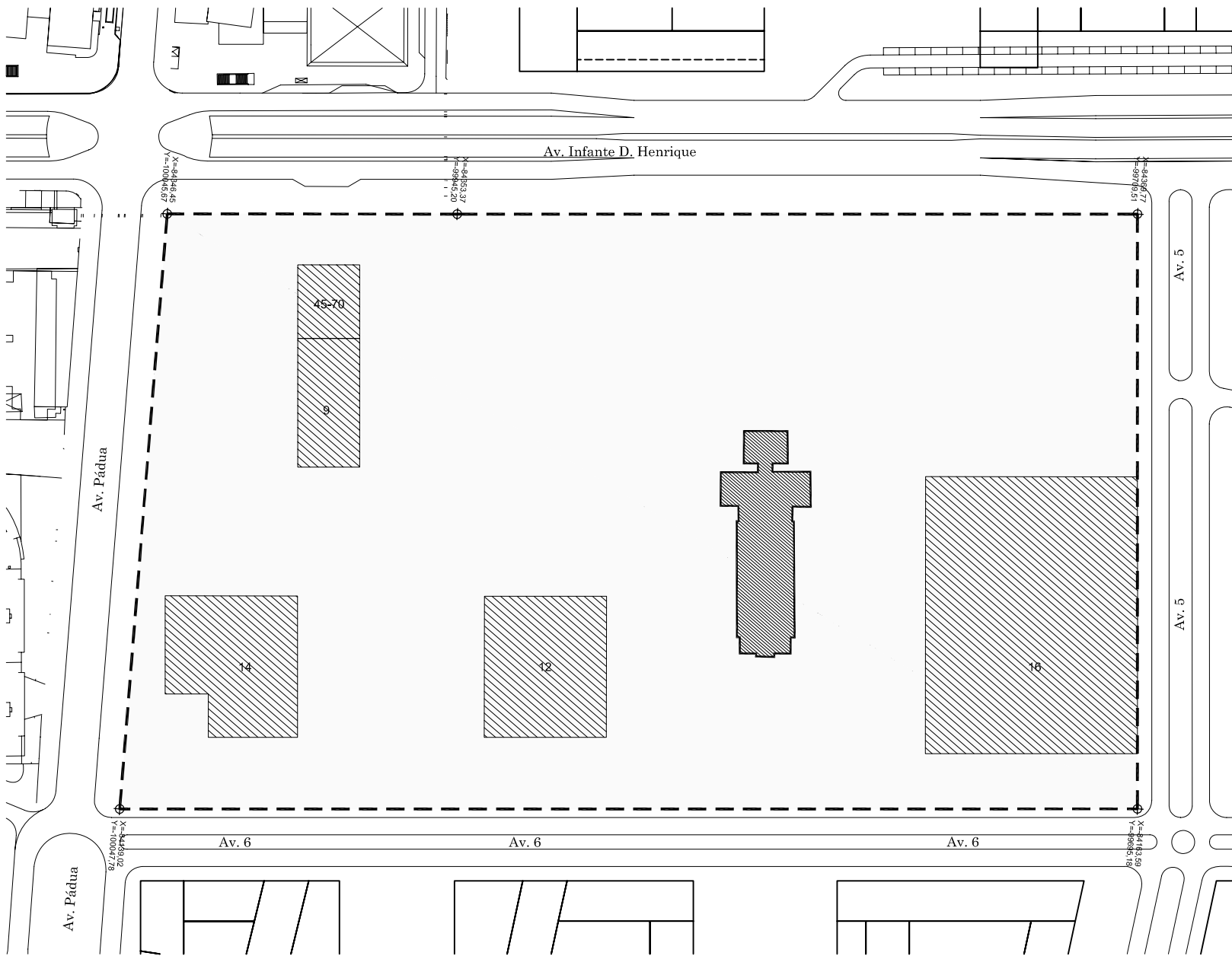
- Fachada**
- Cota máxima (cércea)
  - Cota mínima (cércea)
  - ~ Alinhamento obrigatório
  - Volumetria indicativa
  - ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
  - ⊕ Sistema de vistas facultativo

## Observações

Rua Centeira es parte de un núcleo suburbano existente antes del desarrollo de los años 50 y 60, y debe mantener su carácter en la nueva propuesta de reforma. Por tanto, su rehabilitación y mejora podrá hacerse con pequeños ajustes en los usos y en los edificios.

Se podrá agrupar un máximo de dos parcelas existentes un una parcela nueva, sin perder la composición de dos parcelas individuales en fachada. Los usos permitidos son: Comercio, servicios y vivienda en planta baja, y en planta +1 sólo vivienda.





# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 1  
 Unidade de execução: UEC EPAL  
 Unidade espacial: EPAL

## Confrontações

Norte: Av 5  
 Sul: Av Pádua  
 Nascente: Av 6  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 71.357,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>  
 (Espaço verde privado de uso público+ Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo):  
 Dos quais em via pública (máximo):

## Índices

Índice utilização do solo (Iu):  
 Índice ocupação do solo (Io):

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
34/61
- Orientação obrigatória da torre  
Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- Área aedificandi  
Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Sistema de vistas facultativo

# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED1  
 Unidade espacial: DI

## Confrontações

Norte: Espaço Verde  
 Sul: Av Pádua  
 Nascente: Rua 7  
 Poente: Av 6

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 2.553,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 8.914,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 891,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 3.565,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 4.457,0 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: \* m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 3.49  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

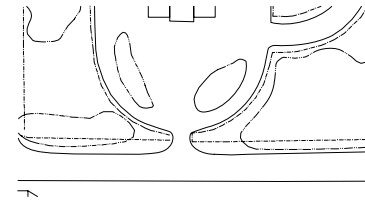
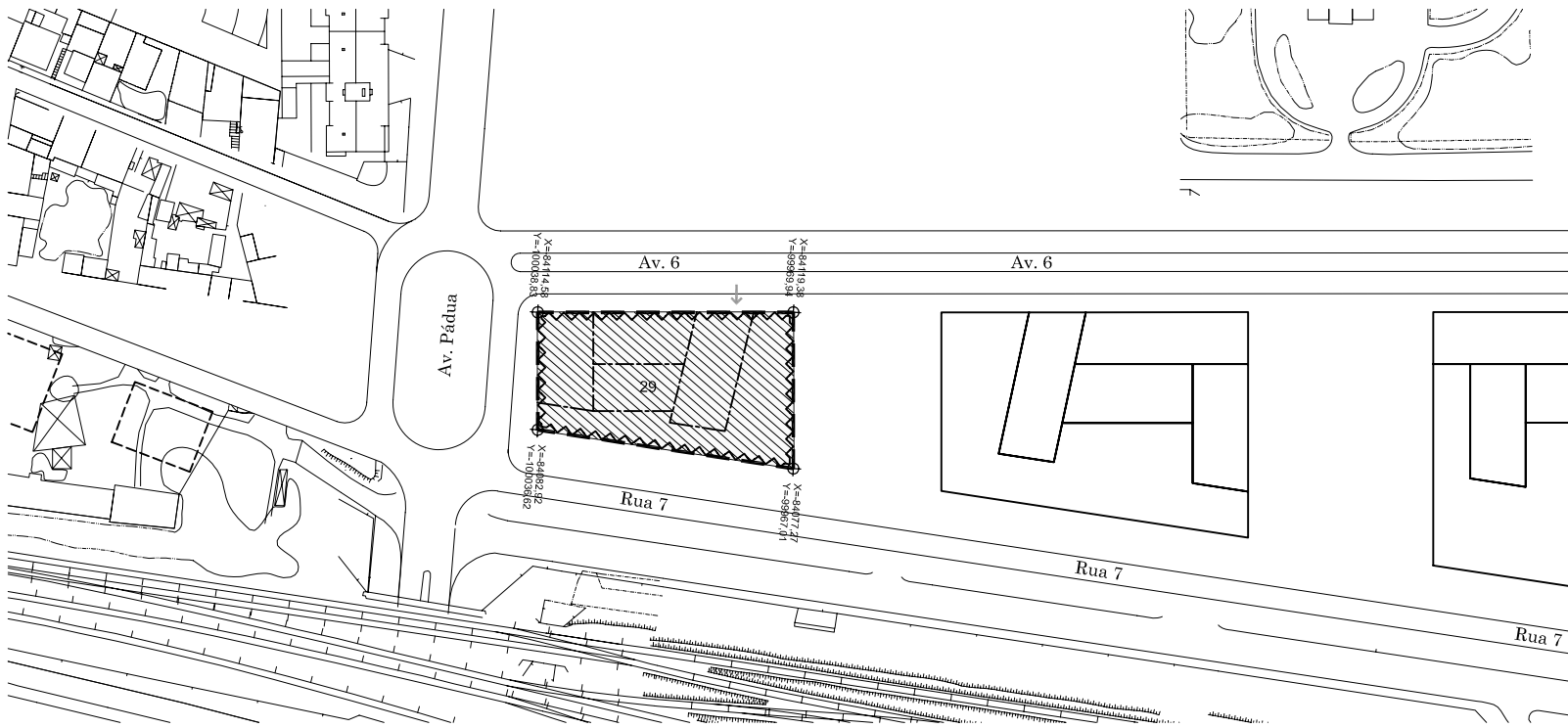
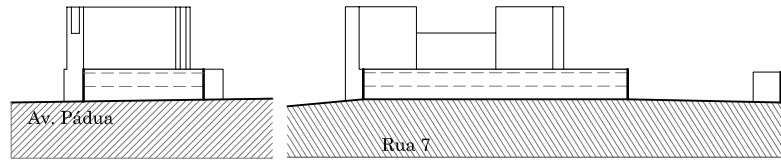
- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- 34461 Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↓ Sistema de vistas facultativo

