

PDM
P L A N O
D I R E T O R
M U N I C I P A L
D E L I S B O A



Manual Técnico do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML/2012) e publicada pelo aviso nº 11622/2012, em Diário da República, 2ª Série, nº 168 de 30 de agosto de 2012

Errata ao Manual Técnico do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML/2012) e publicada pelo aviso nº 11622/2012, em Diário da República, 2ª Série, nº 168 de 30 de agosto de 2012

Página	Linha	Onde se lê:	Deve ler-se:
23	4	bem incluído na Carta Municipal de Património	bem imóvel classificado ou em vias de classificação como tal,

INTRODUÇÃO	4
Capítulo I – Perguntas Frequentes	7
1. QUESTÕES GERAIS	8
2. USOS	11
3. DEMOLIÇÕES	13
4. ALTURA DA FACHADA	16
5. EDIFICABILIDADE	20
6. LOGRADOUROS – SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA	23
7. LOTEAMENTOS	26
8. EQUIPAMENTOS	27
9. ESTACIONAMENTO	28
10. REGIMES ESPECIAIS	31
Capítulo II – Objetivos, qualificação do solo e execução do plano	33
1. NATUREZA, CONTEÚDO E ESTRUTURA DO PLANO	34
2. OBJETIVOS URBANÍSTICOS	39
3. QUALIFICAÇÃO DO SOLO E ENQUADRAMENTO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	40
3.1 ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS	41
3.1.1. Traçados Urbanos	41
3.1.2. Espaços centrais e residenciais consolidados	46
3.1.3. Espaços centrais e residenciais a consolidar	49
3.2 ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	50
3.2.1. Espaços de atividades económicas consolidados	50
3.2.2. Espaços de atividades económicas a consolidar	50
3.3. ESPAÇOS VERDES	51
3.3.1. Espaços verdes de recreio e produção	51
3.3.2. Espaços verdes de proteção e conservação	52
3.3.3. Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias	52
3.3.4. Espaços ribeirinhos	52
3.3.5. Espaços verdes de recreio e produção a consolidar	52
3.4. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS	53
3.4.1. Espaços de uso especial de equipamentos consolidados	53
3.4.2. Espaços de uso especial de equipamentos a consolidar	53
3.5. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS (CONSOLIDADOS)	54

3.6 ESPAÇOS DE USO ESPECIAL RIBEIRINHO	54
3.6.1. Espaços de uso especial ribeirinho consolidados	54
3.6.2. Espaços de uso especial ribeirinho a consolidar	54
4. VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS	55
4.1. ESTRUTURA ECOLÓGICA FUNDAMENTAL	56
4.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA INTEGRADA	57
5. OUTRAS COMPONENTES AMBIENTAIS URBANAS	58
5.1. SISTEMA DE VISTAS	58
5.2. VULNERABILIDADE A INUNDAÇÕES E SUSCETIBILIDADE AO EFEITO DE MARÉ DIRETO	60
5.3. SUSCETIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE MOVIMENTOS DE MASSA EM VERTENTES	61
5.4. VULNERABILIDADE SÍSMICA	61
6. VALORES CULTURAIS	62
6.1. BENS CULTURAIS DA CARTA MUNICIPAL DO PATRIMÓNIO	62
6.2. BENS CULTURAIS IMÓVEIS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO E GEOLÓGICO	65
7. SISTEMAS DE ABASTECIMENTO E DRENAGEM	66
8. ACESSIBILIDADES E ESTACIONAMENTO	67
8.1. REDES DE CIRCULAÇÃO	68
8.2. ESTACIONAMENTO	69
9. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	70
9.1. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	70
9.2. PROGRAMAS E PROJETOS URBANOS	72
9.3. PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA	82
9.4. UNIDADES DE EXECUÇÃO	83
9.4.1 Fundamento	83
9.4.2 Definição e objetivos	84
9.4.3 Conteúdo material	85
9.4.4 Conteúdo documental e procedimento	87
9.5. MECANISMOS DE EXECUÇÃO E PROGRAMAÇÃO DO PLANO	89
9.6. SISTEMA DE INCENTIVOS A OPERAÇÕES URBANÍSTICAS COM INTERESSE MUNICIPAL / CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO	90
9.7. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES	93
9.8. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO	97
Capítulo III – Modo de aplicação dos parâmetros urbanísticos	99
1. SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA (SVP)	100
1.1. NATUREZA DO CONCEITO/PARÂMETRO	100
1.2. MODO DE APLICAÇÃO DO PARÂMETRO SVP	101
1.3. EXEMPLOS	104

2. ÍNDICE DE PERMEABILIDADE	109
2.1. NATUREZA DO CONCEITO/PARÂMETRO	109
2.2. MODO DE APLICAÇÃO	109
3. ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO / ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE	111
3.1. NATUREZA DO CONCEITO/PARÂMETRO	111
3.2. MODO DE APLICAÇÃO – LOTEAMENTO EM ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS A CONSOLIDAR (COMBINAÇÃO COM SVP E PARÂMETROS DE CEDÊNCIA)	112

Capítulo IV - Glossário 119

Capítulo V – Quadros - regras e parâmetros urbanísticos 135

MODO DE CONSULTA DOS QUADROS	136
ESPAÇOS CONSOLIDADOS	137
BLOCO A – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	138
A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS	138
A1.1.1. Traçados urbanos A	138
A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS	141
A1.1.2. Traçados urbanos B	141
A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS	144
A1.1.3. Traçados urbanos C	144
A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS	147
A1.1.4. Traçados urbanos D	147
A1.2. LOTEAMENTOS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS	149
A1.3. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	151
A1.4. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS VERDES	152
A1.5. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS	154
A1.5.1 Operações urbanísticas nos espaços de uso especial de equipamentos com área verde associada	154
A1.6. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS	155
A1.7. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL RIBEIRINHO	155
ESPAÇOS A CONSOLIDAR	156
A2.1. PRINCÍPIOS GERAIS DE EXECUÇÃO	157
A2.2. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS	158
A2.3. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	160
A2.4. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS VERDES DE RECREIO E PRODUÇÃO	162
A2.5. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS	163
A2.6. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL RIBEIRINHO	164

BLOCO B – SISTEMAS DE PROTECÇÃO DE VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS E CULTURAIS	165
B1. SISTEMA DE PROTECÇÃO DE VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS	165
B1.1. Estrutura ecológica fundamental	165
B1.2. Estrutura ecológica integrada	167
B1.3. Outras componentes ambientais urbanas	168
B2. SISTEMA DE PROTECÇÃO DE VALORES E RECURSOS CULTURAIS	171
B2.1. Valores culturais / Estrutura Patrimonial Municipal	171
B2.2. Carta Municipal do Património	172
B2.3. Bens culturais imóveis de interesse arqueológico e geológico da estrutura patrimonial municipal	174
B2.4. Sistemas de abastecimento e drenagem	176
BLOCO C – PARÂMETROS DE ESTACIONAMENTO	178
C1.1. REGRAS GERAIS E CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO	178
C1.2. PARÂMETROS GERAIS DE ESTACIONAMENTO DE USO PRIVATIVO E DE USO PÚBLICO	179
C1.2.1. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona A	180
C1.2.2. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona B	181
C1.2.3. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona C	182
C1.2.4. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona D	183
C1.2.5. Notas (Quadros de estacionamento de uso privativo)	184

O Plano Diretor Municipal de Lisboa é um instrumento de gestão territorial que, pela sua importância e complexidade intrínseca, importa tornar acessível a todos que tenham um interesse direto ou indireto nas políticas e estratégias de planeamento e gestão urbanística ao longo da sua vigência e aos Municípios em geral.

Neste sentido, o presente Manual Técnico procura explicitar, de forma clara, os objetivos, os conceitos e as regras e parâmetros urbanísticos que estão subjacentes ou são constitutivos da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa, aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho e publicada pelo Aviso n.º 11622/2012, no Diário da República - 2ª série - n.º 168, de 30 de agosto de 2012.

Não obstante os seus objetivos de clarificação, este Manual não vincula os particulares, nem qualquer intérprete ou aplicador do Plano e não dispensa ou substitui a consulta do Regulamento e dos elementos gráficos que constituem o Plano Diretor Municipal de Lisboa, os quais prevalecem em qualquer caso sobre o tratamento segmentado que lhe foi dado no presente documento.

Mas se o Manual Técnico não substitui o Plano, tem uma valia própria já que não é um documento fechado e concluído, pelo contrário, pretende ir acolhendo a experiência que só a interpretação e aplicação do plano vai garantir e, por isso, é apenas o início de um processo dinâmico, aberto às perguntas e às respostas com que todos possam contribuir, numa ambição de tornar, tão simples e evidentes quanto possível, as soluções do plano e de facilitar, por essa via, quer o técnico que as aplica na elaboração dos seus projetos, quer o comum cidadão que as quer conhecer.

O presente Manual Técnico estrutura-se em torno de cinco grandes capítulos, através dos quais se pretende alcançar uma leitura abrangente dos diferentes temas que atravessam o Plano, tanto numa perspetiva conceptual, porventura com maior interesse para os técnicos envolvidos nestas matérias, como também numa perspetiva operativa, dirigida ao cidadão comum que procura solução para o seu caso concreto.

Procura-se, antes de mais, no **Capítulo I – Perguntas frequentes**, esclarecer as questões que poderão ser mais recorrentes na aplicação do Plano, de acordo com diferentes temas.

No **Capítulo II – Objetivos, qualificação do solo e execução do plano**, procura-se dar a conhecer os princípios de qualificação e ocupação do solo, esclarecendo as operações urbanísticas admitidas, os usos, os parâmetros urbanísticos mais relevantes e ainda a operacionalização das intervenções urbanísticas no âmbito dos espaços consolidados e a consolidar.

Com vista a um análise mais detalhada, aprofunda-se, no **Capítulo III – Modo de aplicação dos parâmetros urbanísticos**, os três principais parâmetros urbanísticos, de tipo não morfológico, utilizados no Plano, para o cálculo e definição de edificabilidade e permeabilidade – designadamente a Superfície vegetal ponderada, o índice de permeabilidade e o índice de edificabilidade, nomeadamente através de exemplos práticos que visam aclarar a sua aplicação nos diferentes tipos de operações urbanísticas previstas no Plano.

No **Capítulo IV – Glossário** incluem-se – sob a forma de um glossário ordenado alfabeticamente – todas as definições utilizadas no Plano, abrangendo, além das suas definições específicas, aquelas compreendidas noutra legislação aplicável, facilitando, assim a utilização do Manual e do próprio Plano.

Por último, no **Capítulo V – Quadros - Regras e parâmetros urbanísticos**, apresentam-se de forma sistematizada todas as regras e parâmetros urbanísticos compreendidos no Plano, sob a forma de quadros. Visa-se, nesta sede, permitir a consulta rápida das regras aplicáveis a cada caso e orientar o utilizador, de forma mais direta, na consulta do articulado do Regulamento.

CAPÍTULO



Perguntas Frequentes



1.1

O Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML) aplica-se em todo o território do Município de Lisboa?

Não. Apesar de o PDML prever uma disciplina de uso do solo para toda a área do Município de Lisboa, a mesma não é aplicável sempre que haja plano de urbanização e/ou plano de pormenor em vigor para o local (cfr. artigo 5.º, n.º 3), salvo nas matérias relativamente às quais estes planos forem omissos.

Por outro lado, as novas regras da Revisão não derrogam os direitos já conferidos anteriormente à sua entrada em vigor, conforme consta do artigo 91.º, n.º 1, como por exemplo, os que decorrem de alvará de loteamento em vigor.

1.2

Para saber o que posso construir, basta-me considerar o PDML?

Não. Além das normas do PDML, existem um conjunto de regulamentos municipais complementares que devem ser cumpridos na elaboração dos projetos de operações urbanísticas, nos procedimentos do respetivo controlo prévio ou na sua execução, alguns dos quais são expressamente previstos nas normas do PDML que para eles remetem.

Pela sua relevância, salientam-se os seguintes:

- Regulamento Geral das Edificações Urbanas (Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951)
- Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação de Lisboa (RMUEL);
- Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas;
- Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal;
- Regulamento de Construção dos Parques de Estacionamento do Município de Lisboa.

1.3

As regras do PDML que se aplicam ao meu terreno são as previstas para a categoria de espaço em que ele se integra?

É importante ter em atenção que prevalece sobre a disciplina da categoria de espaço onde se integre o prédio, a pronúncia de entidades externas ao Município que a lei considere obrigatórias no caso concreto, o que acontece sempre que prédio esteja abrangido por uma servidão administrativa ou restrição de utilidade pública (cfr. artigos 7.º e 8.º), ou quando se trate de situações submetidas a regimes legais específicos.

Assim como prevalecem sobre aquela disciplina, as regras mais restritivas que constem do Capítulo II e III do Título III – Uso do Solo, relativas à proteção de valores e recursos ambientais ou culturais ou de infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais (cfr. artigo 10.º).

Com efeito, se a operação tem consequências, do ponto de vista ambiental ou cultural, pondo em causa valores desta natureza, ou se situa em zona que apresenta especiais riscos, as normas relativas a estas matérias têm que ser consideradas e podem impor restrições às potencialidades de uso do solo que estão consagradas genericamente para a categoria de espaço e para o traçado urbano onde se integra o prédio ou exigir especiais cuidados, como por exemplo estudos complementares que garantam a segurança de pessoas e bens.

Deste modo, pode acontecer que não obstante as normas correspondentes à categoria de espaço e traçado urbano em causa permitirem, por exemplo, a realização de uma obra de ampliação do edifício preexistente, a mesma não seja possível por o edifício integrar a Carta Municipal de Património e a intervenção não se revelar conforme com o disposto sobre intervenções neste tipo de imóveis em particular.

1.4

O que é a Carta Municipal do Património?

A Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico é uma listagem de bens e inclui os bens imóveis de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, classificados ou em vias de classificação como tal, e por outros bens culturais imóveis que revestem especial interesse e que, por essa razão, estão sujeitos a um regime específico, nos termos do PDML.

Todos os bens da Carta Municipal de Património estão identificados no Anexo III do Regulamento do PDML e estão assinalados na planta de qualificação do espaço urbano.

Os bens da Carta Municipal de Património que constituam imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, são, ainda, identificados no Anexo II do Regulamento do PDML e estão assinalados na Planta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública II, sendo certo que esta planta está em constante atualização, na medida em que sejam iniciados processos de classificação, haja novas decisões de classificação ou de alteração de classificação ou os bens classificados sejam objeto de desclassificação.

Nos termos da lei geral, as intervenção ou obras que incidam sobre estes bens ou tenham lugar nas suas zonas de proteção podem carecer de autorização, parecer e/ou acompanhamento do competente órgão da administração central.

2.1 Tenho uma habitação em espaço central e residencial, posso afetá-la a serviços, a comércio ou a um equipamento?

A possibilidade de afetar a construção a estes usos depende do tipo de traçado onde se insere a construção.

Nos Traçados urbanos D que correspondem a áreas de moradias, aqueles usos só podem situar-se em determinados arruamentos, nos termos do artigo 41.º, n.º 7, ou ainda, no caso de equipamentos, quando esteja em causa uma moradia isolada.

Nos restantes traçados, a mudança de uso é possível se abranger a totalidade do edifício ou se respeitar ao piso térreo ou aos pisos contíguos e houver acessos independentes para este uso. No caso de Traçados urbanos B e C, ainda é possível, em qualquer piso, se houver acessos independentes ou quando metade das frações habitacionais já tenha mudado, ao abrigo da lei, o seu uso original.

2.2 E nessa habitação, situada em espaço central e residencial, posso instalar uma residência para idosos?

Embora a residência para idosos se possa enquadrar no uso habitacional, tal só ocorre quando a mesma manifeste compatibilidade com o uso habitacional, face à sua dimensão e aos serviços prestados, conforme resulta da definição de uso habitacional constante do artigo 4.º, alínea c).

Assim, ou se verificam estas condições e a instalação da residência para idosos é inteiramente possível, dado que não constitui uma mudança face ao atual uso habitacional ou não se verificam estas condições e, nessa altura, trata-se de uso de equipamento e é necessário verificar se estão reunidas as condições de admissibilidade deste uso, nos termos do ponto anterior.

2.3 E na mesma situação, posso instalar um empreendimento turístico?

O PDML autonomizou o uso de turismo, no qual se integram os empreendimentos turísticos e serviços complementares, tendo admitido amplamente a possibilidade da sua instalação nos espaços centrais e residenciais, em conformidade com o respetivo regime legal. Assim, neste caso, é possível instalar um empreendimento turístico nos Traçados urbanos A, B e C, sem que seja exigível que o uso abranja a totalidade do edifício ou apresente acessos independentes dos demais usos (cfr. artigo 41.º, n.ºs 5 e 6).

2.4

Uma vez que sou vizinho do proprietário da habitação supra referida, estou preocupado que o mesmo possa aí instalar uma indústria ou até uma oficina de automóveis, é possível?

Nos espaços centrais e residenciais só é possível instalar a designada “indústria compatível”, a qual, conforme consta do respetivo conceito constante do artigo 4.º, alínea c), compreende, apenas, algumas atividades industriais com menor impacto e sempre que as mesmas não produzam prejuízos ambientais incompatíveis com outros usos.

O comércio e a reparação de veículos e de maquinaria está incluído no designado “uso logístico”, previsto no artigo 4.º e nos espaços centrais e residenciais só é admissível quando se tratem de estabelecimentos com dimensão inferior a 1500m², que não estejam sujeitos a licenciamentos específicos na área ambiental e que não produzam impactes ambientais incompatíveis com outros usos, integrados no conceito de Micro logística.

2.5

Sou proprietário de um escritório num edifício todo afeto a serviços com exceção do piso térreo, com uma entrada e um acesso vertical único para os pisos superiores, onde se situa a minha fração autónoma, posso mudar o seu uso para habitação?

O artigo 41.º não impõe qualquer tipo de condições para a mudança de uso de terciário para habitação. As restrições estabelecidas pelo ponto 5 a 7 deste mesmo artigo aplicam-se objetivamente à mudança de uso inversa, ou seja, de habitação para outros usos.

3.1

Tenho uma construção, situada em espaço central e residencial, em muito mau estado de conservação, posso demoli-la?

O PDML acolhe um princípio genérico de conservação do edificado, pelo que a demolição de edifícios só é possível em casos devidamente especificados no artigo 45.º, relacionados com a impossibilidade devidamente atestada de manter a edificação preexistente, com a falta de interesse urbanístico e arquitetónico do edifício face à valorização proporcionada pelo que o vai substituir ou com a necessidade da demolição para efeito de: obras em arruamentos, reconversão de interiores de quarteirão ou maior segurança contra risco sísmico, de derrocada ou de incêndio da área onde o edifício se insere.

Salienta-se que estas possibilidades de proceder à demolição do edifício são mais restritas, no caso de se tratar de um bem incluído na Carta Municipal de Património – Anexo III do PDML (que inclui bens classificados como de interesse, nacional, público ou municipal ou em vias de classificação como tal, assim como outros bens a que se reconheceu valor cultural). Nesta situação, a demolição do edifício só é possível, nos termos do artigo 29.º, quando não seja possível reabilitá-lo, quando a demolição incida sobre partes sem valor arquitetónico ou histórico e, dessa forma, valorize o edifício ou, ainda, quando, em sede de plano, de grau inferior ao PDML ou em unidade de execução, se lhe reconheça relevante interesse urbanístico.

Além destas regras, o RMUEL também apresenta normas que condicionam as demolições, nomeadamente no seu artigo 14.º, sendo a demolição interdita sempre que estejam em causa fachadas revestidas a azulejos, salvo quando a Câmara Municipal autorize a demolição, o que só pode acontecer face à ausência ou diminuto valor patrimonial dos mesmos azulejos.

3.2

Como o meu edifício, mencionado no ponto anterior, não está incluído na Carta Municipal de Património e não é revestido a azulejos, suponho que posso justificar a demolição com base no mau estado de conservação, nos termos do artigo 45.º, n.º 1, alíneas a) e b), o que vou poder construir?

Importa salientar, no que respeita à fundamentação da demolição, que a reabilitação apresenta vantagens económicas face à construção nova, que não podem ser desprezadas na aferição da sua viabilidade, quer pela isenção de taxas de que beneficia, quer pelo facto de suscitar a atribuição de incentivos, designadamente de créditos de construção.

Mas se é possível atestar uma das situações previstas de ruína iminente ou de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação, a demolição será admitida, mas a construção nova só observará as regras gerais aplicáveis a obras de construção se estivermos em Traçado urbano C ou D.

Com efeito, se estivermos num Traçado urbano A ou B, a nova construção não pode ultrapassar a volumetria preexistente e terá que manter a fachada principal, salvo quando esta não apresente valor patrimonial ou urbanístico.

Por último, se estamos numa situação de ruína iminente ou de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação, em Traçado Urbano A ou B, pode ter existido uma deterioração dolosa da edificação ou violação do dever de conservação, até por parte de algum proprietário anterior do prédio e, se essa situação for comprovada em processo de contraordenação, o que pode acontecer com base em indícios como a existência de vãos dos pisos superiores desguarnecido ou a falta de elementos decorativos em áreas não acessíveis pelos transeuntes (artigo 89.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março), é obrigatória a reconstrução do edifício preexistente.

3.3

Sempre que há demolições é necessária vistoria municipal acompanhada pela estrutura consultiva prevista no PDML?

As obras de demolição têm o seu regime previsto nos artigos 29.º e 45.º do PDML, consoante estejam em causa bens imóveis da Carta Municipal do Património ou outros bens, não se exigindo, em todas as situações, a realização de vistoria municipal.

Por outro lado, quando essa vistoria é exigida, apenas é necessário, à luz do PDML, que seja promovida pelo Município, não se definindo, em sede deste diploma, os respetivos serviços ou agentes, sem prejuízo das possibilidades de intervenção da estrutura consultiva, nos termos previstos no artigo 6.º do PDML.

4.1 Quero ampliar um edifício situado em espaço central e residencial, como calculo a altura máxima da fachada?

Se está em Traçado urbano A ou B, a altura máxima da fachada é a média da altura das fachadas dos edifícios contíguos da mesma frente edificada do arruamento, entre duas transversais, sem contabilizar o edifício mais alto e o mais baixo dessa frente (e sem considerar o prédio que é objeto da operação urbanística em causa), realizando um mero cálculo matemático, por adição das alturas das várias fachadas a considerar, na frente urbana em causa, e posterior divisão do total pelo número de fachadas consideradas – cfr. conceito de média da altura das fachadas no artigo 4.º, alínea d) -, sem prejuízo das exceções contempladas no artigo 42.º, n.º 3, alínea b) e n.º 4, alínea b).

Se está em Traçado urbano C, ou é um edifício em banda e deve observar a altura das demais fachadas na envolvente, ou é um edifício isolado e pode ter uma altura máxima de fachada de 25 metros, sem prejuízo das exceções previstas no artigo 42.º, n.º 6, alínea b).

Se está em Traçado urbano D (área de moradias), deve observar a altura dominante das fachadas, embora as moradias de um piso possam sempre passar a dois (e seja possível construir um piso enterrado ou semienterrado em certas condições e para certos usos, como aliás acontece em outros Traçados urbanos).

4.2 Se não existe mais nenhuma construção além da minha, no troço de arruamento entre duas transversais onde a minha construção se situa, como faço para calcular a média da altura das fachadas?

Nessa situação, deve recorrer à frente edificada entre duas transversais mais próxima, conforme resulta do conceito de “Média da altura das fachadas”, constante do artigo 4.º, alínea d).

4.3 O edifício confinante com aquele de que sou proprietário tem uma altura de fachada superior à média da altura das fachadas, posso fazer obras de ampliação por forma a alinhar o meu edifício com o confinante?

A resposta é positiva, acaso se verifique algumas das seguintes situações previstas no artigo 42.º do PDML, nomeadamente:

- Nos Traçados urbanos A e B, em edifícios predominantemente de habitação, em parcela situada entre dois edifícios com uma altura da fachada superior à média das alturas das fachadas, pode ser adotada a altura do edifício confinante mais alto, desde que a superfície de pavimento acrescida se destine exclusivamente a habitação e 50% da mesma superfície de pavimento fique sujeita a valor máximo de renda ou preço de venda (cfr. alínea b) do n.º 3 e alínea a) do n.º 4, do citado artigo 42.º);
- No Traçado urbano C, para os edifícios de tipologia em banda, admite-se o nivelamento, não especificamente e apenas com um dos edifícios contíguos, mas com as fachadas existentes na envolvente (cfr. alínea a) do n.º 6 do artigo 42.º).

4.4 Para efeitos do caso anterior, quais são os valores máximos de renda e de venda que devem ser observados?

A oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda constitui um dos critérios de atribuição de créditos de construção, nos termos do artigo 84.º do PDML, pelo que a definição desses valores será objeto do regulamento municipal previsto no mesmo artigo, relativo ao sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal e/ou de regulamentos municipais específicos.

4.5

O que são frentes urbanas convergentes?

A definição de frentes urbanas convergentes consta do artigo 4.º e este conceito tem aplicação na definição da altura da fachada nos loteamentos em espaços centrais e residenciais, Traçados urbanos A, B e C.

Nos loteamentos é frequente a área de intervenção ser delimitada por diferentes frentes urbanas. Ora, em Traçados urbanos A, B ou C, de acordo com a regra geral, em cada um dos arruamentos será definida uma altura máxima da fachada, por apelo às fachadas dos edifícios da mesma frente, o que poderá, no caso concreto, implicar que a nova urbanização a criar tenha que conciliar diferentes alturas de fachada.

Nos Traçados urbanos A, B e C, dos espaços centrais e residenciais, admite-se a faculdade de o interessado recorrer, no âmbito de uma operação de loteamento e para definição da altura máxima das fachadas, não à média das alturas das fachadas de cada arruamento, mas à média realizada entre as alturas das fachadas dos edifícios existentes nas várias frentes urbanas envolvidas, até à primeira transversal e dentro da mesma categoria de espaço – cfr. artigo 46.º, n.º 4, alínea a). Saliente-se que exata faculdade só é admitida quando da mesma resulte benefício para a inserção urbana das novas construções ou das construções ampliadas, nas frentes urbanas envolvidas.

Por exemplo, uma operação de loteamento situa-se na confluência de dois arruamentos, o Arruamento A e o Arruamento B; a aplicação da regra da média da altura das fachadas conduziria a uma altura máxima de fachada de 3 pisos, no primeiro caso, e de 5 pisos, na segunda situação; perante o disposto no artigo 46.º, n.º 4.º, a), i), se houver benefício para a inserção urbana, poderá o interessado construir edifícios com 4 pisos em ambos os arruamentos.

4.6

O artigo 59.º do RGEU que limita a altura da edificação, pela designada regra dos 45º, aplica-se nas zonas históricas?

O PDML de Lisboa é um instrumento de natureza regulamentar, conforme aliás, resulta do artigo 69.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro. Nessa medida, as normas do PDML não podem afastar a aplicação das normas legais aplicáveis à construção, nomeadamente as constantes do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951.

Contudo, os artigos 63.º e 64.º do RGEU preveem, eles próprios, a possibilidade de as Câmaras Municipais admitirem exceções ao previsto nos artigos 59.º e seguintes do mesmo diploma, assim como os termos em que poderão ser consentidas ou admitidas essas situações de desconformidade com as regras gerais.

Desse modo, a admissibilidade da altura da fachada da edificação, à luz do artigo 59.º do RGEU, deverá ser averiguada em face do caso concreto e tendo em atenção as exceções admitidas nos artigos 63.º e 64.º do mesmo diploma.

Contudo, considerando as características das zonas históricas e os afastamentos entre fachadas dos edifícios que são definidos pelos alinhamentos dos edifícios pré-existentes, é possível admitir, à partida, que as condições excecionais legalmente previstas se possam verificar, com maior frequência, nestas mesmas zonas.

5.1

O meu prédio faz parte da Carta Municipal de Património, posso ampliá-lo?

Nos termos do artigo 26.º, n.º 3, a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico, cujos bens estão devidamente elencados no anexo III do Regulamento do PDML, é constituída por diferentes tipos de bens com interesse cultural, a cuja intervenção urbanística é aplicável um diferente regime procedimental, até porque alguns convocam o exercício de competências por entidades públicas da administração central.

Com efeito, a Carta Municipal de Património inclui:

- Os bens imóveis classificados como de interesse nacional ou de interesse público ou em vias de classificação enquanto tal (relativamente aos quais a intervenção urbanística está sujeita a autorização expressa e ao acompanhamento do órgão competente da administração central, devendo o respetivo requerimento incluir um relatório prévio elaborado nos termos do artigo 14.º e 15.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho – cfr. artigo 26.º, n.º 5, do PDML)
- Os bens classificados ou em vias de classificação como de interesse municipal e outros bens não classificados, mas que revestem especial interesse cultural (cuja intervenção está sujeita a vistoria e parecer patrimonial e que carecem de estudo de caracterização histórica, construtiva, arquitetónica, de valores técnico industriais, arqueológica e decorativa do bem que justifica a adequação das intervenções propostas – cfr. artigo 26.º, n.º 8 do PDML)

Do ponto de vista substantivo, as obras de ampliação de bens da Carta Municipal de Património estão sujeitas aos princípios orientadores constantes do artigo 27.º e só são admissíveis nos termos do artigo 28.º, nomeadamente quando não seja prejudicada a identidade do edifício e sejam salvaguardados os valores patrimoniais do imóvel ou do conjunto e a ampliação seja admissível nos termos das demais normas do PDML.

Salienta-se, contudo, que se a ampliação não for possível, por forma a atingir a média da altura das fachadas, face às restrições previstas no artigo 28.º para os bens da Carta Municipal de Património, o proprietário terá direito, no âmbito do restauro e reabilitação do prédio, a um crédito de construção, correspondente à diferença entre a superfície de pavimento efetivamente admitida e a que resultaria da aplicação da média da altura das fachadas, no âmbito do sistema de incentivos a operações com interesse municipal estabelecido no artigo 84.º e objeto de regulamento municipal específico.

5.2 Posso construir uma moradia em Traçado urbano D, numa parcela com menos de 130m²?

Pode. O facto de o artigo 42.º, n.º 7, não prever um índice de edificabilidade para parcelas com menos de 130m² ou que apresentem uma profundidade igual ou inferior a 14 metros, não significa que as mesmas não sejam suscetíveis de edificação, mas dado o seu carácter exíguo, não estão sujeitas a um índice de edificabilidade, nem a um índice de permeabilidade, mas apenas às demais regras aplicáveis a estes traçados urbanos, nomeadamente à manutenção das características morfológicas dominantes da área e das tipologias arquitetónicas e da altura dominante das fachadas.

5.3 As varandas são contabilizadas na superfície de pavimento? E na profundidade da empena?

As varandas estão expressamente excluídas de contabilização na superfície de pavimento, conforme resulta do conceito de superfície de pavimento constante do artigo 4.º, alínea d).

De igual modo, não são contabilizadas para efeitos de profundidade máxima da empena, conforme resulta do disposto no artigo 43.º, n.º 1.

5.4 As arrecadações são contabilizadas na superfície de pavimento?

As arrecadações não estão excluídas da superfície de pavimento, salvo as que se situem em sótão ou em cave e não apresentem pé direito regulamentar para outros usos e salvo uma arrecadação geral do edifício com área global inferior a 15 metros, a qual deve ser considerada como área técnica – cfr. artigo 4.º, alínea d) e artigo 38.º.

5.5 A sala de condomínio é contabilizada na superfície de pavimento?

Sim. Mas embora, em princípio, seja contabilizada na superfície de pavimento, as salas de condomínio de edifícios em propriedade horizontal, aliás como os átrios dos edifícios, podem usar de uma bonificação até um máximo de 4% do índice de edificabilidade e até ao limite da área total concretamente prevista para estes fins na operação urbanística – cfr. artigo 38.º, n.º 4.

5.6

O que se deve entender, para efeitos da profundidade máxima de empena, por fachadas de edifícios contíguos que são de manter? E esta profundidade máxima aplica-se numa obra de ampliação?

Os n.º 2 e 3 do artigo 43.º do PDM referem-se às fachadas dos edifícios confinantes que sejam de manter ou que não sejam de manter, o que terá que ser apurado face à situação concreta dos edifícios confinantes.

Assim, serão de manter as fachadas de imóveis que não possam, por regra, ser objeto de demolição, nomeadamente as dos edifícios com valor patrimonial, como sejam os imóveis classificados ou em vias de classificação, imóveis da Carta Municipal de Património ou imóveis com fachadas revestidas a azulejos (cfr a este propósito artigo 14.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa).

O artigo 42.º define, para os vários traçados urbanos, as regras aplicáveis a obras de construção, ampliação e alteração, mas tal não significa que todas as normas se apliquem aos vários tipos de obras de edificação. É o que acontece com a profundidade máxima da empena, a qual traduz uma definição que é realizada para a fachada lateral de um edifício, a qual, por natureza, ocorre perante obras de construção e não em situações de ampliações de edifícios já existentes. Nesse sentido, salienta-se o facto de o artigo 43.º se referir, apenas, a novos edifícios.

Pela mesma ordem de razões, houve necessidade de prever, expressamente, que a profundidade máxima da empena também se aplicava a obras de alteração que impliquem, por força de demolição da fachada tardoz ou do interior do edifício pré-existente, uma nova definição da profundidade da fachada lateral do edifício (cfr. artigo 45.º, n.º 5).

6.1 O meu prédio tem um logradouro muito grande, posso construir lá dentro?

Se o prédio está situado em espaço consolidado central e residencial, a disciplina quanto à ocupação do logradouro consta, essencialmente, do artigo 44.º do PDML, sem prejuízo da prevalência das normas relativas a valores ambientais e culturais; por exemplo, se estivermos perante um logradouro de um bem incluído na Carta Municipal de Património, estabelece o artigo 27.º, n.º 8, que não se aplica o conceito e o regime da superfície vegetal ponderada previsto no citado artigo 44.º.

A disciplina do artigo 44.º, quanto à ocupação dos logradouros, é no sentido de privilegiar e incentivar a sua desocupação e reconversão, prevendo para o efeito, quer a possibilidade de aumento da superfície de pavimento se o reordenamento favorecer a inserção urbana e permitir ganhos de área permeável e a manutenção das espécies arbóreas, quer a atribuição de créditos de construção às operações de libertação de interiores de quarteirão (cfr. artigo 44.º, n.º 11 e artigo 84.º).

Deste modo, as possibilidades de novas ocupações estão muito condicionadas, devendo ser observada uma superfície vegetal ponderada, nos termos do artigo 44.º, n.º 6 e 7, salvo no caso de pequenos logradouros situados em gaveto, desde que para satisfação da captação mínima de estacionamento privativo exigida no regulamento e que não sejam logradouros a preservar assinalados na Planta de Qualificação do Espaço Urbano.

Acresce que, se o logradouro em causa for fronteiro ao espaço público e tiver extensão superior a 10 metros, o mesmo não é suscetível de qualquer ocupação.

Se o logradouro já tiver áreas impermeabilizadas, há a possibilidade de ocupação do piso térreo, nas áreas já impermeabilizadas, no alinhamento tardo dos edifícios, nos termos do artigo 44.º, n.º 10.

Há, ainda, possibilidade de ocupação para atravessamento pedonal do quarteirão, quando os edifícios tenham frentes para duas ruas opostas, nos termos do artigo 44.º, n.º 13.

6.2

Além da superfície vegetal ponderada (Svp), também tenho que observar um índice de permeabilidade?

Não existem situações em que seja necessário o cumprimento dos dois parâmetros em causa.

Importa, antes de mais, considerar os conceitos de superfície vegetal ponderada, permeabilidade do solo e de Índice de permeabilidade constantes do artigo 4.º do Regulamento do PDML. Conclui-se dos referidos conceitos que o índice de permeabilidade é o quociente entre a área permeável e a área do solo a que o índice diz respeito. Por seu turno, a superfície vegetal ponderada (Svp) tem uma relação direta com a área permeável, já que o parâmetro A da respetiva fórmula de cálculo ($Svp = A + B + C$), corresponde à área permeável de um determinado logradouro ou loteamento.

Nos Traçados urbanos A, B e C, o PDML estabelece a superfície vegetal ponderada a observar, enquanto, para o Traçado urbano D, define um índice de permeabilidade.

6.3

Como defino o logradouro, para efeitos de aplicação de SVP, se a minha parcela não tem qualquer construção?

O logradouro, nessa situação, corresponde à área da parcela que não pode ser ocupada pela nova construção face às regras previstas para a profundidade da empena – cfr. artigo 44.º, n.º 14.

6.4

Quero construir um edifício isolado, como calculo o logradouro?

Os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima da empena, nos termos do artigo 43.º, n.º 6, pelo que, numa situação de obra nova, não existe necessariamente um logradouro, nem lhe são aplicáveis, quando exista, os parâmetros da fórmula da SVP, nos termos previstos no n.º 14 do artigo 44.º; até porque se tratam, maioritariamente, de áreas da Cidade onde os espaços não ocupados pela edificação são integrados nos espaços públicos envolventes.

6.5 Se eu quiser construir uma moradia também tenho que observar a SVP?

Se a moradia estiver situada em espaço central e residencial, Traçado urbano D, não tem que ser observada a SVP, mas um índice de permeabilidade de 0,3, se a parcela tiver uma profundidade superior a 14 metros e/ou com uma área superior a 130m².

Já nos restantes Traçados urbanos dos espaços centrais e residenciais, aplicam-se as regras relativas à SVP, independentemente de se tratar de uma moradia ou de um edifício de utilização coletiva.

6.6 O meu logradouro está ocupado por construções ilegais, posso reordenar essas construções, promovendo a sua legalização e um aumento da respetiva superfície de pavimento?

O PDML criou incentivos com o objetivo de reverter a situação atual, em que se regista a ocupação do interior dos quarteirões dos Traçados urbanos A e B, com anexos e construções destinadas a múltiplos usos (cfr. alínea a) do n.º 5 do artigo 44.º e n.º 11 do mesmos artigo).

Contudo esses incentivos só estão previstos para situações de ocupação legal e não se podem aplicar a construções ilegais.

Mais se salienta que a possibilidade de aumentar a superfície de pavimento das edificações pré-existentes, até um máximo de 10%, não depende do uso previsto, mas só poderá ocorrer se houver aumento de área permeável no logradouro (em que: $Svp \geq 0,7 \cdot ATLog$ e $A \geq 0,2 \cdot ATLog$), preservação dos elementos arbóreos de interesse e adequada integração das novas construções.

6.7 Qual é a área de referência para aplicação da SVP, num loteamento?

Em operações de loteamento a área a considerar para efeitos de aplicação da SVP, como resulta do artigo 4.º, alínea d), é a área líquida do loteamento, ou seja, a área destinada a uso privado e não objeto de cedência ao domínio municipal (lotes e áreas comuns dos lotes), acrescida das áreas verdes e de utilização coletiva que, por serem em solo orgânico e sem construção acima e abaixo do solo, integrem o parâmetro A da fórmula da SVP.