## Observações

\*Incluir um equipamento para residencia e centro de convívio em UED1





# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED1  
 Unidade espacial: DII

## Confrontações

Norte: Espaço Verde  
 Sul: Espaço Verde  
 Nascente: Rua 7  
 Poente: Av 6

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 4.524,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 20.259,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.025,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 8.103,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 10.129,6 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: \* m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público +  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 4,48  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

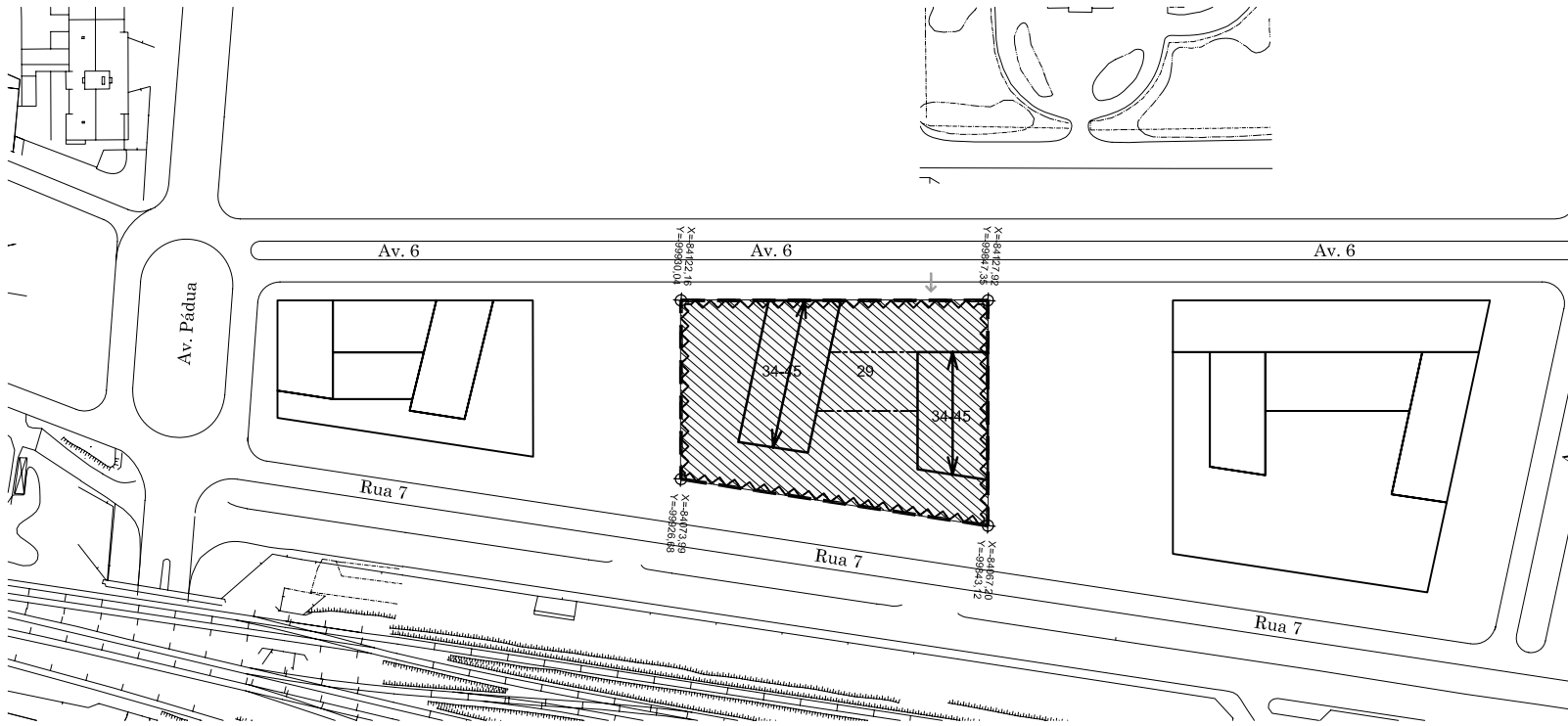
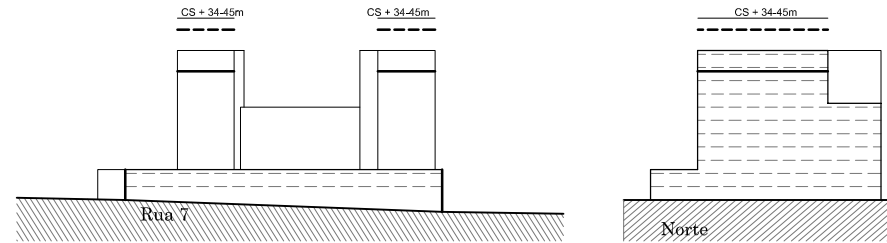
- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- 34x61 Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ∨ Sistema de vistas facultativo

## Observações

\*Incluir um equipamento para residencia e centro de convivio em UED1



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED1  
 Unidade espacial: DIII

## Confrontações

Norte: Av 5  
 Sul: Espaço Verde  
 Nascente: Rua 7  
 Poente: Av 6

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 5733,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 23.500,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.350,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 9.400,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 11.750,3 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: \* m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 211-316  
 Dos quais em via pública (máximo): 92

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 4,10  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

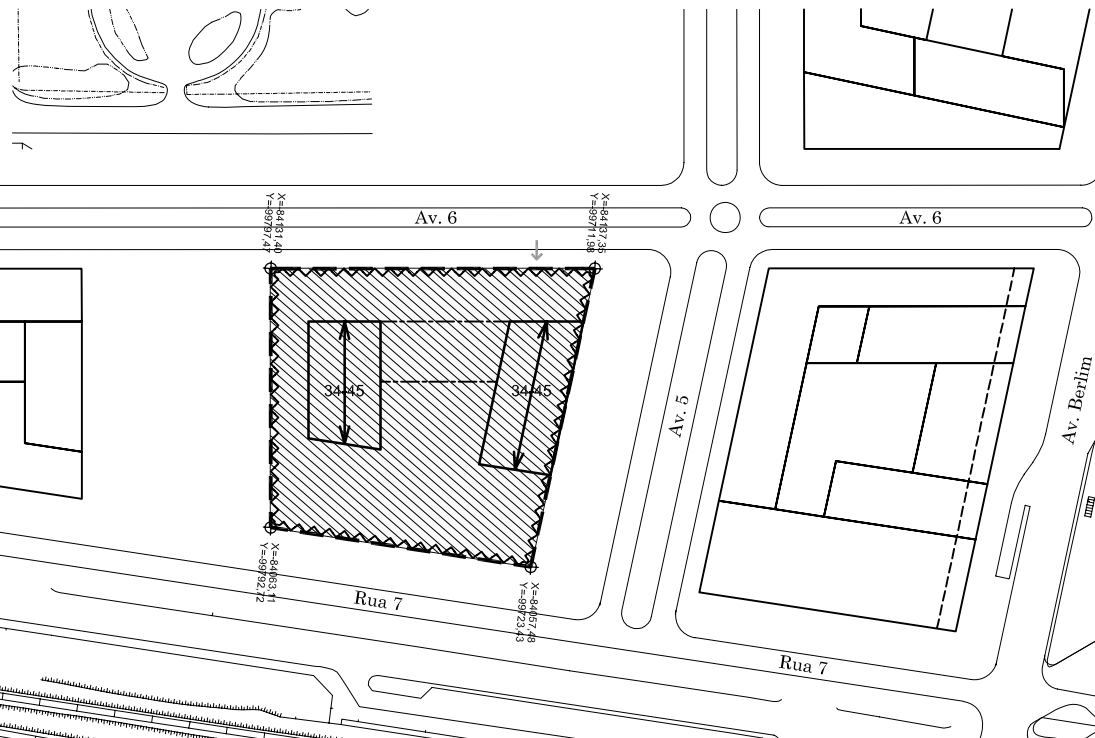
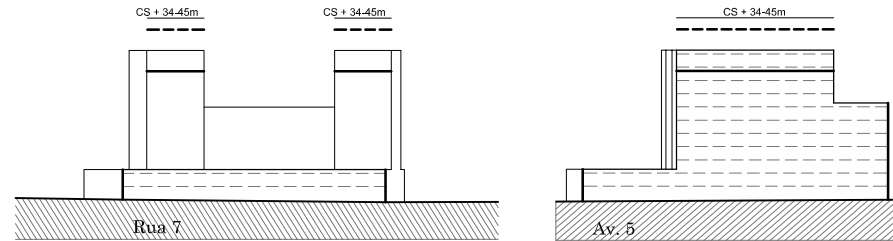
- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,45 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ Orientação obrigatória da torre
- ↑ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- 21 Área aedificandi
- 21 Cota máxima (cércea)
- Grid Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↓ Sistema de vistas facultativo

## Observações

\*Incluir um equipamento para residencia e centro de convívio em UED1



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED1  
 Unidade espacial: DIV

## Confrontações

Norte: Av Berlim  
 Sul: Av 5  
 Nascente: Rua 7  
 Poente: Av 6

## Parâmetros de dimensionamento








Área da unidade espacial (UE): 6.360,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 28.362,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.836,3 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 11.345,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 14.181,1 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: \* m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):







## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 4,46  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

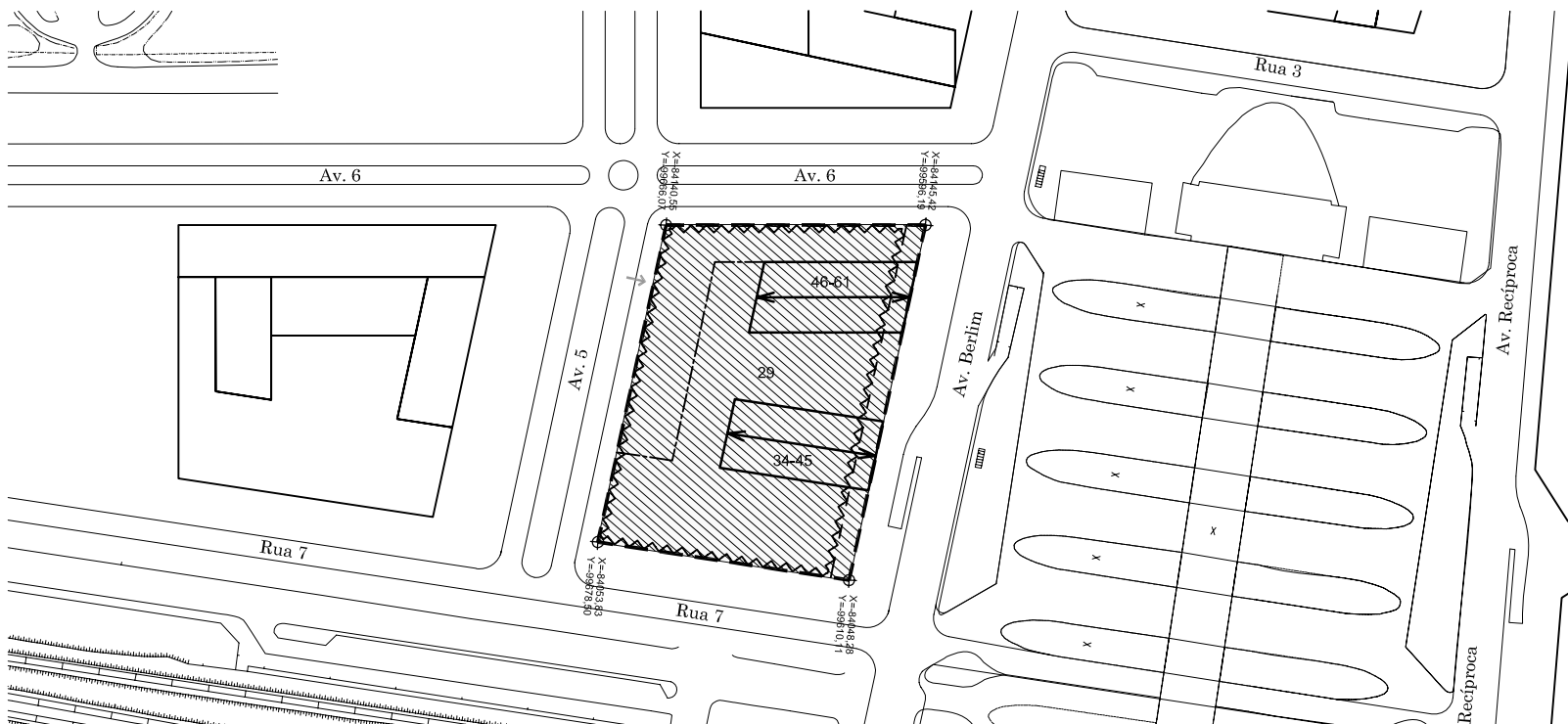
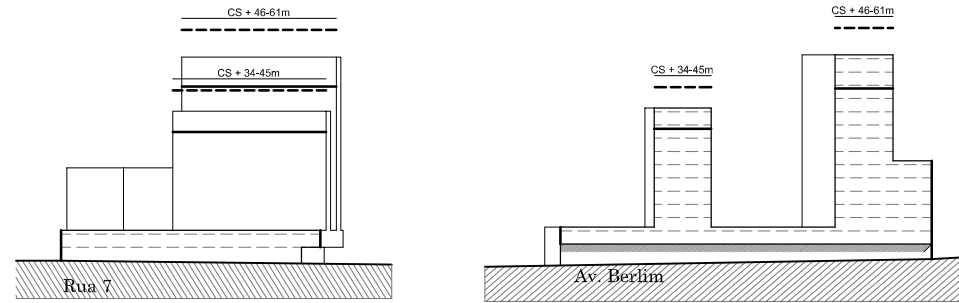
-  Limite unidade espacial
-  Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
-  Alinhamento obrigatório no piso térreo
-  Volumetria indicativa
-  Pontos coordenados
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
-  Área aedificandi  
 Cota máxima (cércea)
-  Cedência obrigatória para domínio público
-  Património a conservar  
 → Entrada parking (indicativa)

## Fachada

-  Cota máxima (cércea)
-  Cota mínima (cércea)
-  Alinhamento obrigatório
-  Volumetria indicativa
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Sistema de vistas facultativo

## Observações

\*Incluir um equipamento para residencia e centro de convívio em UED1



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED2  
 Unidade espacial: DV

## Confrontações

Norte: Av Berlim  
 Sul: Av 5  
 Nascente: Av 6  
 Poente: Rua 4

## Parâmetros de dimensionamento













Área da unidade espacial (UE): 7.017,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 28.548,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.854,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 14.419,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 14.274,0 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: \* m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público + Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):







## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 4,07  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

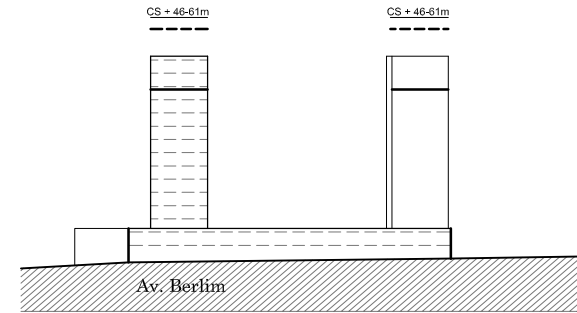
-  Limite unidade espacial
-  Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
-  Alinhamento obrigatório no piso térreo
-  Volumetria indicativa
-  Pontos coordenados
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
-  Área aedificandi
-  Cota máxima (cércea)
-  Cedência obrigatória para domínio público
-  Património a conservar
-  Entrada parking (indicativa)