Ou seja, da área total de intervenção do loteamento, não se consideram para efeito de cálculo da SVP, as áreas de cedência destinadas a equipamentos de utilização coletiva e a infraestruturas, nomeadamente a arruamentos viários e pedonais e a estacionamento de uso público.

7.1

Posso lotear um terreno que, em parte, é espaço verde de recreio e produção?

Pode. O artigo 50.º, n.º 5, interdita a constituição de lotes em espaços verdes de recreio e produção. Contudo, nada impede que a área assim qualificada integre uma operação de loteamento e seja, nessa sede, destinada a cedência ao domínio municipal, para áreas verdes.

7.2

Posso lotear um terreno situado em espaço a consolidar?

A regra quanto à execução do plano, nos espaços a consolidar, é que a operação urbanística tem que ser precedida da delimitação de uma unidade de execução – cfr. artigo 58.º, n.º 2.

Deste modo, em princípio não poderá realizar a operação de loteamento, sem antes ser delimitada uma unidade de execução, a qual pode, aliás, requerer ao município, nos termos do artigo 119.º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro.

Esta regra admite as exceções previstas no artigo 58.º, n.º 5. Assim, nas seguintes situações, a operação urbanística pode ser desenvolvida sem prévia delimitação de unidade de execução:

- Obras de conservação e de alteração;
- Situações de colmatação entre edifícios preexistentes a manter (a operação não pode respeitar a parcela com uma frente superior a 40 metros – cfr. conceito de colmatação no artigo 4.º, alínea d);
- Parcela contígua a espaço consolidado que não seja espaço verde ou que tenha adquirido características semelhantes por já ter sido urbanizado ou edificado;
- Única operação que abrange a totalidade do polígono do espaço a consolidar.

8.1

A Planta de ordenamento representa todos os equipamentos da Cidade?

Não. A Planta de ordenamento só representa os equipamentos de maior dimensão, pelo que a mesma não esgota as necessidades já verificadas quanto aos vários tipos de equipamentos de utilização coletiva, constantes das Cartas de Equipamentos, e cuja satisfação terá que ser equacionada ao nível das operações urbanísticas que estejam sujeitas a realizar cedências de áreas para este fim, nomeadamente as operações de loteamento e as operações com impacte relevante ou semelhante a loteamento.

8.2

Onde posso localizar um equipamento ou outra atividade que implique grande afluxo de público?

No sentido de evitar os problemas, ao nível do sistema de acessibilidades da Cidade, ocasionados por grandes equipamentos de utilização coletiva ou grandes áreas comerciais ou de serviços, que supõem um grande afluxo de pessoas, foi previsto que os grandes geradores de viagens são implantados a menos de 400 metros das estações ou interfaces servidas pelas redes de transportes coletivos de 1º ou 2º nível de hierarquia – cfr. artigo 69.º.

São grandes geradores de viagens:

- Edifício de uso predominantemente comercial com superfície de pavimento superior a 25.000m²;
- Edifício de uso predominantemente terciário com superfície de pavimento superior a 20.000m²;
- Equipamento de utilização coletiva ou áreas afetas ao uso terciário que gerem um volume médio anual superior a 10.000 viagens diárias, incluindo entradas e saídas, calculado de acordo com o disposto em regulamento municipal.

Assim, se a sua operação contemplar um grande gerador de viagens, a localização terá que observar a supra mencionada distância máxima de 400 metros a estações ou interfaces servidas pelas redes de transportes coletivos de 1º ou 2º nível de hierarquia.

9.1 Que estacionamento posso ou tenho de prever?

Dependendo do tipo de operação urbanística (e do uso previsto na mesma), pode ser necessário prever estacionamento de uso privativo e estacionamento de uso público cfr. artigos 75.º e 76.º e Anexos X e XI do regulamento do PDML.

Assim, é necessário prever estacionamento de uso privativo nas operações de edificação e nas operações de loteamento, em razão da respetiva superfície de pavimento prevista e do uso a que a mesma se destina (incluindo a situação de equipamentos públicos).

Já o estacionamento de uso público só é necessário nas operações de loteamento e nas operações com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, em razão, também, a superfície de pavimento e na medida em que a mesma não respeite a equipamentos de utilização coletiva (para os quais só está previsto o estacionamento definido no Anexo X).

O estacionamento de uso público pode situar-se à superfície (caso em que a respetiva área é cedida ao domínio municipal) ou estar localizados em estrutura edificada (constituindo compensação em espécie pelas áreas de estacionamento não cedidas), mas, nesta última situação, não pode o estacionamento em silo ser inferior a 60 lugares, nem superior a $\frac{3}{4}$ do estacionamento público total – cfr. artigo 63.º-F do RMUEL.

Salienta-se que, em qualquer dos tipos de estacionamento, existem parâmetros mínimos e máximos de estacionamento que devem ser observados, face à específica Zona de Estacionamento, prevista na Planta de acessibilidades e transportes.

Além do já exposto, pode ser exigível prever estacionamento de veículos pesados no interior do lote ou parcela, nos termos constantes do Anexo XII.

Para efeitos deste cálculo devem ser consideradas as várias regras sobre esta matéria, por exemplo, as áreas a considerar por cada tipo de veículo previstas no artigo 75.º, n.º 2, ou as regras de arredondamento constante dos Anexos X e XI, que prevê o arredondamento dos valores decimais apurados para o número inteiro imediatamente superior.

9.2 Há alguma situação em que não tenha de cumprir a capitação mínima de estacionamento?

A capitação mínima de estacionamento admite exceções. Desde logo, se o número mínimo de lugares de estacionamento de uso privativo for igual ou inferior a 5 lugares ou se a operação urbanística se localizar em área consolidada e existirem condicionamentos regulamentares ou físicos à construção do estacionamento (é o caso de parcelas de área muito diminuta ou da impossibilidade de construção de caves por condicionalismos geológicos) – cfr. artigo 75.º, n.º 4.

Acrescem os casos em que a operação esteja situada em área com défice de estacionamento, delimitadas em plano de urbanização, plano de pormenor ou regulamento municipal (cfr. Regulamento Municipal que Aprova o Sistema de Incentivos a Operações com Interesse Municipal), já que, nessas situações, admite-se a criação de lugares suplementares para residentes, o que dá lugar à atribuição de créditos de construção – cfr. artigo 77.º.

9.3

Numa ampliação também tenho que prever estacionamento nos termos do PDML?

Uma obra de ampliação deve prever o estacionamento mínimo, nos termos supra referidos, correspondente à superfície de pavimento que é ampliada pela operação, cumprindo verificar se é aplicável, no caso concreto, alguma exceção a essa exigibilidade, conforme mencionado no ponto anterior.

9.4

Se a minha operação envolve mais do que um uso, como devo calcular os parâmetros de estacionamento?

Nessa situação, o estacionamento mínimo e máximo deve ser calculado, por uso, nos termos do Anexo X e do Anexo XI, consoante se trate de estacionamento privativo ou de estacionamento de uso público, neste último caso, apenas quando se trate de uma operação de loteamento ou de uma operação com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento.

Após o apuramento do número mínimo e máximo de lugares de estacionamento, por cada uso previsto na operação, os valores decimais de dotações de lugares de estacionamento deverão ser arredondados, para o número inteiro imediatamente superior, conforme resulta da Nota aposta nos referidos Anexos, procedendo-se, então, à soma dos valores aferidos para cada uso.

9.5

Quero promover um loteamento, quais os estacionamentos necessários?

Nas operações de loteamento e nas obras de edificação com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento devem ser previstas áreas de estacionamento de uso privativo e de estacionamento de uso público, calculadas tendo por base os valores mínimos e máximos previstos no Anexo X e XI do Regulamento.

O estacionamento de uso público máximo e mínimo é calculado por cada 100m² da superfície de pavimento prevista na operação e varia em atenção à zona onde se localiza a operação de acordo com a Planta de acessibilidades e transportes, a qual é definida em razão da proximidade à rede de transporte coletivo de 1º nível.

No caso do estacionamento de uso privativo correspondente ao uso habitacional, o estacionamento mínimo varia, também, em função da tipologia dos fogos previstos.

Com efeito, nos procedimentos de controlo prévio de operações de loteamento, a memória descritiva e justificativa, a apresentar pelo interessado, deve indicar a tipologia dos fogos previstos na operação (cfr. alínea I) do n.º 2 do artigo 7.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março), pese embora a mesma não seja uma especificação obrigatória no alvará de loteamento, conforme resulta do artigo 77.º do RJUE.

Deste modo, em sede de projeto e de controlo prévio do loteamento deverá ser manifestado o cumprimento do estacionamento mínimo definido no PDML, face às tipologias propostas, sem prejuízo de esse parâmetro ser aferido, em sede de controlo prévio da operação de construção, no caso de existir uma variação na tipologia dos fogos inicialmente prevista na fase do loteamento.

10.1

Tenho uma construção muito antiga, mas que está ilegal, só posso legalizá-la se cumprir o PDML?

Não. Existe uma possibilidade excepcional de legalização, durante um prazo de dois anos a contar da data de entrada em vigor do PDML, relativamente às operações urbanísticas anteriores a 1983 e constantes de planta cartográfica da Cidade de Lisboa desse mesmo ano, mesmo que não cumpram todas as disposições do PDML, disponível em lxi.cm-lisboa.pt.

Nestas situações, é necessário que o projeto, ainda que não cumpra todas as disposições do RPDM, observe as normas legais em vigor, à data da legalização, dado que a aplicação das mesmas não foi, nem poderia ser, excecionada nesta sede.

Por outro lado, é necessário que a legalização observe, nos termos legais, os pareceres, autorizações ou aprovações das entidades exteriores ao Município.

10.2

Sou proprietário de um estabelecimento de um pequeno comércio local que precisava ampliar, mas como não posso ocupar o logradouro, como posso fazer?

Nos termos do artigo 44.º n.º 10, existe a possibilidade de prolongamento construtivo do piso térreo, para além do alinhamento a tardoz, sobre áreas já impermeabilizadas em subsolo, pelo que convirá averiguar as possibilidades conferidas por este preceito.

Por outro lado, se o seu comércio se situa numa áreas/eixos comerciais, nos termos definidos no artigo 4.º, e está em causa a regularização urbanística de um estabelecimentos que já deteve título de funcionamento, o logradouro pode ser totalmente ocupado com construção destinada a comércio, ao nível do piso térreo, sem prejuízo da salvaguarda da salubridade dos edifícios confinantes, nos termos do artigo 91.º, n.º 4.

CAPÍTULO



Objetivos,
qualificação do
solo e execução
do plano



1 NATUREZA, CONTEÚDO E ESTRUTURA DO PLANO

O Plano Diretor Municipal corresponde ao instrumento máximo de referência que orienta e traduz as políticas e ações de iniciativa municipal associadas ao desenvolvimento territorial – definindo as regras aplicáveis a todas as operações urbanísticas – e, neste sentido, todas as componentes socioeconómicas subjacentes com expressão territorial.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (cfr. Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro):

- 1** O plano diretor municipal estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal.
- 2** O plano diretor municipal é um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais de ordenamento do território e para o estabelecimento de programas de ação territorial, bem como para o desenvolvimento das intervenções sectoriais da administração do Estado no território do município, em concretização do princípio da coordenação das respetivas estratégias de ordenamento territorial.
- 3** O modelo de organização espacial do território municipal tem por base a classificação e a qualificação do solo.
- 4** O plano diretor municipal é de elaboração obrigatória. (cf. artigo 84.º do RJIGT)

O Plano Diretor Municipal de Lisboa consubstancia-se, neste âmbito, em torno de um Regulamento e respetivos Anexos, cuja tradução espacial se faz através de diversas peças desenhadas, constituindo-se como um documento igualmente vinculativo das iniciativas municipais (ao nível do planeamento e gestão urbanísticas) e das iniciativas privadas de urbanização e edificação com incidência no seu âmbito territorial (ao nível das regras aplicáveis ao licenciamento das operações urbanísticas).

Do seu conteúdo documental fazem parte dois tipos de elementos – os elementos constituintes (com carácter vinculativo) e os elementos de acompanhamento (de fundamentação e suporte à interpretação dos elementos constituintes) – ambos apresentados no artigo 3.º do seu Regulamento.

Os elementos constituintes do Plano são os seguintes:

- a) Regulamento e Anexos I a XII, que dele fazem parte integrante:
 - i) Anexo I – Planta e lista de planos de urbanização e de pormenor em vigor;
 - ii) Anexo II - Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação;
 - iii) Anexo III – Lista de bens da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico;
 - iv) Anexo IV – Hierarquia da rede de transportes coletivos;
 - v) Anexo V – Hierarquização das interfaces de transporte e listagem das interfaces;
 - vi) Anexo VI – Hierarquia da rede viária;
 - vii) Anexo VII – Matriz de nós;
 - viii) Anexo VIII – Critérios de planeamento das redes cicláveis;

- ix) Anexo IX – Estações de metropolitano e zonamento do estacionamento;
 - x) Anexo X – Parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso privativo;
 - xi) Anexo XI – Parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso público;
 - xii) Anexo XII – Parâmetros de dimensionamento de lugares de estacionamento de pesados.
- b) Planta de ordenamento, desagregada nas seguintes plantas:
- i) Planta de qualificação do espaço urbano;
 - ii) Planta da estrutura ecológica municipal;
 - iii) Planta do sistema de vistas;
 - iv) Planta de riscos naturais e antrópicos I;
 - v) Planta de riscos naturais e antrópicos II;
 - vi) Planta das condicionantes de infraestruturas;
 - vii) Planta de acessibilidades e transportes.
- c) Planta de condicionantes, desagregada nas seguintes plantas:
- i) Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I;
 - ii) Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública II.

E os seus elementos de acompanhamento:

- a) Estudos de caracterização do território municipal e respetivo Relatório-síntese;
- b) Relatório;
- c) Relatório ambiental;
- d) Programa de execução e financiamento;
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) Planta da situação existente;
- g) Relatório com identificação dos compromissos urbanísticos na área do plano;
- h) Mapa de ruído;
- i) Carta educativa;
- j) Indicadores de monitorização.

No que refere ao Regulamento, ele estrutura-se em torno de cinco grandes temas:

- Título I – Disposições Gerais;
- Título II – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública;
- Título III – Uso do Solo;
- Título IV – Programação e Execução do Plano;
- Título V – Disposições Finais.

Na primeira parte, **Título I - Disposições Gerais**, encontram-se, de um modo geral, as disposições relativas ao propósito e enquadramento do próprio Plano: o Objeto, âmbito e vinculação; os seus Objetivos estratégicos; o seu Conteúdo documental; os Conceitos necessários à sua interpretação; o seu enquadramento e relação com os demais Instrumentos de gestão territorial; e, ainda, as condições de ação e definição das Estruturas consultivas complementares para a sua implementação.

Na segunda parte, **Título II - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública** (a que correspondem, de um modo geral, as Condicionantes do Plano), encontram-se identificadas as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública, o respetivo âmbito e a remissão para o regime aplicável; e especifica-se o regime aplicável ao Património cultural (remetendo a sua identificação para as peças desenhadas e para o Anexo II - Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação).

Na Revisão do Plano são identificadas as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública associadas às seguintes estruturas e domínios: Aeroporto de Lisboa; Área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa (APL); Áreas sujeitas ao regime florestal; Centros radieleétricos e ligações hertzianas; Domínio hídrico; Edifícios públicos; Ferrovias; Fitomonumentos; Gasoduto; Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e zonas especiais de proteção; Instalações militares; Marcos geodésicos; Prisões e estabelecimentos tutelares de menores; Rede de faixas de gestão de combustível; Redes de distribuição de energia elétrica; Rede rodoviária nacional e estradas e caminhos municipais; Sistema de infraestruturas de abastecimento de água.

A terceira parte, **Título III - Uso do Solo**, decompõe-se em cinco grandes capítulos:

- Capítulo I - Disposições gerais;
- Capítulo II – Sistemas de proteção de valores e recursos;
- Capítulo III – Sistemas de abastecimento e drenagem;
- Capítulo IV – Do espaço urbano;
- Capítulo V – Sistema de acessibilidades.

No primeiro capítulo, das disposições gerais, vincula-se a classificação de todo o âmbito territorial do Plano como solo urbano (na sua globalidade constituído por terrenos urbanizados, compreendendo ainda os solos afetos à estrutura ecológica municipal) e apresentam-se as regras relativas à interpretação da Planta de Ordenamento (“Devem ser sempre considerados cumulativamente as diferentes cartas em que a Planta de ordenamento se desagrega e os respetivos regimes, prevalecendo o regime mais restritivo, designadamente para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade.” artigo 10.º).

No segundo capítulo, dos sistemas de proteção de valores e recursos, identificam-se os dois grandes sistemas constitutivos do território, subdividindo-os por secções específicas:

- Secção I - Valores e recursos ambientais, que se subdivide em:
 - Subsecção I – Estrutura ecológica municipal (fundamental e integrada)
 - Subsecção II – Outras componentes ambientais urbanas;
 - Subsecção III – Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos;
- Secção II - Valores culturais, que se subdivide em:
 - Subsecção I - Bens culturais imóveis de interesse arquitetónico, histórico e paisagístico da Carta Municipal do Património;
 - Subsecção II - Bens culturais imóveis de interesse arqueológico e geológico da estrutura patrimonial municipal.

No terceiro capítulo, relativo aos sistemas de abastecimento e drenagem, distinguem-se os dois sistemas: sistema de infraestruturas de abastecimento de água e sistema de drenagem de águas residuais, identificando os seus elementos e as regras específicas de proteção aplicáveis a cada um.

O quarto capítulo, do solo urbano, compreende as regras relativas ao regime de uso e transformação do solo associadas à classificação e qualificação do solo constantes do modelo territorial, vertido na planta de ordenamento desagregada (sem prejuízo das demais regras aplicáveis, relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e aos sistemas de proteção de valores e recursos).

Para efeitos de interpretação, este capítulo desdobra-se em três secções principais:

- Secção I – Disposições gerais;
- Secção II – dos Espaços Consolidados;
- Secção III – dos Espaços a Consolidar.

Na primeira secção, relativa às disposições gerais, apresenta-se a Qualificação operativa e funcional subjacente ao modelo territorial do Plano e definem-se os pressupostos dos Índices de utilização do solo e de edificabilidade, que constituem o parâmetro de referência para o cálculo das edificabilidades admitidas em cada classe de espaço.

Na segunda secção, relativa aos Espaços consolidados, definem-se os critérios e regras urbanísticas aplicáveis às operações urbanísticas, subdividindo-se esta secção, de acordo com a qualificação do solo preconizada, nas seguintes subsecções:

- Subsecção I – Espaços centrais e residenciais (distinguindo-se dentro destes quatro tipos de traçados urbanos¹);
- Subsecção II – Espaços de atividades económicas;
- Subsecção III – Espaços verdes, subdivididos em:
 - Espaços verdes de recreio e produção,
 - Espaços verdes de proteção e conservação,
 - Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias,
 - Espaços ribeirinhos;
- Subsecção IV – Espaços de uso especial de equipamentos;
- Subsecção V – Espaços de uso especial de infraestruturas;
- Subsecção VI – Espaços de uso especial ribeirinho.

¹ Ver 3.1.1. Traçados urbanos.

A terceira secção, relativa aos Espaços a consolidar, reporta os mesmos conteúdos da secção anterior, também de acordo com a sua qualificação, subdividindo-se nas seguintes subsecções:

- Subsecção I – Espaços centrais e residenciais;
- Subsecção II – Espaços de atividades económicas;
- Subsecção III – Espaços verdes (incluindo Espaços verdes de recreio e produção);
- Subsecção IV – Espaços de uso especial de equipamentos;
- Subsecção V – Espaços de uso especial ribeirinho.

Quanto ao quinto capítulo, relativo ao sistema de acessibilidades, divide-se de acordo com as seguintes componentes, pelas seguintes secções:

- Secção I – Rede de transportes públicos;
- Secção II – Rede de circulação viária;
- Secção III – Rede de mobilidade suave;
- Secção IV – Estacionamento.

Na quarta parte do Regulamento, **Título IV - Programação e Execução do Plano**, o Regulamento subdivide-se em torno dos seguintes temas:

- Capítulo I – Programação da Execução;
- Capítulo II - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento de uso público;
- Capítulo III - Critérios de perequação.

No primeiro destes capítulos identificam-se as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), assim como os projetos e programas urbanos, transversais e específicos, associados a cada uma; o regime do Fundo Municipal de Urbanização, as regras relativas à Contratualização de operações urbanísticas; os termos gerais do Sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal; as condições relativas aos Apoios à reabilitação e à Política municipal de habitação.

No segundo capítulo estabelecem-se os parâmetros a que, nas operações urbanísticas de loteamento, operações de impacto relevante e com impacto semelhante a operação de loteamento, devem obedecer as áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento de uso público, e as quais devem ser cedidas ao domínio municipal, com exceção das situações especificamente previstas e dos loteamentos de iniciativa municipal (sem prejuízo de, neste último caso, se observarem os parâmetros de dimensionamento das áreas para os fins públicos em causa, salvo as situações excecionais legalmente previstas).

Finalmente, no terceiro capítulo indicam-se os critérios relativos à perequação, definindo os mecanismos aplicáveis (índice médio de utilização e a área de cedência média²) bem como o seu âmbito de aplicação.

Finalmente, a quinta parte do Regulamento, **Título V - Disposições Finais**, compreende as disposições e regras relativas a Atos válidos e pré-existências, às condições relativas à Revisão do próprio Regulamento e à sua entrada em vigor.

² Ver Capítulo IV - Glossário.

2 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

O Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML) corresponde a um instrumento de gestão urbanística, de âmbito e responsabilidade municipal, cujo enquadramento normativo é dado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, atualmente previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro (Divisão II - Plano Diretor Municipal, artigos 84.º a 86.º deste diploma).

O PDML tem como objetivos estratégicos (artigo 2.º):

- Recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população de Lisboa;
- Promover a reabilitação e a regeneração urbana, alargando o conceito de área histórica a toda a Cidade consolidada como forma de defesa e valorização do seu património histórico, cultural e paisagístico;
- Tornar Lisboa uma cidade amigável, segura e inclusiva;
- Promover uma cidade ambientalmente sustentável e eficiente na forma como utiliza os recursos, incentivando a utilização de recursos renováveis, uma correta gestão de resíduos, a agricultura urbana e a continuidade dos sistemas naturais e aumentando a resiliência urbana;
- Promover uma cidade inovadora e criativa, capaz de competir num contexto global e gerar riqueza e emprego;
- Afirmar a identidade de Lisboa num mundo globalizado;
- Criar um modelo de governo eficiente participado e financeiramente sustentável.

O PDML traduz, sob a forma de um modelo territorial e de um conjunto de regras (com carácter vinculativo transversal), estes objetivos através de um conjunto de opções territoriais, de entre as quais se destacam:

- Uma classificação do solo baseada em critérios tipo-morfológicos e funcionais, ancorada na distinção entre Espaços Consolidados e Espaços a Consolidar, a qual pressupõe tipos e critérios de planeamento e gestão urbanística distintos, bem como regras e parâmetros urbanísticos ajustados a cada realidade específica;
- A definição de dois sistemas centrais de proteção e valorização de:
 - Valores e recursos ambientais,
 - Valores e recursos culturais;
- A definição de um sistema integrado de acessibilidades, compreendendo:
 - rede de transportes coletivos,
 - rede rodoviária,
 - rede de mobilidade suave,
 - estacionamento;
- A definição de programas e projetos transversais e urbanos subjacentes aos objetivos estratégicos;
- A estruturação de um novo modelo de programação e execução do Plano.

1 Todo o território municipal corresponde a solo urbanizado, integrando, de acordo com o grau de urbanização do solo e com o grau de consolidação morfológica duas categorias de espaços:

- **Espaços consolidados;**
- **Espaços a consolidar.**

2 Para além das regras e parâmetros urbanísticos, esta divisão suporta dois tipos de enquadramento distintos para as operações urbanísticos em cada caso:

- Nos espaços consolidados: **a execução do plano processa-se através de operações urbanísticas apropriadas à natureza e dimensão da intervenção e ao grau de dependência em relação à ocupação envolvente**, ainda qua a Câmara Municipal possa em casos específicos, designadamente em operações urbanísticas de maior impacte, exigir a delimitação de unidades de execução para efeitos de reestruturação fundiária, abertura de novos arruamentos, reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos ou para efeitos de perequação;
- Nos espaços a consolidar: **a execução do plano realiza-se no âmbito de unidades de execução, disciplinadas ou não por planos de urbanização ou de pormenor** vinculando os processos de gestão fundiária e de urbanização à contratualização e programação das operações urbanísticas através da associação e concertação entre proprietários (em sistema de compensação) ou entre estes e o Município (sistema de cooperação).

3 Ao contrário da anterior versão do PDM, onde as áreas históricas eram identificadas como uma classe de espaço circunscrita a algumas partes da Cidade, na presente versão o **conceito de área histórica** foi alargado a toda a Cidade consolidada como forma de defesa e valorização integrada do seu património histórico, cultural e paisagístico.

4 Neste sentido, o Plano adota como **princípio geral a conservação tipológica e morfológica** dos seus espaços urbanos mais significativos, designadamente os **Espaços centrais e residenciais e os Espaços de atividades económicas**, definindo:

- A restrição de autorização de obras de demolição a um pequeno número de situações identificadas de forma precisa, a uma adequada fundamentação técnica e à penalização das situações em que a demolição resulte de deterioração dolosa dos edifícios;
- A obrigação da reconstrução integral ou parcial do edifício pré-existente nos casos resultantes de deterioração dolosa ou violação grave do dever de conservação;
- A obrigação de manter a volumetria pré-existente e a fachada, em determinados casos, quando a demolição se baseie em ruína ou inviabilidade técnica ou económica da reabilitação.

5 No que refere à divisão do solo urbanizado, compreendendo espaços consolidados (área histórica) e espaços a consolidar, adotou-se, em função da utilização dominante, a seguinte qualificação:

- **Espaços centrais e residenciais**
- **Espaços de atividades económicas**
- **Espaços verdes**
- **Espaços de uso especial de equipamentos**
- **Espaços de uso especial de infraestruturas**
- **Espaços de uso especial ribeirinho**

3.1 ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS

3.1.1. Traçados Urbanos

A distinção dos Espaços Centrais e Residenciais consolidados de acordo com as suas características tipomorfológicas constitui um dos aspetos que distingue o novo Plano Diretor Municipal de Lisboa da sua versão anterior, assinalando o objetivo central de reabilitação urbana, de acordo com o princípio de conservação e valorização das características urbanas e paisagísticas dos tecidos urbanos existentes e da melhor adequação das intervenções e operações urbanísticas às suas características.

Neste sentido, o novo PDML procura desenvolver o habitual âmbito qualificativo dos Planos – baseado numa qualificação do solo urbanizado de tipo essencialmente funcional³ – alargando os critérios a observar na qualificação do solo.

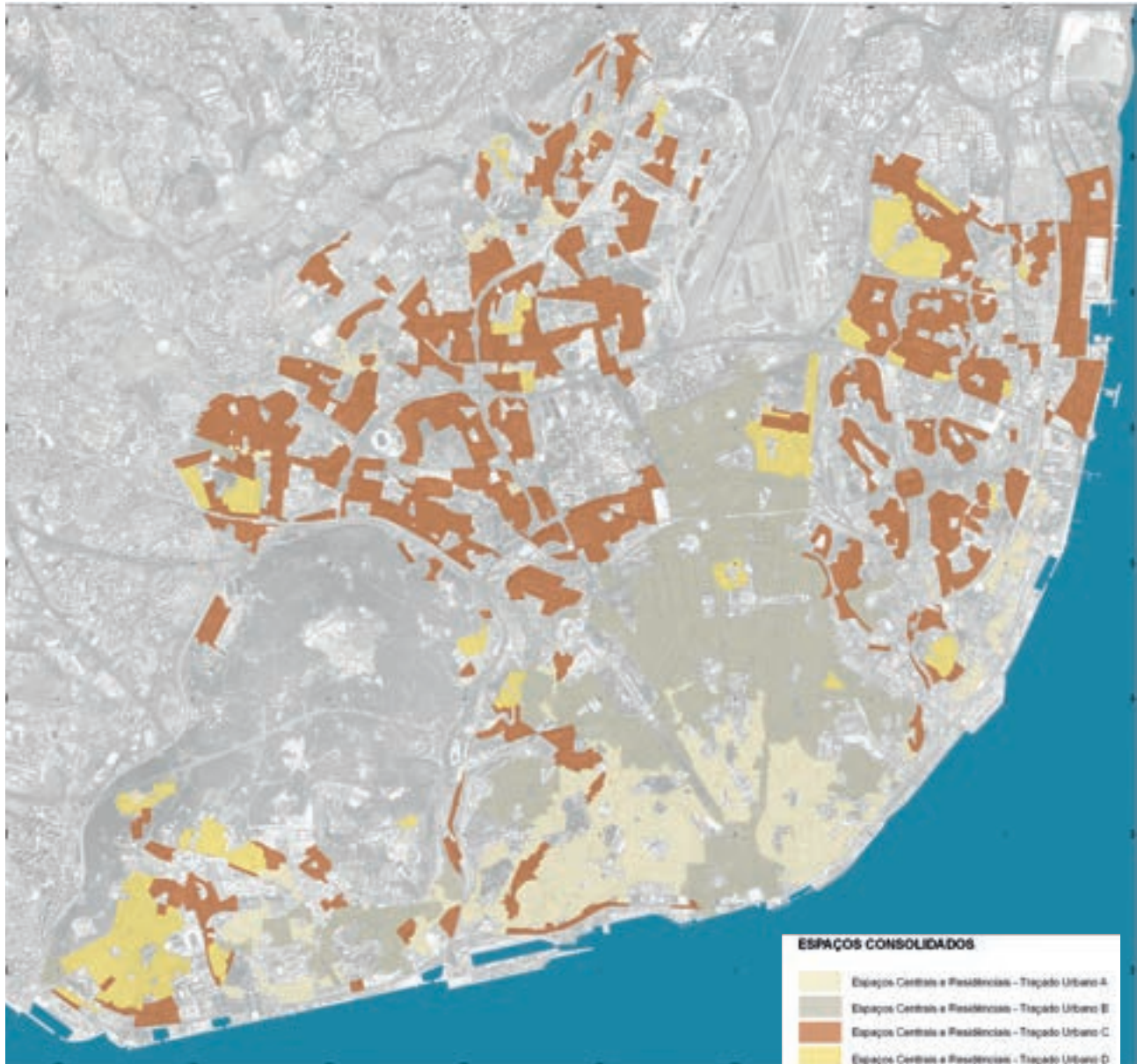
Por um lado agregando as categorias Espaços centrais⁴ e Espaços residenciais⁵ numa única categoria, Espaços centrais e residenciais – tendo em vista conta a especificidade territorial do município e os objetivos de tornar a função residencial a todo o espaço urbano, ultrapassando assim um zonamento potencialmente artificioso – e, a partir desta agregação, o desdobramento dos Espaços centrais e residenciais de acordo com os traçados urbanos dominantes na cidade, procurando assim relevar uma perspetiva mais valorativa das características tipomorfológicas em detrimento de uma distinção mais funcional (tendo subjacente a perspetiva de uma capacidade de adaptação do edificado a novos usos, sem prejuízo da salvaguarda das suas características urbanísticas e arquitetónicas mais relevantes).

³ Consagrada no Decreto-Regulamentar 11/2009 de 29 de Maio.

⁴ Cf. DR 9/2009 de 29 de Maio, Artigo 21º, nº1: “a) Espaços centrais – áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.”

⁵ Idem: “b) Espaços residenciais – áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.”

Neste âmbito, identificaram-se no Plano os seguintes traçados:



Espaços centrais e residenciais consolidados - Traçados urbanos

- **Traçados urbanos A** – correspondem a traçados que abrangem essencialmente as áreas a partir das quais se forma a cidade, as frentes ribeirinhas e os antigos núcleos rurais. Estes traçados são essencialmente de dois tipos:
 - a) traçados orgânicos, que se caracterizam como malhas de arruamentos, de formação lenta, adaptados às condições e topografia do terreno com ruas estreitas e sinuosas, constituindo exemplos maiores a área envolvente do Castelo, Alfama, ou a Mouraria;
 - b) traçados regulares, que se caracterizam pela implementação de quarteirões retangulares, resultantes na maior parte dos casos de operações urbanísticas integradas, com uma natureza própria do loteamento, adaptando-se de forma mais ou menos à topografia e preexistências (designadamente limites originais da propriedade), sendo exemplos o Bairro Alto, Madragoa e Lapa;



Alfama
(Carta de Lisboa, Silva Pinto, 1910, pl.12F)



Alfama



Bairro Alto
(Carta de Lisboa, Silva Pinto, 1910, pl.10F-10G)



Bairro Alto

- **Traçados urbanos B** – correspondem aos traçados planeados, resultantes de operações urbanísticas integradas, organizados em quarteirão que abrangem partes da cidade edificada em várias épocas, desde o século XVIII até hoje. Caracterizam-se maioritariamente pela aplicação de planos ortogonais perfeitos, dos quais resultam ruas direitas e perpendiculares entre si, sofrendo alterações ao nível da implantação pela adaptação ao terreno ou a preexistências. Constituem exemplos mais marcantes: Baixa Pombalina, Avenidas Novas, Campo de Ourique e Alvalade;



Baixa Pombalina



Alvalade

- **Traçados urbanos C** – correspondem aos traçados de implantação livre que abrangem tecidos urbanos edificados desde a segunda metade do século XX. Caracterizam-se essencialmente pela implantação de edifícios isolados, em forma de banda ou torre, e por grandes áreas livres que circundam as edificações. Constituem exemplos mais marcantes: Olivais, Telheiras e Chelas;



Olivais

- **Traçados urbanos D** – correspondem aos traçados de moradias que abrangem tecidos urbanos essencialmente construídos na primeira metade do século XX. Caracterizam-se pela implantação de edifícios destinados maioritariamente a habitação unifamiliar. Estes traçados diferem, ao nível da implantação das edificações, por serem de moradias isoladas, agrupadas em banda ou geminadas. Constituem exemplos mais marcantes: Encarnação, Madre de Deus, Santa Cruz de Benfica, Serafina, Alvito, Caselas e Restelo.



Encarnação



Restelo

Esta divisão com base na morfologia urbana visa no PDML aproximar as regras e parâmetros urbanísticos a cada tipo de situação, permitindo assim regular de forma diferenciada as operações urbanísticas em função da sua especificidade material.

Neste sentido, o regime aplicável às operações urbanísticas nos espaços consolidados centrais e residenciais varia em função dos traçados urbanos, implicando, portanto, a definição de regras que visam no essencial:

- a) garantir a preservação das características tipo-morfológicas nas operações urbanísticas de menor impacto (obras de construção, alteração e ampliação, sem esquecer as intervenções ao nível da conservação ou da consolidação estrutural);
- b) garantir, nas operações urbanísticas de maior alcance (operações de loteamento e operações de impacto relevante e/ou semelhante a uma operação de loteamento⁶), a continuidade e correta integração das intervenções no âmbito das características das áreas envolventes.

Estas regras são descritas, nos seus aspetos essenciais nos quadros 1.1.1 a 1.1.4. e 1.2 do Bloco A do Capítulo V.

Mas a distinção e identificação de quatro tipos de traçados em Lisboa não tem implicações apenas ao nível dos espaços consolidados. De facto, eles constituem também a referência para os processos de urbanização dos espaços a consolidar.

Neste sentido, com a remissão das regras a considerar para as áreas ainda expectantes ou objeto de processos mais profundos de renovação ou reconversão, procura-se garantir que a urbanização dos espaços a consolidar se centra mais na articulação entre os traçados urbanos existentes – procurando assegurar continuidades entre malhas urbanas e a minimização de soluções de rutura com as características morfológicas das áreas consolidadas que lhes são contíguas, procurando-se, neste sentido, uma maior coesão urbanística em todo o solo urbano.

⁶ Cf. Artigo 6º do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa

3.1.2. Espaços centrais e residenciais consolidados

- 1** A caracterização dos Espaços centrais e residenciais varia em função de quatro grandes tipos de traçados urbanos para os quais se definem regras específicas. Por outro lado, a regulamentação adotada no Plano para os Espaços centrais e residenciais incide sobretudo sobre o licenciamento de operações urbanísticas de construção, ampliação e alteração, devidamente articulada com cada tipo de traçado urbano e suas especificidades, apontando sempre no sentido da salvaguarda e reforço das características arquitetónicas e tipológicas existentes, da colmatação e compactação da malha urbana e da minimização de eventuais ruturas com o tecido edificado envolvente nas novas intervenções.
- 2** Ao nível dos usos, o Plano privilegia a predominância do uso habitacional, constituindo este uso a referência para a possibilidade de outros usos, designadamente os usos de turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística – entendidos como funções complementares, essenciais para o objetivo estratégico de reabilitação e regeneração da Cidade.

A este propósito, salienta-se que a alínea c) do artigo 4º do PDML define os usos que o plano entendeu tipificar e que correspondem às utilizações que serão objeto de autorização, em sede de consulta prévia, e de emissão do correspondente alvará de utilização – usos de: equipamento, de produção agrícola, turismo, habitação, indústria, logística e terciário; sem prejuízo dos condicionamentos regulamentares do plano poderem implicar, em determinadas situações, uma concretização da atividade específica que é autorizada no âmbito de um uso mais abrangente, por exemplo a indústria compatível, a micrologística, o comércio, os serviços ou a restauração e bebidas.

No que refere às mudanças dos usos existentes para outros usos, estas variam em função dos tipos de traçado sobre os quais incidem as operações urbanísticas, sendo que:

- nos Traçados A (malhas urbanas e orgânicas e regulares), B e C (malhas planeadas e modernas), são permitidas em geral todas as mudanças de uso, com exceção da mudança de uso habitacional para outros usos que é apenas admitida nalguns casos;
- nos Traçados D (moradias), não é permitida em geral a mudança de uso habitacional para outros usos, com exceção da mudança para uso de equipamentos ocupando a totalidade do edifício e nos arruamentos indicados.