## Fachada

-  Cota máxima (cércea)
-  Cota mínima (cércea)
-  Alinhamento obrigatório
-  Volumetria indicativa
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Sistema de vistas facultativo

## Observações

\*Incluir um equipamento para creche em UED2



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED2  
 Unidade espacial: DVI

## Confrontações

Norte: Av Berlim  
 Sul: Av. 5  
 Nascente: Rua 4  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 5.165,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 25.316,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.531,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 10.126,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 12.658,1 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: \* m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+ Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 140-210  
 Dos quais em via pública (máximo): 54

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 4,90  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

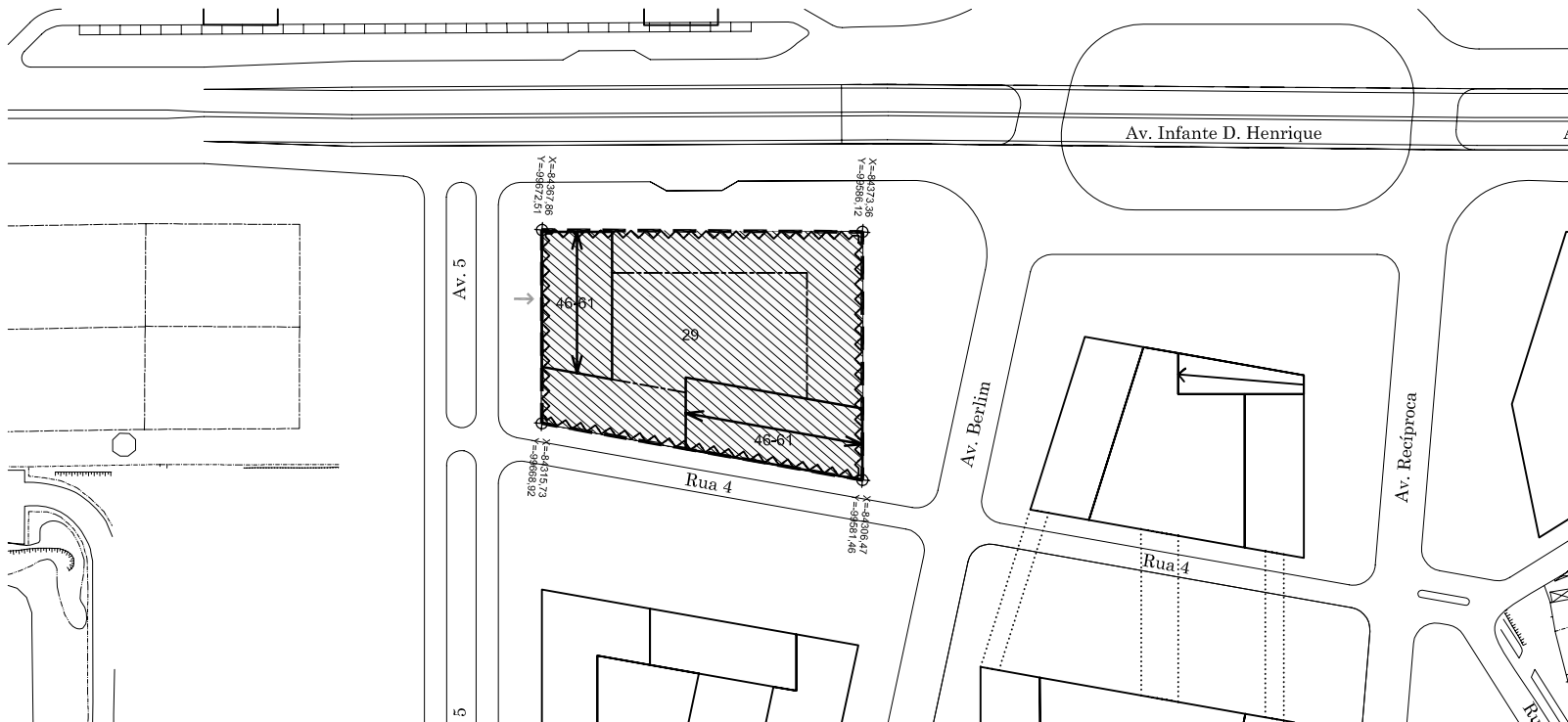
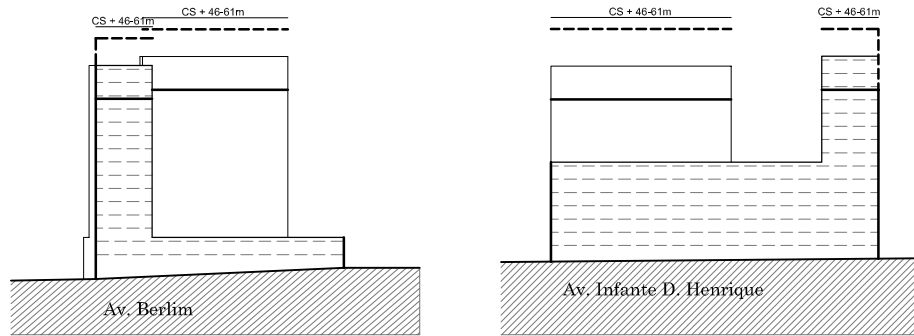
- Limite unidade espacial
- Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- Área aedificandi
- Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Sistema de vistas facultativo

## Observações

\*Incluir um equipamento para creche em UED2



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED3  
 Unidade espacial: DVII

## Confrontações

Norte: Av Recíproca  
 Sul: Av Berlim  
 Nascente: Rua 4  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 3.286,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 19.915,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 1.991,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 7.966,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 9.957,5 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+ Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo): 0

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 6,06  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34461 Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ Orientação obrigatória da torre
- ↑ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)

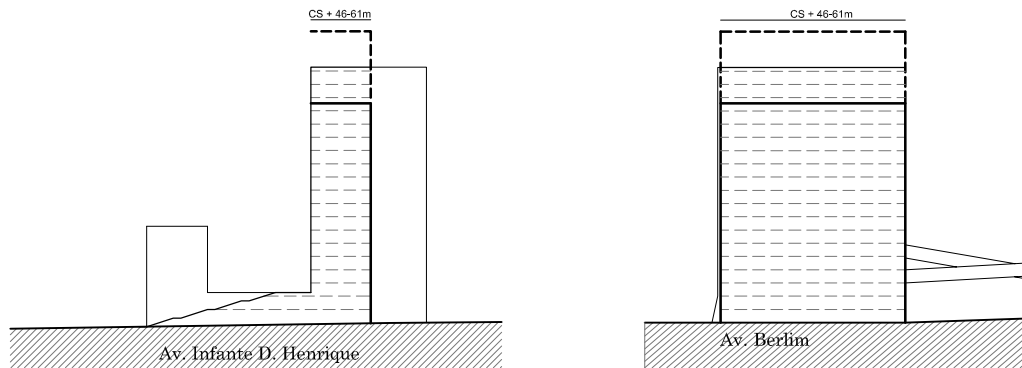
- ▨ Área aedificandi
- ▨ Cota máxima (cércea)
- ▨ Cedência obrigatória para domínio público
- ▨ Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ⊕ Sistema de vistas facultativo

## Observações

..... Permite-se conexões elevadas entre DVII e DVIII



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED3  
 Unidade espacial: DVIII

## Confrontações

Norte: Av Recíproca  
 Sul: Av Berlim  
 Nascente: Rua 3  
 Poente: Rua 4

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 3.630,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 20.727,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.072,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 8.291,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 10.363,9 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 106-159  
 Dos quais em via pública (máximo): 12

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 5,71  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

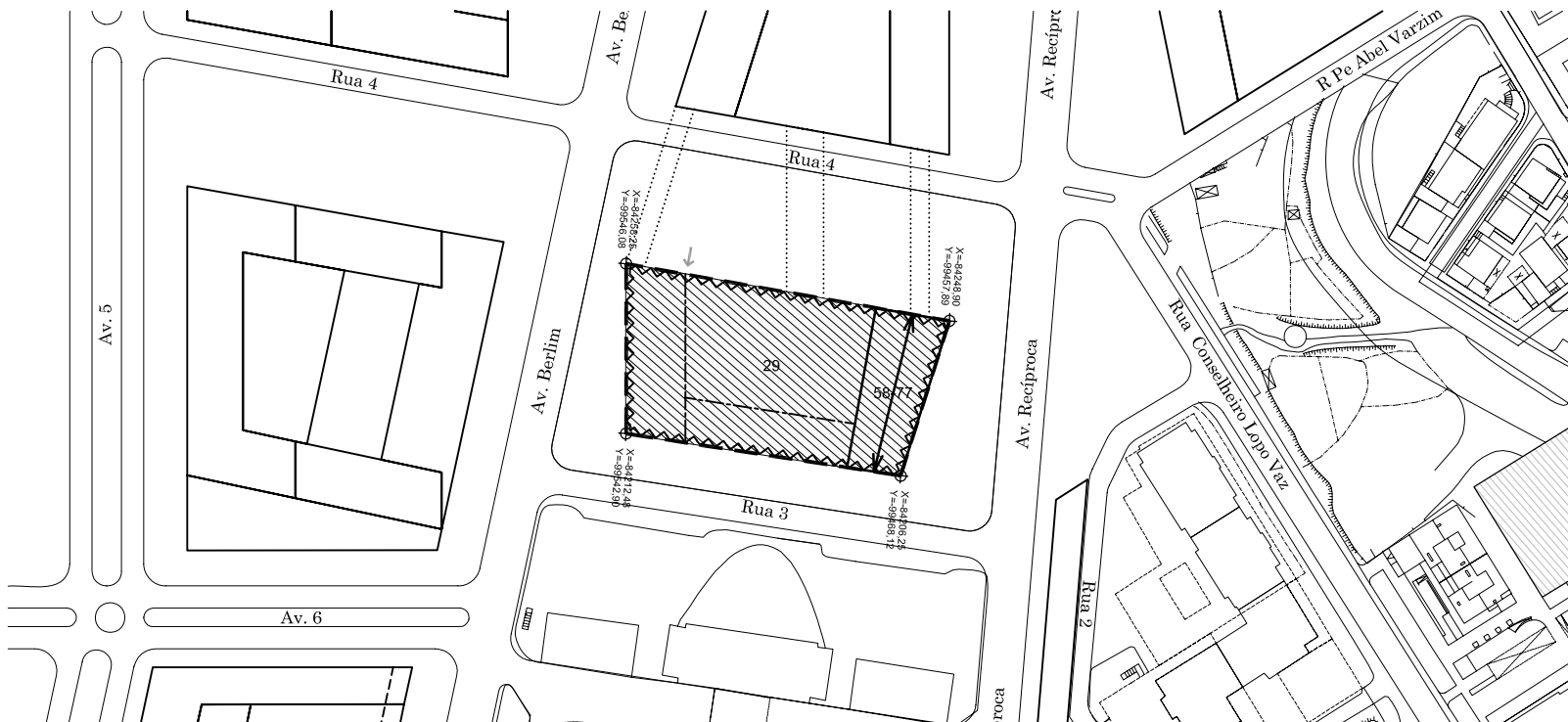
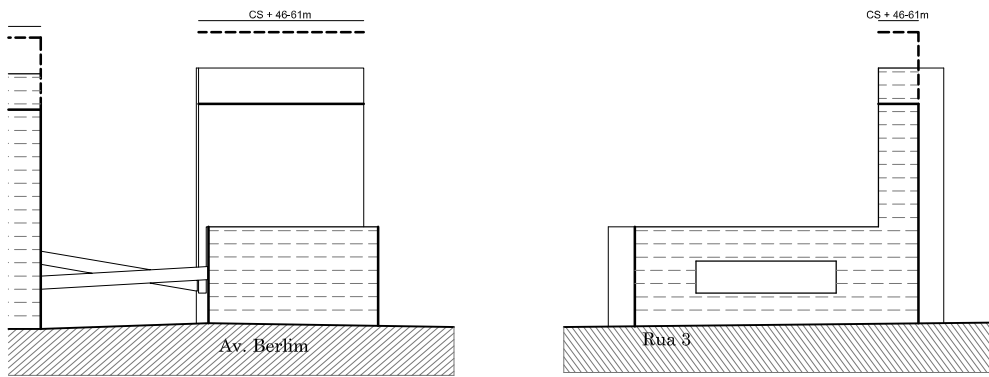
- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,61 ↓ Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- ▨ Área aedificandi
- ▨ Cota máxima (cércea)
- ▧ Cedência obrigatória para domínio público
- ▨ Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- - - Volumetria indicativa
- ⊕ Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ⊕ Sistema de vistas facultativo

## Observações

..... Permite-se conexões elevadas entre DVII e DVIII



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED4  
 Unidade espacial: DIX

## Confrontações

Norte: Espaço Verde  
 Sul: Av Reciproca  
 Nascente: Rua Pe Abel Varzim  
 Poente: Av Infante D. Henrique

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 3.786,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 18.054,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 1.805,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 7.221,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 9.027,3 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>  
 (Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 55-83  
 Dos quais em via pública (máximo): 0

## Índices

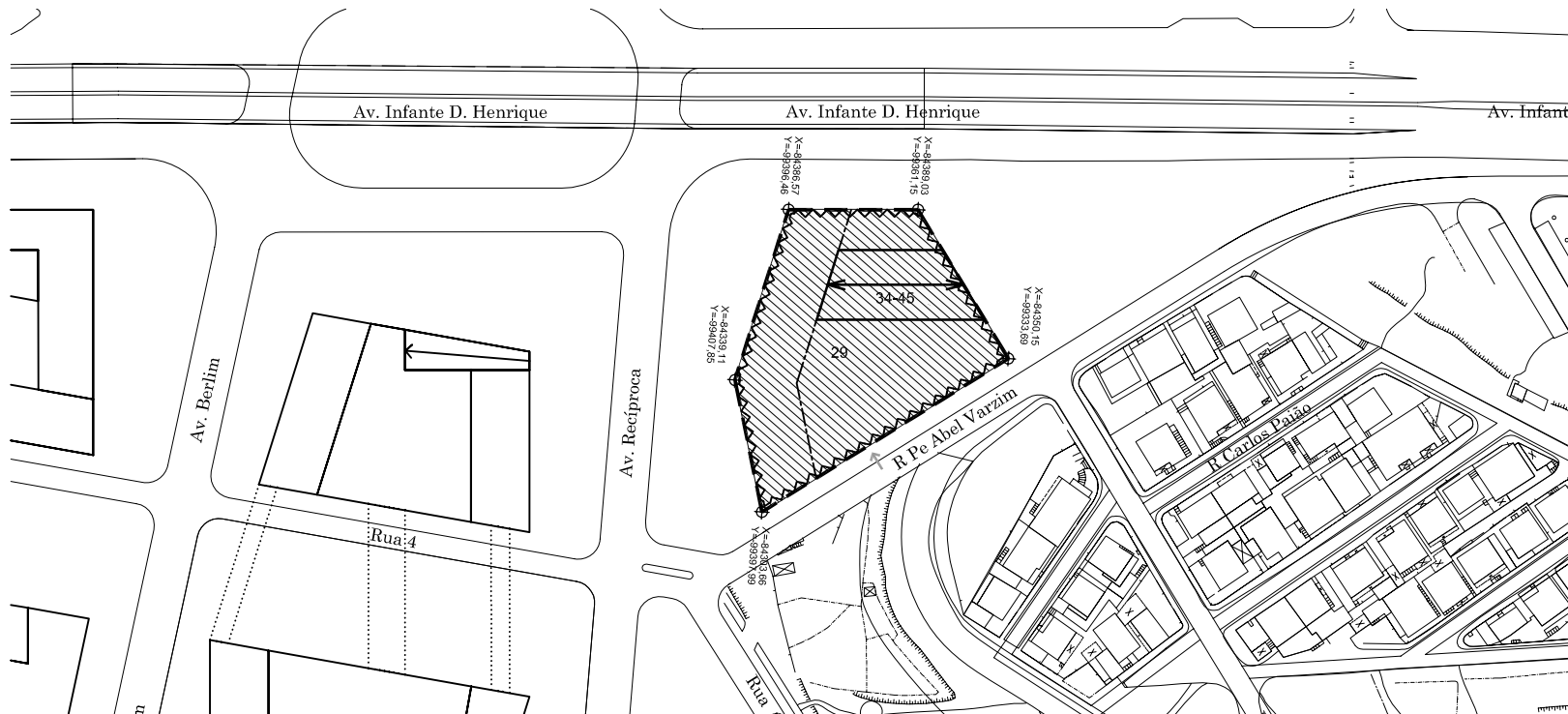
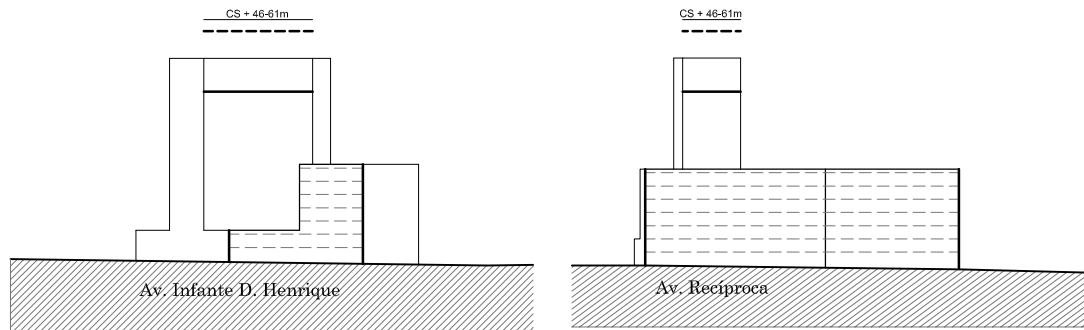
Índice utilização do solo (Iu): 4,77  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- ~ Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- ~ Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- ⊕ Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ↑ 34,461 Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- ↑ Orientação obrigatória da torre
- ↑ Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- ▨ Área aedificandi
- ▨ Cota máxima (cércea)
- ▨ Cedência obrigatória para domínio público
- ▨ Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)