Verifica-se, portanto que a mudança de usos tem subjacentes os seguintes objetivos:

- A preservação da função residencial em todos os tipos de espaços centrais e residenciais, entendida como transversal para a atracção de população, procurando contrariar as dinâmicas de perda demográfica (ao nível da população residente) e, mesmo, reforçar dinâmicas pontuais recentes e ainda não consolidadas de aumento da população nalgumas áreas (cf. Estudos de caracterização do território municipal e respetivo Relatório-síntese);
- Permitir acomodar nos espaços histórica e funcionalmente mais significativos da Cidade, designadamente na Baixa e nas Avenidas Novas, novas funções orientadas para a melhoria da oferta turística (Baixa) e para a captação de novas atividades geradoras de emprego (comércio e serviços).
- No caso dos espaços urbanos resultantes das grandes intervenções urbanísticas da segunda metade do século XX (Olivais, Telheiras e Chelas), permitir reforçar a oferta de serviços e comércio, bem como de equipamentos.
- Nos traçados urbanos do tipo A, correspondentes às áreas mais antigas da cidade, quer de formação lenta e não planeada (Castelo, Alfama, Mouraria) quer regulamentada através de operações urbanísticas

essencialmente fundadas no loteamento de grandes propriedades (Bairro Alto, Madragoa e Lapa): salvar a função residencial (ainda predominante e cuja reabilitação minimiza os impactos sobre as tipologias edificadas existentes), moderar as alterações de uso e reforçar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, essenciais para a melhoria da qualidade de vida e para a atração de novos residentes (constituindo este aspeto um fator determinante para a alavancagem da procura de habitação nestas áreas).

- Finalmente, no caso das áreas de moradias, pretende-se sobretudo assegurar a manutenção das características funcionais e tipo-morfológicas específicas de cada bairro, minimizando a sua descaracterização através da mudança de usos.

- 3** No que refere aos **logradouros**, o Plano identifica estes espaços como espaços a valorizar, tanto numa perspetiva ambiental, como numa perspetiva funcional, procurando compatibilizar as exigências postas pela atração de novos residentes e atividades económicas à Cidade (de entre as quais se destaca a oferta de estacionamento, necessariamente em cave, com consequências ao nível da impermeabilização destes espaços), com a salvaguarda do seu interesse na melhoria das condições de permeabilidade dos solos.

Neste sentido, o Plano introduz para a sua regulamentação um novo parâmetro – o de Superfície vegetal ponderada (Svp) – que visa acolher diferentes soluções construtivas que permitam contribuir, juntamente com a manutenção de solo permeável, para a melhoria das condições ambientais e hidrológicas do solo nas áreas mais consolidadas. Tal é o caso das superfícies vegetais sobre laje e dos poços de infiltração que contribuem por um lado para a oferta de espaços verdes privados, arborizados ou não, complementares ao tecido edificado e, por outro lado, em função da altura do solo acima da laje (ponderada para efeitos do seu contributo), permitem desempenhos importantes na infiltração das águas pluviais no solo. [Sobre o conceito e modo de aplicação, ver Capítulo III, 1. Superfície vegetal ponderada].

- 4** A regulamentação adotada para os Espaços centrais e residenciais define, como se referiu já, as regras referentes ao licenciamento de obras de construção, ampliação e alteração, as quais procuram – através de parâmetros urbanísticos de carácter morfológico (altura das fachadas, alinhamentos de fachadas e vãos, profundidade de empena) – dar resposta objetiva às pequenas intervenções de colmatação ou preenchimento da malha urbana predominantes nestes espaços. Estas operações, como se referiu anteriormente, vão sempre no sentido da preservação das principais características arquitetónicas dos edifícios e, por conseguinte, na proteção ou no reforço das suas características estruturais, essenciais para aquele fim.

- 5** No que refere às operações de demolição, prevalece no Plano, como princípio geral, a conservação do tecido edificado no seu todo e dos edifícios em específico e, conseqüentemente, a ponderação da sua admissibilidade, que é restrita aos seguintes casos:

- em situações de ruína iminente;
- em situações excecionais de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação, fundamentada por relatório de técnico credenciado e atestada por vistoria municipal;
- para abertura ou alargamento de arruamentos ou de espaços públicos;
- quando os edifícios se localizem em interior de quarteirão ou em logradouro, com exceção dos edifícios com valor urbanístico, arquitetónico ou cultural;
- quando os edifícios existentes não constituam elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural, tanto individualmente, como para o conjunto em que se integram e o projeto apresentado para a

sua substituição contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra;

- em situações em que a eliminação do edifício ou substituição por edifício novo reforce a segurança contra risco sísmico, de derrocada ou de incêndio, no conjunto em que se insere, prevista em plano de pormenor.

No entanto, mesmo nos casos em que a demolição é admissível é sempre privilegiada a manutenção da volumetria pré-existente e da fachada principal (neste caso, exceto quando o valor patrimonial e urbanístico da fachada não o justifique), constituindo-se este princípio como norma nos traçados urbanos A e B.

Ainda no que refere aos traçados urbanos do tipo A e B, o Plano introduz uma alteração à versão anterior. Assim, nos casos de ruína eminente e, excecionalmente, nas situações de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação onde se tenha verificado a deterioração dolosa da edificação pelo proprietário, ou por terceiro, ou violação grave do dever de conservação, comprovada no âmbito de processo contraordenacional instaurado e concluído nos termos da lei, é obrigatória a reconstrução integral ou parcial do edifício pré-existente.

Em caso de obras de alteração que integram a demolição da fachada posterior ou de obras que impliquem a demolição integral do interior do edifício, aplicam-se as regras respeitantes à profundidade máxima de empena constantes do presente Regulamento.

Outra medida significativa do Plano diz respeito à salvaguarda dos elementos de valor patrimonial, designadamente estatuária, azulejos, património industrial, os quais, sempre que desejável, devem ser reintegrados nas novas construções.

6 No que refere às operações de loteamento, o Plano prevê a sua possibilidade quando a parcela a lotear confine com arruamento público e a operação preveja uma das seguintes situações:

- a abertura de novos arruamentos pedonais ou viários;
- a criação de equipamentos e/ou espaços exteriores de utilização coletiva;
- a criação, o desenvolvimento ou o fecho de malha urbana.

Estas condições visam, reajustando as regras anteriormente vigentes, assegurar a definição de novas passagens que tornem os espaços centrais e residenciais mais “permeáveis” e acessíveis (tendo em atenção as especificidades urbanísticas e topográficas da Cidade) e, ao mesmo tempo, dotadas de melhores condições de segurança (acesso de veículos de emergência) e de salubridade.

No que refere à criação, desenvolvimento ou fecho da malha urbana, o Plano estabelece como princípio geral a consideração das características morfológicas e tipológicas das frentes urbanas contíguas e a possibilidade de remate da malha pré-existente (através de outras intervenções), contribuindo para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística da área urbana envolvente e define, ainda, os parâmetros e regras urbanísticos aplicáveis ao cálculo das edificabilidades admitidas, morfologias e permeabilidade dos espaços.

7 Um aspeto importante relativo às edificabilidades máximas admitidas prende-se com a possibilidade de majoração do índice de edificabilidade (o parâmetro de referência para o cálculo das áreas de construção), em situações excecionais e desde que sejam assegurados os demais parâmetros e condicionamentos, e as áreas de cedência para espaços verdes, de utilização coletiva e equipamentos, numa das seguintes situações:

- a área de intervenção seja igual ou inferior a 0,5 ha e a morfologia da envolvente o justifique;

- a operação gere e/ou utilize créditos de construção [ver Capítulo II 9.6. Sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal];
- a operação urbanística seja promovida pelo Município.

3.1.3. Espaços centrais e residenciais a consolidar

- 1** Os Espaços centrais e residenciais a consolidar correspondem a espaços de cujo processo de urbanização deverão resultar malhas urbanas de características tipo-morfológicas e funcionais idênticas às dos Espaços centrais e residenciais consolidados (naturalmente, sem prejuízo das diferenças inerentes à contemporaneidade dos projetos).
- 2** O desenvolvimento urbanístico destes espaços compreende três grandes tipos de operações urbanísticas:
 - de reconversão, designadamente de antigas áreas industriais obsoletas ou ocupadas com construções de carácter precário ou degradadas, de grandes equipamentos ou instalações militares em processo de desativação,
 - de estruturação de grandes parcelas urbanas não edificadas;
 - e regularização urbanística de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).
- 3** Nos espaços centrais e residenciais a consolidar valoriza-se a coexistência entre os vários usos urbanos nos mesmos termos aplicáveis aos espaços consolidados do mesmo tipo, designadamente os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, sendo que:
 - Nas polaridades urbanas (POLU), 30% da superfície total de pavimento deve ser destinada a uso diferente do predominante;
 - Em área de intervenção superior a 1 ha, 20% da superfície total de pavimento deve ser destinada a uso diferente do predominante na operação proposta, podendo esta percentagem ser ajustada em função da localização
 - Em parcelas com área entre 0,5 ha e 1 ha, 10% da superfície total de pavimento deve ser destinada a uso diferente do predominante na operação proposta, podendo esta percentagem ser reduzida ou aumentada quando a operação seja enquadrada em unidade de execução.
- 4** Nas obras de construção, ampliação e alteração aplicam-se as regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão.
- 5** Nas operações de loteamento a edificabilidade é apurada através de índice de edificabilidade [Sobre o conceito e modo de aplicação, ver Capítulo III, 3. Índice de edificabilidade], com possibilidade de majoração, e articulação de parâmetros tipo-morfológicos (altura da fachada, profundidade da empena). [ver Capítulo V, Quadro A2.2.]

3.2 ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

3.2.1. Espaços de atividades económicas consolidados

- 1** Os espaços de atividades económicas compreendem malhas urbanas, originariamente destinadas à fixação de indústrias ou de atividades terciárias com tipologias de ocupação diferenciadas da restante cidade consolidada, que se pretendem reconverter ou estruturar, com possibilidade de adotar soluções indutoras da fixação de atividades com capacidade de inovação e de investigação e desenvolvimento, as quais podem vir a beneficiar de redução de taxas e de encargos fiscais (a fixar em regulamento municipal).
- 2** Nos espaços consolidados de atividades económicas são admitidos os usos de terciário, industrial, logístico, turismo e equipamento.
- 3** Nas operações de loteamento e nas obras de construção, ampliação e alteração, nos espaços consolidados de atividades económicas, destacam-se:
 - A possibilidade das características morfológicas a adotar poderem ser orientadas pela Câmara Municipal (para imposição de novos alinhamentos, nomeadamente para a abertura de arruamentos ou ampliação do espaço público, podendo para o efeito divulgar desenhos do alinhamento de frente de rua)
 - A interdição de demolição total ou parcial de edifícios se forem afetados os valores de património industrial e dos elementos arquitetónicos e paisagísticos com interesse cultural identificados, sem prejuízo do disposto nos artigos 27.º a 31.º do presente Regulamento.

[ver Capítulo V, Quadros A1.2. e A1.3.]

3.2.2. Espaços de atividades económicas a consolidar

- 1** Os espaços de atividades económicas a consolidar compreendem áreas a reconverter ou a estruturar no sentido da qualificação da base económica da cidade através dos usos de terciário, indústria, logística, habitação, turismo, investigação e equipamentos, admitindo-se outros usos complementares.
- 2** Neste sentido, o uso habitacional não pode ultrapassar 30% da superfície total de pavimento proposta, e desde que a habitação se insira em programa de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, excecionando-se as operações de loteamento destinadas à reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

[ver Capítulo V, Quadro A2.2.]

3.3. ESPAÇOS VERDES

1 Os espaços verdes consolidados são espaços que integram a estrutura ecológica municipal integrada, com funções de equilíbrio ecológico, e subdividem-se nas seguintes subcategorias:

- **espaços verdes de recreio e produção;**
- **espaços verdes de proteção e conservação;**
- **espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias;**
- **espaços ribeirinhos.**



Espaços verdes de recreio e produção



Espaços verdes de recreio e produção



Espaços verdes de proteção e conservação



Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias



Espaços ribeirinhos



Espaços ribeirinhos

3.3.1. Espaços verdes de recreio e produção

1 Os espaços verdes de recreio e produção são espaços não edificados, permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural, públicos ou privados, incluindo jardins, grandes logradouros de imóveis ou conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património, quintas históricas, tapadas e cercas conventuais.

2 Estes espaços destinam-se a fins de agricultura urbana e de recreio e lazer, podendo integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, e equipamentos de carácter lúdico associados ao turismo. Nos edifícios existentes nos espaços verdes de recreio e produção são apenas admitidos, além dos usos referidos e dos usos existentes, o uso terciário desde que compatível com a fruição dos espaços verdes nos usos previstos.

3 Sem prejuízo das demais regras aplicáveis [ver Capítulo V, Quadro A1.4.], a ocupação com construção admitida nestes espaços é condicionada à área da parcela (que tem de ser igual ou superior a zha).

3.3.2. Espaços verdes de proteção e conservação

Os espaços verdes de proteção e conservação correspondem a áreas de maior sensibilidade e valor ambiental, no âmbito dos quais se pretende a conservação de ecossistemas, habitats, povoamentos ou formações vegetais e minerais de elevado valor ecológico ou didático, assim como das estruturas vegetais de proteção do solo em situações de fortes declives ou risco de erosão, pelo que são no Plano definidos como non aedificandi, com exceção de infraestruturas de apoio ao recreio e ao controle de incêndios. [ver Capítulo V, Quadro A1.4.]

3.3.3. Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias

Os espaços verdes de enquadramento a infraestruturas destinados às funções de enquadramento das rodovias e ferrovias, nos quais se admitem apenas instalações de apoio àquelas. [ver Capítulo V, Quadro A1.4.]

3.3.4. Espaços ribeirinhos

- 1** Os espaços ribeirinhos compreendem áreas sem utilização portuária exclusiva, com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer (incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, turismo, cultura, desporto, atividades náuticas e atividades lúdico-recreativas para usufruto público), sem prejuízo das condições de acesso pedonal à margem do rio e de fruição da paisagem ribeirinha.
- 2** Sem prejuízo das demais regras aplicáveis [ver Capítulo V, Quadro A1.4.], a edificabilidade nestes espaços é condicionada à reorganização geral das áreas existentes através da substituição dos edifícios pré-existentes, desde que não se verifique um aumento da área total de construção e dela não resultem efeitos ambientais negativos, designadamente ao nível da qualidade da água do Tejo.

3.3.5. Espaços verdes de recreio e produção a consolidar

Os espaços exteriores verdes de recreio e produção a consolidar são espaços não edificados, permeáveis e plantados, que podem acolher os usos agrícola, de recreio e produção, incluindo hortas urbanas e viveiros, e que podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer (incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, e turismo) e cujas regras de ocupação são, em geral, idênticas às aplicáveis aos espaços do mesmo tipo consolidadas. [ver Capítulo V, Quadro A2.4.]

3.4. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS

3.4.1. Espaços de uso especial de equipamentos consolidados

- 1** Os espaços consolidados de uso especial de equipamentos compreendem áreas de equipamentos de utilização coletiva, serviços públicos e instalações dos serviços de segurança, existentes ou propostos, para os quais se prevê a manutenção destes usos ou a introdução de usos complementares, numa percentagem não superior a 20% da área da parcela (ou a 20% da área de intervenção quando a mesma integre mais do que uma parcela), com um índice de edificabilidade inferior a 1,5, sem prejuízo de um enquadramento urbanístico e paisagístico da envolvente. [ver Capítulo V, Quadro A1.5].

A complementaridade do uso deve, nestas situações, ser aferida em concreto, perante o tipo de equipamento que seja previsto. Para o apuramento da área afeta a usos complementares, a que se refere o n.º 1 do artigo 54.º, além da área específica de implantação das construções destinadas a outros usos que não ao uso de equipamento, não poderão ser ignoradas as áreas afetas a usos públicos, cuja necessidade está ligada a estes usos complementares, mas não se poderão considerar, para o efeito, as áreas efetivamente ocupadas pelo uso de equipamento.

- 2** Os espaços consolidados de uso especial de equipamentos podem ainda integrar edifícios isolados ou pequenas frentes urbanas já existentes afetas a outros usos.
- 3** Estes espaços incluem ainda uma subcategoria com área verde associada (assinalada na Planta de qualificação do espaço urbano) no âmbito da qual se preconiza a manutenção do uso como equipamento até à desafetação definitiva das instalações existentes ou enquanto se justificar a afetação destas instalações a outro equipamento coletivo e a posterior reconversão em área verde. [ver Capítulo V, Quadro A1.5.1].

3.4.2. Espaços de uso especial de equipamentos a consolidar

Os espaços de usos especial de equipamentos a consolidar correspondem às áreas para as quais a concretização de equipamentos de utilização coletiva de maior dimensão é programada, admitindo-se outros usos, desde que não dominantes. [ver Capítulo V, Quadro A2.5]

3.5. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS (CONSOLIDADOS)

- 1** Os espaços consolidados de uso especial de infraestruturas compreendem áreas ocupadas por instalações e serviços relativos a infraestruturas de transporte e a uso ferroviário, portuário, aeroportuário e rodoviário e a redes de saneamento básico, abastecimento e fornecimento de gás, eletricidade, água e telecomunicações, para os quais se admitem outros usos e serviços complementares de apoio, nomeadamente uso de turismo e a instalação de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias.
- 2** No caso de desafetação do regime de dominialidade ou de cessação dos usos e funções existentes nestes espaços, as condições de ocupação, uso e transformação destes espaços são estabelecidas através de alteração simplificada ao PDML ou de novo plano de urbanização ou de pormenor. [ver Capítulo V, Quadro A1.6]
- 3** O Plano não define Espaços de uso especial de equipamentos a consolidar.

3.6 ESPAÇOS DE USO ESPECIAL RIBEIRINHO

3.6.1. Espaços de uso especial ribeirinho consolidados

- 1** Os espaços de uso especial ribeirinho compreendem áreas edificadas afetas à exploração portuária, nas quais predominam atualmente usos conexos com a atividade portuária, sendo admitidos os usos de terciário, de turismo, de equipamento, atividades náuticas e marítimo turísticas, assim como de logística associada.
- 2** Nestes espaços preconiza-se a reutilização dos edifícios existentes, admitindo-se a respetiva substituição quando estes não constituam elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural relevante e o projeto para a sua substituição contribua para a evidente valorização da área [ver Capítulo V, Quadro A1.7]

3.6.2. Espaços de uso especial ribeirinho a consolidar

- 1** Os espaços de uso especial ribeirinho a consolidar compreendem áreas desafetadas do uso portuário, para as quais se pretende a reconversão urbana através do desenvolvimento de atividades específicas adequadas ao valor subjacente à frente ribeirinha, admitindo-se os usos de terciário, turismo e equipamento e atividades no âmbito da cultura, investigação, desporto, pesca, atividades náutico-turísticas e náutica de recreio (e interditando a indústria, habitação e logística não associada às atividades náuticas). [ver Capítulo V, Quadro A2.6]

4 VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS

- 1 O Plano define, no âmbito dos seus objetivos estratégicos, solos que, pelo seu valor e papel ambiental, paisagístico e de complemento às áreas edificadas, são afetos a sistemas específicos de proteção e estruturação – consubstanciando uma Estrutura ecológica municipal.
- 2 Esta estrutura tem por objetivo assegurar a continuidade e complementaridade dos sistemas naturais no território urbano, a sustentabilidade ecológica e física do meio, as funções dos sistemas biológicos, a biodiversidade, o controlo dos escoamentos hídricos e circulação do vento, o conforto bioclimático e a valorização do património paisagístico, sendo desagregada em duas subestruturas:
 - estrutura ecológica fundamental, que integra os sistemas naturais fundamentais e estruturantes, e
 - estrutura ecológica integrada, que integra outro tipo de espaços verdes, integrados de forma mais fina no tecido urbano (como é o caso dos logradouros, espaços verdes permeáveis, eixos arborizados, etc.).



Planta da Estrutura Ecológica Municipal

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL



4.1. ESTRUTURA ECOLÓGICA FUNDAMENTAL

1 A Estrutura ecológica fundamental, assinalada na Planta da Estrutura ecológica municipal, é constituída pelos seguintes sistemas:

- Sistema de corredores estruturantes;
- Sistema húmido e sistema de transição fluvial-estuarino.

2 O **sistema de corredores estruturantes** articula a estrutura ecológica municipal a uma escala metropolitana (ao nível do PROT) e integra áreas públicas e privadas consolidadas ou a consolidar que estabelecem as ligações existentes e definem reservas para as ligações a promover no âmbito de projetos ou planos urbanos (transversais e específicos ⁷) e é constituído por:

- Parque de Monsanto;
- Arco Ribeirinho;
- Arco Periférico;
- Arco Interior;
- Corredor Verde Oriental (Vales da Zona Oriental);
- Corredor Verde de Monsanto;
- Corredor do Vale de Alcântara;
- Corredor da Alta de Lisboa;
- Corredor de Telheiras.

3 O **sistema húmido** integra as áreas correspondentes a linhas de drenagem a céu aberto, áreas adjacentes, bacias de retenção de águas pluviais, zonas de ressurgências hídricas, zonas aluvionares e zonas sujeitas a inundações.

4 O **sistema de transição fluvial-estuarino** integra a superfície de contacto entre o fluxo proveniente dos sistemas naturais de drenagem fluvial, as linhas de água afluentes, as marés e o fluxo proveniente do estuário do Tejo.

5 A definição dos sistemas húmido e de transição fluvial-estuarino visa a proteção dos recursos hídricos, através de um conjunto de regras das quais se destacam:

- A obrigação de sujeitar as intervenções nas linhas de água e respetivas margens a projetos de requalificação e valorização, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, a garantir uma correta integração nos espaços verdes urbanos e a permitir a sua fruição pública;
- A interdição de canalização (entubamento/emanilhamento) dos cursos de água atualmente existentes a céu aberto, exceto em condições especiais;
- O condicionamento das intervenções à adoção de soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas, ao estabelecimento fundamentado de limites à construção de caves, bem como à apresentação de dados de caracterização hidrogeológica nos casos aplicáveis.

⁷ Ver Capítulo II, 9.2 Programas e Projetos Urbanos.

4.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA INTEGRADA

- 1** A Estrutura ecológica integrada compreende os seguintes tipos de espaços verdes:
 - **Espaços Verdes**, identificados globalmente na Planta da estrutura ecológica municipal e qualificados na Planta de qualificação do espaço urbano, e que se subdividem nas subcategorias apresentadas anteriormente;
 - **Espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas**, integrados nos corredores ecológicos, que compreendem os espaços verdes de uso público e os logradouros privados;
 - **Eixos arborizados existentes**, que compreendem todos os alinhamentos arbóreos associados à circulação no espaço público, garantindo a continuidade da estrutura ecológica municipal.
- 2** Os regimes aplicáveis aos diferentes espaços verdes da estrutura ecológica integrada são os descritos anteriormente para:
 - Espaços verdes de recreio e produção;
 - Espaços verdes de proteção e conservação;
 - Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias;
 - Espaços ribeirinhos.
- 3** Nos espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas, as intervenções estão sujeitas a projeto de espaços exteriores, sendo interdita no caso dos espaços de uso público a construção, com exceção de equipamentos de apoio ao recreio e lazer, quiosques e estruturas amovíveis complementares à natureza da sua utilização. É ainda permitido o estacionamento em subsolo desde que não ponha em causa a subsistência das componentes vegetais e patrimoniais da paisagem urbana.
- 4** Nos eixos arborizados existentes devem ser sempre mantidos os alinhamentos, sujeitando-se todas as intervenções à sua manutenção e consolidação, com aumento das superfícies permeáveis existentes em caldeira ou canteiro. Nas novas operações de urbanização deve ainda prever-se a sua continuidade ou a implementação de novos eixos, sempre que possível.








5.1. SISTEMA DE VISTAS

- 1** A paisagem constitui um dos recursos e valores mais significativos da Cidade de Lisboa, aspeto que decorre tanto das suas componentes territoriais naturais (as colinas, o estuário) como da sua apropriação urbanística (implantação dos traçados urbanos, fixação de pontos arquitetónicos de referência, valorização de pontos de vista panorâmicos, etc.).
- 2** Neste sentido, o Plano retoma, com pequenos ajustamentos, a salvaguarda e valorização de um Sistema de Vistas formado pelas panorâmicas e pelos enfiamentos de vistas que, a partir dos espaços públicos, nomeadamente os miradouros, jardins públicos, largos e praças e arruamentos existentes, proporcionam a fruição das paisagens e ambientes urbanos da cidade de Lisboa. Este Sistema desagrega-se, de acordo com a Planta do sistema de vistas:
 - **Subsistema da frente ribeirinha**, subdividido em sector ocidental e sector oriental, onde se estabelecem relações visuais com o Rio e o Estuário;
 - **Subsistema de pontos dominantes**, subsistema de ângulos de visão e subsistema de cumeadas principais, onde se estabelecem relações visuais com a cidade e com o território envolvente, nomeadamente com o Parque de Monsanto;
 - **Subsistema de vales**, onde se estabelecem relações visuais com as encostas e as zonas baixas da cidade, nomeadamente com o Aqueduto das Águas Livres.
- 3** No âmbito do sistema de vistas, sublinham-se as seguintes regras [detalhadas no Capítulo V, Quadro B1.3]:
 - a interdição de obstruções que prejudiquem as relações visuais estabelecidas a partir do subsistema de pontos dominantes com a cidade e com a envolvente (designadamente o estuário e o parque de Monsanto);
 - a exigência de estudos de impacte visual, com a possibilidade de estes virem a estabelecer condicionamentos às características formais das intervenções, sempre que se verifique a possibilidade da existência de interferência destas no sistema de vistas a partir dos pontos dominantes ou, inversamente, a partir do rio e da margem sul, sobre os monumentos, praças e edifícios notáveis assinalados em regulamento;
 - a preservação e valorização do sistema de vistas através de estudos de impacte visual que fundamentem as soluções a adotar nos planos de urbanização, de pormenor e nas unidades de execução;
 - ao nível do subsistema da frente ribeirinha, o respeito pelos enfiamentos visuais existentes sobre o rio e a garantia de afastamentos laterais contínuos ao longo da frente ribeirinha.



Planta do Sistema de vistas

SISTEMA DE VISTAS

-  Subsistema de frente ribeirinha-setor ocidental
-  Subsistema de frente ribeirinha-setor oriental
-  Subsistema de pontos dominantes
-  Subsistema de ângulos de visão
-  Subsistema de cumeeadas principais
-  Subsistema de vales
-  Limite do Município

5.2. VULNERABILIDADE A INUNDAÇÕES E SUSCETIBILIDADE AO EFEITO DE MARÉ DIRETO

1 As características topográficas e urbanísticas da Cidade determinaram que a vulnerabilidade a inundações e a suscetibilidade aos efeitos da variação das marés (incluindo as dinâmicas de subida do nível médio das águas) fosse objeto de regulamentação específica no âmbito da Revisão do Plano [detalhadas no Capítulo V, Quadro B1.3], a partir da delimitação dos pontos de máxima infiltração, de área vulneráveis às inundações e ao efeito das marés – cartografados na Planta de Riscos Naturais e Antrópicos I.



Planta de Riscos naturais e antrópicos I



2 Neste âmbito sublinham-se:

- as restrições definidas à ocupação do subsolo nos pontos de máxima infiltração e nas bacias de área superior a 500ha, com as exceções elencadas;
- a apresentação de dados de caracterização hidrogeológica para fundamentação das opções técnicas adotadas nas intervenções em áreas de elevada e moderada a inundações ou de suscetibilidade ao efeito de maré direito, bem como nos pontos de máxima acumulação;
- a elaboração de estudos hidrogeológicos no âmbito dos planos de urbanização e de pormenor e das unidades de execução que abrangam áreas com vulnerabilidade a inundações ou de suscetibilidade a efeito de maré direito.

5.3. SUSCETIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE MOVIMENTOS DE MASSA EM VERTENTES

A ocorrência de movimentos de massa em vertentes (derrocadas, deslizamentos, etc.) é também um tema que merece uma regulamentação específica [detalhada no Capítulo V, Quadro B1.3], destacando-se:

- A delimitação, na Planta de Riscos Naturais e Antrópicos I, das áreas de suscetibilidade moderada, elevada e muito elevada à ocorrência destes fenómenos como referência para as regras aplicáveis nesta matéria;
- A interdição de operações urbanísticas nas zonas cartografadas como de muito elevada ou elevada suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa em vertentes que coincidam com os espaços verdes com exceção da estabilização de taludes e ações de florestação e reflorestação e outras ações sem impactes relevantes no equilíbrio destas áreas;
- O condicionamento da ocupação nas restantes zonas de muito elevada ou elevada suscetibilidade à elaboração de um parecer elaborado por técnicos ou entidades credenciados, baseado em estudo geológico-geotécnico e hidrogeológico específico;
- O acompanhamento dos projetos de arquitetura nas zonas de moderada suscetibilidade por parecer elaborado por técnicos ou entidades credenciados, baseado em estudo geológico-geotécnico.

5.4. VULNERABILIDADE SÍSMICA

1 Ao nível da vulnerabilidade sísmica, o Plano adota dois princípios gerais:

- a aplicação obrigatória e geral de medidas de resistência estrutural antissísmica nas novas construções de edifícios, obras de arte e infraestruturas do subsolo;
- a integração de soluções de reforço estrutural nas obras de reabilitação, no sentido de aumentar a resistência global dos edifícios, obras de arte e infraestruturas do subsolo e manter as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes com o espaço intervencionado.

2 A um nível mais específico, o Plano adota quatro tipos de áreas, delimitadas na Planta de Riscos Naturais e Antrópicos II, associadas aos diferentes níveis de vulnerabilidade sísmica – muito elevada, elevada, moderada e baixa – que constituem o critério de suporte para as regras, das quais se destacam:

- Nas zonas de muito elevada e elevada suscetibilidade sísmica, a possibilidade de solicitar à entidade interveniente estudos complementares e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos;
- A fixação, através de planos de urbanização e de pormenor, de regras concretas ao nível estrutural dos edifícios, de restrições à alteração no interior dos edifícios e dos vãos das fachadas que alterem a resistência estrutural dos mesmos e a identificação de espaços e equipamentos adaptáveis em casos de emergência com garantia das necessárias condições de acessibilidade.

1 Ao nível dos valores culturais, o Plano define, tal como acontecia para os valores e recursos ambientais (Estrutura ecológica municipal), uma **Estrutura patrimonial municipal** que integra os bens culturais imóveis de interesse arquitetónico, histórico, paisagístico, arqueológico e geológico e que se sujeita a um regime específico com vista à respetiva valorização e integração urbana.

2 As intervenções sobre os bens da estrutura patrimonial municipal devem privilegiar a sua conservação e valorização, a longo prazo, de forma a assegurar a sua identidade e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração.

3 Esta estrutura inclui dois tipos principais de bens:

● **Bens culturais imóveis de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e paisagístico, elencados na Carta Municipal do Património** e que incluem:

- Imóveis e conjuntos arquitetónicos;
- Objetos singulares e lojas de referência histórica e/ou artística;
- Património paisagístico.

● **Bens culturais imóveis de interesse predominantemente arqueológico e geológico**, que incluem:

- Património arqueológico;
- Geomonumentos;
- Ocorrências hidrominerais.

6.1. BENS CULTURAIS DA CARTA MUNICIPAL DO PATRIMÓNIO

1 Os Bens da **Carta Municipal do Património** são identificados no Anexo III do Regulamento do Plano e assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano, de acordo com a sua classificação patrimonial, e incluem:

- Monumento Nacional;
- Imóvel de Interesse Público;
- Conjunto de Interesse Público;
- Monumento de Interesse Público;
- Imóvel em Vias de Classificação;
- Zona de Proteção (Monumento Nacional; Imóvel de Interesse Público; Imóvel em Vias de Classificação);
- Zona Especial de Proteção;
- Imóveis de Interesse Municipal;
- Imóveis em Vias de Classificação como de Interesse Municipal;
- Bens imóveis de interesse municipal e outros bens culturais imóveis.

- 2** Uma diferença relevante no Plano consiste na inclusão de Lojas de referência histórica e/ou artística, que correspondem a espaços comerciais com particularidades arquitetónicas e/ou decorativas relevantes, na Carta Municipal do Património e para as quais se exige a conservação da sua identidade arquitetónica e decorativa nas operações urbanísticas, nomeadamente as que visam a sua modernização ou alteração do uso.
- 3** Tendo em vista o carácter dinâmico da classificação patrimonial, o Anexo III corresponde a uma listagem aberta, onde:
- podem ser incluídos novos bens (quer por via de novos processos de classificação promovidos pelas entidades competentes ou por via da elaboração de planos de urbanização ou de pormenor),
 - podem ser alteradas as classificações dos bens listados,
 - ou podem ser excluídos bens sobre os quais se processe a desclassificação.
- 4** Todas as intervenções nos bens listados na Carta Municipal do Património sujeitam-se a um regime específico de regras (apresentado no Capítulo V, Bloco B do presente Relatório), sublinhando-se, no entanto como princípios orientadores das intervenções:
- O respeito pelas características tipo-morfológicas, arquitetónicas (incluindo a morfologia, a volumetria, a altura das fachadas, o cromatismo e os revestimentos) e funcionais intrínsecas dos bens imóveis no seu todo, incluindo o exterior como os seus espaços interiores, numa lógica de articulação com a fruição pela comunidade através da sua adaptação criteriosa;
 - O respeito pela forma como os bens se inscrevem na morfologia e estrutura urbana, conferindo identidade cultural e histórica às unidades urbanas, e reconhecendo o seu papel para a compreensão do seu sentido e relevância – privilegiando a conservação articulada dos bens classificados e dos edifícios de acompanhamento;
 - O respeito pelo critério da autenticidade nas intervenções nos bens classificados, consubstanciado na preservação dos valores estéticos e históricos subjacentes à sua criação e a cada uma das suas transformações mais significativas, as quais testemunham, em conjunto, o valor pelo qual se reconhece a classificação patrimonial.
 - O respeito, na adaptação dos imóveis ou dos conjuntos edificados a novas funcionalidades, pelo seu significado histórico, estudo estrutural do edificado, compatibilização de materiais e utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente.
 - O respeito pelas estruturas preexistentes no restauro de elementos patrimoniais tendo por objetivo a sua conservação a longo prazo.



Extrato da Planta de ordenamento – Qualificação do espaço urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO E PAISAGÍSTICO

	Imóveis Classificados
	Imóveis em Vias de Classificação
	Objetos Singulares e Lojas de Referência Histórica e/ou Artística
	Imóveis
	Conjuntos Arquitetónicos
	Logradouros
	Património Paisagístico

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E GEOLÓGICO

	Geomónumentos com Área de Proteção
	Ocorrências Hidrominerais de Alfama com Área de Proteção
	Nível Arqueológico I - Área / Restos das Cercas de Lisboa
	Nível Arqueológico II
	Nível Arqueológico III

- 5 No que refere ao Património paisagístico foram também incluídos na Carta Municipal de Património jardins, miradouros, tapadas, azinhagas, cemitérios, quintas, cercas, parques e casais agrícolas com características tipológicas, paisagísticas, culturais e históricas singulares cujo valor patrimonial e ambiental, justifica regras no sentido da sua preservação para a conservação da identidade cultural e histórica da cidade e para a qualidade de vida das populações.
- 6 No caso das intervenções com incidência neste tipo de espaços, o Plano aponta – de acordo com a sua especificidade - para a valorização da espacialidade resultante dos momentos históricos da sua formação (aplicando-se, portanto, também o critério da autenticidade aplicável ao património edificado), para a sua reversibilidade e para o respeito pelos sistemas de vegetação, topografia e circulação de água através dos projetos de espaços exteriores exigíveis. No caso das azinhagas, cuja estrutura deve ser preservada, o Plano aponta para a sua integração nos tecidos urbanos a consolidar com vista à sua integração na rede de mobilidade suave (percursos pedonais e cicláveis) prevista no Sistema de Acessibilidades.

7 O regime aplicável aos bens da carta Municipal do Património é diverso consoante se tratem de:

- Bens imóveis classificados como de interesse nacional ou de interesse público ou em vias de classificação como tal ou, ainda, bens situados nas respetivas zonas de proteção – nestas situações é necessária a intervenção do órgão competente da administração central, a qual poderá ocorrer, inclusivamente, no que se refere às operações situadas em área de reabilitação urbana, em sede de comissão de apreciação, constituída nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, como acontece atualmente no Município de Lisboa;
- Bens classificados ou em vias de classificação como de interesse municipal e outros bens culturais imóveis – quanto aos quais se prevê uma vistoria e parecer patrimonial, assim como a elaboração de um estudo de caracterização histórica, construtiva, arquitetónica, de valores técnico industriais, arqueológica e decorativa do bem, justificando a adequação das intervenções propostas. Nestas situações poderá haver recurso, quando os órgãos decisores entendam necessário, oficiosamente ou a requerimento de particulares, a um parecer da estrutura consultiva constituída nos termos do artigo 6º do PDML.

6.2. BENS CULTURAIS IMÓVEIS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO E GEOLÓGICO

1 Para além da definição do regime aplicável aos bens imóveis elencados na Carta Municipal do Património, o Plano define ainda três áreas de relevante valor arqueológico, às quais associa três níveis e tipos de condicionamentos específicos:

- **Áreas de Nível Arqueológico I** – áreas de valor patrimonial arqueológico consolidado, que compreendem locais com pré-existências já identificadas de inegável valor e potencialidade patrimonial;
- **Áreas de Nível Arqueológico II** – áreas de potencial valor arqueológico elevado, que compreendem locais onde já foram detetados testemunhos arqueológicos e onde se presume a existência de maior densidade e/ou espessura diacrónica de vestígios
- **Áreas de Nível Arqueológico III** – áreas condicionadas de potencial valor arqueológico, que compreendem locais onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos.

2 No âmbito da Estrutura patrimonial municipal, o Plano releva ainda para efeitos de proteção e valorização:

- os **geomonumentos**, para os quais fixa um perímetro de proteção e regras específicas, e
- as **ocorrências hidrominerais de Alfama**, para as quais, pela sua sensibilidade e valores subjacentes, condiciona as intervenções passíveis de implicar impactes e propõe, no âmbito do Plano de pormenor de salvaguarda, a sua proteção e valorização enquanto sistema global, procurando garantir o acesso ao mesmo e, se possível, o aproveitamento das suas águas termais.

- 1** O Plano identifica o sistema de infraestruturas de abastecimento de água e define as áreas de proteção, regras e condicionamentos a que se sujeitam as intervenções e operações urbanísticas com possíveis impactes nos seus subsistemas que são:
 - O subsistema adutor, constituído pelo Canal do Alviela, Canal Tejo, Aqueduto das Águas Livres e Adutor Vila Franca de Xira – Telheiras, assinalados na Planta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública I;
 - O subsistema distribuidor, constituído pelas condutas a jusante do armazenamento ou com origem direta no subsistema adutor;
 - O subsistema de armazenamento, constituído pelos depósitos.
- 2** O mesmo acontece com as infraestruturas de drenagem de águas residuais, para as quais são definidas as áreas de proteção, regras e condicionamentos aplicáveis.

1 O sistema de acessibilidade assenta, no Plano, na articulação entre as distintas redes de circulação:

- rede de transportes coletivos;
- rede rodoviária;
- rede de mobilidade suave;

e a componente estacionamento, traduzindo-se num conjunto de disposições específicas que visam assegurar, em complementaridade com a reabilitação do tecido edificado e, em geral, com os processos de urbanização, um processo integrado de regeneração urbana.



Planta de acessibilidades e transportes



8.1. REDES DE CIRCULAÇÃO

1 Ao nível da **rede de transportes coletivos**, o Plano introduz normas relativas às seguintes componentes:

- a) Hierarquização da rede: traduzindo uma estratégia territorial de mobilidade capaz de atender as necessidades suscitadas ao nível da habitação, trabalho e acessibilidade a equipamentos coletivos, serviços e espaços de recreio e lazer;
- b) Interfaces de passageiros: promovendo a ligação e articulação entre os diferentes modos de transporte e eventual definição de áreas associadas de serviços, comércio e equipamentos associados.

2 Ao nível da rede de transportes coletivos, esta foi hierarquizada em três níveis para os quais se definiram as principais funções, parâmetros específicos de funcionamento (incluindo distâncias médias entre estações e horários de funcionamento) e outras características relativas aos meios e modos de circulação. Estas especificações constam do Anexo IV do Regulamento do Plano.

3 Ao nível das interfaces de passageiros, procedeu-se também à sua hierarquização em três níveis, em função do volume e da oferta de transporte coletivo, da diversidade dos modos de transporte, bem como do fluxo de passageiros, para os quais se caracterizaram funções e requisitos específicos, e se especificaram localizações tendo em vista a articulação com as redes de transporte coletivo, as interfaces existentes e as interfaces previstas. Estas especificações constam do Anexo V do Regulamento do Plano.

4 O Plano introduz ainda um novo conceito – o de **Grandes geradores de viagens** – articulado com a rede de transportes coletivos e que agrega:

- “- edifícios de uso predominantemente comercial com superfície de pavimento superior a 25.000m²;
- operações urbanísticas de uso predominantemente terciário com superfície de pavimento superior a 20.000m²;
- equipamentos de utilização coletiva ou áreas afetas ao uso terciário que gerem um volume médio anual superior a 10.000 viagens diárias, incluindo entradas e saídas, calculado de acordo com o disposto em regulamento municipal.” (artigo 69.º).

Para estas situações o Plano dispõe que “ são implantados em locais que distam menos de 400 metros das estações ou interfaces servidas pelas redes de transportes coletivos de 1º ou 2º níveis de hierarquia” (artigo 69.º), consubstanciando a necessidade de articular (e condicionar) a localização das atividades urbanas com maior impacto ao nível das condições de circulação (terciário e equipamentos) com a acessibilidade ao transporte coletivo.

5 Ao nível da **rede rodoviária**, o Plano procede à sua hierarquização em cinco níveis:

- 1º nível – Rede Estruturante;
- 2º nível – Rede de Distribuição Principal;
- 3º nível – Rede de Distribuição Secundária;
- 4º nível - Rede de Proximidade;
- 5º nível - Rede de Acesso Local.

Para cada um destes níveis são, no Anexo VI, definidos os objetivos, funções e exigências particulares e as regras e parâmetros a observar na caracterização física das estruturas associadas a cada nível, designadamente:

- o número mínimo desejável de vias (desagregando-as conforme tenham um ou dois sentidos de circulação);
- a separação física dos sentidos de circulação;
- as dimensões mínimas de vias, bermas e passeios;
- o tipo de intersecções e nós;
- os atributos operacionais (velocidade e capacidade);
- possibilidade de estacionamento e de cargas/descargas;
- relação com a rede de transporte coletivo;
- relação com as redes de circulação pedonal e ciclável.

6 Por fim, a terceira das redes de circulação referida anteriormente, e que corresponde à **rede de mobilidade** suave, constitui uma componente nova do Plano e que tem como objetivo promover a opção pelos modos suaves, com especial destaque para os modos pedonal e ciclável, devendo garantir o acesso aos principais geradores de viagens, tais como interfaces de transportes, equipamentos, zonas de comércio e de serviços e zonas residenciais densas.

A constituição e completamento progressivo desta rede deve ser feita essencialmente através de planos de urbanização e de pormenor, assim como através de unidades de execução, os quais deverão observar:

- as orientações estabelecidas – designadamente a ligação aos geradores de procura relevantes, a continuidade das redes e a sua articulação com as redes de transporte coletivo e rodoviária;
- os critérios de planeamento aplicáveis à rede ciclável constantes do Anexo VIII, onde se procede à sua hierarquização e caracterização em três tipologias: via banalizada, faixa ciclável e via ciclável.
- e, finalmente, os parâmetros e critérios de dimensionamento que vierem a ser estabelecidos em regulamento municipal.

8.2. ESTACIONAMENTO

1 Para o estacionamento de uso privado e público foram estabelecidos parâmetros específicos em função da quantidade e qualidade da oferta de transporte coletivo existente em cada zona da cidade, bem como das necessidades de estacionamento, público e privado, que se verificam em cada zona, traduzidos em quatro grandes zonas identificadas na Planta de acessibilidades e transportes:

- **Zonas A** – zonas localizadas na área de influência direta das estações de metropolitano (Anexo IX);
- **Zonas B** – zonas localizadas na segunda coroa da área de influência das estações de metropolitano (Anexo IX);
- **Zonas C** – zonas da cidade com tecidos urbanos muito consolidados que, apesar de não estarem na área de influência direta da oferta de transporte coletivo estruturante, apresentam, no entanto, fortes restrições ao nível do espaço disponível para a criação de estacionamento;
- **Zonas D** – correspondem a zonas de estacionamento padrão e englobam o restante território municipal.

[Os princípios e parâmetros de estacionamento aplicáveis a cada zona são apresentados no Capítulo V, Bloco C – Parâmetros de estacionamento.]

9.1. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- 1** A divisão de todo o âmbito territorial do Plano em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), constitui uma diferença relevante em relação à anterior versão do Plano – permitindo fixar, para unidades territoriais alargadas mas com traços identitários próprios, objetivos específicos suportados em programas e projetos transversais e específicos.
- 2** As UOPG adotadas no Plano são as seguintes:
 - **UOPG 1** – Coroa Norte, abrangendo bairros do Lumiar, Ameixoeira, Telheiras e Carnide;
 - **UOPG 2** – Oriental, abrangendo bairros de Santa Maria dos Olivais, Oriente e Marvila;
 - **UOPG 3** – Almirante Reis/Roma, abrangendo bairros de Alvalade e São João de Brito, Alvalade e São Jorge de Arroios e Anjos;
 - **UOPG 4** – Avenidas Novas, abrangendo bairros de Nossa Senhora de Fátima e Campo Grande, Campolide e Avenidas Novas;
 - **UOPG 5** – Benfica, abrangendo bairros de Benfica e São Domingos de Benfica;
 - **UOPG 6** – Graça/Beato, abrangendo bairros da Graça e Penha de França, São João e Beato;
 - **UOPG 7** – Centro Histórico, abrangendo Bairro Alto e São Paulo, Baixa, Castelo e Alfama, Mouraria e Pena;
 - **UOPG 8** – Campo de Ourique/Santos, abrangendo bairros de Campo de Ourique, Santos e Lapa;
 - **UOPG 9** – Ocidental, abrangendo bairros de São Francisco Xavier, Santa Maria de Belém, Ajuda e Alcântara.



Unidades operativas de planeamento e gestão adotadas no Plano

- 3** As intervenções e recursos a afetar a cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão são fixados no âmbito das Grandes Opções do Plano (planos plurianuais de investimento) e dos planos anuais de atividades, privilegiando:
- a concretização dos objetivos do PDML, através de ações que possuam carácter estruturante para o ordenamento do território;
 - a proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;
 - a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
 - a reabilitação de bairros ou áreas críticas e de intervenção prioritária;
 - a colmatação e qualificação do espaço consolidado; e
 - a oferta de solo urbanizado e controlo do mercado de solos.

9.2. PROGRAMAS E PROJETOS URBANOS

Os objetivos, e a programação/execução dos programas e projetos transversais e específicos definidos para cada UOPG constituem a referência para todas as operações urbanísticas a desenvolver no âmbito específico de cada UOPG, atendendo às formas de execução previstas para os espaços consolidados e para os espaços a consolidar.

Com efeito, o Plano Diretor Municipal tem subjacente um conjunto de objetivos e prioridades que, naturalmente, se consubstanciam num conjunto de ações agrupadas em função da sua natureza e, por outro lado, em função das especificidades territoriais a que dão resposta.

Estas ações são neste sentido, para efeitos da execução do Plano, agrupadas pelas nove Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) adotadas no Plano:

Agregando áreas territoriais com identidade urbana e geográfica diversas que, contudo, se apresentam com um “nível significativo de autonomia e funcional”, o Regulamento dispõe para cada uma das UOPG:

- os objetivos subjacentes às respetivas operações urbanísticas e outras intervenções municipais, que correspondem aos Termos de Referência para a elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, para a delimitação de Unidades de Execução e ainda para todas as operações com significativa incidência territorial;
- os Programas e Projetos Urbanos Transversais; e
- os Programas e Projetos Urbanos Específicos ⁸.

Os quadros abaixo elencam os Objetivos/Termos de Referência para cada uma das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, de acordo com o artigo 81.º do RPDML.

⁸ Para a distinção e definição de “Programas” e “Projetos” ver Glossário.

Bairros	Objetivos/Termos de Referência
UOPG 1 - Coroa Norte - Lumiar; - Ameixoeira; - Telheiras; - Carnide.	a) Diluir o efeito de fronteira da 2.ª Circular, soldando duas partes distintas da cidade; b) Atenuar o efeito de periferia, promovendo programas intermunicipais e incrementando as centralidades geradas pelos nós da CRIL; c) Desenvolver a coesão territorial e social, diluindo o efeito de fragmentação atual; d) Promover a integração deste território na Cidade, através de novas soluções de mobilidade e da continuidade da estrutura ecológica com efeitos de vertebração; e) Promover a dinamização do espaço de atividades económicas e a inclusão do Parque Tecnológico Lispólis, do IAPMEI e área envolvente, na rede de Pólos empresariais e de Investigação e Desenvolvimento da Cidade; f) Estabelecer a continuidade entre a Alta de Lisboa às Charneca e Galinheiras, articulando-as com um meio de transporte em sítio próprio; g) Articular o Parque Periférico com o Jardim da Luz através do Parque Urbano de Carnide e da requalificação do Largo e Jardim da Luz, valorizando o Conjunto Urbano Singular da Luz; h) Implementar a revalorização e requalificação biofísica dos cursos de linhas de água e respetivas margens, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, e a garantir uma correta integração em áreas de espaços verdes urbanos e permitindo a fruição pública destes espaços; i) Diminuir a velocidade de escoamento da água pluvial, minimizando a afluência de grandes caudais aos pontos críticos em intervalos de tempo reduzido e diminuindo a entrada de água no sistema de drenagem canalizado, reduzindo consequentemente o risco de inundação, concretizando bacias de retenção e infiltração; j) Descontaminar a linha de água que atravessa o Aterro do Vale do Forno, melhorando a qualidade da água que atualmente drena para a encosta adjacente; k) Salvaguardar a circulação do vento dominante nas soluções urbanas a adotar nas áreas a consolidar em torno do Parque Periférico.
UOPG 2 - Oriental - Santa Maria dos Olivais; - Oriente; - Marvila.	a) Implementar programas de regeneração urbana especialmente nas áreas identificadas como BIP/ZIP; b) Eliminar as assimetrias urbanas de carácter social, reforçando a coesão territorial e minimizando os efeitos de fragmentação; c) Potenciar a atração de emprego; d) Potenciar as centralidades polarizadas em torno da estação do Oriente e do Hospital de Todos os Santos, alargando os efeitos multiplicativos; e) Otimizar os efeitos de estruturação da Terceira Travessia do Tejo (TTT); f) Valorizar o efeito de vertebração da estrutura ecológica urbana inerente ao sistema de vales e à sua relação com o Rio; g) Valorizar o Conjunto Urbano Singular do Caminho do Oriente; h) Implementar a revalorização e requalificação biofísica dos cursos de linhas de água e respetivas margens, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, e a garantir uma correta integração em áreas de espaços verdes urbanos e permitindo a fruição pública destes espaços; i) Diminuir a velocidade de escoamento da água pluvial, minimizando a afluência de grandes caudais aos pontos críticos em intervalos de tempo reduzido e diminuindo a entrada de água no sistema de drenagem canalizado, reduzindo consequentemente o risco de inundação, concretizando bacias de retenção e infiltração; j) Salvaguardar a circulação do vento dominante nos enfiamentos das atuais pistas do aeroporto em direção ao Parque da Bela Vista e ao Vale de Chelas.

Bairros	Objetivos/Termos de Referência
UOPG 3 - Almirante Reis / Roma	<ul style="list-style-type: none"> - Alvalade e São João de Brito; - Areiro e São Jorge de Arroios; - Anjos. <ul style="list-style-type: none"> a) Promover a regeneração do eixo longitudinal formatado pela Av. Almirante Reis; b) Incentivar o acréscimo da qualidade urbana e de vivência dos Bairros, através de ações de urbanismo participado a realizar para a cidade; c) Promover a regeneração urbana nas áreas de maior vulnerabilidade à exclusão social que potenciem as parcerias sociais e institucionais, nomeadamente no bairro do Pote de Água; d) Estruturar a área a norte da Av. do Brasil, emergente como polaridade urbana no eixo da 2.^a Circular e charneira na articulação entre o Alto do Lumiar, a Cidade Universitária e a Avenida Marechal Gomes da Costa; e) Desenvolver intervenções potenciadoras com efeito de pólos regenerativos do território; f) Consolidar a Estrutura Ecológica, através da valorização do tecido verde composto pelos Espaços Verdes de Enquadramento a áreas edificadas, permitindo a continuidade ecológica Nascente – Poente; g) Valorizar o Conjunto Urbano Singular da Alameda / Praça de Londres; h) Implementar a revalorização e requalificação biofísica dos cursos de linhas de água e respetivas margens, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, e a garantir uma correta integração em áreas de espaços verdes urbanos e permitindo a fruição pública destes espaços.
UOPG 4 - Avenidas Novas	<ul style="list-style-type: none"> - Nossa Senhora de Fátima e Campo Grande; - Campolide; - Avenidas Novas. <ul style="list-style-type: none"> a) Recuperar a função habitacional na zona das Avenidas Novas sobre as malhas urbanas mais interiorizadas, com proteção ao tráfego de atravessamento; b) Reduzir o peso do transporte privado e promover o acréscimo da área pedonal, com consequente melhoria da qualidade da vivência urbana; c) Regenerar o eixo central da cidade, com acréscimo de espaço público pedonal e dinamização do comércio e equipamentos marginantes, pela sua articulação com esse mesmo espaço; d) Promover a criação de um eixo estruturante de desenvolvimento, articulado com as interfaces de Entre-Campos e Sete-Rios, potenciado pelas desativação da Feira Popular, transferência da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas e desativação parcial do Hospital Curry Cabral no Rego, a par da possibilidade de reconversão da zona das antigas oficinas do Metropolitano e áreas adjacentes em Sete-Rios; e) Consolidar o Corredor Verde Estruturante Nascente – Poente, através da densificação e revitalização das estruturas entre o Parque Florestal de Monsanto e a Zona Oriental da Cidade; f) Valorizar o Conjunto Urbano Singular Cais do Sodré /Jardim das Amoreiras (7.^a Colina), o Conjunto Urbano Singular Av. da Liberdade / Alto do Parque, e o Conjunto Urbano Singular Portas de Santo Antão/S. Sebastião; g) Implementar a revalorização e requalificação biofísica dos cursos de linhas de água e respetivas margens, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, e a garantir uma correta integração em áreas de espaços verdes urbanos e permitindo a fruição pública destes espaços; h) Diminuir a velocidade de escoamento da água pluvial, minimizando a afluência de grandes caudais aos pontos críticos em intervalos de tempo reduzido e diminuindo a entrada de água no sistema de drenagem canalizado, reduzindo consequentemente o risco de inundação, concretizando bacias de retenção e infiltração.

Bairros	Objetivos/Termos de Referência
<p>UOPG 5 - Benfica</p> <p>- Benfica; - São Domingos de Benfica.</p>	<p>a) Promover a proteção e valorização do Parque Florestal de Monsanto e incrementar as condições para o usufruto de um parque periurbano de interesse metropolitano, no âmbito do Plano de Gestão Florestal;</p> <p>b) Estruturar a ocupação urbana no eixo Luz-Benfica;</p> <p>c) Estruturar a ocupação urbana na área envolvente ao Mercado de Benfica;</p> <p>d) Melhorar a qualidade urbana, através da disponibilização de espaço público de utilização coletiva, da dotação de equipamentos de uso público e da reorganização dos traçados viários;</p> <p>e) Diminuir o impacto urbano dos grandes eixos viários: 2.ª Circular, Avenida Lusíada;</p> <p>f) Reforçar a ligação estrutural entre o Parque Florestal de Monsanto e o Parque Periférico, através da ligação pelo Parque Urbano da Quinta da Granja;</p> <p>g) Aprofundar a estrutura Verde de Proximidade no interior do espaço consolidado;</p> <p>h) Implementar a revalorização e requalificação biofísica dos cursos de linhas de água e respetivas margens, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, e a garantir uma correta integração em áreas de espaços verdes urbanos e permitindo a fruição pública destes espaços;</p> <p>i) Diminuir a velocidade de escoamento da água pluvial, minimizando a afluência de grandes caudais aos pontos críticos em intervalos de tempo reduzido e diminuindo a entrada de água no sistema de drenagem canalizado, reduzindo conseqüentemente o risco de inundação, concretizando bacias de retenção e infiltração.</p>
<p>UOPG 6 - Graça / Beato</p> <p>- Graça e Penha de França; - São João; - Beato.</p>	<p>a) Promover o património existente enquanto memória da cidade e potenciador da requalificação urbana;</p> <p>b) Utilizar o sistema de verde público na vertebração e estruturação urbana, com a inclusão do corredor de ligação do sistema de Chelas ao rio, numa lógica de continuidade dos sistemas ecológicos de escala local;</p> <p>c) Disponibilizar as áreas necessárias à instalação de equipamentos de proximidade dimensionados em acordo com as novas cargas urbanas estimadas;</p> <p>d) Implementar programas de regeneração urbana especialmente nas áreas identificadas como BIP/ZIP;</p> <p>e) Implementar medidas de minimização dos impactes associados aos corredores de transportes, com especial relevo para as ações de acolhimento da TTT;</p> <p>f) Otimizar os efeitos de estruturação da TTT;</p> <p>g) Densificar o planeamento urbanístico indispensável à organização de um território em forte processo de transformação e com significativa capacidade de acolhimento de funções urbanas da escala da cidade;</p> <p>h) Minimizar a fragmentação do território resultante de um processo de ocupação avulso e de uma topografia dificultadora da relação entre as partes;</p> <p>i) Aumentar as áreas de espaços verdes nas áreas históricas consolidadas;</p> <p>j) Valorizar o Conjunto Urbano Singular do Caminho do Oriente.</p>

Bairros	Objetivos/Termos de Referência
UOPG 7 - Centro Histórico - Bairro Alto e São Paulo; - Baixa; - Castelo e Alfama; - Mouraria; - Pena.	a) Promover a Praça do Comércio como a porta da Cidade na sua articulação com o rio, incrementando a criação de novas áreas comerciais, de funções lúdicas e turísticas e valorizando arquitetónica e paisagisticamente a Frente Ribeirinha enquanto fachada do Tejo, particularmente entre Santa Apolónia e o Cais de Sodré; b) Dimensionar a oferta de estacionamento visando suprir carências preexistentes; c) Valorizar o eixo histórico “sétima colina”; d) Revitalizar a zona da Baixa e da Colina do Castelo, com o incremento de funções culturais e o acréscimo de dotação de espaços públicos qualificados e de percursos pedonais; e) Promover o incremento e reabilitação da função habitacional; f) Garantir a continuidade ciclável ao longo do rio entre o Cais do Sodré e Stª Apolónia; g) Valorizar o Conjunto Urbano Singular Cais do Sodré / Jardim das Amoreiras (Sétima Colina), o Conjunto Urbano Singular Convento de Jesus / R. do Século, parte do Conjunto Urbano Singular Av. da Liberdade / Alto do Parque, parte do Conjunto Urbano Singular Portas de Santo Antão / S. Sebastião, o Conjunto Urbano Singular Campo dos Mártires da Pátria, o Conjunto Urbano Singular do Campo de Santa Clara, e parte do Conjunto Urbano Singular do Caminho do Oriente.
UOPG 8 - Campo de Ourique / Santos - Campo de Ourique; - Santos; - Lapa.	a) Reforçar a relação com o rio, minimizando o efeito de seccionamento das infraestruturas existentes; b) Dimensionar a oferta de estacionamento visando suprir carências preexistentes; c) Adequar os modos de transporte à escala da rua local, com o incremento de percursos pedonais e do transporte coletivo e desvalorização do transporte individual; d) Promover a articulação entre as diferentes malhas urbanas, de génese e morfologia diferenciadas, no sentido da estruturação e coesão desta zona da cidade; e) Desenvolver a articulação da Estrutura Verde e a continuidade ecológica com os espaços verdes da bacia do Vale e Encostas de Alcântara; f) Valorizar o Conjunto Urbano Singular das Necessidades / Janelas Verdes, o Conjunto Urbano Singular da Estrela e o Conjunto Urbano Singular de S. Bento.

Bairros	Objetivos/Termos de Referência
- São Francisco Xavier; - Santa Maria de Belém; - Ajuda; - Alcântara.	a) Promover a requalificação comercial e do espaço público dos troços de maior densidade comercial; b) Valorizar o sistema de vistas da Frente Ribeirinha; c) Implementar o desenvolvimento de soluções hidráulicas que contribuam para a resolução dos problemas existentes de inundações periódicas, nomeadamente no Vale de Alcântara, bem como estruturar e promover a infiltração de águas e a regularização hidrológica para jusante a partir do Alto da Ajuda; d) Promover a reconversão de antigas instalações militares, a reestruturação de malha urbana degradada e o estabelecimento de novas ligações locais, rematando malhas urbanas e dando-lhes maior legibilidade e permeabilidade urbana nesta zona; e) Marcar uma nova centralidade urbana em Alcântara, com a potenciação de novas ligações ferroviárias, a extensão da rede do metropolitano e a qualificação e criação de novos corredores de transporte público; f) Reforçar o carácter do Parque Florestal de Monsanto, fortalecendo a sua articulação com o corredor ribeirinho através do Alto do Duque, com o corredor do Vale de Alcântara e ainda através do corredor do Rio Seco; g) Valorizar o Conjunto Urbano Singular da Ajuda, o Conjunto Urbano Singular de Belém, o Conjunto Urbano Singular de Belém / Junqueira e parte do Conjunto Urbano Singular das Necessidades / Janelas Verdes; h) Implementar a revalorização e requalificação biofísica dos cursos de linhas de água e respetivas margens, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, e a garantir uma correta integração em áreas de espaços verdes urbanos e permitindo a fruição pública destes espaços; i) Diminuir a velocidade de escoamento da água pluvial, minimizando a afluência de grandes caudais aos pontos críticos em intervalos de tempo reduzido e diminuindo a entrada de água no sistema de drenagem canalizado, reduzindo consequentemente o risco de inundação, concretizando bacias de retenção e infiltração; j) Implementar programas de regeneração urbana especialmente nas áreas identificadas como BIP/ZIP.

UOPG 9 - Ocidental

Os Objetivos/Termos de Referência de cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão estruturam um conjunto de **Programas** e **Projetos**, ora com um sentido transversal ora com âmbitos específicos, cujo âmbito territorial é associado a estas Unidades Operativas.

No caso dos **Programas transversais** verifica-se a existência de um conjunto de Programas que abrangem a totalidade do Município (isto é, que são comuns a todas as UOPG nas quais este se subdivide).

Estes programas dizem respeito:

- no domínio dos **equipamentos**: à melhoria e construção de equipamentos de nível superior (1); à criação de uma rede de espaços de recreio infantil (10), à remodelação da sinalética pedonal de informação e orientação cultural (16), à criação de uma rede municipal de bibliotecas (17);
- no domínio da **habitação**: à reabilitação do património habitacional municipal (2), à dinamização do arrendamento (3), ao combate à exclusão social e territorial (9),
- no domínio da **mobilidade**: à definição de corredores específicos de transporte público (5), à melhoria das condições de circulação pedonal (7)
- no domínio **ambiental**: à gestão dos resíduos sólidos urbanos (13), à intervenção na rede de drenagem (14), à melhoria da eficiência energética no espaço público e em edifícios municipais
- no domínio do **património**: à requalificação de fontes, lagos e chafarizes (11).

Programas Transversais		Áreas de Intervenção								
		1 – Coroa Norte	2 – Oriental	3 – Almirante Reis / Roma	4 – Avenidas Novas	5 – Benfca	6 – Graça / Beato	7 – Centro Histórico	8 – Camp o de Ourique/Santos	9 – Ocidental
1	Programa de requalificação, ampliação ou construção de equipamentos de nível superior	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2	Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	Programa de dinamização do arrendamento	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Programa de requalificação e expansão do eixo central da Cidade	X								
5	Programa de desenvolvimento de corredores de transporte coletivo em sítio próprio	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6	Programa de reformulação das interfaces de transportes em articulação com os operadores e municípios vizinhos	X	X			X				X
7	Programa de Acessibilidade Pedonal de Lisboa	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8	Programa de consolidação da Estrutura Ecológica Municipal através da concretização das diferentes estruturas componentes do Parque Periférico	X								
9	Programas de intervenção prioritária nas áreas de maior vulnerabilidade à exclusão social, que potenciem as parcerias sociais e institucionais	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10	Programa de espaços de recreio infantil	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11	Programa de requalificação de fontes, lagos e chafarizes	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12	Programa de Incentivo à Agricultura e Horticultura Urbana	X	X			X				X
13	Programa de melhoria da gestão dos resíduos sólidos urbanos	X	X	X	X	X	X	X	X	X
14	Programa de intervenção na rede de drenagem da cidade	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15	Programa de eficiência energética no espaço público e em edifícios municipais	X	X	X	X	X	X	X	X	X
16	Programa de remodelação da sinalética pedonal de informação e orientação cultural	X	X	X	X	X	X	X	X	X
17	Programa Bibliotecas XXI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
18	Programa de intervenção complementar à Terceira Travessia do Tejo (TTT)		X				X			
19	Programa de reestruturação urbana entre a Estação do Oriente (Alta Velocidade) e as ligações ao atual e futuro Aeroporto		X							
20	Programa de requalificação do espaço público de bairros residenciais promovendo a mobilidade suave e a vivência urbana		X		X	X	X	X	X	X
21	Programa de requalificação da Av. Infante D. Henrique		X				X			
22	Programa de ligação entre a Cidade e o rio através do incremento dos espaços públicos ribeirinhos com funções ligadas à náutica de recreio, ao turismo e cultura		X				X	X	X	X
23	Programa de proteção e valorização do Parque Florestal de Monsanto no âmbito do Plano de Gestão Florestal					X				X
24	Programa de concretização da Estrutura Ecológica Municipal na zona Oriental						X			

No que refere aos **Programas específicos**, aqueles cujo impacto se circunscreve previsivelmente à Unidade Operativa, verifica-se que a reabilitação, ampliação e construção de equipamentos de nível local constitui a componente central (e, por isso, comum a todas as UOPG) da estratégia de regeneração dos bairros e de coesão territorial subjacente ao Plano.

A este nível, e com o mesmo sentido de regeneração urbana, destaca-se ainda a melhoria da qualidade do espaço público (incidindo sobre quatro das nove UOPG: Coroa Norte, Benfica, Graça/Beato e Centro Histórico).

No que refere à incidência de programas específicos nas Unidades Operativas, com impactos sobretudo ao nível da melhoria das condições de vida local, verifica-se uma maior incidência:

- na Coroa Norte (UOPG 1 que agrega cinco Programas específicos) e na área Ocidental (UOPG 9, que agrega três Programas específicos), consubstanciando o entendimento simultâneo destas áreas como áreas de oportunidade mas também como áreas carentes de um esforço de estruturação urbana;
- e na área Almirante Reis/Roma e Centro Histórico (UOPG 3 e 7, que agregam três Programas específicos cada uma), consubstanciando um esforço no sentido da reabilitação do edificado existente e espaço público e, ao mesmo tempo, de uma maior atratividade ao nível da oferta de equipamentos e comércio complementar à função residencial.

Programas Específicos									
	1 – Coroa Norte	2 – Oriental	3 – Almirante Reis / Roma	4 – Avenidas Novas	5 – Benfica	6 – Graça / Beato	7 – Centro Histórico	8 – Camp o de Ourique/Santos	9 – Ocidental
1 Programa de reabilitação, ampliação ou construção de equipamentos de nível local	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2 Programa de reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)	X								
3 Programa de execução da rede viária indispensável à estruturação e organização do território, de nível local, privilegiando o transporte público e integrando percursos pedonais e cicláveis	X								
4 Programa de melhoria da qualidade dos espaços públicos de estadia e sociabilização, e dos de elevado valor histórico	X				X	X	X		
5 Programa de valorização e reabilitação do Eixo Histórico do Paço do Lumiar, das áreas históricas do Lumiar e da Ameixoeira	X								
6 Programa de concretização da Estrutura Ecológica Urbana na zona Oriental		X							
7 Programa de intervenção estratégica de reabilitação urbana em conjuntos edificados			X				X		
8 Programa integrado de apoio ao comércio especializado, a festivais e eventos			X	X					
9 Programa de criação de estacionamento para apoio à função residencial								X	
10 Programa de requalificação do Vale de Alcântara, com a recuperação da antiga pedreira e a criação de um corredor verde									X
11 Programa de reforço da articulação da Zona Ocidental com a A5 e a CRIL									X

Finalmente, apresentam-se os quadros que articulam os **Projetos urbanos** e as **Unidades operativas de planeamento e gestão** definidas no modelo de ordenamento do Plano.

Projetos Transversais		1 - Coroa Norte	2 - Oriental	3 - Almirante Reis / Roma	4 - Avenidas Novas	5 - Benfica	6 - Graça / Beato	7 - Centro Histórico	8 - Camp o de Ourique/Santos	9 - Ocidental
1	Projeto Urbano 2.ª Circular	X	X	X		X				
2	Projeto Urbano Percurso Cultural Caminho do Oriente		X				X			
3	Projeto Urbano Corredor de Monsanto				X					
4	Projeto Urbano Terceira Travessia do Tejo (TTT)						X			
5	Projeto Urbano Baixa							X		

Projetos Específicos	UOPG
1 Projeto Urbano Calçada de Carriche	UOPG 1 – Coroa Norte
2 Projeto Urbano Parque Tecnológico de Lisboa	
3 Projeto Urbano Ameixoeira	
4 Projeto Urbano Vale Fundão – Matinha – Poço do Bispo	UOPG 2 – Oriental
5 Projeto Urbano Viver Marvila	
6 Projeto Urbano Avenida Almirante Reis	UOPG 3 – Almirante Reis / Roma
7 Projeto Urbano de urbanismo de proximidade do Bairro de Alvalade	
8 Projeto Urbano Quatro Praças / Saldanha-Picoas-José Fontana-Estefânia	
9 Projeto Urbano Avenida da Liberdade	UOPG 4 – Avenidas Novas
10 Projeto Urbano Cidade Universitária – Campo Grande	
11 Projeto Urbano Sete Rios	
12 Projeto Urbano Praça de Espanha	
13 Projeto Urbano urbanismo de proximidade do Bairro de Benfica	UOPG 5 - Benfica
14 Programa de execução da rede viária indispensável à estruturação e organização do território, de nível local, privilegiando o transporte público e integrando percursos pedonais e cicláveis	
15 Projeto Urbano Av. Afonso III	UOPG 6 – Graça / Beato
16 Projeto Urbano Colina do Castelo	UOPG 7 – Centro Histórico
17 Projeto Urbano Príncipe Real - Bairro Alto – Bica	
18 Projeto Urbano Frente Ribeirinha: Avenida 24 de Julho – Alcântara	
19 Projeto Urbano Frente Ribeirinha: Santa Apolónia – Cais do Sodré	UOPG 8 – Campo de Ourique/Santos
20 Projeto Urbano de Campo de Ourique	
18 Projeto Urbano Frente Ribeirinha: Avenida 24 de Julho – Alcântara	UOPG 9 - Ocidental
21 Projeto Urbano Alcântara Mar	
22 Projeto Urbano Alto do Restelo	
23 Projeto Urbano Ajuda – Belém	
24 Projeto Urbano Zona Monumental de Belém.	

9.3. PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

- 1** A articulação entre o Plano Diretor Municipal e os outros planos municipais de ordenamento do território – planos de urbanização e de pormenor – continua a constituir, no âmbito da filosofia adotada na Revisão do Plano, um dos principais fatores para um planeamento integrado bem como uma das principais componentes da gestão urbanística preconizada para a Cidade.
- 2** Neste sentido, a revisão dos planos de urbanização e de pormenor já em vigor bem como a elaboração de novos planos (com particular enfoque nos planos de pormenor de salvaguarda das áreas históricas) corresponde à necessidade de articular de forma mais direta as orientações gerais e regras assumidas no Plano com uma implementação mais efetiva e coerente ao nível das diferentes áreas da Cidade.
- 3** No entanto, considera-se agora – com base na experiência acumulada da gestão do anterior Plano, mas também como uma mudança de paradigma que lhe confere maior adaptabilidade – que a elaboração de planos de escala inferior deverá ser mais criteriosa, procurando-se garantir através de processos alternativos a concertação entre os interesses privados e o interesse municipal no desenvolvimento das operações urbanísticas de maior envergadura e impactos.
- 4** Neste sentido, o princípio de enquadramento de todas as operações urbanísticas não programadas (à data de entrada em vigor do Plano) nos espaços a consolidar em unidades de execução, assim como a possibilidade discricionária de delimitação de unidades de execução nos espaços consolidados, constitui um dispositivo introduzido agora no Plano que visa essencialmente:
 - trazer uma maior consistência e controlo na aplicação das regras do Plano, através dos respetivos Termos de Referência,
 - um nível mais aprofundado de contratualização e de programação das operações urbanísticas, e
 - uma maior corresponsabilização e concertação com os agentes privados no desenvolvimento das operações urbanísticas.
- 5** A introdução do princípio de enquadramento das operações urbanísticas em Unidades de Execução (UE) procura assim uma maior racionalização no esforço de elaboração de Planos de Pormenor – muitas vezes dissociado das dinâmicas de investimento privado concretas, não previsíveis ou programáveis pela Administração Municipal – transportando para os sistemas de cooperação e/ou de compensação, a forma e a própria execução do Plano Diretor Municipal ou dos demais planos já existentes.

9.4. UNIDADES DE EXECUÇÃO

9.4.1 Fundamento

Uma vez que a execução dos planos é uma etapa fundamental do processo de planeamento, a lei impõe à Administração, em primeiro lugar, que proceda à sua programação⁹, desde logo, no âmbito do PDM¹⁰, cometendo aos particulares, o dever de “concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades” estabelecidas por essa via.

Para que a execução do plano e a respetiva programação não ficassem dependentes da vontade dos proprietários do solo ou da realização de operações urbanísticas isoladas e dispersas, sem uma visão de conjunto e confinadas aos limites cadastrais dos prédios pré-existentes, a lei veio prever a figura das unidades de execução, procurando assegurar, desse modo, a execução sistemática dos planos¹¹.

Estabelece o n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT que a execução de planos ocorre em unidades de execução. Tem-se entendido, contudo, que, em determinadas situações, em que não se verifica a necessidade de uma visão de conjunto e de uma coordenação e programação das operações, como acontece, por exemplo, nas áreas consolidadas, a execução do plano não carece de ser antecedida da delimitação de uma unidade de execução.

Por outro lado, as unidades de execução podem destinar-se a executar qualquer dos tipos de planos municipais, seja um PDM, um plano de urbanização ou de pormenor, uma vez que o n.º 3 do artigo 120.º prevê, expressamente, que as unidades de execução tanto podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, como à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta.

Em conformidade com o citado regime legal, a Revisão do PDM de Lisboa assume as unidades de execução como instrumento central, quer da sua própria execução, quer da execução dos planos de urbanização e dos planos de pormenor que sejam elaborados¹².

Relativamente à sua própria execução, o PDM prevê que a mesma se desenvolva em unidades de execução, cuja delimitação poderá ocorrer em qualquer espaço do território municipal, dado que foram previstas unidades operativas de planeamento e gestão que cobrem todo esse território.

No entanto, embora possam ser delimitadas, tanto em espaço consolidado, como em espaço a consolidar, as unidades de execução assumem particular relevância nestes últimos, uma vez que, no respetivo âmbito e nos termos do n.º 2 do artigo 58.º do PDM, a delimitação de unidades de execução precede, por regra, a realização de operações urbanísticas.

Com efeito, em espaços a consolidar, a delimitação de unidades de execução só pode ser dispensada em determinadas situações, expressamente previstas no n.º 5 do artigo 58.º, e desde que a Câmara Municipal considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico do espaço a consolidar.

As referidas exceções relativamente à precedência obrigatória de unidade de execução, em espaço a consolidar, têm em comum o facto de, nessas situações, o estudo de conjunto ser assegurado por outra via (é o caso de a operação urbanística abranger a totalidade do polígono qualificado como espaço a consolidar), ou se revelar inútil, por a intervenção incidir sobre edifícios pré-existentes, em parcela situada entre estes ou inserida em áreas qualificadas como consolidadas ou com características semelhantes a estas (é o caso de obras de

9 Cf. n.º 1 e 3 do artigo 16.º, da citada Lei de Bases e o artigo 118.º do RJIGT.

10 Cf. alínea m) do n.º 1 do artigo 85.º do RJIGT.

11 Cf. n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT: “A execução dos planos (...) desenvolve -se no âmbito de unidades de execução delimitadas pela câmara municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados”.

12 Cf. artigos 39.º e 58.º do PDML.

conservação ou de alteração em edifícios pré-existentes, das situações de mera colmatação entre edifícios pré-existentes ou de parcelas em contiguidade com áreas consolidadas ou com características semelhantes a estas, com exceção de espaços verdes).

9.4.2 Definição e objetivos

Face ao exposto, a unidade de execução equivale, pois, a uma área delimitada onde, através da coordenação da Administração, com a programação que esta definir e mediante a colaboração dos particulares, se desenvolve a execução dos instrumentos de planeamento territorial.

Na verdade, de acordo com os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de maio, uma unidade de execução corresponde, a “uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial”, sendo sempre delimitada pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

No mesmo sentido, o n.º 1 do artigo 120.º estabelece que a delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação de todos os prédios abrangidos.

Esta delimitação visa garantir, conforme estabelece o mesmo preceito, um desenvolvimento harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, assim como a integração das áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos.