## Fachada

- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- ~ Alinhamento obrigatório
- ~ Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- ⊕ Sistema de vistas facultativo





# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED4  
 Unidade espacial: DXa

## Confrontações

Norte: Rua 2  
 Sul: Av Recíproca  
 Nascente: Unidade Espacial DXb  
 Poente: Espaço Verde

## Parâmetros de dimensionamento












Área da unidade espacial (UE): 1.635,2 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 3.186,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 318,6 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 1.274,4 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 1.593,1 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 0  
 Dos quais em via pública (máximo):







## Índices

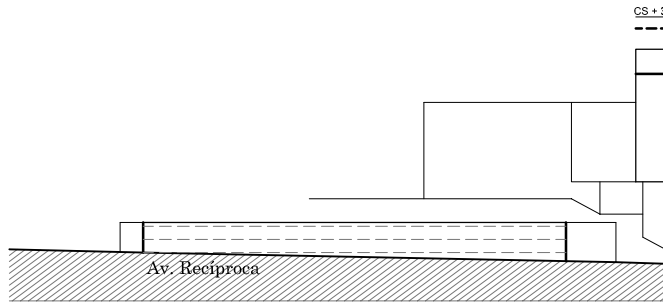
Índice utilização do solo (Iu): 1,95  
 Índice ocupação do solo (Io): 0

## Condicionantes de ocupação

-  Limite unidade espacial
-  Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
-  Alinhamento obrigatório no piso térreo
-  Volumetria indicativa
-  Pontos coordenados
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
-  Área aedificandi  
 Cota máxima (cércea)
-  Cedência obrigatória para domínio público
-  Património a conservar
-  Entrada parking (indicativa)

## Fachada

-  Cota máxima (cércea)
-  Cota mínima (cércea)
-  Alinhamento obrigatório
-  Volumetria indicativa
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Sistema de vistas facultativo



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 2  
 Unidade de execução: UED5  
 Unidade espacial: DXb

## Confrontações

Norte: Rua Conselheiro Lopo Vaz  
 Sul: Av Recíproca  
 Nascente: Espaço Verde  
 Poente: Unidade Espacial DXa

## Parâmetros de dimensionamento

Área da unidade espacial (UE): 7.732,1 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 25.077,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 2.507,7 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 10.030,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 12.538,5 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 0 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 13-53  
 Dos quais em via pública (máximo): 0

## Índices

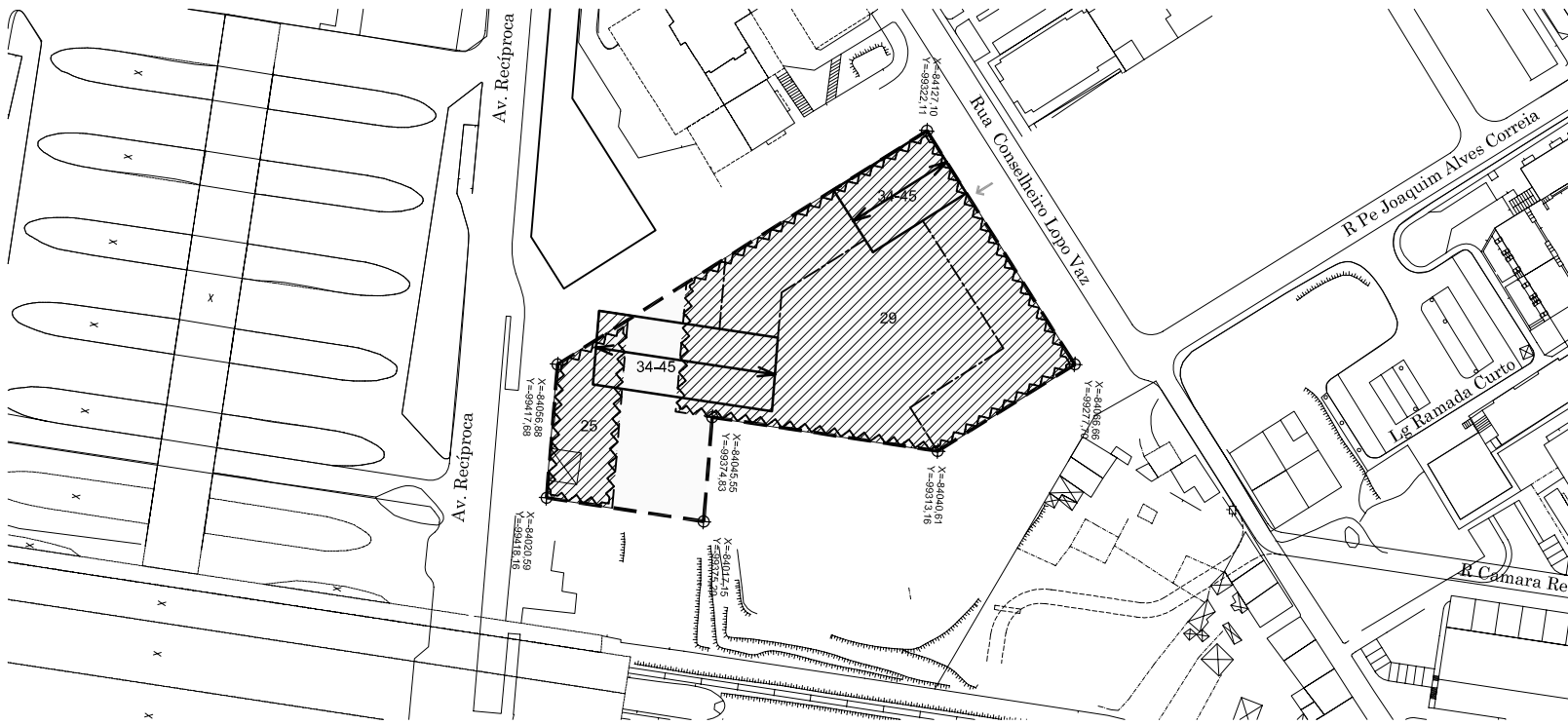
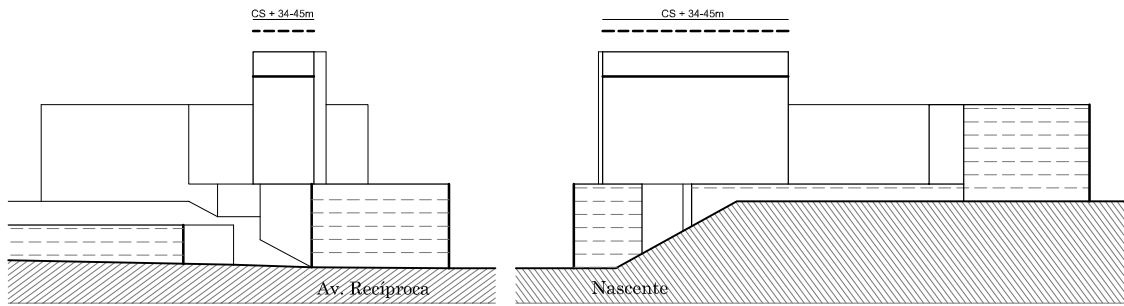
Índice utilização do solo (Iu): 3,24  
 Índice ocupação do solo (Io): 100%

## Condicionantes de ocupação

- Limite unidade espacial
- Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
- Alinhamento obrigatório no piso térreo
- Volumetria indicativa
- Pontos coordenados
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)
- Orientação obrigatória da torre
- Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
- Área aedificandi
- Cota máxima (cércea)
- Cedência obrigatória para domínio público
- Património a conservar
- Entrada parking (indicativa)
- Fachada**
- Cota máxima (cércea)
- Cota mínima (cércea)
- Alinhamento obrigatório
- Volumetria indicativa
- Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
- Sistema de vistas facultativo

## Observações

- O conduto de ventilação do estacionamento existente deve ser conservado e integrado na edificação.