Também o PDM, prevendo que a delimitação de unidades de execução deve, por regra, ocorrer nos espaços a consolidar, de acordo com critérios específicos, explicita no seu artigo 58.º, que as unidades de execução visam:

- a) Articular, através da sua programação, um conjunto de operações urbanísticas com incidência em mais do que uma parcela ou lote;
- b) Assegurar a articulação dessas operações entre si e com as áreas envolventes;
- c) Repartir, de acordo com o sistema de execução adotado, a justa repartição de benefícios e encargos entre proprietários e estabelecer a incidência das cedências ao Município devidas pela natureza das operações urbanísticas.

Com vista à consecução dos seus objetivos e de acordo com a prioridade que a Câmara Municipal entenda dar à execução do plano, em cada uma das unidades de execução, poderão ser adotados os seguintes sistemas¹³:

- a) Sistema de compensação, em que “a iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal”, e no qual “os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.

¹³ Cf. RJIGT, artigo 122º (sistema de compensação), artigo 123º (sistema de cooperação) e artigo 124º (sistema de imposição administrativa).

- b) Sistema de cooperação, em que “a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual”, e no qual os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, estabelecido entre proprietários e promotores ou entre estes, o município e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano”.
- c) Sistema de imposição administrativa, em que “a iniciativa de execução do plano pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização”, e em que “o processo de formação do contrato e a respetiva formalização e efeitos regem-se pelas disposições aplicáveis às concessões de obras públicas pelo município, com as necessárias adaptações.” Corresponderá, as mais das vezes, às situações com maior prioridade de execução.

9.4.3 Conteúdo material

Para prossecução dos objetivos supra identificados, a Administração não se pode limitar a delimitar uma porção do território na qual o plano deva ser executado. De facto, para esse efeito, nomeadamente quando se esteja perante a execução do PDM ou de planos de urbanização, as unidades de execução têm que ser acompanhadas de uma concretização do plano, mediante a definição de uma solução urbanística de conjunto, o designado programa desenhado, que possa fundamentar a repartição de benefícios e encargos entre os interessados e o qual traduza o desenvolvimento urbanístico harmonioso da área em causa.

Tendo em vista a natureza destes aspetos, o programa desenhado corresponde à concretização ou explicitação da intervenção urbanística a realizar na unidade de execução, em peças desenhadas, permitindo, não apenas a sua correta compreensão por todos os envolvidos, mas também fixar no terreno as principais opções de implantação e tipo-morfológicas que lhes estão subjacentes.

Entre os vários aspetos do conteúdo material das unidades de execução, destacam-se os seguintes:

- a) A distinção entre áreas privadas (parcelas ou lotes resultantes de eventuais operações de transformação fundiária destinadas a edificação) e áreas destinadas a espaços públicos, designadamente arruamentos, espaços verdes de utilização coletiva ou áreas destinadas a equipamentos públicos, assim como a identificação das obras de urbanização a executar nestes últimos espaços;
- b) A definição exata da configuração do cadastro existente e a explicitação da sua transformação;
- c) A definição do acesso às parcelas ou lotes;
- d) A explicitação, quando necessária, da forma e implantação das novas construções ou das construções que resultem de obras de alteração/ampliação;
- e) A explicitação através de planta ou corte das soluções tipo-morfológicas a adotar e, eventualmente, a demonstração da sua compatibilidade com possíveis condicionantes ou com os Sistemas de proteção de valores e recursos previstos no PDML (estrutura ecológica fundamental e integrada, sistema de vistas, etc.).

A definição destes conteúdos mediante termos de referência específicos, nomeadamente através de peças desenhadas associadas ao programa, aproxima o conteúdo da unidade de execução de um plano de pormenor, não obstante os dois instrumentos apresentarem uma natureza e uma metodologia distintas – sendo necessário sublinhar que a unidade de execução se constitui como o dispositivo que assegura a execução do plano, seja o PDM, seja um plano de urbanização ou de pormenor, e não como um seu substituto.

É certo que a unidade de execução não dispõe da possibilidade de proceder à alteração do Plano que visa executar, contrariamente ao que sucede, no âmbito dos planos municipais de ordenamento do território, em que cada um destes instrumentos pode proceder ao ajustamento ou correção do instrumento que lhe é superior.

No entanto, ao explicitar os conteúdos do plano que visa executar, a unidade de execução não pode deixar de proceder a uma «densificação» das regras contidas naqueles instrumentos. Atente-se no entanto que esta densificação não se reporta à adição de regras ou parâmetros, mas antes à sua concretização territorial (da qual decorrem as peças desenhadas do programa desenhado).

Em particular, a execução do PDM ou de plano de urbanização, exige um grau de pormenorização que dificilmente é compatível com a escala que lhes é própria, obrigando assim ao recurso a escalas mais finas de desenho. A concretização da unidade de execução pressupõe naturalmente uma aproximação à realidade territorial sobre a qual se executam as operações urbanísticas que implica necessariamente uma aproximação das peças desenhadas da unidade de execução à escala das peças desenhadas de um Plano de Pormenor.

Assim, no caso de áreas sujeitas apenas às regras do PDM ou de plano de urbanização, já que a solução urbanística preconizada pelo plano não está pré-determinada, a definição dos termos de referência e das peças desenhadas da unidade de execução deverá corresponder a um processo que permita estabelecer entre todos os proprietários o acordo quanto a um modelo de ocupação das parcelas, cabendo às respetivas peças desenhadas constituírem-se como instrumentos que permitam:

- a) Aferir de forma clara e objetiva as operações de transformação fundiária inerentes à execução do Plano;
- b) Definir as áreas a ceder ao município, decorrentes da natureza das operações urbanísticas;
- c) Demonstrar a compatibilidade da ocupação com as regras e parâmetros urbanísticos consagrados no plano e com os sistemas de proteção de valores ou outras condicionantes aplicáveis, o que pode implicar definir as operações urbanísticas a executar;
- d) Validar a distribuição de encargos e benefícios entre proprietários, designadamente através dos mecanismos previstos para a perequação compensatória¹⁴;
- e) Estabelecer de forma objetiva a programação das intervenções e a sua interpretação em termos de impactos territoriais.

Acresce que a intervenção urbanística a realizar na unidade de execução está associada a um contrato de urbanização e depende da adesão dos proprietários de prédios por ela abrangidos à intervenção urbanística a realizar, sob pena de, não existindo acordo por parte de alguns proprietários, a Câmara Municipal ter de promover a expropriação dos seus prédios.

Assim, embora só os planos municipais sejam diretamente vinculativos dos particulares, na medida em que seja celebrado um contrato de urbanização, quer este seja formalizado entre todos os proprietários e/ou promotores abrangidos, quer passe quando se torne necessário, pela aquisição dos prédios pela Câmara Municipal (por via do direito privado ou por via de expropriação dos proprietários que não queiram participar na intervenção urbanística), o conteúdo da unidade de execução acaba por se impor aos referidos contratantes ou a quem assumir a sua posição.

¹⁴ Cf. artigo 90.º do PDML.

9.4.4 Conteúdo documental e procedimento

A delimitação poder ser realizada oficiosamente pela Câmara Municipal ou a requerimento dos interessados¹⁵.

Em concreto, a delimitação de unidades de execução corresponde a um processo regulado de transformação urbanística, instruído pelos seguintes elementos:

- a) Requerimento para a delimitação de unidade de execução (no caso de se tratar de uma iniciativa dos particulares);
- b) Termos de referência que incluem um programa desenhado, que corresponde às peças desenhadas que explicitam sobre planta topográfica e cadastral os termos das operações urbanísticas a desenvolver, definindo os seguintes aspetos:

O sistema de execução adotado;

A explicitação dos critérios adotados para a delimitação da unidade de execução, justificando a inclusão das parcelas ou lotes;

A explicitação das regras e parâmetros urbanísticos aplicáveis, diretamente decorrentes do Plano (ou Planos) que são executados;

O tipo de operação urbanística a que cada parcela ou lote se sujeita;

A programação (ou sequência) das intervenções em cada parcela ou lote;

A definição, quando aplicável, das cedências a realizar para domínio público ou privado do município;

A definição das compensações devidas;

- c) Relatório de ponderação dos resultados da discussão pública, quando não exista plano de pormenor aplicável¹⁶.

No caso das operações urbanísticas que integram créditos de construção, atribuídos no âmbito do Sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal, previsto no artigo 84.º do PDML, os termos de referência deverão ainda definir os créditos de construção devidos a cada proprietário.

Da mesma forma, quando a unidade de execução incidir sobre “Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos”, deverão os termos de referência ser acompanhados das conclusões dos estudos e pareceres referidos no Regulamento e que validam ou fundamentam as opções referidas¹⁷.

Em regra, o cadastro predial pré-existente não corresponde à divisão que é prevista diretamente no plano de pormenor ou nos termos de referência da unidade de execução, pelo que se torna necessário proceder a uma operação de reparcelamento, nos termos referidos no artigo 131.º e seguintes do RJIGT.

¹⁵ Cf. n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT.

¹⁶ Cf. n.º 4 do artigo 120.º do RJIGT.

¹⁷ Cf. n.º 5 do artigo 22.º do PDML..

No âmbito da disciplina da operação de reparcelamento, paralelamente ao que ocorre com as unidades de execução, contempla-se a necessidade de um acordo entre os interessados ou entre estes e a Câmara Municipal, assim como se admite a possibilidade de a iniciativa ser dos particulares ou da Câmara Municipal, sendo que, nessas situações, a operação será objeto, respetivamente, de licenciamento ou de aprovação¹⁸.

Deste modo, quando se trate de um reparcelamento da iniciativa dos proprietários ou de estes e de outros interessados, estaremos perante uma operação que, constituindo um loteamento, por força do artigo 2.º, alínea i), do RJUE, seguirá o procedimento estabelecido neste diploma.

Pelo contrário, quando se trate de operação de reparcelamento da iniciativa da Câmara Municipal, embora se esteja, do ponto de vista substantivo, perante uma operação de loteamento sujeita às regras, parâmetros e condições impostas a estas operações, não há lugar a um procedimento de licenciamento, face à isenção de controlo prévio prevista para estas operações prevista no artigo 7.º do RJUE, a qual se revela, aliás, em consonância, com a sua submissão a mera aprovação, nos termos do disposto no artigo 131.º do RJIGT.

Na sequência da referida aprovação ou licenciamento, tem lugar a celebração de contrato de urbanização (entre os proprietários e outros particulares interessados) ou de contrato de desenvolvimento urbano (entre aqueles particulares e a câmara municipal)¹⁹, podendo, então, ser realizada a individualização, no registo predial, dos prédios previstos na operação e a ser objeto de aproveitamento urbanístico, salvo quando tal registo possa ser feito com base em certidão do plano de pormenor²⁰.

Importa salientar que nada impede que a negociação e os procedimentos tendentes à delimitação de uma unidade de execução coincidam no tempo e corram paralelamente à negociação e aos procedimentos conducentes à aprovação de uma operação de reparcelamento, nomeadamente, seja realizada, em simultâneo, a necessária discussão pública e seja celebrado um contrato de urbanização que regule a situação jurídica dos interessados, tanto face à intervenção urbanística prevista para a unidade de execução, quanto perante a operação urbanística de reparcelamento.

Assim, a transformação do uso e ocupação do solo através de unidades de execução, quando não previamente inscritas em plano de urbanização ou plano de pormenor, processa-se nas seguintes etapas:

- 1** Início do processo para delimitação da própria unidade de execução, que pode ser desencadeado por iniciativa do município ou a requerimento dos proprietários que desejem desenvolver operações urbanísticas (e que pode coincidir com a iniciativa da operação de reparcelamento);
- 2** Concertação em torno da concretização das regras e parâmetros urbanísticos aplicáveis, programação e forma de transformação das parcelas (esta concertação, no caso de haver acordo entre os proprietários visando adotar o sistema de compensação deverá anteceder a delimitação da unidade de execução e instruir o requerimento que fundamenta a delimitação pelo município da unidade de execução indicada no ponto anterior);
- 3** Período de discussão pública na falta de plano de pormenor aplicável à área abrangida, com as mesmas características deste (anunciado com 5 dias de antecedência e não inferior a 22 dias²¹), destinado a apurar a concordância entre todos os proprietários envolvidos assim como o possível interesse dos proprietários das parcelas contíguas em integrar as operações urbanísticas programadas (esta discussão pode, inclusivamente, coincidir com a discussão pública ou consulta pública que seja necessária quanto à operação de reparcelamento, à luz, respetivamente, do artigo 7.º ou do artigo 22.º do RJUE);

¹⁸ Cf. n.º 6 do artigo 131.º do RJIGT.

¹⁹ Cf. n.º 8 do artigo 131.º do RJIGT.

²⁰ Nos termos das disposições conjugadas do n.º 10 do artigo 131.º e artigo 92.º-A e 92.º-B do RJIGT.

²¹ Cf. n.º 4 do artigo 77.º do RJIGT.

- 4 Ponderação das participações;
- 5 Decisão pela Câmara Municipal sobre a delimitação da unidade de execução, com eventual ajustamento desta delimitação e respetivos termos de referência, face aos resultados da discussão pública (e coincidindo, ou não, com a decisão sobre a operação de reparcelamento que seja prevista na unidade de execução);
- 6 Celebração de contrato de urbanização ou contrato de desenvolvimento urbano, onde se explicitam as condições inerentes ao desenvolvimento das operações urbanísticas consagradas nos termos de referência e os direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução (podendo este contrato corresponder ao contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano previsto no artigo 131.º para efeitos de regulação da operação de reparcelamento);
- 7 Registo das unidades prediais previstas na unidade de execução e na operação de reparcelamento.

9.5. MECANISMOS DE EXECUÇÃO E PROGRAMAÇÃO DO PLANO

- 1 Para além das alterações na filosofia de planeamento e gestão urbanística, o Plano adota ainda um conjunto de mecanismos dos quais se destaca a constituição de um **Fundo Municipal de Urbanização**, destinado a suportar os encargos relativos:
 - à aquisição de imóveis destinados às operações de urbanização, abrangendo a renovação urbana;
 - à realização de trabalhos, incluindo os respeitantes a infraestruturas, equipamento social e espaços verdes, a cargo da autarquia;
 - à construção de habitações, compreendidas em planos ou programas nacionais, ou da iniciativa municipal, e à conservação das que se mantenham na propriedade da autarquia;
 - aos estudos e projetos necessários às atividades e realizações indicados anteriormente; e
 - à amortização dos empréstimos contraídos para os mesmos fins e ao pagamento dos respetivos encargos.
- 2 Um outro mecanismo trazido pelo Plano diz respeito ao **Sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal**, cujos aspetos principais são desenvolvidos no ponto seguinte.
- 3 Um outro mecanismo, subjacente à execução do Plano através de Unidades de Execução, corresponde à possibilidade da **Câmara Municipal estabelecer através dos termos de referência, o número e percentagem dos fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda**.
- 4 A assunção de um instrumento específico para a coesão socio-territorial, correspondente à **Carta dos BIP/ZIP** (Bairros de Intervenção Prioritária /Zonas de Intervenção Prioritária), constitui também um mecanismo relevante do Plano, fixando os termos de intervenções integradas em termos sociais, urbanísticos e económicos de âmbito local.

9.6. SISTEMA DE INCENTIVOS A OPERAÇÕES URBANÍSTICAS COM INTERESSE MUNICIPAL / CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO

O sistema de incentivos a operações com interesse municipal constitui, em paralelo com a introdução dos traçados urbanos e a sistematização de unidades de execução, uma das novidades do novo Plano Diretor Municipal.

Este sistema decorre da diferenciação entre operações urbanísticas e da discriminação positiva daquelas que constituem ou configuram o interesse municipal, designadamente através da majoração condicionada das edificabilidades previstas nas regras gerais do Plano.

Estas operações, de interesse municipal, correspondem às operações que, no âmbito dos objetivos estratégicos estabelecidos (artigo 2.º do Regulamento do PDML), contribuem de forma mais significativa para a reabilitação e regeneração urbana sem prejuízo da salvaguarda dos seus valores e características tipo-morfológicas mais relevantes.

Entre outras, constituem assim operações de interesse municipal as que compreendam a oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, a reabilitação de edifícios e conjuntos edificados ou ainda a melhoria ambiental e o reforço/reestruturação do sistema de espaços verdes, reconhecendo desde logo que se trata de operações com componentes essenciais para a sustentabilidade socioeconómica tanto dos espaços consolidados como dos espaços a consolidar.

Nem sempre, contudo, é fácil a compatibilização entre o interesse privado e o interesse municipal, de natureza pública, com base no simples pressuposto do Plano como dispositivo de comutação entre permitido e interdito que tem marcado o planeamento nas últimas décadas. De facto, obedecendo a lógicas e interesses pelo menos diversos entre si (por um lado económicos e, por outro, de natureza política e social) procurou-se adotar no novo Plano uma atitude de gestão mais ativa que, sem pôr em causa qualquer um dos tipos de interesse e expectativas envolvidas, pudesse permitir a agilização do investimento imobiliário e mesmo, nalguns casos, a sua viabilização, garantindo no entanto alternativas à prossecução do interesse público subjacente ao próprio Plano.

O sistema de incentivos visa, assim, uma mudança do habitual paradigma regulador – ancorado na relação terreno-respetiva edificabilidade - que tem marcado de forma persistente o planeamento desde a sua sistematização; paradigma que se tem baseado na imposição direta e sem soluções para os interesses privados de restrições sistematizadas e balizadas pela necessidade de salvaguardar os bens e valores de interesse público (capacidade das infraestruturas, articulação de traçados urbanos, preservação do património e da paisagem, etc.) sem, contudo, garantir com esta imposição a mesma sistematização do investimento público para a sua efetiva concretização.

Ora, no atual contexto, esta questão torna-se central para a reabilitação e, conseqüentemente, para a regeneração da cidade assumida como objetivo central do Plano. De facto, tendo presente a progressiva limitação dos recursos públicos disponíveis (a que corresponde uma tendência mais geral, de ordem política, de reordenamento das competências e deveres do próprio Estado e das Administrações), assume-se como premente a possibilidade de transferir para a iniciativa privada uma parte das responsabilidades sociais até aqui inerentes ao sector público – devendo residir na iniciativa privada uma alternativa possível ao investimento municipal direto; alternativa que por um lado não pode deixar de ser criteriosamente regulada e, por outro, incentivada de forma pragmática.

A introdução do sistema de incentivos e, baseado nele, a definição de um sistema de créditos de construção não constitui, no entanto, somente um mecanismo de estímulo à redefinição do perfil das operações urbanísticas permitidas no Plano.

Complementarmente, ele visa ainda minimizar no âmbito de um entendimento alargado do princípio de redistribuição de edificabilidades, subjacente ao princípio da perequação compensatória, os impactes que decorrem da proteção de bens e imóveis de interesse público sobre a propriedade privada e sobre os direitos de edificabilidade que em cada caso lhe são inerentes (como acontece, por exemplo, com a proteção do sistema de vistas ou com a intervenção em determinados bens imóveis de valor histórico e cultural mais relevante, muitas vezes penalizadores já que correspondem a exceções no âmbito das regras gerais consagradas para os restantes imóveis).

Por outro lado, tendo presente, ainda no mesmo contexto de limitação do investimento municipal direto para a prossecução e concretização das ações que são necessárias e que suportam a regeneração e sustentabilidade socioeconómica da cidade, designadamente a construção de habitação acessível, importa assegurar a diferenciação entre operações que integram e consideram este tipo de ações - suscitando neste âmbito, junto dos promotores privados a sua atenção e interesse económico.

Assim é lógico que, ao nível da sua abrangência territorial, o sistema de incentivos proposto incida sobre as áreas onde as temáticas da oferta da habitação e da salvaguarda e valorização patrimonial e ambiental são especialmente relevantes, isto é:

- os espaços centrais e residenciais, e
- os espaços de atividades económicas,

no âmbito dos quais convergem de forma mais significativa e transversal os objetivos de reabilitação e regeneração urbana identificados no Plano – aplicando-se com igual premência aos traçados urbanos consolidados e às áreas a consolidar, através das quais se processa a articulação daqueles.

No essencial, o sistema de incentivos processa-se através da concessão de créditos de edificabilidade ou de construção – isto é, «valores transacionáveis atribuídos pela Câmara Municipal aos promotores de operações urbanísticas que concretizem soluções de interesse municipal definidas no PDML, traduzidos em m², que podem ser integrados na majoração do índice de edificabilidade admitido, de acordo com as regras do PDML, podendo essa majoração verificar-se na operação que lhes dá origem ou noutra».

Neste sentido, baseia-se num sistema que faz equivaler e traduz edificabilidades concretas (áreas de construção mensuráveis) em créditos de construção (que traduzem o valor financeiro mensurável dessas mesmas áreas). Esta desmaterialização permitirá, assim, a definição criteriosa, baseada no interesse municipal de determinadas operações, de mais-valias, neste caso correspondentes a edificabilidades, que deverão permitir ao promotor a sua transação (gerando benefícios de ordem financeira) ou a sua concretização, neste caso a própria construção, na própria operação urbanística ou noutra, de acordo também com os critérios estabelecidos no Plano (gerando, assim, também benefícios financeiros alternativos, ancorados na promoção imobiliária).

Este sistema visa, portanto, em síntese, dinamizar o investimento privado em função dos objetivos estratégicos definidos pelo Município e que se consubstanciam nas operações urbanísticas classificadas como de interesse municipal. Estas operações em geral compreendem:

- A oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;
- A reabilitação de edifícios;
- O restauro e a reabilitação dos bens da Carta Municipal do Património;
- A transmissão para o domínio municipal de áreas verdes, integradas em Espaços consolidados e a consolidar verdes de recreio e produção, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis;

- A demolição de edifícios existentes, de legalidade reconhecida, em Espaços consolidados e a consolidar verdes de recreio e produção;
- A libertação dos interiores de quarteirão de construção, com aumento de área permeável ou o seu emparcelamento para efeitos de uso coletivo;
- A integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos;
- A oferta suplementar de estacionamento para residentes em zonas com défice de estacionamento.

No caso dos bens da Carta Municipal do Património, o sistema de créditos visa constituir-se como um incentivo à promoção de obras de restauro e reabilitação, por via da concessão de créditos de construção. De facto, atendendo às restrições impostas pelas novas regras do Plano – convergentes no sentido da conservação patrimonial e bastante restritivas no que refere à alteração das suas características tipo-morfológicas – a verdade é que as intervenções deste tipo se podem revelar pouco interessantes na perspetiva da rentabilidade do investimento. Assim, o Plano prevê como compensação – nos casos em que a preservação tipo-morfológica ponha em causa a possibilidade de atingir os mesmos parâmetros aplicáveis a outros imóveis não classificados, mas em localização análoga em termos de classificação do solo – a atribuição de créditos de construção equivalente à diferença entre a superfície de pavimento efetivamente admitida e a que resultaria da aplicação dos parâmetros gerais aplicáveis, designadamente a média da altura das fachadas.

No caso de transmissão para o domínio municipal de áreas verdes privadas, prevê-se também a atribuição de créditos quando as parcelas objeto de intervenção urbanística tenham uma dimensão superior a 2 ha, isto é uma dimensão significativa para efeitos de criação de novos espaços verdes públicos ou equipamentos. Neste caso, havendo acordo entre o Município e os proprietários, os créditos a atribuir correspondem a uma bonificação da edificabilidade geral (prevista pela aplicação do índice de 0,1), sendo apurados por aplicação de um índice de edificabilidade de 0,3 à área cedida além do exigível.

No que refere à atribuição de créditos de construção através da demolição, a nova versão do Plano também prevê a sua possibilidade admitindo a atribuição de créditos de construção equivalentes à área de construção demolida (cuja legalidade seja comprovada) sempre que esteja em causa a melhoria ambiental e a integração do edificado na paisagem²².

A atribuição de créditos pode ainda resultar de outras operações como a oferta suplementar de estacionamento em zonas com défice deste – situação que decorre igualmente dos objetivos de interesse municipal inscritos no Plano. Estas zonas são identificadas no regulamento municipal específico, que aprova o sistema de incentivos a operações com interesse municipal, sem prejuízo no entanto dos critérios estabelecidos no Plano para a sua identificação²³. Na mesma linha, inscreve-se também a requalificação e reabilitação dos interiores de quarteirão ou logradouros, das quais decorra a criação ou o aumento das áreas permeáveis, bem como as intervenções das quais resulte uma melhoria significativa da eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos nas áreas de intervenção. Nestes casos, a definição dos créditos de construção a atribuir aos promotores, designadamente através dos critérios da sua aferição, correspondência em edificabilidade ou crédito de edificabilidade e ao nível da sua operacionalização, é desenvolvida no Regulamento que aprova que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal.

²² Cf. Artigo 50º, n.º10.

²³ Cf. n.º1 do Artigo 77º.

9.7. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES

1 A natureza e dimensão de determinadas operações urbanísticas continuam a determinar na Revisão do Plano a necessidade de dotação, nos processos de urbanização, de áreas destinadas a fins de reconhecido interesse público, designadamente:

- áreas verdes e de utilização coletiva,
- áreas, livres ou edificadas, destinadas a equipamentos de utilização coletiva, e
- áreas destinadas a estacionamento de uso público,
- entendidas no Plano como componentes essenciais da sustentabilidade ambiental e funcional da Cidade.

2 Esta necessidade consubstancia-se na cedência ao Município deste tipo de áreas como três tipos distintos de enquadramento:

- através da elaboração, pelo município ou através de contrato de planeamento com os interessados, de plano de urbanização ou de plano de pormenor no qual se fixam os parâmetros urbanísticos aplicáveis e se definem as áreas destinadas e estes fins, assim como a repartição entre os proprietários das parcelas ou lotes dos benefícios e encargos inerentes ao processo de urbanização;
- através da delimitação de unidade de execução, por iniciativa do município ou a requerimento dos proprietários, no âmbito da qual os seus termos de referência e peças desenhadas, de responsabilidade municipal, explicitam os parâmetros urbanísticos aplicáveis (que são sempre os do Plano Diretor Municipal ou do planos de urbanização ou pormenor quando existam e se encontrem em vigor) e definem as áreas referidas;
- através dos projetos de licenciamento de loteamento ou de obras de construção ou ampliação quando reconhecido o seu impacte relevante, nos quais se definem as áreas referidas, sujeitando-se as propostas dos requerentes a aprovação dos serviços municipais.

3 Além das operações de loteamento, as operações urbanísticas com impacte relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento estão, também, sujeitas à cedência de áreas verdes e de utilização coletiva, para equipamentos de utilização coletiva e estacionamento público, conforme definido no artigo 6.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL).

Estas operações correspondem a obras de construção nova ou as obras de ampliação em edificações existentes de que resulte acréscimo de superfície de pavimento, em área não abrangida por operação de loteamento, em que se verifique uma das seguintes situações:

- a superfície de pavimento resultante seja igual ou superior a 1800m²;
- disponham de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes, excluindo as escadas de emergência e as unidades independentes de estacionamento;
- disponham de cinco ou mais frações, ou unidades independentes, com acesso direito a partir do espaço exterior à edificação;
- exijam a construção de novos arruamentos locais ou quaisquer outras infra -estruturas locais.

4 A cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas está prevista, assim, nas seguintes situações:

- no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, que estabelece a sujeição às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento;
- no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, que estabelece que a referida cedência se aplica aos seguintes procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento:
 - das obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor que contenha o desenho urbano, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes; a distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos; as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes (ou seja, os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do RJIGT);
 - das obras de reconstrução sem preservação das fachadas;
 - das obras de reconstrução com preservação das fachadas; e
 - das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis nas seguintes áreas sujeitas às seguintes servidões administrativa ou restrições de utilidade pública:
 - i) Zonas de proteção dos perímetros de proteção de águas minerais naturais,
 - ii) Zonas de proteção dos perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público,
 - iii) Áreas de pesquisa, estudo ou trabalhos de sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais urbanas,
 - iv) Zonas terrestres de proteção das albufeiras, lagoas ou lagos de águas públicas,
 - v) Zonas terrestres de proteção dos estuários,
 - vi) Áreas integradas no domínio hídrico, público ou privado,
 - vii) Áreas classificadas integradas na Rede Natura 2000 e as áreas protegidas classificadas, nos termos definidos no Decreto -Lei n.º 142/2008, de 24 de julho,
 - viii) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional,
 - ix) Áreas sujeitas a servidão militar,

- 5** A cedência integral de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, para equipamentos de utilização coletiva e para estacionamento público corresponde a uma exigência do Plano, sendo o seu dimensionamento estabelecido com base nos seguintes parâmetros:

Área a ceder para o domínio municipal para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, em área não abrangida por plano de plano de pormenor ou por unidade de execução, por cada 100m² de superfície de pavimento

Espaços consolidados, Polaridades urbanas (POLU) Espaços de atividades económicas a consolidar	30m ²
Espaços a consolidar	50m ²

- 5.1.** Para a contabilização das áreas a ceder para o domínio municipal atende-se à superfície de pavimento da operação urbanística [ver definição], pelo que não são consideradas as áreas afetadas a equipamentos públicos, na medida em que a superfície de pavimento só inclui os equipamentos privados. Por outro lado, não se contabilizam também as áreas privadas destinadas a equipamentos de utilização coletiva nos domínios da ação social, saúde e educação que ficam sujeitas a servidão administrativa necessária à sua utilização pública, nos termos do n.º 4 do artigo 38.º do RPDML.

- 5.2.** Para a contabilização das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, as áreas verdes têm de:

- apresentar continuidade,
- ser superiores a 200m²,
- ter uma largura superior a 2m quando integradas nos arruamentos públicos
- ter um declive inferior a 25 graus.

- 5.3.** A cedência de áreas para estacionamento público, exigíveis no âmbito das operações de loteamento e nas obras de edificação com impacto relevante ou semelhante a operação de loteamento, pode ser realizada em estrutura edificada, correspondendo, nesses casos, à compensação devida pela falta de cedência de área livre específica para esse fim.

- 6** A cedência desta área ao domínio municipal poderá, no entanto, em algumas situações – devidamente fundamentadas e justificadas com base no contexto das operações urbanísticas - ser compensada em pagamento, de acordo com o disposto no respetivo regulamento municipal.

Estas situações, correspondem no Plano:

- aos casos onde não se verifique a necessidade de área destinada a infraestruturas por a parcela ou lote já estar servido pelas mesmas, designadamente:
 - por ser confinante com vias públicas pré-existentes que lhe asseguram acesso rodoviário e pedonal;
 - quando a operação preveja parte do estacionamento de uso público em estrutura edificada;
 - quando o total dos lugares de estacionamento for igual ou inferior a 5 lugares;
 - quando a operação se localize em área consolidada e haja condicionamentos regulamentares ou físicos à construção do estacionamento;

- aos casos onde não se justificar a localização de áreas destinadas a equipamento ou espaço verde público, nomeadamente por:
 - as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público ou privadas de utilização coletiva destinadas àqueles fins já existentes na área objeto da operação urbanística;
 - inviabilidade ou inadequação das áreas destinadas àqueles fins públicos, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística;
 - manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.
- aos casos em que o cumprimento total ou parcial dos parâmetros referidos no artigo anterior seja realizado em parcelas de natureza privada de uso privativo.

7 Da mesma forma, quando a Câmara Municipal entenda haver interesse numa afetação de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou de equipamentos de utilização coletiva superior à exigida pelos parâmetros estabelecidos, a diferença poderá ser considerada, como desconto, para efeito de pagamento das taxas devidas, mediante acordo entre o proprietário ou proprietários e a Câmara Municipal.

Para o cálculo da diferença entre as áreas resultantes dos parâmetros aplicáveis e as áreas a ceder resultantes do interesse público da operação, são consideradas as áreas efetivamente cedidas ao domínio municipal. São consideradas, para o efeito e do mesmo modo, as áreas que permanecem como propriedade privada mas afetas a utilização pública, mas apenas quando se trate de áreas em excesso relativamente às que resultam da aplicação dos parâmetros de dimensionamento (n.ºs 6 e 7 do artigo 88.º do PDML).

8 As compensações decorrentes das operações urbanísticas de loteamento ou com impacte relevante constituem receitas do Fundo Municipal de Urbanização.

9.8. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

- 1** A perequação compensatória corresponde a um mecanismo de redistribuição dos benefícios e encargos entre proprietários no âmbito da execução programada de várias operações urbanísticas.
- 2** A perequação explícita assim, diretamente:
 - A distribuição das edificabilidades apuradas a partir dos parâmetros urbanísticos aplicáveis pelos vários proprietários;
 - A distribuição dos encargos decorrentes das áreas a ceder ao município para espaços verdes e de utilização pública, das áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, das áreas destinadas a arruamentos e estacionamento público pelos vários proprietários;
 - A distribuição dos encargos decorrentes das obras de urbanização associadas a estas áreas.
- 3** A perequação corresponde ainda a um mecanismo transversal a todo o território municipal de redistribuição de benefícios e encargos, cuja realização se concretiza através das taxas urbanísticas, cedências, compensações (através do Fundo Municipal de Urbanização) e do sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal, aplicáveis às operações urbanísticas.
- 4** Sem prejuízo de outros instrumentos, a perequação é suportada, nos casos de aplicação direta, pelos seguintes mecanismos:
 - índice médio de utilização, de explicitação obrigatória na revisão dos planos de pormenor em vigor e nos novos planos, assim como nas unidades de execução que vierem a ser delimitadas com recurso aos sistemas de cooperação ou de imposição administrativa;
 - área de cedência média, de explicitação também obrigatória nos mesmos casos;
 - repartição dos custos de urbanização, de utilização facultativa.
- 5** O recurso à perequação compensatória é diretamente aplicável:
 - às áreas sujeitas a plano de pormenor;
 - na delimitação de unidades de execução, enquadradas ou não em planos de urbanização ou planos de pormenor.

CAPÍTULO



Modo de
aplicação dos
parâmetros
urbanísticos



1.1. NATUREZA DO CONCEITO/PARÂMETRO

O conceito de Superfície vegetal ponderada (Svp) constitui um dos aspetos mais inovadores da Revisão do PDM, procurando traduzir de uma forma mais objetiva as preocupações e os objetivos defendidos para o equilíbrio da permeabilidade dos solos e, em particular, dos logradouros e, por outro, a sua utilização enquanto espaços de descompressão e de recreio, complementares do tecido edificado. Por outro lado, ele visa ainda compatibilizar - tendo em consideração as especificidades morfo-tipológicas da Cidade - a preservação e salvaguarda dos seus tecidos urbanos, na sua maioria consolidados, e a sua compatibilidade com as atuais exigências de acessibilidade (estacionamento) e de conforto e segurança ambiental.

Como se sabe, a permeabilidade dos solos tem sido até aqui garantida exclusivamente a partir da reserva de uma determinada percentagem de área em solo natural, desobstruída de qualquer construção (acima ou abaixo do solo) - sendo este o único aspeto considerado, por exemplo, no índice de impermeabilização do solo previsto no DR 9/2009 de 29 de Maio. No caso de Lisboa, a consideração exclusiva deste indicador revela-se no entanto desajustada face às especificidades e natureza das operações de reabilitação que estão no centro da proposta de ordenamento (cujas intervenções incidem muitas vezes sobre situações que não respondem já aos requisitos mínimos para a aplicação deste indicador) e às atuais expectativas das populações quanto à oferta e procura de habitação na Cidade (designadamente no que refere ao estacionamento, com implicações na impermeabilização do subsolo e, conseqüentemente, na sua compatibilização com a oferta de solo permeável no interior dos lotes ou parcelas, na sua maioria já definidos).

Neste sentido, trata-se de um conceito que se consubstancia num parâmetro urbanístico cujo objetivo central é a garantia de permeabilidade dos logradouros mas que, ao contrário do índice de impermeabilização habitual, compreende além do indicador solo natural outros indicadores que, em conjunto, trabalham no mesmo sentido, isto é: que, em conjunto, permitem assegurar a penetração da água no solo e, conseqüentemente, minimizar os efeitos da sua excessiva impermeabilização.

Estes indicadores são:

- a) a área de solo orgânico sem construção abaixo ou acima do solo;
- b) a área de superfície vegetal sobre superfície impermeável com um mínimo de espessura de 1 metro;
- c) a área de superfície vegetal sobre superfície impermeável com um mínimo de espessura de 30 centímetros, acrescido do volume de poços ou trincheiras de infiltração ou cisternas.

No entanto, este conceito/parâmetro visa mais do que a permeabilidade dos solos através da infiltração da água no subsolo ou do retardamento do lançamento da água da chuva nas redes públicas de saneamento básico.

Conforme se elenca no seu conceito (artigo 4.º do PDML) são também seus objetivos:

- a) requalificar os logradouros e espaços exteriores, do ponto de vista ambiental, funcional e urbanístico;
- b) promover e melhorar o conforto térmico e visual; e
- c) contribuir para a regulação microclimática.

Neste sentido, a Superfície vegetal ponderada tem subjacente, para lá das questões postas pelas necessidades de drenagem e infiltração das águas, uma perspetiva de valorização dos espaços intersticiais enquanto espaços verdes com possibilidades de utilização mais adequadas e articuladas com a requalificação do espaço edificado, designadamente através da sua reabilitação enquanto espaços de descompressão mais

agradáveis, destinados ao recreio e lazer, e de regulação microclimática (por exemplo ao nível das sombras que propiciam).

Procura-se assim, com este parâmetro, integrar ao nível da estrutura ecológica municipal – atendendo às suas especificidades – os logradouros e espaços verdes exteriores onde este parâmetro é aplicável, potenciando o seu efeito ao nível da constituição de uma subestrutura ecológica integrada, enquanto espaços verdes, que embora de natureza privada, são de usufruto e efeitos coletivos.

Por outro lado, este parâmetro articula-se também diretamente com o sistema de mobilidade proposto no modelo de ordenamento. De facto, atendendo às carências de estacionamento registadas na elaboração dos trabalhos e ao entendimento do estacionamento como um fator habilitante da recuperação da função residencial no interior do Município, entende-se que a sua decomposição em áreas totalmente permeáveis e semi-impermeáveis constitui uma vantagem para a constituição de novas áreas verdes no interior dos tecidos urbanos existentes – assegurando por um lado as exigências de solo totalmente permeável assente na desobstrução do subsolo e, por outro lado, permitindo a viabilização de um conjunto de propostas de requalificação, comprometidas pela incompatibilidade existente entre a necessidade de dimensionar o necessário estacionamento e o aproveitamento dos logradouros para os seus fins.