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 3  
 Unidade de execução: UER1  
 Unidade espacial: PR-01

## Confrontações

Norte: Rua João Pinto Ribeiro  
 Sul: Rua Dra Sara Benoliel  
 Nascente:  
 Poente: Rua Pe Joaquim Correia

## Parâmetros de dimensionamento
















Área da unidade espacial (UE): 26.303,5 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 6.117,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 4.317,9 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 1.800,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 15.462,2 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 5.756,0 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 2.135,1 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 8.710,8 m<sup>2</sup>

(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 5-13  
 Dos quais em via pública (máximo): 13

## Índices

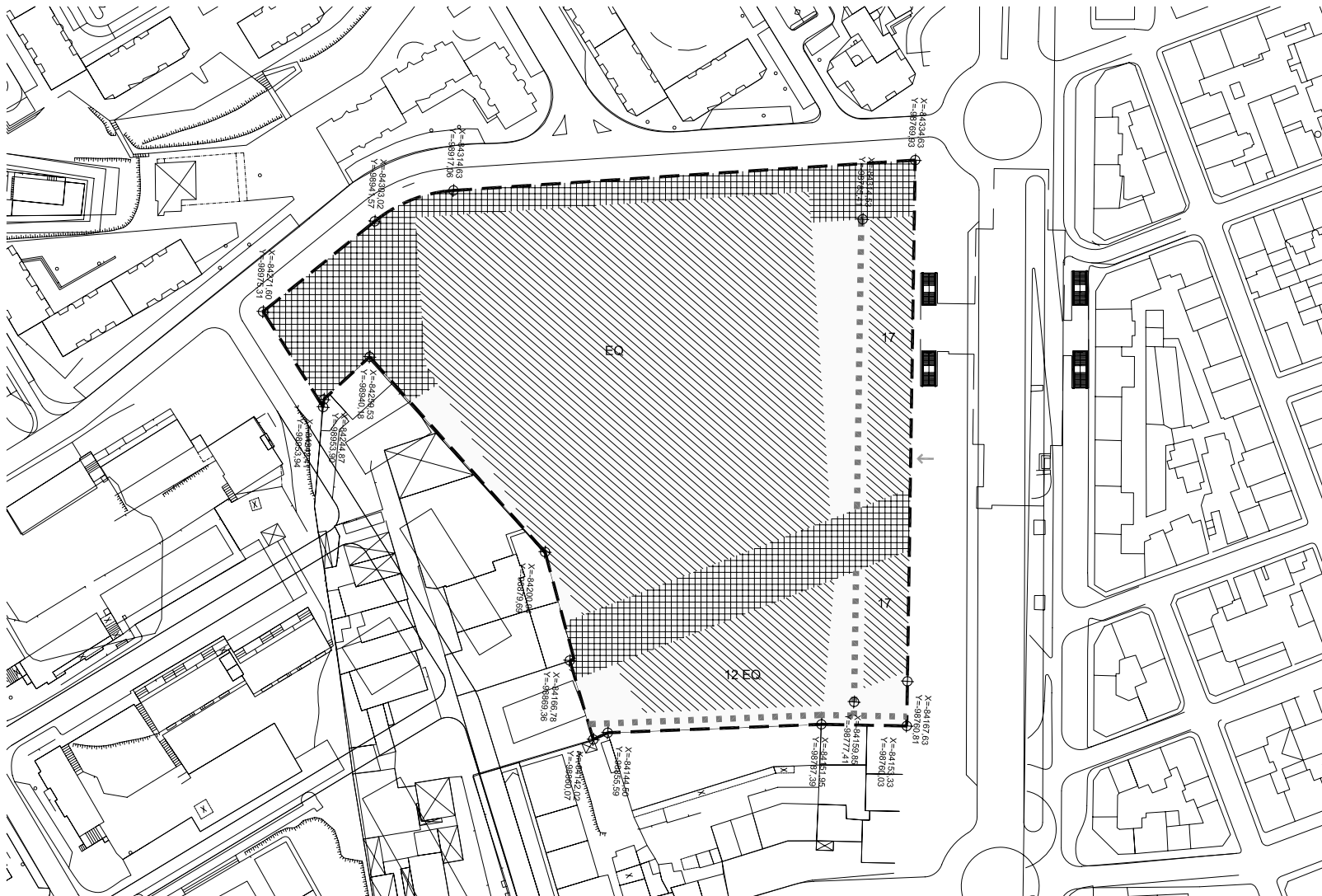
Índice utilização do solo (Iu): 0,23  
 Índice ocupação do solo (Io): 70%

## Condicionantes de ocupação

-  Limite unidade espacial
-  Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
-  Alinhamento obrigatório no piso térreo
-  Volumetria indicativa
-  Pontos coordenados
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
-  Área aedificandi  
 Cota máxima (cércea)
-  Cedência obrigatória para domínio público
-  Património a conservar  
 → Entrada parking (indicativa)
- Fachada**
-  Cota máxima (cércea)
-  Cota mínima (cércea)
-  Alinhamento obrigatório
-  Volumetria indicativa
-  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
-  Sistema de vistas facultativo

## Observações

EQ Só equipamento



# FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

SUOPG: 3  
 Unidade de execução: UER2  
 Unidade espacial: PR-02

## Confrontações

Norte: Rua João Pinto Ribeiro  
 Sul:  
 Nascente: Linha Férrea  
 Poente:

## Parâmetros de dimensionamento



















Área da unidade espacial (UE): 11.231,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção (Ac): 5.469,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção HABITAÇÃO: 4.521,8 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção COMÉRCIO: 948,0 m<sup>2</sup>  
 Área total de construção SERVIÇOS: 0 m<sup>2</sup>  
 Solo de reserva para equipamentos: 4.388,6 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável de cedência obrigatória: 5.892,9 m<sup>2</sup>  
 Solo permeável domínio privado: 0 m<sup>2</sup>  
 Espaço de uso público: 5.892,9 m<sup>2</sup>

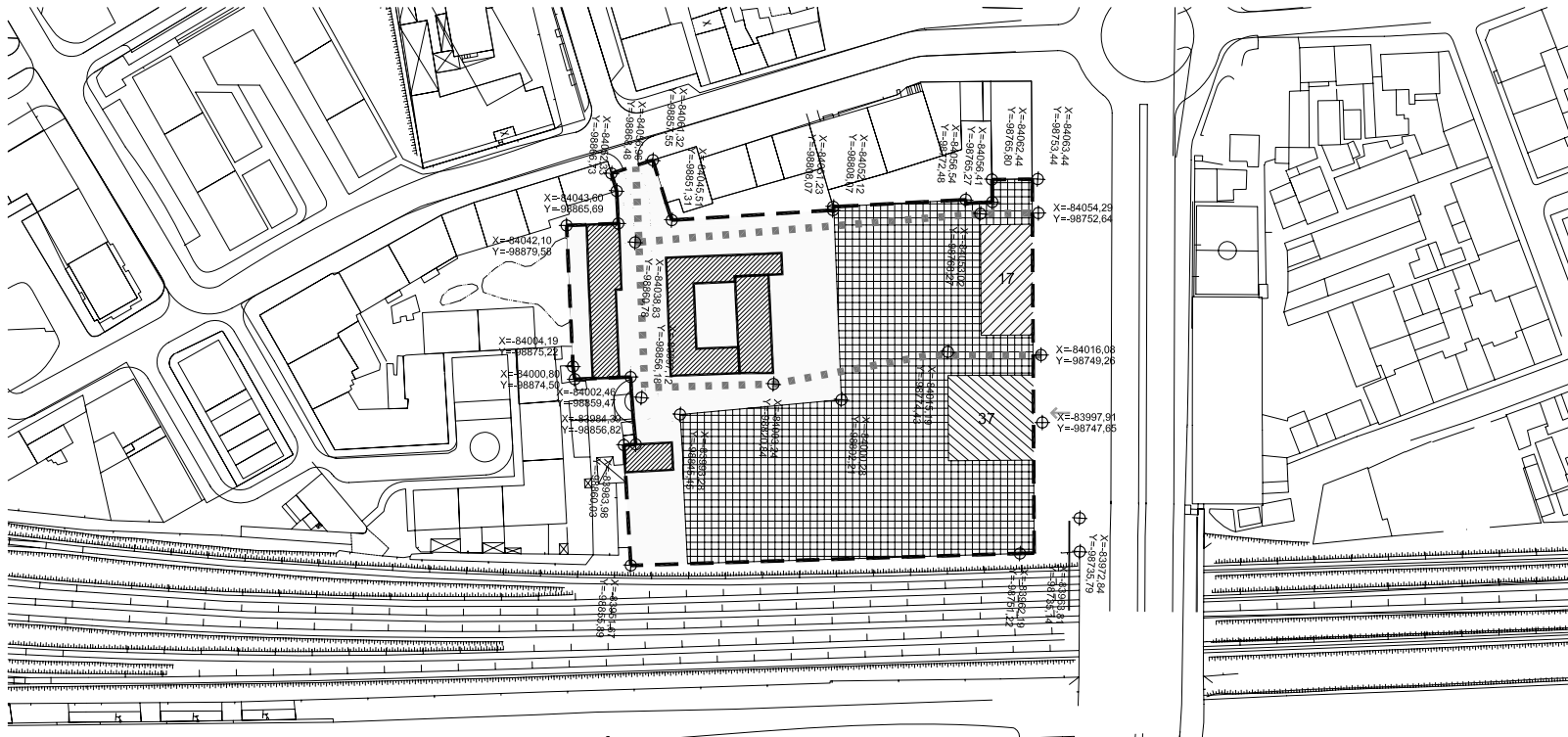
(Espaço verde privado de uso público+  
 Espaço verde de uso público de cedência obrigatória)  
 Lugares de parking público (mínimo-máximo): 17-25  
 Dos quais em via pública (máximo): 0

## Índices

Índice utilização do solo (Iu): 0,49  
 Índice ocupação do solo (Io): 48%

## Condicionantes de ocupação

-  Limite unidade espacial
  -  Alinhamento obrigatório de fachadas e volumetria
  -  Alinhamento obrigatório no piso térreo
  -  Volumetria indicativa
  -  Pontos coordenados
  -  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
  -  Implantação máxima dos volumes verticais de referência (torres)  
 Orientação obrigatória da torre  
 Cota mínima (cércea) - Cota máxima (cércea)
  -  Área aedificandi
  -  Cota máxima (cércea)
  -  Cedência obrigatória para domínio público
  -  Património a conservar
  -  Entrada parking (indicativa)
- ### Fachada
-  Cota máxima (cércea)
  -  Cota mínima (cércea)
  -  Alinhamento obrigatório
  -  Volumetria indicativa
  -  Corredores *non aedificandi* (largura mínima de 6 metros)
  -  Sistema de vistas facultativo





Anexo  
Caracterização do  
Património

## BENS CONSTANTES DO INVENTÁRIO MUNICIPAL DO PATRIMÓNIO [IMP]:

Conjunto edificado da Vila Gouveia

Conjunto de grande interesse patrimonial, constitui um dos últimos vestígios de arquitectura civil onde se reconhece uma forte associação à actividade rural que caracterizou em tempos este território.

Pela sua organização espacial e pelo potencial de aproveitamento do espaço envolvente, este conjunto edificado reúne as características para acomodar um equipamento colectivo, propondo-se a sua integração numa Unidade Espacial, à qual foram atribuídos condicionantes específicas de usos e edificabilidade e onde se propõe a reabilitação das hortas.

## BENS PROPOSTOS NA REVISÃO DO IMP:

Antigas instalações da Refinaria de Cabo Ruivo I

A refinaria de Cabo Ruivo constituiu, antes da remodelação urbana resultante da Expo'98, a mais vasta ocupação industrial da área de intervenção. Empresa de prestígio, a arquitectura das suas instalações espelhava esta imagem, de que este edifício fazia parte. Actualmente o edifício encontra-se degradado e devoluto. Propõe-se a sua recuperação integrado numa área afecta a equipamentos de uso colectivo.

Antigas instalações da Refinaria de Cabo Ruivo II

Integrado formalmente nas instalações da refinaria de Cabo Ruivo, configura um edifício objecto, constituído por um bloco único de planta irregular. Actualmente o edifício encontra-se degradado e devoluto. Apresenta grande potencial de reconversão pelas características arquitectónicas, propõe-se a recuperação, quer para acomodar novos usos quer integrado, na nova estrutura urbana, a Unidade Espacial CX.

## Edifício EMCOMAR

Localiza-se numa posição de remate de quarteirão, marcando o plano marginal da Av. de Pádua numa posição de destaque, pela presença volumétrica em relação à malha edificada a Nascente, tendo a Poente, os terrenos do cemitério dos Olivais. Apresenta uma arquitectura de desenho cuidado, marcado pela contemporaneidade e pela tipologia e pelo estado de conservação, propõe-se a recuperação da sua traça original e removido os acrescentos desqualificados de que foi objecto. Integrado a nova estrutura urbana, a Unidade Espacial CIV.

## OUTROS BENS:

Imóveis ou conjuntos de valor patrimonial que, embora não constem nem do IMP nem da sua Revisão, são, pela sua qualidade, posição e/ou valor histórico, marcos indissociáveis do território em questão.

### Conjunto edificado da Rua da Centieira

Memória de traçados de outras épocas, a Rua da Centieira permanece no terreno, o seu valor patrimonial circunscreve-se ao espaço público, não tanto pelo seu desenho que configura um “espaço corredor” mas pela sua capacidade de se constituir como o elemento agregador de uma comunidade, função que transportou até aos dias de hoje. Considera-se importante preservar a “escala” da rua na nova proposta, pelo que se considerou a sua inclusão numa Unidade Espacial, à qual foram atribuídos condicionantes específicas de usos e edificabilidade.

### Estação Elevatória – EPAL

Integrado no parque de equipamentos da EPAL, área que partilha com construções de diferentes épocas, gostos e qualidade formal, o edifício da Central de Cabo Ruivo, inaugurado em 1940, assinala o destino final do Aqueduto do Tejo e a entrega da água aos depósitos principais de abastecimento á Cidade. Equipamento estratégico, a sua arquitectura impõe-se de forma institucional sublinhando o interesse da obra pública por um desenho associado à modernidade do então regime vigente. Constitui-se como uma referência espacial no desenho do espaço urbano e está contemplado como edificação a preservar nas condicionantes á edificação da Unidade Espacial onde se integra.

### Aqueduto do Alviela

Embora sem grande presença física no território – excepção feita para um ou outro pequeno troço à superfície no caso do Canal do Alviela – o Canal do Alviela emerge pontualmente do terreno configurando uma pequena muralha.

Propõe-se compatibilizar a área de protecção com a presença de um corredor, afecto ao domínio público, integrado no sistema de articulação pedonal da área de intervenção com a sua envolvente próxima.

### Edifício Entreposto

Edifício industrial de dimensões generosas, localizado numa posição privilegiada de gaveto a dominar a Praça José Queiroz. Destaca-se a volumetria e inserção urbana do conjunto edificado, apresentando-se o mesmo como uma "porta de entrada" na Cidade de Lisboa; é constituído por um só bloco homogéneo que desenha o remate do quarteirão.

Por estar abrangido por uma operação urbanística específica, embora integrado na área de intervenção encontra-se excluído da componente operativa.

### Estação do Oriente

Concebida para funcionar como a principal Gare Intermodal de Lisboa, a Estação do Oriente O edifício responde ao uso para o qual foi concebido, estando a ser projectada a sua ampliação futura para acomodar as novas exigências funcionais associadas ao transporte ferroviário da Rede de Alta Velocidade.

Embora pela sua relevância, quer associada á presença física, quer pelas valências funcionais que abriga, seja o tema fulcral do PU, por se encontrar numa área afecta ao domínio público ferroviário, não está considerada na componente operacional do Plano.