1.2. MODO DE APLICAÇÃO DO PARÂMETRO SVP

Conforme o próprio nome indica, a Superfície vegetal ponderada (Svp) corresponde sempre a:

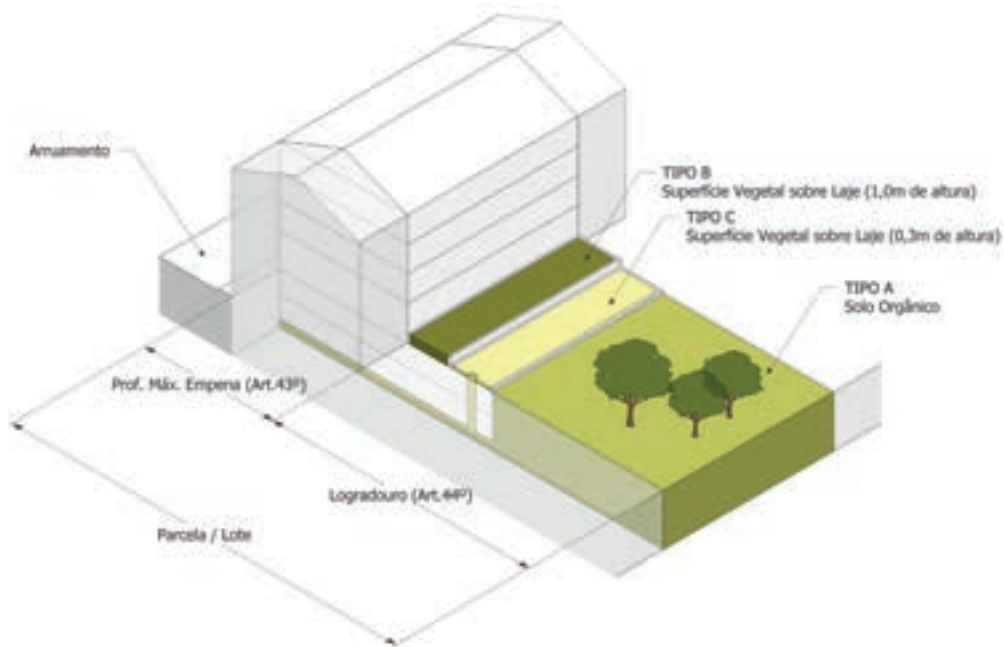
- uma superfície ou área, expressa em metros quadrados,
- destinada essencialmente a coberto vegetal, e
- que resulta do somatório de diferentes tipos de áreas, cada qual ponderada em função da sua importância para os objetivos definidos para a requalificação dos espaços a que se aplica o parâmetro.

O somatório de referência que constitui a Svp traduz-se da seguinte forma:

$Svp = A + B + C$, em que:

- A - valor unitário mínimo em m^2 de solo orgânico sem construção abaixo ou acima do solo, aplicável à área do logradouro ou à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva;
- B - valor unitário em m^2 de superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 1 metro de terra viva/substrato, não incluindo a camada de drenagem;
- C - valor unitário em m^2 de superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 0,3 metros de terra viva/substrato, não incluindo a camada de drenagem, acrescido do valor unitário de poço ou trincheira de infiltração ou de cisterna de armazenamento de água, obtido a partir da equivalência do seu volume em área, em que $1 m^3$ corresponde para efeitos de cálculo a $1m^2$;

A figura seguinte ilustra os diferentes tipos de solo e cobertos vegetais associados aos parâmetros A, B e C, assim como a sua incidência nas parcelas ou lotes, definida a partir da profundidade máxima de empena estabelecida no Regulamento, sobre as áreas de logradouro.



Conforme se referiu antes, a Svp resulta de uma ponderação de cada um destes elementos, isto é, de uma valorização diferenciada de cada um destes tipos de áreas – considerando-se assim que a existência de solo orgânico desobstruído (A) contribui de forma diferenciada da superfície vegetal sobre laje (B e C) para os objetivos propostos.

No Plano, esta ponderação corresponde à fórmula:

$$Svp = A + 0,6 B + 0,3C,$$

Em que:

- A, área de solo orgânico sem construção, corresponde ao próprio valor – isto é, não sofre qualquer ponderação;
- B, área de superfície vegetal sobre laje com 1m de altura, tem um fator de ponderação de 0,6 – isto é, é contabilizável 60% da área com estas características; e
- C, área de superfície vegetal sobre laje com 0,3m de altura, tem um fator de ponderação de 0,3 – isto é, é contabilizável 30% da área com estas características.

Esta ponderação é aplicável às operações urbanísticas permitidas dos Espaços Consolidados e a Consolidar das classes:

- Espaços Centrais e Residenciais;
- Espaços de Atividades Económicas.

Ao contrário dos parâmetros urbanísticos habituais – que exprimem um quociente entre duas variáveis do mesmo tipo, sendo portanto adimensional – a Svp corresponde a um valor absoluto (uma área, em m²) que se refere sempre a uma percentagem da área de referência (o logradouro ou a área líquida de loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva) e para o qual contribuem os três tipos de áreas já referidos (A, B e C).

Por exemplo, quando $Svp \geq 0,65 ATLog$ (como acontece nos traçados urbanos do tipo A), temos que o somatório das superfícies A, B e C deverá ser superior ou igual a 65% da área do logradouro ou da área de referência sobre a qual se aplica – o que significa que o somatório das áreas do tipo A, B e C (solo orgânico e superfícies vegetais sobre laje, ponderadas de acordo com os valores indicados) deverá ser superior ou igual a 65% da área do logradouro ou da área de referência sobre a qual se aplica.

Nota: A área de logradouro, sobre a qual se procede à definição da Svp, corresponde sempre à área compreendida entre o alinhamento máximo de implantação das construções (o qual se define a partir das regras relativas à profundidade máxima de empena permitida) e o limite posterior do lote ou parcela.

Os parâmetros da fórmula de cálculo aplicam-se à área do logradouro, no caso de obras de edificação, ou à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva, no caso de operações de loteamento, nas quais as áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva integram o parâmetro A.

Os parâmetros da fórmula de cálculo variam em função das categorias de espaço, dos traçados urbanos, das operações urbanísticas e do respetivo índice de edificabilidade e da inserção na estrutura ecológica municipal, sendo a impermeabilização máxima a que resulta da aplicação dos respetivos valores à área livre atualmente existente – o que significa que não são considerados para efeitos de contabilização das áreas do tipo B e C, as áreas localizadas no interior do polígono de implantação máxima.

1.3. EXEMPLOS

Vejamos um exemplo: um Logradouro, com 1.000m², localizado nos Corredores Estruturantes e nos Sistemas Húmido e de Transição Fluvial-Estuarino (artigo 44.º).

Para o cálculo da Superfície vegetal ponderada indicam-se os seguintes parâmetros:

$S_{vp} \geq 0,7 \text{ ATLog}$ (área total do logradouro), e

$A \geq 0,3 \text{ ATLog}$.

No que refere à sua ponderação: $S_{vp} = A + 0,6 B + 0,3C$

Começando por calcular S_{vp} , temos que:

$S_{vp} \geq 0,7 \text{ ATLog} \Leftrightarrow S_{vp} \geq 0,7 * 1.000\text{m}^2 \Leftrightarrow$

$S_{vp} \geq 700\text{m}^2$.

De seguida, calculamos A. Temos assim que:

$A \geq 0,3 \text{ ATLog} \Leftrightarrow A \geq 0,3 * 1000\text{m}^2 \Leftrightarrow$

$A \geq 300\text{m}^2$

De acordo com a fórmula $S_{vp} = A + 0,6 B + 0,3C$, temos então que:

$700\text{m}^2 (S_{vp}) = 300\text{m}^2 (A) + 0,6B + 0,3C$,

o que significa que para cumprir este parâmetro temos duas hipóteses:

- ou elevamos o valor de A até atingir os 700m² (sendo obrigatório que $A \geq 300\text{m}^2$, dispensando-nos de definir áreas do tipo B e C) – ver *Figura 1*;
- ou, na impossibilidade de elevar este valor até ao valor necessário para igualar o valor de S_{vp} , definimos também áreas do tipo B e C que possam satisfazer o parâmetro mínimo definido ($S_{vp} \geq 0,7 \text{ ATLog}$ e, ao mesmo tempo, $A \geq 0,3 \text{ ATLog}$).

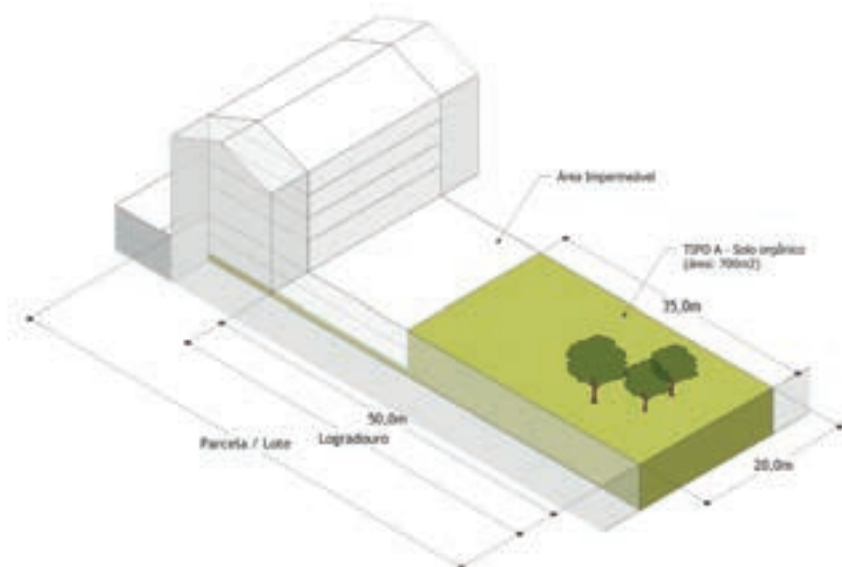


Figura 1 – Superfície vegetal ponderada com recurso exclusivo a solo orgânico (Tipo A)

No segundo caso (sem aumento de A), abrem-se então, logicamente, diversas hipóteses:

- ou satisfazemos o parâmetro apenas com a definição de áreas do tipo B, dispensando-nos de criar áreas do tipo C;
- ou satisfazemos o parâmetro apenas com a definição de áreas do tipo C, dispensando-nos de criar áreas do tipo B;
- ou satisfazemos o parâmetro com a definição combinada de áreas do tipo B e C.

Vejamos então possíveis resoluções para cada uma destas hipóteses, calculando a partir da fórmula de ponderação:

$$700\text{m}^2 (\text{Svp}) = 300\text{m}^2 (\text{A}) + 0,6\text{B} + 0,3\text{C} \Leftrightarrow 700\text{m}^2 - 300\text{m}^2 = 0,6\text{B} + 0,3\text{C} \Leftrightarrow 400\text{m}^2 = 0,6\text{B} + 0,3\text{C}$$

Assim, no caso da alínea a), sem áreas do tipo C, teremos que:

$$400\text{m}^2 = 0,6\text{B} + 0,3\text{C} \Leftrightarrow 400\text{m}^2 = 0,6\text{B} + 0\text{m}^2 \Leftrightarrow 0,6\text{B} = 400\text{m}^2 \Leftrightarrow \text{B} = 400\text{m}^2 / 0,6 \Leftrightarrow$$

$$\text{B} = 666,7\text{m}^2 - \text{ver figura 2;}$$

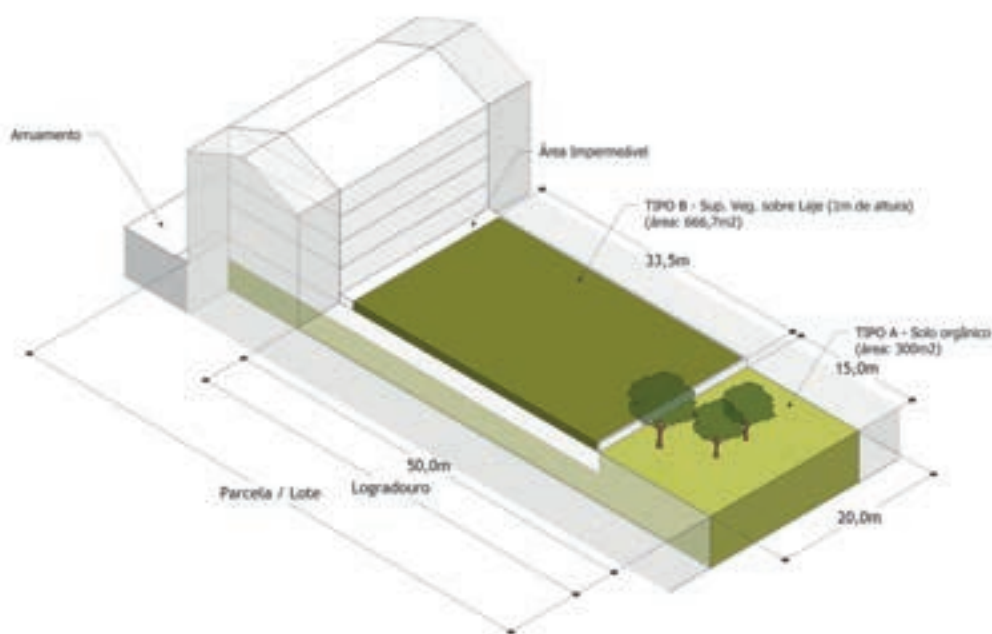


Figura 2 – Superfície vegetal ponderada com recurso a solo orgânico (Tipo A) e superfície vegetal sobre laje com 1m de altura (Tipo B)

O que, voltando à fórmula inicial, $\text{Svp} = \text{A} + 0,6\text{B} + 0,3\text{C}$, nos permite confirmar:

$$\text{Svp} = 300\text{m}^2 + 0,6 \cdot \text{B} + 0,3\text{C} \Leftrightarrow \text{Svp} = 300\text{m}^2 + 0,6 \cdot 666,7\text{m}^2 + 0 = 300\text{m}^2 + 400,02\text{m}^2 \Leftrightarrow \text{Svp} = 700,02\text{m}^2.$$

Isto é, $\text{Svp} \geq 0,7 \text{ ATLog}$ ou $\text{Svp} \geq 700\text{m}^2$.

Já no caso da alínea b), sem áreas do tipo B, teremos que:

$$400\text{m}^2 = 0,6B + 0,3C \Leftrightarrow 400\text{m}^2 = 0,3 C \Leftrightarrow 0,3C = 400\text{m}^2 \Leftrightarrow C = 400\text{m}^2 / 0,3 \Leftrightarrow C = 1333,4\text{m}^2.$$

Neste caso, teríamos de dispor de uma área do tipo C – superfície vegetal com 0,3m de altura – com uma área superior à do próprio logradouro (com 1.000m² cf. enunciado), condição que se revela materialmente impossível (tendo em consideração que as áreas do tipo A, B e C se têm sempre de localizar na área de referência que é o próprio logradouro) – ver figura 3.

Verifica-se, portanto, que não é possível cumprir o parâmetro Svp com recurso apenas à área mínima de A e a áreas do tipo C – havendo sempre que estabelecer um incremento das áreas de tipo A ou B, reservando-se às áreas do tipo C uma função complementar.

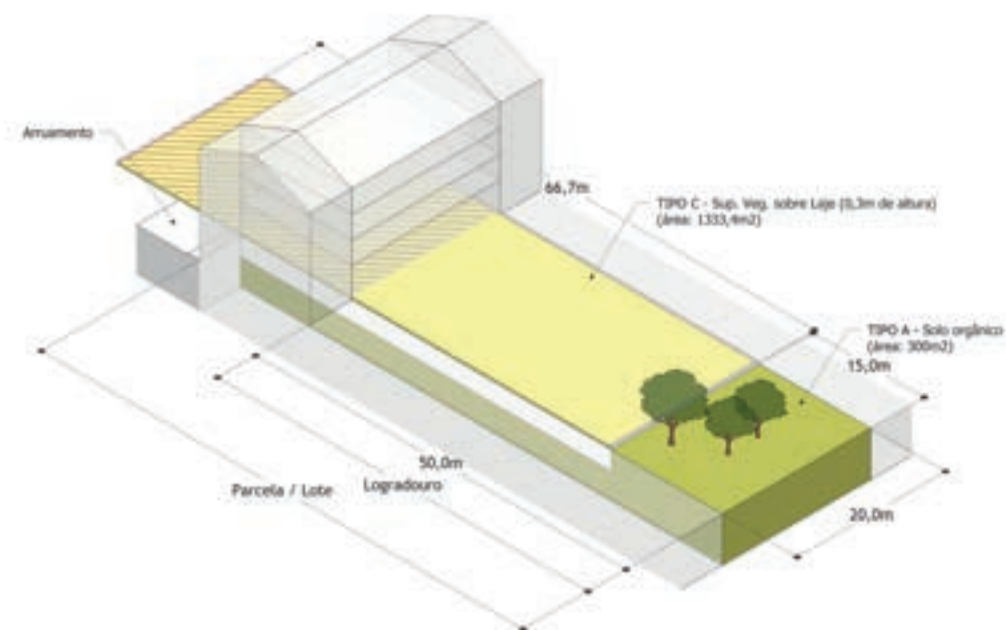


Figura 3 – Superfície vegetal ponderada com recurso a solo orgânico (Tipo A) e superfície vegetal sobre laje com 0,3m de altura (Tipo C)

Vejamos agora a possibilidade de combinarmos áreas do tipo B e C, conforme alínea c), de modo a satisfazer o parâmetro, através de duas hipóteses.

Na primeira hipótese, temos que A=300m² (valor mínimo) e que, por hipótese, temos uma superfície vegetal sobre laje com 1m de altura, superfície vegetal B, de 500m².

Neste caso, verificamos que a soma de A com B ponderado (0,6B), não é suficiente para cumprir o valor mínimo de Svp que tem de ser superior a 700m² pelo que temos de satisfazer este valor adicionando superfícies vegetais com 0,3 m de altura.

Temos assim que:

$$Svp = A + 0,6 B + 0,3C \Leftrightarrow 700m^2 = 300m^2 + 0,6*500m^2 + 0,3C \Leftrightarrow 700m^2 = 300m^2 + 300m^2 + 0,3C \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow 0,3C = 700m^2 - 300m^2 - 300m^2 = 100m^2 \Leftrightarrow C = 100m^2 / 0,3 \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow C = 333,4m^2$$

Ou seja, precisamos de 333,4m² de superfícies vegetais sobre laje com 0,3m de altura para satisfazer a nossa condição ($Svp \geq 0,7 \text{ ATLog}$ ou $Svp \geq 700m^2$).

Substituindo na fórmula, temos então:

$$Svp = A + 0,6B + 0,3C \Leftrightarrow Svp = 300m^2 + 0,6*500m^2 + 0,3*333,4m^2 \Leftrightarrow Svp = 300m^2 + 300m^2 + 100,2m^2 \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow Svp = 700,2m^2.$$

No entanto, tal como na hipótese anterior (recurso a A_{\min} com recurso exclusivo a superfícies do tipo C, temos que o somatório das áreas de tipo A, B e C é ainda assim superior à área de referência (área do logradouro de 1.000m²), correspondendo a 1.133m² – ver *figura 4*.

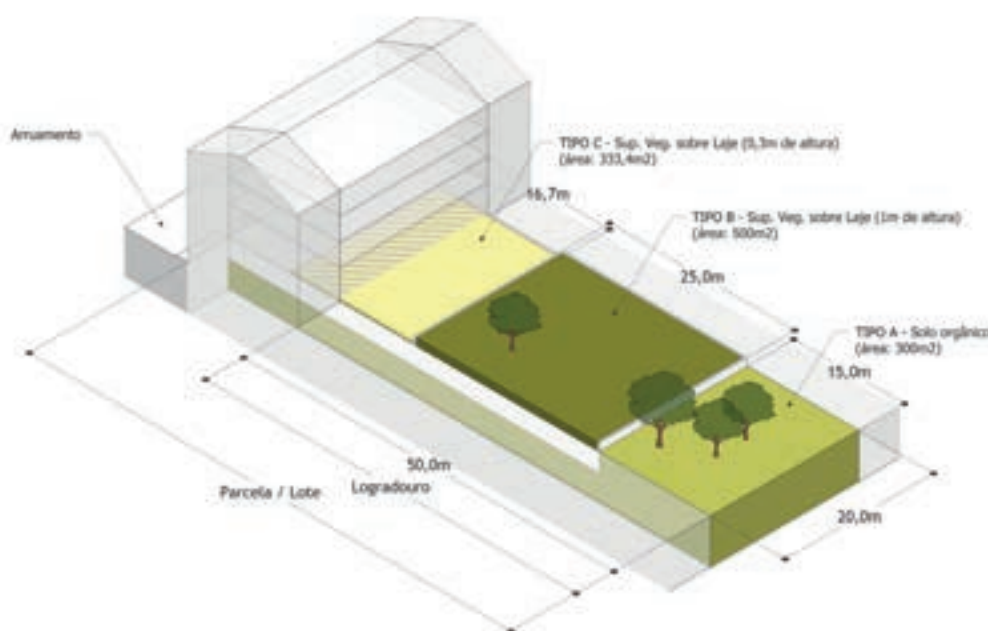


Figura 4 – Superfície vegetal ponderada com recurso a solo orgânico (Tipo A) e superfícies vegetais sobre laje (Tipo B e Tipo C): Hipótese 1

Vejamos agora, uma segunda hipótese: com $A=500m^2$ (superior em 200m² ao valor mínimo) e uma superfície vegetal sobre laje com 0,3m de altura, superfície vegetal C, de 200m².

Qual a superfície vegetal sobre laje com 1m de altura (isto é, superfície do tipo B) que é necessária para satisfazer Svp ?

Substituindo na fórmula temos que, para definição de B:

$$S_{vp} = A + 0,6 B + 0,3C \Leftrightarrow 700\text{m}^2 = 500\text{m}^2 + 0,6B + 0,3 \cdot 200\text{m}^2 \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow 700\text{m}^2 = 500\text{m}^2 + 0,6B + 60\text{m}^2 \Leftrightarrow 0,6B = 700\text{m}^2 - 500\text{m}^2 - 60\text{m}^2 \Leftrightarrow 0,6B = 140\text{m}^2 \Leftrightarrow B = 140\text{m}^2 / 0,6 \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow B = 233,3\text{m}^2$$

Ou seja, precisamos de 233,3m² de superfícies vegetais sobre laje com 1m de altura para satisfazer que $S_{vp} \geq 700\text{m}^2$.

[Para efeitos de confirmação, temos então que: $S_{vp} = A + 0,6B + 0,3C \Leftrightarrow S_{vp} = 500\text{m}^2 + 0,6 \cdot 233,3\text{m}^2 + 0,3 \cdot 200\text{m}^2 \Leftrightarrow S_{vp} = 500\text{m}^2 + 140\text{m}^2 + 60\text{m}^2 \Leftrightarrow S_{vp} = 700\text{m}^2$, cumprindo portanto a condição inicial ($S_{vp} \geq 700\text{m}^2$)].

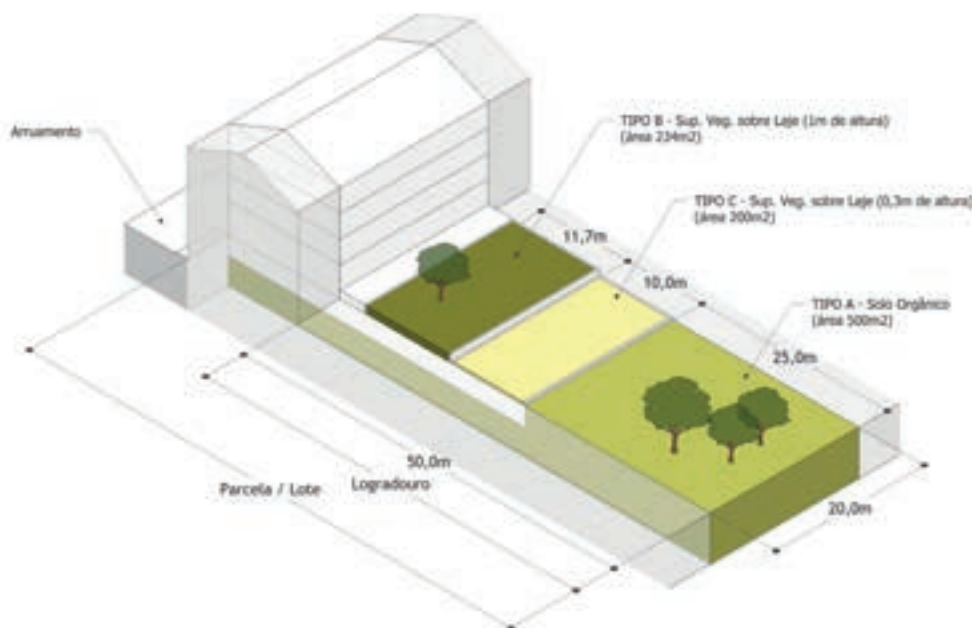


Figura 5 – Superfície vegetal ponderada com recurso a solo orgânico (Tipo A) e superfícies vegetais sobre laje (Tipo B e Tipo C): Hipótese 2

Nota: A análise dos casos anteriores sublinha importantes vantagens no aumento das áreas do tipo A (que não sofrem ponderação) em relação aos valores mínimos estabelecidos – sendo que a definição de áreas do tipo B e C deve ser perspetivada numa lógica de complementaridade.

2.1. NATUREZA DO CONCEITO/PARÂMETRO

O índice de permeabilidade corresponde a um parâmetro urbanístico alternativo ao da Superfície vegetal ponderada e que é aplicável, em substituição deste, nos seguintes espaços consolidados:

- a) Traçados urbanos D – moradias dos Espaços centrais e residenciais (cf. artigo 42.º do PDML);
- b) Espaços de uso especial de equipamentos (cf. artigo 54.º do PDML).

Ao contrário do parâmetro de Svp, o índice de permeabilidade é um parâmetro adimensional que exprime o quociente entre a área permeável e a área do solo a que o índice diz respeito:

$$I_p = \Sigma A_p / A_s,$$

em que ΣA_p corresponde ao somatório das áreas permeáveis contabilizáveis na área de solo de referência (A_s).

Definição de áreas permeáveis

De forma diversa do que acontece nos restantes casos, no caso dos traçados urbanos D, dos Espaços centrais e residenciais, o índice de permeabilidade não é aplicável à área do logradouro, definida e calculada a partir da profundidade máxima da empena (ver ponto anterior), mas antes a uma área de referência que corresponde à área do lote ou da parcela.

Assim, no caso das obras de construção, alteração e ampliação, estabelece o n.º 7 do artigo 42.º que:

«ao lote ou parcela aplica-se o índice de permeabilidade de 0,3 em parcelas com uma profundidade superior a 14 metros e/ou com uma área de lote ou parcela superior a 130m²»

O índice de permeabilidade é ainda aplicável aos Espaços de uso especial de equipamentos, para os quais se estabelece um índice mínimo de 0,3, aplicável à parcela ou parcelas objeto da operação, podendo excecionalmente ser inferior em virtude do especial interesse público do programa a desenvolver (cf. n.º 5 do artigo 54.º).

2.2. MODO DE APLICAÇÃO

Cálculo do índice de permeabilidade em parcela localizada em Traçado urbano D – moradias.

Para efeitos de exemplificação, a parcela tem uma profundidade de 22m e uma largura de 13m das quais resulta uma área total de 286m². (Verificando-se portanto as condições para aplicação do índice de permeabilidade: área superior a 130m² e profundidade superior a 14m.)

Na parcela encontra-se implantada uma moradia com uma profundidade de 15m e uma largura de 10m das quais resulta uma área de implantação de 150m².

O que se pretende saber é qual a área de solo permeável mínima aplicável.

Neste caso, temos então que:

$$0,3 = A_p / 286\text{m}^2 \Leftrightarrow A_p = 286\text{m}^2 * 0,3 \Leftrightarrow$$

$$A_p = 85,8\text{m}^2$$

O que significa que, na área total da parcela, a área mínima de solo permeável não poderá ser inferior a este valor, admitindo-se, portanto, que o conjunto das áreas impermeabilizadas não poderá ser superior a 200,02m² (o que, descontando a área de implantação da moradia, de 150m², permite a impermeabilização adicional da parcela em 50,02m²) – ver figura 6.

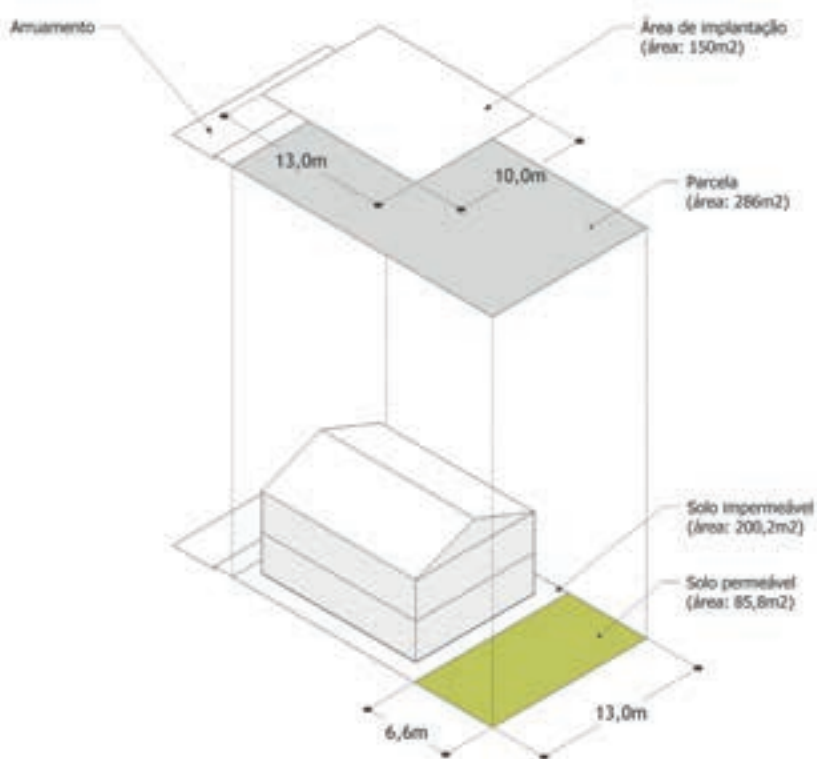


Figura 6 – Cálculo do índice de permeabilidade: Exemplo

3.1. NATUREZA DO CONCEITO/PARÂMETRO

O Índice de edificabilidade constitui o parâmetro urbanístico de referência para a definição das edificabilidades máximas admitidas nos seguintes tipos de espaços e operações urbanísticas:

	Classe de Espaço	Operação Urbanística	PDML
Espaços Consolidados	Traçados urbanos D - Espaços centrais e residenciais	Obras de construção, ampliação e alteração	nº7, Art.42º
	Espaços centrais e residenciais	Operações de loteamento	nº 4, Art.º46º
	Espaços de atividades económicas	Operações de loteamento, obras de construção, ampliação e alteração	Art.º 48º
	Espaços verdes de recreio e produção	Obras de construção, ampliação e alteração em parcelas com área superior a 2ha, nas condições indicadas	nº7 e nº8, Art.º 50º
	Espaços de uso especial de equipamentos	Operações de loteamento, obras de construção, ampliação e alteração	nº1, Art.º54º
Espaços a Consolidar	Espaços centrais e residenciais	Obras de construção, ampliação e alteração quando contíguas a Traçados urbanos D	nº2, Art.60º
	Espaços centrais e residenciais	Operações de loteamento	nº3, Art.º60º
	Espaços de atividades económicas	Operações de loteamento	nº3, Art.º62º
	Espaços de uso especial de equipamentos	Operações de loteamento, obras de construção, ampliação e alteração	nº2, Art.º 65º
	Espaços de uso especial ribeirinho	Operações de loteamento, obras de construção, ampliação e alteração	nº5, Art.º66º

Conforme definido no artigo 38.º do PDML:

«O Índice de edificabilidade (Ie) é o quociente máximo admitido entre a superfície de pavimento (Sp) numa operação urbanística e a área de solo (As) a que o índice diz respeito de acordo com cada categoria de espaço: $Ie = \sum Sp/As$.»

Baseado no Índice de utilização do solo (Iu) - correspondente ao quociente entre a área total de construção (Ac) e a área do solo (As) a que o índice diz respeito: $Iu = \sum Ac/As$ - o índice de edificabilidade visa agilizar, através da desagregação da área de construção, a definição das áreas funcionalmente relevantes em termos funcionais e a sua distinção entre os restantes tipos de áreas constitutivos das edificações.

Neste sentido, ao invés de se operar a partir da definição global da edificabilidade, a que corresponde a área de construção (Ac), adota-se como princípio operativo a definição da superfície de pavimento permitida, a partir da qual, através dos restantes parâmetros urbanísticos (de estacionamento, tipo-morfológicos), se procede então ao cálculo daquela.

Para este efeito, o Regulamento parte, para efeitos de cálculo da edificabilidade, da desagregação da Área de construção (Ac), prevista no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio, nos seguintes tipos de áreas (ver também Glossário):

- superfície de pavimento (Sp),
- áreas de estacionamento (Ac est),
- áreas exteriores cobertas de utilização coletiva (Ac ext) e
- áreas técnicas (At);

Resultando portanto que $Ac = Sp + Ac\ est + Ac\ ext + At$.

3.2. MODO DE APLICAÇÃO – LOTEAMENTO EM ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS A CONSOLIDAR (COMBINAÇÃO COM SVP E PARÂMETROS DE CEDÊNCIA)

Para efeitos de exemplificação do modo de aplicação do Índice de Edificabilidade, partimos de um exemplo em que se pretende proceder a uma operação de loteamento em Espaço central e residencial a consolidar (cf. n.º 3 do Art.60º).

A parcela a sujeitar à operação tem uma área total de terreno de 8.000m² (100m x 80m), e é contígua a espaços centrais e residenciais consolidados (ver figura 1).

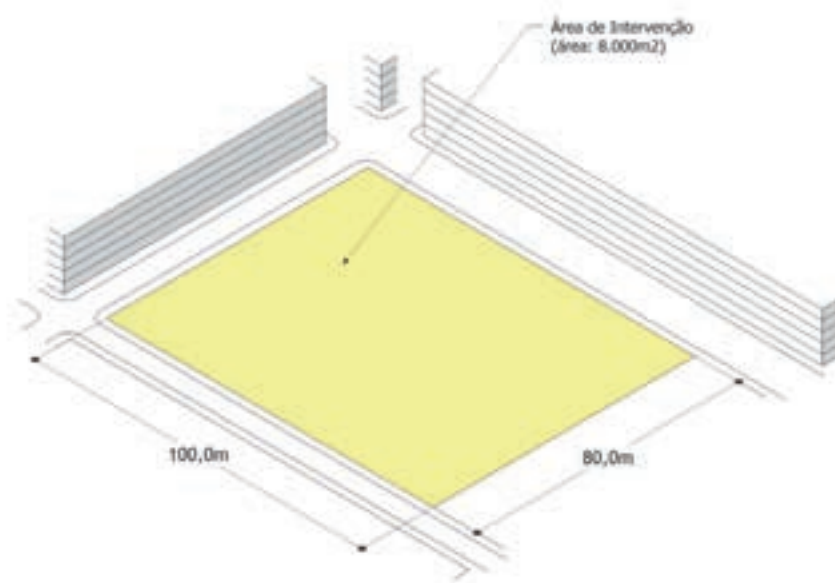


Figura 1 – Situação da parcela

De acordo com o n.º 3 do artigo 60.º, aplica-se um índice de edificabilidade de 1,2.

Temos portanto que a superfície máxima de pavimentos permitida é a que resulta da seguinte operação:

$$Ie = Sp / As \Leftrightarrow$$

$$1,2 = Sp / 8.000m^2 \Leftrightarrow Sp = 1,2 \times 8.000m^2 \Leftrightarrow$$

$$Sp = 9.600m^2$$

Calculada a superfície máxima de pavimentos permitida, podemos agora – para efeitos de ocupação da parcela – definir a área de cedência destinada a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

De acordo com o nº1 do artigo 88.º do PDML (quadro), deverão ser cedidos $50\text{m}^2/100\text{m}^2$ de superfície de pavimento (Espaços a consolidar).

Assim, temos que a ceder será de 4.800m^2 ($9.600\text{m}^2/2$) – ver figura 2.

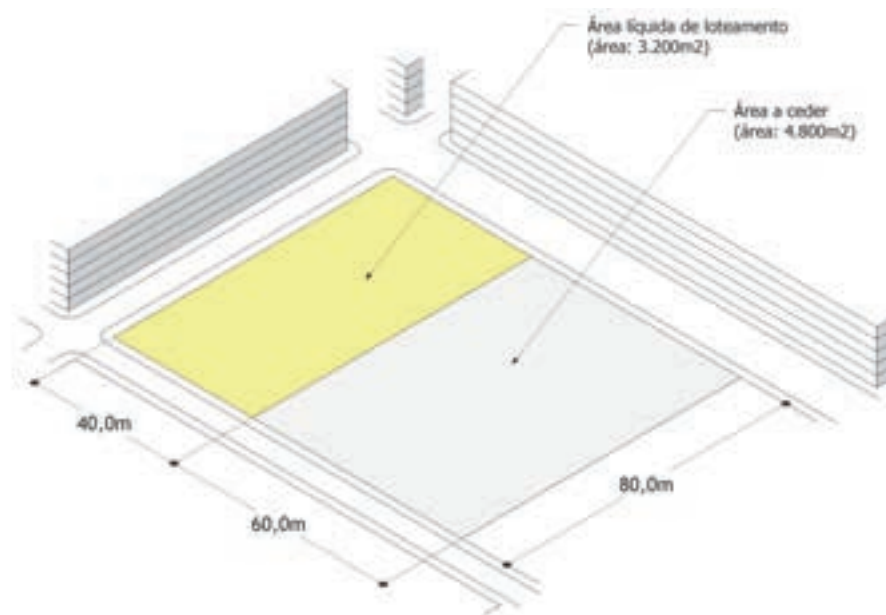


Figura 2 – Área a ceder e área líquida do loteamento

O Programa dos espaços a ceder, concertado com a Câmara Municipal, compreende a inclusão de um equipamento (previsto na Carta Municipal de Equipamentos), a definição de um espaço verde contíguo a este e ainda a definição de um espaço público de atravessamento entre quarteirões (possivelmente um arruamento de circulação condicionado) para melhor acesso a estes dois espaços.

No que refere à área líquida de loteamento, ou seja a área destinada a uso privado, pretende-se a constituição de três lotes destinados à implantação de três edifícios autónomos destinados a habitação coletiva– ver figura 3..

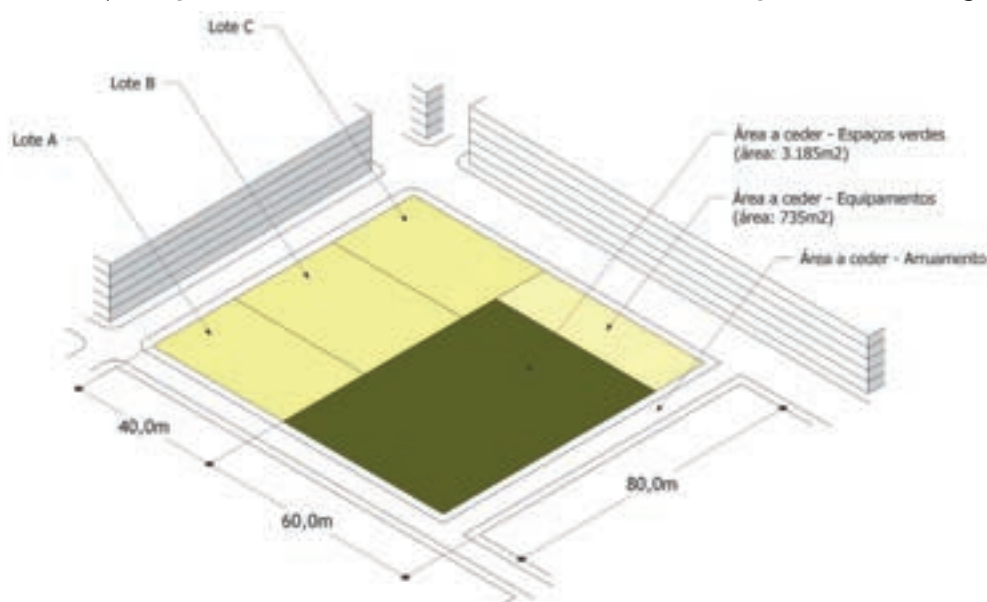


Figura 3 – Programa de ocupação das áreas a ceder e divisão da área líquida do loteamento

De acordo com a superfície máxima de pavimentos permitida, 9.600m² (resultante do Índice de edificabilidade) e as características tipo-morfológicas da área envolvente resulta a consolidação dos limites da área líquida de loteamento, num esquema em U, aberto nas traseiras para o espaço verde de utilização coletiva, através da implantação de edifícios de 5 pisos - ver figura 4..

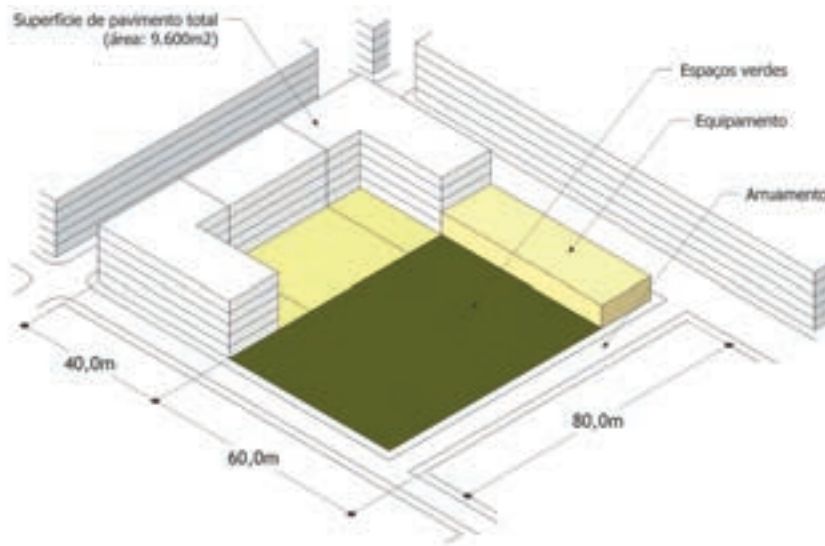


Figura 4 – Implantação dos edifícios na área líquida do loteamento

Tendo apurado já a superfície máxima de pavimento e procedido à sua conformação geral nos lotes definidos, deveremos agora proceder ao cálculo dos lugares de estacionamento necessários.

Para este efeito, deveremos proceder à consulta da Planta de acessibilidades e transportes e, tendo presente o disposto nos artigos 73.º a 76.º, verificar em qual das Zonas se localiza a parcela para aplicação dos parâmetros de estacionamento previstos no Anexo X.

Tratando-se de uma operação de loteamento, deverá ainda proceder-se ao cálculo dos lugares de estacionamento a prever na via pública, estabelecidos no Anexo XI.

Para efeitos de exemplificação, poderemos supor que das dotações resultantes da Superfície de pavimento, indicadas no Anexo X, resulta (dispensando-nos de precisar o número de lugares) a construção de dois pisos em cave em cada lote destinados a estacionamento (Ac est) - ver figura 5.

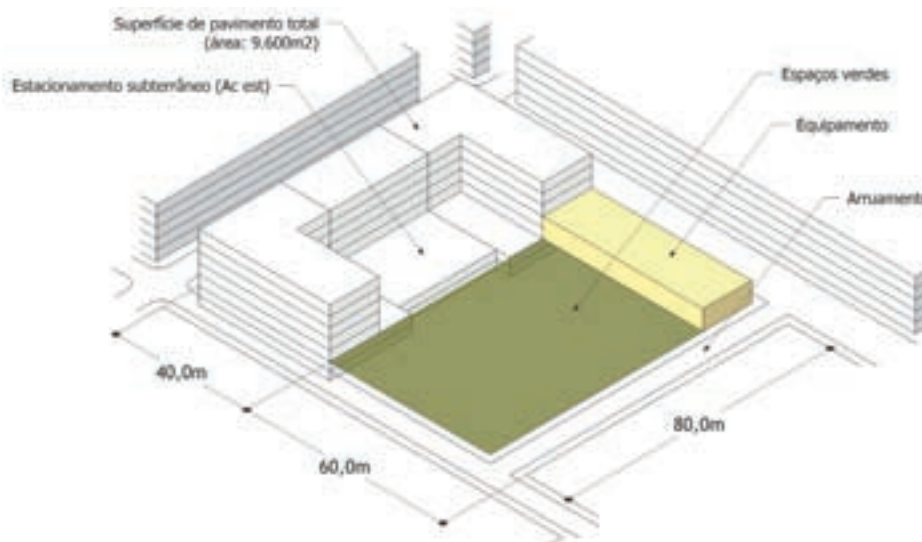


Figura 5 – Área subterrânea de estacionamento (Ac est)

Calculadas e definidas as áreas de construção, incluindo as áreas de construção com implicações na impermeabilização do solo, podemos finalmente proceder ao cálculo e definição da Superfície vegetal ponderada (Svp).

Voltando ao nº 3 do artigo 60.º do PDML, temos que, de acordo com a alínea g):

- a ponderação dos diferentes tipos de superfícies vegetais corresponde a:

$$- Svp = A + 0,6 B + 0,3 C;$$

- e que, para um Índice de edificabilidade de 1,2 (quadro):

$$- Svp \geq 0,4 Aref$$

$$- A \geq 0,3 Aref$$

Sendo que a área de referência (Aref) para o cálculo de Svp e de A corresponde à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

Assim, comecemos por determinar o valor mínimo de Svp.

$$Svp_{min} = 0,4.Aref \Leftrightarrow Svp_{min} = 0,4(\text{Aliq loteamento} + \text{Aced}) \Leftrightarrow Svp_{min} = 0,4.(3.200m^2 + 4800m^2) \Leftrightarrow$$

$$Svp_{min} = 3200m^2$$

Vejamos agora o valor mínimo de A (solo orgânico sem construção acima ou abaixo do solo).

$$A_{min} = 0,3.Aref \Leftrightarrow A_{min} = 0,3(\text{Aliq loteamento} + \text{Aced}) \Leftrightarrow A_{min} = 0,3.(3.200m^2 + 4.800m^2) \Leftrightarrow$$

$$A_{min} = 2.400m^2$$

Partindo destes valores, podemos agora admitir uma hipótese em que fixando A no valor mínimo calculado, queremos calcular – porque se trata de um dado do projeto a cobertura parcial com uma área ajardinada do estacionamento subterrâneo – também um valor mínimo para uma superfície vegetal com 1 m de altura (superfície vegetal de tipo B na fórmula), sem recurso a superfícies com alturas inferiores a 0,3m (tipo C).

Assim, temos que, partindo da fórmula de ponderação:

$$SVP_{min} = A_{min} + 0,6B_{min} + 0,3C \Leftrightarrow SVP_{min} = A_{min} + 0,6B_{min} + 0 \Leftrightarrow 3.200m^2 = 2.400m^2 + 0,6B_{min} \Leftrightarrow$$

$$0,6B_{min} = 3.200m^2 - 2.400m^2 \Leftrightarrow 0,6B_{min} = 800m^2 \Leftrightarrow B_{min} = 800m^2/0,6 \Leftrightarrow$$

$$B_{min} = 1.333,3m^2$$

Verificando que, no entanto, a área que dispomos para superfícies vegetais do tipo B é de apenas, de acordo com um possível projeto, de apenas 680m² (ver figura 6) – teremos assim que definir um valor maior para A de forma a satisfazer o valor mínimo da Svp.

Voltando à nossa fórmula, temos portanto que:

$$Svp_{\min} = A + 0,6.B \Leftrightarrow 3.200m^2 = A + 0,6.680m^2 \Leftrightarrow 3.200m^2 = A + 408m^2 \Leftrightarrow 3.200m^2 - 408m^2 = A \Leftrightarrow$$

$$A = 2.792m^2$$

Voltando ainda, para efeitos de confirmação, à nossa fórmula, temos portanto que:

$$SVP_{\min} = A + 0,6B \Leftrightarrow Svp_{\min} = 2.792m^2 + 0,6.680m^2 \Leftrightarrow Svp_{\min} = 2.792m^2 + 408m^2 \Leftrightarrow$$

$$Svp_{\min} = 3200 m^2 \text{ (o que respeita a condição inicial prevista)}$$

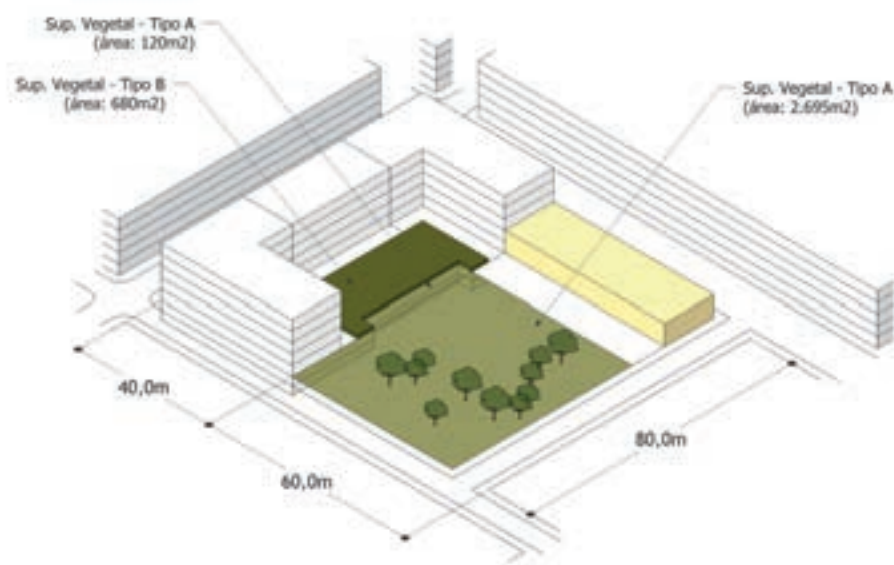


Figura 6 – Superfície vegetal ponderada

Podemos assim repartir, conforme ilustrado na *figura 6*, os diferentes tipos de superfícies vegetais do tipo A e do tipo B em:

- solo orgânico sem construção acima ou abaixo do solo na área líquida de loteamento - 120m²,
- solo orgânico sem construção acima ou abaixo do solo na área líquida de loteamento - 2672m² (o que permite a impermeabilização parcial do espaço verde de utilização coletiva, com uma área total inicial de 3.185m², para percursos e zonas de estadia), e
- superfície vegetal de tipo B com 1,0m de altura – 680m².

CAPÍTULO



IV

Glossário

Alçado	Representação gráfica do edifício ou conjunto de edifícios, obtida por projeção ortogonal num plano vertical orientado segundo uma direção selecionada. O alçado deve representar todos os elementos visíveis no plano de projeção, incluindo as fachadas dos pisos recuados. Do ponto de vista urbanístico, a orientação do plano de projeção deve ser definida de acordo com os critérios mais relevantes para a representação da imagem do edifício tal como ele é percebido a partir do espaço público ou dos espaços privados de utilização coletiva adjacentes.
Alinhamento	Delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública. O alinhamento é um parâmetro proto urbanístico e a sua adoção destinou-se originalmente a regular a implantação das edificações urbanas ao longo das ruas, estradas e caminhos públicos. A implantação das edificações relativamente à frente do prédio urbano é definido pelo parâmetro urbanístico designado recuo.
Alpendre ou telheiro	O coberto executado em material duradouro de construção, não encerrado entre paredes.
Altura da edificação	Dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável. A noção de altura da edificação está associada à noção de “invólucro da edificação”, isto é, ao volume total definido pelos paramentos exteriores do edifício, incluindo a cobertura. É este “invólucro da edificação” que interessa definir nos instrumentos de planeamento territorial, dado que é ele que estabelece a quantidade de construção que é realizada ou pode ser realizada numa dada porção do território. O termo <i>cércea</i> , sinónimo de bitola ou gabarito, é, por isso, apropriado para referir a altura da edificação. Não deve ser utilizado para designar a altura da fachada.
Altura da fachada	Dimensão vertical da fachada, medida a partir do ponto médio da fachada até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável. A altura da fachada é um parâmetro urbanístico relevante para controlar o desenvolvimento vertical da fachada do edifício na confrontação com via pública ou logradouro. Este parâmetro urbanístico será normalmente definido para as fachadas que se desenvolvem a partir do nível do solo. No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas ou logradouros a cotas muito diferentes, pode ser necessário fixar duas alturas da fachada. A altura da fachada onde se encontra a entrada principal (Hf1) resulta diretamente da definição. A altura da outra fachada (Hf2) pode ser fixada arbitrando uma cota de soleira auxiliar (S2), que será a cota do piso mais próximo do passeio adjacente a essa fachada.
Andar ou piso recuado	Volume habitável do edifício, em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação às fachadas dos pisos inferiores.
Áreas comuns do edifício	As áreas de pavimento coberto de uso comum com estatuto de parte comum em condomínio ou aptas para esse estatuto, expressas em metros quadrados, tais como átrios, espaços de circulação horizontal e vertical de edifícios, delimitadas pelo perímetro que passa pela meação de paredes meeiras e pelo limite exterior de paredes exteriores.
Área de construção do edifício	Somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos). [A área de construção do edifício deve ser desagregada em função dos usos, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log). Para além desta distinção, devem ser contabilizadas separadamente as áreas de construção dos pisos acima e abaixo da cota de soleira. A designação área de construção do edifício substitui, no âmbito dos instrumentos de gestão territorial, outras vulgarmente utilizadas, como área bruta, área coberta e área de pavimento. Não deve confundir-se com a noção de “área bruta do fogo” definida no regulamento geral das edificações urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de agosto de 1951, com as posteriores alterações, bem como nas recomendações técnicas de habitação social aprovadas pelo Despacho nº 41/MES/85, de 5 de Fevereiro. A área de construção do edifício é expressa em metros quadrados.] VER TAMBÉM: Áreas de estacionamento (Ac est); Área técnica (At); Áreas de estacionamento (Ac est).

Áreas de estacionamento (Ac est)	Área bruta de construção destinada a estacionamento que resulta dos artigos 75.º e 76.º do regulamento do PDM.
Área de implantação do edifício (Ai)	<p>Área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; - O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave. <p>[No caso muito particular dos edifícios que se desenvolvem “em ponte” sobre via pública, a área de implantação, calculada nos termos da definição, e retirada a área de via pública contida no interior do polígono.</p> <p>A área de implantação é expressa em metros quadrados.]</p>
Área de intervenção do Plano	<p>Porção contínua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe.</p> <p>[A área de intervenção do plano é sempre delimitada na sua planta de síntese (planta de ordenamento no plano diretor municipal [PDM], planta de zonamento no plano de urbanização [PU] ou planta de implantação no plano de pormenor [PP]) através de uma linha poligonal fechada cujos vértices devem ser coordenados no sistema de referencia planimétrico oficial do país.]</p>
Área de solo	<p>Porção de território delimitada em planta por uma linha poligonal fechada. A área de solo é também a medida da área da representação planimétrica dessa porção de território.</p> <p>[A área de solo, como medida, pode ser expressa em metros quadrados, quilómetros quadrados ou hectares.]</p>
Área impermeável	Valor expresso em m ² , resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que resultem no mesmo efeito.
Área líquida do loteamento	Superfície de solo destinada a uso privado, medida em m ² , suscetível de construção após uma operação de loteamento, não incluindo as áreas destinadas a infraestruturas viárias, a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, que sejam cedidas para o domínio municipal.
Área técnica (At)	Área de construção acima e abaixo da cota de soleira, destinada a equipamentos e serviços técnicos, nomeadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma arrecadação geral com área global inferior a 15 m ² .
Área total de construção	<p>Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.</p> <p>[A área total de construção deve ser desagregada em função dos usos, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log). Para além desta distinção, devem ser contabilizadas separadamente as áreas totais de construção acima e abaixo da cota de soleira.</p> <p>A área total de construção pode ainda ser desagregada em função da finalidade pública ou privada dos edifícios, distinguindo-se a área total de construção destinada a equipamentos públicos de utilização coletiva da área total de construção destinada a todos os outros fins.</p> <p>A área total de construção é expressa em m².</p> <p>A designação área total de construção substitui outras, vulgarmente utilizadas como área bruta, área coberta e área de pavimento.]</p>
Área total de implantação	<p>Somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.</p> <p>[A área total de implantação é expressa em m² e pode ser desagregada em função da finalidade pública ou privada dos edifícios, distinguindo-se a área total de implantação destinada a equipamentos públicos de utilização coletiva da área total de implantação destinada a todos os outros fins.]</p>

Áreas/Eixos comerciais	Caracterizam-se pela concentração de estabelecimentos de comércio e serviços com atendimento ao público, pela diversidade e complementaridade de funções ou correspondem a áreas e eixos com uma notória especialização numa determinada função específica, tais como antiguidades, restauração e artigos para o lar. Os eixos comerciais correspondem a ruas ou frentes de quarteirão onde a maioria dos edifícios tem estabelecimentos com acesso direto da rua. As áreas comerciais distinguem-se dos eixos por integrarem um conjunto de ruas com uma identidade territorial específica, nas quais existem diferentes níveis de densidade comercial, mas que funcionam em conjunto.
Arqueossítio	Local que conserva vestígios que podem ser de períodos cronológicos distintos e de tipologia igualmente distinta, correspondentes ao uso de um determinado espaço geográfico por comunidades humanas do passado.
Arruamento	É qualquer via de circulação no espaço urbano, podendo ser qualificada como rodoviária, ciclável, pedonal ou mista, conforme o tipo de utilização.
BIP/ZIP- Bairros de Intervenção Prioritária/Zonas de Intervenção Prioritária	Bairros ou zonas, públicos, privados ou mistos, onde se concentram carências sociais, habitação degradada, falta de equipamentos e transportes ou outras carências urbanísticas e ambientais e que por isso precisam de uma intervenção prioritária do Município.
Cave	Piso cujo pavimento se encontra a uma cota de pelo menos 2,00 m inferior à da soleira da porta da entrada principal do lote ou do edifício; havendo mais do que um arruamento a servir o lote é considerada a soleira que se encontrar à cota superior.
Colmatação	Consiste no preenchimento com edificação, de parcela situada em alinhamento já definido, entre edifícios existentes e a manter, com frente não superior a quarenta metros.
Comércio	Compreende os locais abertos ao público destinados à venda a retalho, prestação de serviços pessoais e estabelecimentos de restauração e bebidas, quando não integrados em empreendimentos turísticos.
Corpo balanceado ou balanço	Toda a saliência que se projeta para além do plano de fachada medida a partir dos alinhamentos definidos para o local, designadamente varandas, marquises e estruturas de ensombreamento e partes de compartimentos que ultrapassem o plano de fachada.
Cota de soleira	Cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício. [Quando o edifício é servido por dois arruamentos e tem entrada a partir de ambos, ou quando tem várias entradas no mesmo arruamento, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal, para efeitos de definição da cota de soleira. Nos planos de pormenor e nas operações de loteamento, a cota de soleira é expressa em metros e será sempre ligada ao sistema de referência altimétrico oficial de precisão do país. Nos restantes planos municipais de ordenamento do território, excepcionalmente, quando a ligação ao sistema de referência altimétrico oficial de precisão do país não seja possível, a cota de soleira pode ser estabelecida pela indicação de uma altura acima da cota do passeio adjacente que serve a entrada principal do edifício, ou seja, pela indicação da elevação da soleira.]
Créditos de construção	São valores transacionáveis atribuídos pela Câmara Municipal aos promotores de operações urbanísticas que concretizem soluções de interesse municipal definidas no PDML, traduzidos em m ² , que podem ser integrados na majoração do índice de edificabilidade admitido, de acordo com as regras do PDML, podendo essa majoração verificar-se na operação que lhes dá origem ou noutra, consoante as referidas regras.
Dados de caracterização hidrogeológica	Têm como objetivo a avaliação das condições de armazenamento e percolação da água subterrânea, assim como das propriedades exibidas pelas formações geológicas por onde a mesma circula. Para uma correta avaliação destas condições, os dados deverão incidir na obtenção de informação de âmbito hidrodinâmico (determinação da posição do nível freático e piezométrico, quando ocorra, caudais, rebaixamentos e avaliação do coeficiente de permeabilidade do maciço) e hidroquímico, com a determinação dos parâmetros físico-químicos (temperatura, pH, condutividade elétrica) desse recurso.
Edifícios de tipologia em banda	Edificações isoladas ou inseridas numa frente edificada, onde se destacam por uma elevada altura de fachada, superior à respetiva largura, apresentando uma verticalidade demarcada e superior à dos edifícios envolventes.

Edifícios de tipologia em torre	Edificações isoladas ou inseridas numa frente edificada, onde se destacam por uma elevada altura de fachada, superior à respetiva largura, apresentando uma verticalidade demarcada e superior à dos edifícios envolventes.
Edifícios isolados	Edificações de tipologia em torre ou bloco, não inseridas em frentes urbanas.
Edificabilidade	Quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território. [A edificabilidade é indicada através dos parâmetros de edificabilidade.]
Edificação	Atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência. [A definição indicada corresponde integralmente à definição de “edificação” dada pela alínea a) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro.]
Edifício	Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins. [A definição indicada foi adaptada da definição de edifício dada pelo Instituto Nacional de Estatística e aprovada pelo Conselho Superior de Estatística desde 28/11/1997.]
Edifício anexo	Edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal. [Um edifício anexo assegura usos complementares necessários à utilização do edifício principal (por exemplo, garagem, arrecadação, etc.). O edifício anexo não tem, pois, autonomia desligada do edifício principal. O termo anexo é o mais utilizado na linguagem técnica corrente.]
Envolvente	Malha urbana em que o edifício se insere.
Empena	Cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos.
Equipamentos de utilização coletiva	Edificações e espaços não edificados afetos a provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil. [No conceito de equipamentos de utilização coletiva não estão incluídas as infraestruturas urbanas e territoriais. Os equipamentos de utilização coletiva podem ser de natureza pública ou privada. Quando os bens ou serviços são providos por entidades públicas, direta ou indiretamente através de concessão ou outra forma prevista na lei, devem designar-se por “equipamento de utilização coletiva de natureza pública”. As necessidades coletivas dos cidadãos cuja satisfação é provida através de equipamentos de utilização coletiva correspondem a um conjunto dinâmico reconhecido em cada momento no quadro político e normativo. As edificações e os espaços não edificados referidos na definição são normalmente adaptados as finalidades prosseguidas pelo equipamento a que respeitam. O conceito de equipamentos de utilização coletiva corresponde ao conceito de equipamentos coletivos a que se refere o artigo 17.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro e ao conceito de equipamentos a que se refere o artigo 43.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro.]

Espaços-canal	<p>Área de solo afeta a uma infraestrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.</p> <p>[No conceito de espaço-canal inclui-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O corredor necessário à implantação da infraestrutura, quer esta se localize a superfície (por exemplo, um sistema viário), no subsolo (sistema de abastecimento de água) ou no espaço aéreo (sistema de transporte de energia em alta tensão). - As áreas de solo necessárias à implantação dos sistemas técnicos complementares diretamente associados (órgãos de sinalização e de controlo, reservatórios e estações de bombagem, etc.); - As áreas de solo constituídas em torno da infraestrutura e destinadas a assegurar a sua proteção e correto funcionamento, bem como a sua eventual ampliação, e como tal sujeitas a servidão de utilidade pública <i>non aedificandi</i>. <p>No caso das infraestruturas rodoviárias, apenas as vias que constituem a rede nacional de itinerários principais e complementares (isto é, as vias classificadas no Plano Rodoviário Nacional) têm um espaço-canal defendido por servidão de utilidade pública desde a aprovação do seu estudo prévio.</p> <p>No caso das estradas municipais e arruamentos urbanos, o espaço-canal para a localização da infraestrutura terá que ser reservado por proposta da Câmara Municipal e representada na planta de síntese do plano municipal de ordenamento do território (PMOT) pois para estas vias não está prevista a constituição de qualquer servidão de utilidade pública antes da sua efetiva construção.]</p>
Espaços urbanos de utilização coletiva	<p>Áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre.</p> <p>[Os espaços urbanos de utilização coletiva incluem as praças, largos e terreiros públicos, mas não incluem os logradouros (ver definição de logradouro). O conceito de espaços urbanos de utilização coletiva corresponde ao conceito de espaços de utilização coletiva a que alude o artigo 43.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro.]</p>
Espaços verdes de utilização coletiva	<p>Áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam a utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.</p> <p>[Os espaços verdes de utilização coletiva no solo urbano têm tradicionalmente assumido as características de parque e de jardim público. Os logradouros não são abrangidos no conceito de espaços verdes de utilização coletiva, embora possam integrar a estrutura ecológica em solo urbano e desempenhar funções de proteção e valorização ambiental (ver definição de logradouro). O conceito de espaços verdes de utilização coletiva corresponde ao conceito de espaços verdes a que alude o artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, republicado pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro).]</p>

Estrutura Ecológica Municipal	<p>Conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, tem por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos.</p> <p>[A estrutura ecológica municipal existe em continuidade no solo rural e no solo urbano.</p> <p>No solo rural, a estrutura ecológica municipal compreende as áreas de solo afetadas à Rede Fundamental de Conservação da Natureza no território do município, as áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades e ainda outras áreas de solo que sejam selecionadas e delimitadas em função do interesse municipal, nomeadamente por razões de enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural.</p> <p>No interior dos perímetros urbanos, a estrutura ecológica municipal compreende os espaços verdes de utilização coletiva e outros espaços, de natureza pública ou privada, que sejam necessários ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural do espaço urbano, nomeadamente no que respeita a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Regulação do ciclo hidrológico (preservação da permeabilidade do solo e criação de áreas de retenção, no quadro da prevenção de cheias urbanas); b) Regulação bioclimática da cidade (redução das amplitudes térmicas e manutenção do teor de humidade do ar); c) Melhoria da qualidade do ar (diminuição da concentração da poluição atmosférica nos centros urbanos); d) Conservação da biodiversidade (manutenção de habitats).
Estudo de impacto visual	<p>Visa avaliar as alterações às panorâmicas causadas pela implantação, altura da fachada e características dos edifícios e estruturas e a demonstração destas alterações constitui um condicionamento ao licenciamento. O estudo deve, obrigatoriamente, conter representações em 3D e bacias visuais determinadas a partir do ângulo de vista definido na carta do sistema de vistas, a partir dos pontos dominantes até ao rio ou colina em plano de fundo, com o perfil dos edifícios e estruturas em análise.</p>
Estudo hidrogeológico	<p>Visa a avaliação das condições de percolação da água subterrânea, assim como das propriedades exibidas pelas formações geológicas por onde a mesma circula. Para uma correta avaliação destas condições, os estudos deverão incidir na obtenção de informação de cariz litológico/litostratigráfico referente às formações geológicas em causa, assim como uma avaliação de âmbito hidrodinâmico (determinação da posição do nível freático e piezométrico, quando ocorra, caudais e rebaixamentos e avaliação do coeficiente de permeabilidade) e hidroquímico, com a determinação dos principais parâmetros físico-químicos (temperatura, pH, condutividade elétrica, elementos maiores e menores) e microbiológicos desse recurso.</p>
Fachada	<p>É cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si.</p> <p>[As fachadas identificam-se usualmente pela sua orientação geográfica (fachada Norte, fachada Sul, etc.) ou relativamente a entrada principal do edifício, tomando neste caso as designações: fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachadas laterais (esquerda e direita), e fachada de tardoz ou fachada posterior.</p> <p>Um edifício pode ter várias fachadas com a mesma orientação geográfica, em distintos planos. As fachadas que se desenvolvem em planos mais recuados são vulgarmente designadas por fachadas recuadas.</p> <p>Do ponto de vista urbanístico, para efeitos de definição da edificabilidade, tem sobretudo relevância as fachadas que se desenvolvem a partir do nível do solo e confrontam com a via pública ou com logradouros. O controlo das fachadas recuadas pode ser efetuado através dos parâmetros de edificabilidade que regulam a altura da edificação.]</p>
Fitomonumentos	<p>Árvore isolada, alameda, maciços florestais, incluindo de sobreiros e azinheiras, arvoredos e bosquetes classificados pelo Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas.</p>
Fogo	<p>Parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados a habitação e por espaços privativos complementares.</p>
Frente do prédio	<p>A dimensão do prédio confinante com a via pública.</p>

Frente urbana	Superfície, em projecção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem.
Frentes urbanas convergentes	Frentes urbanas que convergem para uma determinada parcela confinante com arruamento, podendo formar gaveto.
Geomonumentos	Ocorrências naturais de origem geológica que, pelo seu interesse científico e pedagógico e carácter representativo da paleogeografia do concelho de Lisboa, devem ser considerados património natural.
Índice de edificabilidade	Quociente máximo admitido entre a superfície de pavimento numa operação urbanística e a área de solo a que o índice diz respeito.
Índice de permeabilidade	Quociente entre a área permeável e a área do solo a que o índice diz respeito.
Índice de utilização do solo (Iu)	Quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja: $Iu = \Sigma Ac / A_s$ [O índice de utilização do solo exprime a quantidade de edificação por unidade de área de solo. Dito de outra forma, exprime a intensidade de utilização do solo para edificação. Os termos do quociente são sempre expressos na mesma unidade, normalmente em metros quadrados. O índice de utilização do solo é um parâmetro adimensional. A designação índice de utilização do solo substitui outras, vulgarmente utilizadas como índice de construção e coeficiente de ocupação do solo (COS).]
Indústria compatível	Compreende as atividades industriais cujo licenciamento industrial, de acordo com a legislação específica, é competência da autarquia e que não estejam sujeitas a licenciamentos específicos adicionais na área ambiental ou não produzam impactes ambientais incompatíveis com os restantes usos.
Interior de quarteirão	Logradouro ou conjunto de logradouros localizados a tardoz dos edifícios que formam o quarteirão.
Logradouro	Espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios. [O logradouro é indissociável do edifício ou conjunto de edifícios em que se integra ou a que está adjacente, não devendo ser confundido com os espaços públicos de estadia, recreio e lazer, embora possa ter utilização coletiva.]
Lote	Prédio destinado a edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais. [Um lote é um prédio que recebe esta denominação específica por resultar, regra geral, de uma operação de loteamento. Essa é a via tradicional de constituição de lotes para construção. Mais recentemente (com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 361/2007, de 19 de setembro), a certidão de plano de pormenor com o conteúdo tipificado no n.º 3 do artigo 92.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, passou também a permitir a individualização no registo predial dos prédios resultantes da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento previstos no plano, designando-se também por lotes os novos prédios destinados a edificação assim constituídos.]
Lugar de estacionamento	Área destinada exclusivamente ao estacionamento de um veículo.
Malha urbana	Conjunto de linhas ordenadas segundo uma regra geométrica pré-estabelecida que serve de guia ou suporte para a urbanização do solo urbano.
Mansarda	Forma de telhado em que cada água é decomposta em vários planos ou superfícies, com diferentes pendentes, sendo a maior nos mais próximos das fachadas como forma de melhorar o pé-direito médio do sótão.
Micrologística	Compreende os estabelecimentos logísticos com dimensão inferior a 1500m ² com exceção daqueles que pela atividade desenvolvida, estejam sujeitos a licenciamentos específicos na área ambiental ou produzam impactes ambientais não compatíveis com os restantes usos.

Média da altura das fachadas	Corresponde à média das alturas das fachadas envolventes, medida do ponto médio da fachada e expressa em metros, relativa a uma frente edificada, situada entre duas transversais, do lado do arruamento onde se integra a parcela ou o lote a intervencionar, não se contabilizando para o efeito o edifício mais alto e o mais baixo dessa frente. Nos conjuntos arquitetónicos homogéneos nomeadamente ao nível da azulejaria, cantarias e molduras, incluindo os conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico, assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano, é imposto o nivelamento pela altura das fachadas características daquele conjunto. Nas situações em que não seja possível recorrer à frente edificada entre duas transversais onde se localiza a operação, deve recorrer-se à frente edificada entre duas transversais mais próxima.
Morfo-tipologia	Característica do tecido urbano que resulta da conjugação entre a morfologia urbana e a tipologia de edificação. [A morfologia urbana tem a ver com a forma de organização e o desenho dos espaços edificados e não edificados. A tipologia da edificação respeita fundamentalmente à forma de agrupamento e à organização volumétrica dos edifícios. Da conjugação das várias morfologias e tipologias conhecidas resultam diferentes padrões de ocupação do solo urbano. Embora não haja uma correlação direta, os diferentes padrões morfo-tipológicos têm também correspondência com os usos dominantes do solo.]
Níveis arqueológicos	Manchas territoriais, com sensibilidades e procedimentos distintos, onde está compreendido um conjunto de vestígios materiais do passado, abrangendo os locais dos assentamentos humanos, a área de dispersão de vestígios, vias de comunicação fósseis e infraestruturas urbanas.
Obras de urbanização	Obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.
Ocorrências hidrominerais	Nascentes de água com características hidrominerais, por vezes hidrotermais, que se encontram associadas a um sistema de falhas geológicas localizadas na região de Alfama. Foram utilizadas ao longo dos tempos para abastecimento das populações e como balneários públicos, sendo descritos os efeitos mineromedicinais de algumas dessas ocorrências.
Operações de loteamento	Ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, a edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento.
Operações urbanísticas	Operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.
Parâmetros de edificabilidade	Variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis. [Os parâmetros de edificabilidade são de três tipos: a) Parâmetros geométricos (reco, afastamento, altura, etc.); b) Parâmetros de área (área de construção, área de implantação, etc.); e c) Índices (índice de ocupação do solo, índice de utilização do solo, etc.). Os parâmetros de edificabilidade são variáveis quantitativas, expressas por grandezas diretamente mensuráveis ou por relações aritméticas entre variáveis.]

Parcela	<p>Porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.</p> <p>[O termo “parcela”, utilizado no contexto do ordenamento do território ou do urbanismo, pode ter significados muito diversos:</p> <p>a) O conjunto de vários prédios;</p> <p>b) Um único prédio;</p> <p>c) A parte de um prédio;</p> <p>d) O conjunto de partes adjacentes de vários prédios;</p> <p>e) Cada uma das unidades de cultura dentro do mesmo prédio;</p> <p>f) A unidade de cultura homogénea abrangendo vários prédios.</p> <p>No artigo 133.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, é utilizada a noção de “parcela para urbanização”, para designar a unidade fundiária que resulta de uma operação de reparcelamento e que não se destina a construção.]</p>
Parqueamento de bicicletas	Área especificamente apetrechada para estacionamento de bicicletas.
Parque de estacionamento	Espaço exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos.
Passeio	Superfície da via pública, em geral sobrelevada, especialmente destinada ao trânsito de peões e que ladeia a faixa de rodagem.
Percurso ciclável	Itinerário contínuo adequado à circulação de bicicletas, com sinalização própria e apresentando declives e pavimentação adequados a este fim, podendo assumir diferentes tipologias.
Perequação	<p>Redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito.</p> <p>[A aplicação de mecanismos de perequação tem em vista os seguintes objetivos:</p> <p>a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;</p> <p>b) Obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para a realização das infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;</p> <p>c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;</p> <p>d) Estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos;</p> <p>e) Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direção das suas intenções.]</p>
Permeabilidade do solo	Condição de contacto total entre o solo orgânico, o subsolo, e a água da chuva e os demais agentes atmosféricos. Caves e lajes de cobertura são situações impermeáveis pois impedem o contacto do solo com os agentes atmosféricos.
Polaridades urbanas (POLU)	Áreas da cidade com elevada acessibilidade por transporte público, onde se preconiza um modelo compacto de ocupação do território e a localização de funções urbanas de maior centralidade, sem comprometer a multifuncionalidade do tecido urbano.
Prédio	<p>Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.</p> <p>[Prédio é o termo técnico que designa a unidade de propriedade fundiária. Não deve ser confundido com a noção de parcela. O conceito segue a definição legal de prédio para fins cadastrais, estabelecida no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio.</p> <p>Os planos de pormenor com efeitos registais conferem a faculdade de constituição de prédios urbanos resultantes da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento, conforme decorre do artigo 92.º-A do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.]</p>

Profundidade de empena	Distância medida em metros entre o plano da fachada principal e o plano da fachada de tardoz.
Programas	Enquadram, para efeitos de execução do plano, as ações com a mesma natureza sectorial, com incidência territorial genérica para toda a cidade ou que, apesar de serem particulares a uma área específica, assumem carácter estruturante para a concretização do modelo territorial preconizado pelo plano; os programas podem futuramente ser desagregados em subprogramas, com carácter sectorial mais específico; os programas compreendem os programas transversais, cujo impacto ultrapassa a respetiva UOPG e os programas específicos, com impacto na UOPG a que dizem respeito.
Projetos urbanos	Enquadram, para efeitos de execução do plano, numa mesma área territorial, ações com responsabilidades e âmbitos sectoriais distintos, que, em conjunto, apresentam sinergias para a concretização da estratégia territorial. Os projetos urbanos compreendem os projetos transversais, cujo impacto ultrapassa a respetiva UOPG e os projetos específicos, com impacto na UOPG a que dizem respeito.
Quarteirão	Conjunto de edifícios implantados em espaço urbano delimitado por arruamentos.
Quintais	Correspondem à designação tradicional dos logradouros situados nas malhas mais antigas da cidade, incluídas no traçado urbano A.
Reabilitação urbana	<p>Por reabilitação urbana entende-se uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.</p> <p>[A reabilitação urbana implica a intervenção coordenada sobre o conjunto dos elementos que constituem o tecido urbano (espaços de utilização coletiva, infraestruturas e edificação). A reabilitação do edificado é uma das componentes da reabilitação urbana.</p> <p>Nas operações de reabilitação urbana, a morfologia urbana é mantida nos seus traços essenciais, bem como o edificado. Pode haver lugar a substituição pontual de edifícios. As infraestruturas devem ser modernizadas, e os equipamentos e espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva devem ser remodelados ou beneficiados. Pode ou não haver lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária pode ou não sofrer alterações.</p> <p>A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objetivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através de operações de reabilitação urbana.]</p>
Recuo	Distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.
Reestruturação urbana	<p>Por reestruturação urbana entende-se uma forma de intervenção no tecido urbano existente que tem por objetivo a introdução de novos elementos estruturantes do aglomerado urbano ou de uma área urbana.</p> <p>[A introdução de novos elementos estruturantes pode envolver intervenções no domínio da edificação (por exemplo, a introdução de equipamentos de utilização coletiva), dos espaços urbanos de utilização coletiva (por exemplo, criação de novos espaços de recreio e lazer) ou das infraestruturas urbanas (por exemplo, abertura de novas vias ou colocação de novos sistemas técnicos de suporte ao funcionamento do aglomerado urbano).</p> <p>A reestruturação urbana implica normalmente a demolição de partes do tecido urbano existente e, frequentemente, o completamento do tecido remanescente com edificação nova. Há normalmente lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária das áreas diretamente abrangidas sofre normalmente uma profunda alteração, havendo ainda que acautelar os processos de regularização de estremas e de prédios imperfeitos.</p> <p>A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objetivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através da reestruturação urbana.]</p>

Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis (Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho)	<p>O relatório prévio incide, nomeadamente, sobre os seguintes aspetos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Critérios que fundamentem as obras ou intervenções de reconstrução, ampliação, alteração e conservação propostas; b) Adequação das obras ou intervenções em relação às características do imóvel, tendo em conta o grau de classificação de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, bem como o interesse cultural que a fundamenta, designadamente o interesse histórico, arquitetónico, artístico, científico, social ou técnico; c) Compatibilidade dos sistemas e materiais propostos em relação aos existentes; d) Avaliação dos benefícios e riscos das obras ou intervenções propostas; e) Consequências das obras ou intervenções no património arqueológico; f) A utilização proposta para o imóvel; g) Bibliografia e fontes documentais relevantes no âmbito das obras ou intervenções propostas; h) Levantamento fotográfico ou videográfico geral, de conjunto e de detalhe do interior e do exterior. <p>O relatório prévio é da responsabilidade de um técnico habilitado com formação superior adequada e cinco anos de experiência profissional após a obtenção do título académico. A formação superior e a experiência profissional devem ser relevantes na respetiva área de especialidade e no âmbito das obras ou intervenções em causa. Na elaboração do relatório prévio participam igualmente os técnicos especialistas competentes em função da natureza do bem cultural e do tipo de obras ou intervenções a realizar.</p>
Renovação urbana	<p>Por renovação urbana entende-se uma forma de intervenção no tecido urbano existente em que o património urbanístico ou imobiliário é substituído, no seu todo ou em parte muito substancial.</p> <p>[Na aceção geral de renovação urbana, a morfologia urbana e a tipologia da edificação são alteradas. As infraestruturas urbanas e os espaços urbanos de utilização coletiva são reconstruídos de acordo com a nova solução urbanística adotada. Pode ou não haver lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária é normalmente alterada para se adaptar à nova morfologia e às novas tipologias de edificação.</p> <p>Na renovação urbana pode todavia haver substituição do património imobiliário sem alteração da morfologia urbana. Neste caso, deve ser assegurado que as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos de utilização coletiva e os equipamentos de utilização coletiva são adequados às novas necessidades de funcionamento do tecido urbano após a operação de renovação, prevendo-se, sempre que necessário, a realização de intervenções sobre estes elementos do tecido urbano de forma coordenada com a substituição do património imobiliário.</p> <p>A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objetivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através da renovação urbana.]</p>
Resiliência urbana	<p>Capacidade do sistema, comunidade ou sociedade urbana, potencialmente expostos a perigos, se adaptarem a situações resistindo ou modificando-se por forma a atingir e manter um nível aceitável de funcionamento e estruturação, incluindo a capacidade de recuperar de um desastre ou catástrofe.</p>
Serviços	<p>Compreende escritórios e atividades administrativas em geral, incluindo os serviços públicos.</p>
Sistemas autónomos de infiltração e armazenagem de águas pluviais	<p>Correspondem a poços, trincheiras e cisternas e outros meios que promovem a infiltração e retenção de águas pluviais.</p>

Solo programado	<p>Solo cuja transformação urbanística, prevista no programa de execução de um instrumento de planeamento territorial em vigor, se encontra inscrita no plano de atividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal.</p> <p>[O solo programado pode ocorrer em qualquer área do território municipal para a qual um instrumento de planeamento territorial em vigor preveja expressamente a realização de uma transformação do uso ou da ocupação do solo, a concretizar através de uma intervenção sistemática e coordenada, expressamente prevista no programa de execução do plano.</p> <p>Incluem-se assim no solo programado:</p> <p>a) As áreas de solo urbanizado para as quais o plano municipal de ordenamento do território prevê expressamente a realização de operações de reabilitação, reestruturação ou renovação urbana, que, com essa finalidade, tenham sido inscritas no plano de atividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal;</p> <p>b) As áreas de solo urbanizável previstas em plano municipal de ordenamento do território, cuja urbanização tenha sido inscrita no plano de atividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal.</p> <p>A programação do solo implica, para o município, o dever de garantir os meios técnicos e financeiros necessários à transformação urbanística, quer através de recursos próprios, quer através da contratualização com eventuais interessados nessa transformação.]</p>
Sótão	Espaço correspondente ao desvão do telhado, entre o tecto do último andar e a cobertura.
Superfície de pavimento	Área, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m ² , pelo perímetro exterior das paredes exteriores, destinada aos diferentes usos previstos no plano: habitação, comércio, serviços, turismo, indústria compatível, logística e equipamentos privados, incluindo armazéns e arrecadações e excluindo varandas, áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar e espaços exteriores cobertos de utilização coletiva (alpendres, telheiros e terraços cobertos).
Superfície vegetal ponderada (Svp)	<p>Resultado, expresso em área, do contributo das diferentes superfícies com revestimento vegetal, ponderadas em função da sua importância, com o objetivo de requalificar os logradouros e espaços exteriores, do ponto de vista ambiental, funcional e urbanístico, promover a melhoria do conforto térmico e visual, favorecer a infiltração de água no subsolo, retardar o lançamento da água da chuva nas redes públicas de saneamento básico e contribuir para a regulação microclimática. Os parâmetros da fórmula de cálculo aplicam-se à área do logradouro, no caso de obras de edificação, ou à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva, no caso de operações de loteamento, nas quais as áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva integram o parâmetro A. Os parâmetros da fórmula de cálculo variam em função das categorias de espaço, dos traçados urbanos, das operações urbanísticas e do respetivo índice de edificabilidade e da inserção na estrutura ecológica municipal, sendo a impermeabilização máxima a que resulta da aplicação dos respetivos valores à área livre atualmente existente.</p> <p>A Svp traduz-se da seguinte forma:</p> <p>$Svp = A + B + C$, em que:</p> <p>A - valor unitário mínimo em m² de solo orgânico sem construção abaixo ou acima do solo, aplicável à área do logradouro ou à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva;</p> <p>B - valor unitário em m² de superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 1 metro de terra viva/substrato, não incluindo a camada de drenagem;</p> <p>C - valor unitário em m² de superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 0,3 metros de terra viva/substrato, não incluindo a camada de drenagem, acrescido do valor unitário de poço ou trincheira de infiltração ou de cisterna de armazenamento de água, obtido a partir da equivalência do seu volume em área, em que 1 m³ corresponde para efeitos de cálculo a 1 m².</p>
Suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa de vertentes	Condições que um determinado local apresenta face à ocorrência e potencial de um fenómeno danoso de movimentos de massa em vertentes, nomeadamente deslizamentos e desmoronamentos, em função da natureza geológica das formações, da geomorfologia e da presença ou circulação de água.
Tipologias de moradias em banda	Edificações de habitação unifamiliar, contíguas ao nível das empenas.
Tipologias de moradias geminadas	Edificações de habitação unifamiliar, agrupadas em conjuntos de dois, frequentemente de planta simétrica e altura da fachada igual.
Trapeira	Volume sobre plano oblíquo do telhado para a instalação de vãos.

Unidade de execução	<p>Porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial.</p> <p>[As unidades de execução são delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, podendo corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, a área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta área.</p> <p>A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação de todos os prédios abrangidos.</p> <p>A delimitação de unidades de execução pode ocorrer no solo urbanizado (para efeitos de realização de operações de reabilitação, renovação ou reestruturação urbana) ou no solo urbanizável, para efeitos de expansão urbana (em sentido material).]</p>
Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG)	<p>Porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.</p> <p>[A delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão deve ser acompanhada do estabelecimento dos respetivos objetivos bem como dos termos de referência para a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou para a realização de operações urbanísticas, consoante o caso.</p> <p>O plano diretor municipal deve ainda estabelecer os indicadores e parâmetros de natureza supletiva, aplicáveis nas áreas a sujeitar a plano de urbanização ou de pormenor durante a ausência destes.</p> <p>As unidades operativas de planeamento e gestão são referidas no programa de execução do plano, com remissão expressa para os objetivos e os termos de referência acima mencionados.]</p>
Uso de equipamento	Compreende as áreas destinadas à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil; estão ainda compreendidos neste tipo de usos os equipamentos religiosos.
Uso de produção agrícola	Compreende as áreas afetas à conceção, gestão e uso do espaço cultivado e do espaço de conservação da natureza, sendo compatível com os restantes usos urbanos admitidos para as categorias de espaço.
Uso de turismo	Compreende os empreendimentos turísticos e serviços complementares, bem como equipamentos de carácter lúdico que se destinem à afirmação de Lisboa enquanto destino turístico.
Uso habitacional	Compreende as áreas afetas à residência unifamiliar e coletiva, incluindo instalações residenciais especiais (estabelecimentos de alojamento local e residências destinadas a estudantes ou a idosos, que, em função da dimensão da área e dos serviços prestados, manifestem especial compatibilidade com o uso habitacional).
Uso industrial	Compreende as áreas afetas às atividades industriais, enquadradas em legislação específica, respetivos armazéns associados, serviços complementares e infraestruturas de apoio.
Uso logístico	Compreende as áreas afetas à armazenagem (autónoma), comércio grossista, gestão de resíduos, e comércio e reparação de veículos e de maquinaria.
Uso terciário	Compreende as áreas afetas a comércio e serviços, com exclusão das áreas afetas a uso logístico.
Varanda	Corpo, balançado ou recuado, total ou parcialmente aberto, com acesso pelo interior do edifício.
Ventilação natural	A renovação do ar conseguida por diferença de pressão criada entre a envolvente.
Volumetria	Medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.
Vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré	Grau de perda de um elemento ou conjunto de elementos (pessoas, bens ou ambiente) expostos a um episódio de determinada magnitude e duração.
Vulnerabilidade sísmica	Grau de perda de um elemento ou conjunto de elementos (pessoas, bens ou ambiente) expostos a um evento de determinada magnitude.
Zona	Área homogénea, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento.

CAPÍTULO



V

Quadros
- regras e
parâmetros
urbanísticos

O objetivo central corresponde à possibilidade de uma leitura rápida das regras a que se sujeitam as operações urbanísticas, através de uma sequência de quadros, numerados por forma a permitir referências cruzadas, onde se apresentam as disposições a observar na apresentação de propostas por parte dos requerentes ou promotores de projetos.

Estes quadros organizam-se em três Blocos:

- O **Bloco A** compreende as principais regras referentes à qualificação do espaço urbano, dividindo-se por isso os seus quadros de acordo com o tipo de espaços onde a operação incide: Espaços Urbanos Consolidados e Espaços Urbanos a Consolidar;
- O **Bloco B** compreende as regras aplicáveis aos casos especiais, organizadas de acordo com os sistemas de proteção dos valores e recursos ambientais e culturais;
- O **Bloco C** refere-se aos parâmetros de dimensionamento e regras aplicáveis ao Estacionamento, compilando os aspetos centrais referentes a esta matéria, bem como as dotações de estacionamento por usos, quer referentes ao estacionamento de natureza privativa quer ao estacionamento em via pública constantes dos Anexos X e XI do Regulamento, organizando-se de acordo com as quatro zonas delimitadas na proposta de ordenamento.

Esta divisão por **Blocos** e respetivos **quadros-síntese** visa fornecer aos promotores e projetistas todas as indicações úteis necessárias à prossecução das operações urbanísticas mais correntes – obras de alteração e ampliação, de conservação e reconstrução e obras de construção, assim como operações de loteamento – bem como alertar no início dos procedimentos necessários à elaboração dos respetivos projetos quanto à necessidade de desenvolver estudos complementares que justifiquem as propostas e eventuais restrições à utilização das suas propriedades.

Neste sentido, a consulta deverá corresponder a uma sequência obrigatória de três etapas com a consulta do respetivo quadro-síntese aplicável a cada tema:

- 1ª Etapa: consulta da classe de espaço em solo urbano consolidado ou a consolidar;
- 2ª Etapa: sistemas de proteção dos valores e recursos ambientais e culturais.
- 3ª Etapa: regras gerais e parâmetros de dimensionamento (estacionamento privativo e na via pública);

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS

A1.1.1. Traçados urbanos A

	Exemplos: Bairro Alto, Madragoa e Lapa	artigo
Caracterização	Correspondem a traçados orgânicos ou regulares que abrangem essencialmente o centro da formação da cidade, as frentes ribeirinhas e os antigos núcleos rurais. Os traçados orgânicos caracterizam-se por um traçado de carácter espontâneo adequado às condições e topografia do terreno com ruas estreitas e sinuosas; os traçados regulares caracterizam-se pela implementação de quarteirões retangulares que sofrem torções pela adaptação da sua implantação à topografia e preexistências.	40º
Usos	Todos os pisos: Habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.	
	Cave: Habitação (até um piso), terciário, equipamento, turismo, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios.	
	Admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional.	41º
	Todas as mudanças de uso são admitidas, mas a mudança de habitação para outros usos só é admitida: <ul style="list-style-type: none"> _ para todos, desde que abranja a totalidade das frações existentes ou a totalidade do edifício, exceto empreendimentos turísticos; _ para usos de equipamento ou terciário no R/C e 1º piso e na cave, desde que em todos os casos existam acessos independentes. 	42º

	Exemplos: Bairro Alto, Madragoa e Lapa	artigo
Operações urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração, enquadradas nas características morfológicas e tipológicas dominantes da envolvente.	
	<p>Obras de demolição total ou parcial, apenas admitidas nos seguintes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - em situações de ruína iminente atestada por vistoria municipal; - em situações excecionais de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação do edifício ou edifícios, devidamente fundamentada em relatório de técnico credenciado, atestada por vistoria municipal, nos termos do número seguinte; - para abertura ou alargamento de arruamentos ou de espaços públicos; - localização em interior de quarteirão ou logradouro, com exceção dos edifícios com valor urbanístico, arquitetónico ou cultural; - quando os edifícios existentes não constituam elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural, tanto individualmente, como para o conjunto em que se integram e o projeto apresentado para a sua substituição contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra; - em situações em que a eliminação do edifício ou substituição por edifício novo reforce a segurança contra risco sísmico, de derrocada ou de incêndio, no conjunto em que se insere, prevista em plano de pormenor. 	
	Operações de Loteamento – Ver Quadro-síntese A1.2.	
Alinhamento da implantação	Plano marginal do edificado, admitindo-se exceções devidamente fundamentadas.	42°
	A Câmara Municipal pode divulgar desenhos do alinhamento dos arruamentos para efeitos de explicitação desta norma.	45°
Altura máxima da edificação	Média das alturas dos edifícios da frente edificada do arruamento, entre duas transversais.	
Altura máxima da fachada	Média da altura das fachadas. Exceções:	
	as obras em edifícios predominantemente de habitação, em parcela situada entre dois edifícios com uma altura de fachada superior àquela, em que pode ser adotada a altura do edifício confinante mais alto, desde que a superfície de pavimento acrescida se destine exclusivamente a habitação e 50% fique sujeita a valor máximo de renda ou preço de venda.	
	A Câmara Municipal pode divulgar, a título indicativo, desenhos do alçado de frente de rua para efeitos de explicitação da norma.	
Alinhamento de vãos e pisos	Concordância de vãos e pisos com os edifícios confinantes, salvo em vias inclinadas e em casos devidamente justificados.	
Cobertura	Admite-se o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, desde que:	
	_ contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores das fachadas do edifício,	
	_ não seja ultrapassada a altura máxima da edificação,	
	_ seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico.	

	Exemplos: Bairro Alto, Madragoa e Lapa	artigo
Empena	Profundidade Máxima: 15 metros, exceto edifícios isolados.	43°
	Profundidade Máxima: 18 metros no caso de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva.	
	Profundidade Máxima não aplicável quando se trate de edifícios isolados.	
	Concordância com empenas contíguas ou com empena virtual através de planos paralelos às fachadas ou fachada contínua.	
Svp	Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano e Quintais localizados nas áreas dos PU da Avenida da Liberdade e do Núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo.	$A \geq 0,9 \text{ ATLog}$
	Restantes logradouros localizados nos Traçados urbanos A	$A \geq 0,65 \text{ ATLog}$
	Logradouros das parcelas em gaveto e edifícios isolados	Não aplicável
	Nos logradouros legalmente ocupados à data de entrada em vigor do PDML, pode ser autorizado o reordenamento das construções pré-existentes, com aumento da superfície de pavimento até um máximo de 10%, com ou sem mudança de uso, desde que, cumulativamente, exceto para as operações urbanísticas previstas em plano de pormenor ou de salvaguarda, de interesse relevante para a regeneração urbana da área em que se inserem, se verifique: <ul style="list-style-type: none"> _ aumento de área permeável no logradouro em que $Svp \geq 0,7 \cdot \text{ATLog}$ e $A \geq 0,2 \cdot \text{ATLog}$; _ preservação dos elementos arbóreos de interesse; _ adequada integração das novas construções. 	44°

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS

A1.1.2. Traçados urbanos B

	Exemplos: Baixa Pombalina, Avenidas Novas, Campo de Ourique e Alvalade	artigo
Caracterização	Correspondem aos traçados planeados, organizados em quarteirão que abrangem partes da cidade edificada em várias épocas, desde o século XVIII até hoje. Caracterizam-se maioritariamente pela aplicação de planos ortogonais perfeitos, sobre os quais resultam ruas direitas e perpendiculares entre si, sofrendo alterações ao nível da implantação pela adaptação ao terreno ou a preexistências.	40º
	Todos os pisos: Habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micro-logística.	
	Cave: Habitação (até um piso), terciário, equipamento, turismo, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios.	
	Admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional.	
Usos	Todas as mudanças de uso são admitidas, mas a mudança de habitação para um dos restantes usos só é possível:	41º
	_ quando abranja a totalidade das frações habitacionais existentes ou a totalidade do edifício, com exceção para os empreendimentos turísticos que poderão ocupar apenas parte do edifício;	42º
	_ quando, pelo menos, 1/2 das frações habitacionais originais já se encontrem legalmente afetas a outro uso;	
	_ quando se prevejam acessos independentes para as frações afetas a outros usos, com exceção do uso de turismo;	
	_ quando se trate de pisos térreos confinantes com via pública com acesso independente.	

	Exemplos: Baixa Pombalina, Avenidas Novas, Campo de Ourique e Alvalade	artigo
Operações urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração, enquadradas nas características morfológicas e tipológicas dominantes da envolvente.	
	Obras de demolição total ou parcial, apenas admitidas nos seguintes casos: <ul style="list-style-type: none"> - em situações de ruína iminente atestada por vistoria municipal; - em situações excecionais de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação do edifício ou edifícios, devidamente fundamentada em relatório de técnico credenciado, atestada por vistoria municipal, nos termos do número seguinte; - para abertura ou alargamento de arruamentos ou de espaços públicos; - localização em interior de quarteirão ou logradouro, com exceção dos edifícios com valor urbanístico, arquitetónico ou cultural; - quando os edifícios existentes não constituam elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural, tanto individualmente, como para o conjunto em que se integram e o projeto apresentado para a sua substituição contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra; - em situações em que a eliminação do edifício ou substituição por edifício novo reforce a segurança contra risco sísmico, de derrocada ou de incêndio, no conjunto em que se insere, prevista em plano de pormenor. 	
	Operações de Loteamento – Ver Quadro A1.2.	
Alinhamento da implantação	Plano marginal do edificado, admitindo-se exceções devidamente fundamentadas.	
	A Câmara Municipal pode divulgar desenhos do alinhamento dos arruamentos para efeitos de explicitação desta norma.	
Altura máxima da fachada	Média das alturas das fachadas.	
	Exceções: <ul style="list-style-type: none"> _ as obras em edifícios predominantemente de habitação, em parcela situada entre dois edifícios com uma altura da fachada superior à média das alturas das fachadas: altura da fachada do edifício confinante mais alto, desde que a superfície de pavimento acrescida se destine exclusivamente a habitação e 50% fique sujeita a valor máximo de renda ou preço de venda; _ remate de quarteirão para pontuar enfiamentos de eixos urbanos, desde que a superfície de pavimento não ultrapasse a que resultaria da aplicação da média das alturas das fachadas e quando da operação resulte aumento de espaço público; _ remate de quarteirão para pontuar enfiamentos de eixos urbanos, mediante a utilização de créditos de construção (ver artº84º), até ao limite em que seja admitida a sua utilização cumulativa e desde que a solução seja objeto de debate público; _ remate de quarteirão para pontuar enfiamentos de eixos urbanos ou de edifício localizado em parcela situada entre dois edifícios com uma altura da fachada superior à média das alturas das fachadas, quando decorra de compromissos legítimos anteriores à entrada em vigor do PDML; 	42º 45º
	Concordância de vãos e pisos com edifícios confinantes, salvo em vias inclinadas e em casos devidamente justificados.	
Piso recuado	Máximo de um piso recuado, em edifícios novos ou existentes, quando tal seja dominante nessa frente urbana ou sirva de colmatação à empena existente, desde que: <ul style="list-style-type: none"> _ contido nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores das fachadas do edifício, _ não ultrapasse 3,5 m acima da altura máxima da fachada admitida _ não descaracterize o edifício pré-existente. 	
Cobertura	Aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, designadamente incluindo trapeiras, mansardas e terraços, desde que: <ul style="list-style-type: none"> _ contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores das fachadas do edifício, _ a altura da edificação não ultrapasse 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida _ seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico. 	

	Exemplos: Baixa Pombalina, Avenidas Novas, Campo de Ourique e Alvalade	artigo	
Empena	Profundidade Máxima: 15 metros, exceto edifícios isolados.	43°	
	Profundidade Máxima: 18 metros no caso de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva.		
	Profundidade Máxima não aplicável quando se trate de edifícios isolados.		
	Concordância com empenas contíguas ou com empena virtual através de planos paralelos às fachadas ou fachada contínua.		
Svp	Caso Geral	44°	
			Svp \geq 0,5 ATLog A \geq 0,2 ATLog
	Corredores Estruturantes e Sistemas Húmido e de Transição Fluvial-Estuarino		Svp \geq 0,7 ATLog A \geq 0,3 ATLog
	Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano		A \geq 0,9 ATLog
	Logradouros das parcelas em gaveto e edifícios isolados		Não aplicável
	Nos logradouros legalmente ocupados à data de entrada em vigor do PDML, pode ser autorizado o reordenamento das construções pré-existentes, com aumento da superfície de pavimento até um máximo de 10%, com ou sem mudança de uso, desde que, cumulativamente, exceto para as operações urbanísticas previstas em plano de pormenor ou de salvaguarda, de interesse relevante para a regeneração urbana da área em que se inserem, se verifique:		
	_aumento de área permeável no logradouro em que Svp \geq 0,7.ATLog e A \geq 0,2.ATLog;		
	_preservação dos elementos arbóreos de interesse;		
	_adequada integração das novas construções.		

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS

A1.1.3. Traçados urbanos C

	Exemplos: Olivais, Telheiras e Chelas	artigo
Caracterização	<p>Correspondem aos traçados de implantação livre que abrangem tecidos urbanos edificados desde a segunda metade do século XX. Caracterizam-se essencialmente pela implantação de edifícios isolados, em forma de banda ou torre, e de grandes áreas livres que circundam as edificações.</p>	40º
	<p>Todos os pisos: Habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.</p>	
	<p>Cave: Habitação (até um piso), terciário, equipamento, turismo, estacionamento e áreas técnicas. afetas às unidades de utilização dos edifícios</p>	
	<p>Admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional.</p>	
Usos	<p>Todas as mudanças de uso são admitidas, mas a mudança de habitação para um dos restantes usos só é possível:</p> <ul style="list-style-type: none">_ quando abranja a totalidade das frações habitacionais existentes ou a totalidade do edifício, com exceção para os empreendimentos turísticos que poderão ocupar apenas parte do edifício;_ quando, pelo menos, 1/2 das frações habitacionais originais já se encontrem legalmente afetas a outro uso;_ quando se prevejam acessos independentes para as frações afetas a outros usos, com exceção do uso de turismo;_ quando se trate de pisos térreos confinantes com via pública com acesso independente.	41º 42º

	Exemplos: Olivais, Telheiras e Chelas	artigo
Operações urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração, enquadradas nas características morfológicas e tipológicas dominantes da envolvente.	
	Obras de demolição total ou parcial, apenas admitidas nos seguintes casos: _ em situações de ruína iminente atestada por vistoria municipal; _ em situações excecionais de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação do edifício ou edifícios, devidamente fundamentada em relatório de técnico credenciado, atestada por vistoria municipal, nos termos do número seguinte; _ para abertura ou alargamento de arruamentos ou de espaços públicos; _ localização em interior de quarteirão ou logradouro, com exceção dos edifícios com valor urbanístico, arquitetónico ou cultural; _ quando os edifícios existentes não constituam elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural, tanto individualmente, como para o conjunto em que se integram e o projeto apresentado para a sua substituição contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra; _ em situações em que a eliminação do edifício ou substituição por edifício novo reforce a segurança contra risco sísmico, de derrocada ou de incêndio, no conjunto em que se insere, prevista em plano de pormenor.	
	Operações de Loteamento – Ver Quadro A1.2.	
	Plano marginal do edificado, admitindo-se exceções devidamente fundamentadas.	
Alinhamento da implantação	A Câmara Municipal pode divulgar desenhos do alinhamento dos arruamentos para efeitos de explicitação desta norma.	
	Edifícios de tipologia em banda: alturas das fachadas existentes na envolvente.	42°
Altura Máxima da Fachada	Edifícios isolados: a altura máxima da fachada é de 25 metros.	45°
	Exceções no caso de edifícios isolados: _ plano de pormenor ou unidade de execução, em que se proceda à repartição de benefícios e encargos entre os proprietários; _ quando decorra de compromissos legítimos anteriores à data da entrada em vigor do PDML; _ quando se verifique a adequada integração no espaço urbano em que se inserem e incorporem créditos de construção (ver artº84º), até ao limite em que seja admitida a sua utilização cumulativa e desde que a solução seja objeto de debate público.	
	Máximo de um piso recuado, em edifícios novos ou existentes, quando tal seja dominante nessa frente urbana ou sirva de colmatação à empena existente, desde que: _ contido nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, _ não ultrapasse 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida _ não descaracterize o edifício pré-existente.	
	Aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, designadamente incluindo trapeiras, mansardas e terraços, desde que: _ contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, _ a altura da edificação não ultrapasse 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida _ seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico.	
Cobertura		

Exemplos: Olivais, Telheiras e Chelas		artigo	
Empena	Profundidade Máxima não aplicável quando se trate de edifícios isolados.	43°	
	Restantes casos: 15m ou 18 metros no caso de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva.		
Svp	Quando não se trate de edifícios isolados, concordância com empenas contíguas ou com empena virtual através de planos paralelos às fachadas ou fachada contínua.	44°	
	Caso Geral		Svp \geq 0,5 ATLog A \geq 0,2 ATLog
	Corredores Estruturantes e Sistemas Húmido e de Transição Fluvial-Estuarino		Svp \geq 0,7 ATLog A \geq 0,3 ATLog
	Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano		A \geq 0,9 ATLog
	Logradouros das parcelas em gaveto e edifícios isolados		Não aplicável
	Nos logradouros legalmente ocupados à data de entrada em vigor do PDML, pode ser autorizado o reordenamento das construções pré-existentes, com aumento da superfície de pavimento até um máximo de 10%, com ou sem mudança de uso, desde que, cumulativamente, exceto para as operações urbanísticas previstas em plano de pormenor ou de salvaguarda, de interesse relevante para a regeneração urbana da área em que se inserem, se verifique:		
<ul style="list-style-type: none"> _aumento de área permeável no logradouro em que Svp \geq 0,7 ATLog e A \geq 0,2 ATLog; _preservação dos elementos arbóreos de interesse; _adequada integração das novas construções. 			

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS

A1.1.4. Traçados urbanos D

	Exemplos: Encarnação, Madre de Deus, Santa Cruz de Benfica, Serafina, Alvito, Caselas e Restelo.	artigo
Caracterização	Correspondem aos traçados de moradias que abrangem tecidos urbanos essencialmente construídos na primeira metade do século XX. Caracterizam-se pela implantação de edifícios destinados maioritariamente a habitação unifamiliar. Estes traçados diferem, ao nível da implantação das edificações, por serem de moradias isoladas, agrupadas em banda ou geminadas.	40º
Usos	Todos os pisos: Habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.	
	Cave: Habitação (até um piso), terciário, equipamento, turismo, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios.	
	Admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional.	41º
	A mudança de uso habitacional só é permitida para: _ uso de equipamento em moradia isolada, _ uso de equipamento e uso terciário nos arruamentos indicados no artigo 41º, nº7 (Av. das Descobertas, Av. Vasco da Gama, Av. do Restelo e Av. Torre de Belém; Rua da Venezuela; Av. Gago Coutinho; Bairro da Encarnação: vários troços)	42º

	Exemplos: Encarnação, Madre de Deus, Santa Cruz de Benfica, Serafina, Alvito, Caselas e Restelo.	artigo
Operações urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração, enquadradas nas características morfológicas e tipológicas dominantes da envolvente.	
	Obras de demolição total ou parcial, apenas admitidas nos seguintes casos:	
	- em situações de ruína iminente atestada por vistoria municipal;	
	- em situações excecionais de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação do edifício ou edifícios, devidamente fundamentada em relatório de técnico credenciado, atestada por vistoria municipal, nos termos do número seguinte;	
	- para abertura ou alargamento de arruamentos ou de espaços públicos;	
	- localização em interior de quarteirão ou logradouro, com exceção dos edifícios com valor urbanístico, arquitetónico ou cultural;	
	- quando os edifícios existentes não constituam elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural, tanto individualmente, como para o conjunto em que se integram e o projeto apresentado para a sua substituição contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra;	
	- em situações em que a eliminação do edifício ou substituição por edifício novo reforce a segurança contra risco sísmico, de derrocada ou de incêndio, no conjunto em que se insere, prevista em plano de pormenor.	42° 45°
	Operações de Loteamento – Ver Quadro A1.2.	
Alinhamento da implantação	Plano marginal do edificado, admitindo-se exceções devidamente fundamentadas.	
	A Câmara Municipal pode divulgar desenhos do alinhamento dos arruamentos para efeitos de explicitação desta norma.	
Altura máxima da fachada	Todos com exceção das moradias de um piso: altura dominante das fachadas	
	Moradias de um piso: dois pisos	
Cobertura	Aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas viradas a tardo, designadamente incluindo trapeiras, mansardas e terraços, desde que:	
	_ contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, _ a altura da edificação não ultrapasse 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida, _ não ponha em causa as características morfológicas dominantes da área (moradias isoladas, geminadas e em banda).	
Empena	Profundidade Máxima: 15 metros.	
	Profundidade Máxima: 18 metros no caso de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva.	
	Profundidade Máxima não aplicável quando se trate de edifícios isolados.	43°
	Concordância com empenas contíguas ou com empena virtual através de planos paralelos às fachadas ou fachada contínua.	
Índice de Edificabilidade	Em parcelas com profundidade superior a 14 m ou área superior a 130 m ² e área inferior a 150 m ² :	1,0
	Em parcelas com profundidade superior a 14 m ou área superior a 150 m ² :	0,7
	Restantes parcelas (área inferior a 130 m ²)	Não aplicável.
Permeabilidade	Parcelas ou lotes com profundidade superior a 14m e/ou com área superior a 130 m ²	Índice de Permeabilidade: 0,3
	Restantes casos	Não aplicável

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.2. LOTEAMENTOS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS

		artigo
Regras gerais		Considerar as características morfológicas e tipológicas das frentes urbanas contíguas.
		Prever o remate da malha pré-existente, contribuindo para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.
		Salvo norma expressa em contrário, além das disposições específicas sobre operações de loteamento, são aplicáveis, também, as normas do PDM relativas a novas construções ou a outras operações urbanísticas que sejam previstas no loteamento.
Condições de admissibilidade		Quando a parcela a lotear confine com arruamento público e a operação preveja uma das seguintes situações: _ abertura de novos arruamentos pedonais ou viários; _ criação de equipamentos e/ou espaços exteriores de utilização coletiva; _ criação, desenvolvimento ou fecho de malha urbana.
		A Câmara Municipal pode exigir que a operação de loteamento se processe no âmbito de unidade de execução, designadamente quando: _ implicarem a reestruturação fundiária _ ou a abertura de novos arruamentos _ ou a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos _ ou exigirem o estabelecimento de mecanismos de perequação.
Traçado A	Altura Máxima da Fachada	Média da altura das fachadas, podendo recorrer-se à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, nos troços que se desenvolvem até à primeira transversal quando desta resulte benefício para a inserção urbana da operação no conjunto das frentes urbanas envolvidas.
		Regra geral: 1,2; ou 0,3 no caso dos antigos núcleos históricos da UOPG1 – Coroa Norte da cidade.
	Índice de Edificabilidade	Majoração até 1,5 nos seguintes casos: _ área de intervenção ≤ 0,5 ha e a morfologia da envolvente o justifique; _ a operação gere e/ou utilize créditos de construção (ver artigo 84º); _ a operação seja promovida pelo Município.
Traçado B	Altura Máxima da Fachada	Média da altura das fachadas, podendo recorrer-se à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, nos troços que se desenvolvem até à primeira transversal quando desta resulte benefício para a inserção urbana da operação de loteamento no conjunto das frentes urbanas envolvidas;
		Regra geral: 1,2
	Índice de Edificabilidade	Majoração até 1,5 nos seguintes casos: _ área de intervenção ≤ 0,5 ha e a morfologia da envolvente o justifique; _ a operação gere e/ou utilize créditos de construção (ver art.º 84º); _ a operação seja promovida pelo Município.

	Altura Máxima da Fachada	Média da altura das fachadas, podendo recorrer-se à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, nos troços que se desenvolvem até à primeira transversal quando desta resulte benefício para a inserção urbana da operação no conjunto das frentes urbanas envolvidas.	
Traçado C		Regra geral: 1,2	
	Índice de Edificabilidade	Majoração até 1,5 nos seguintes casos: _ área de intervenção $\leq 0,5$ ha e a morfologia da envolvente o justifique; _ a operação gere e/ou utilize créditos de construção (ver artigo 84º); _ a operação seja promovida pelo Município.	
	Altura Máxima da Fachada	Altura dominante das fachadas da área envolvente, conforme as características tipo-morfológicas presentes, aplicando-se o disposto para as restantes operações urbanísticas e 2 pisos.	
Traçado D		Lote ou parcela com área superior a 130m ² e inferior a 150 m ² : 1,0	
	Índice de Edificabilidade	Lote ou parcela com área igual ou superior a 150 m ² : 0,7 Mínimo de 150 m ² de superfície de pavimento em parcelas com área igual ou superior a 150 m ² .	
Svp	$Svp = A + 0,6 B + 0,3C$	$Svp \geq 0,4 Aref$ (área líquida do loteamento + áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva) $A \geq 0,2 Aref$ (área líquida do loteamento + áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva)	
Área não abrangida por PP ou PU	Cedência	30 m ² por 100m ² de Superfície de pavimento, destinados a Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento de uso público	88º

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.3. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

		artigo
Caracterização	Compreendem malhas urbanas originariamente destinadas à fixação de indústrias ou de atividades terciárias com tipologias de ocupação diferenciadas da restante cidade consolidada.	
Usos	Terciário, industrial, logístico, turismo e equipamento.	
Operações urbanísticas	Operações de loteamento	
	Obras de construção, ampliação e alteração.	
Execução	Não é admitida a demolição total ou parcial de edifícios se forem afetados os valores de património industrial e dos elementos arquitetónicos e paisagísticos com interesse cultural identificados (cf. Art.º 27º a 31º).	
	Planos de Urbanização	
	Planos de Pormenor	
Alinhamentos	Unidades de Execução	
	A Câmara Municipal pode impor novos alinhamentos, divulgando desenhos do alinhamento de frente de rua, nomeadamente para: _ abertura de arruamentos _ ou ampliação do espaço público.	
Edificabilidade	Regra geral: 1,2	
	Majoração até 1,5 nos seguintes casos: _ a operação gere e/ou utilize créditos de construção (ver artigo 84º); _ a operação seja promovida pelo Município.	
	Situções em que a área de intervenção apresente ocupação com edifícios onde a superfície de pavimento já corresponda a um índice de edificabilidade de 1,5 ou superior: aumento de edificabilidade até 10% da superfície de pavimento existente.	
SVP	Índice de Edificabilidade de 1,2 a 1,5	$Svp \geq 0,4$ Área de Referência (Aref) (A ref= área líquida de loteamento+áreas cedidas para espaço verde e de utilização coletiva)
	$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$	$A \geq 0,3$ Área de Referência (Aref) (A ref= área líquida de loteamento+áreas cedidas para espaço verde e de utilização coletiva)
	Índice de Edificabilidade (existente) > 1,5	$Svp \geq 0,4$ Área de Referência (Aref) (A ref= área líquida de loteamento+áreas cedidas para espaço verde e de utilização coletiva)
		$A \geq 0,2$ Área de Referência (Aref) (A ref= área líquida de loteamento+áreas cedidas para espaço verde e de utilização coletiva)
Área não abrangida por PP ou PU	Cedência	30 m² por 100 m² de Superfície de pavimento, destinados a Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento de uso público
		88º

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.4. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS VERDES

		artigo
Caracterização	Os espaços verdes consolidados são espaços que integram a estrutura ecológica municipal integrada, com funções de equilíbrio ecológico (cf. Art.14º) e subdividem-se em:	49º
	<ul style="list-style-type: none"> _ Espaços verdes de recreio e produção; _ Espaços verdes de proteção e conservação; _ Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias; _ Espaços ribeirinhos. 	
Caracterização	<p>Espaços não edificados, permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural, públicos ou privados, incluindo jardins, grandes logradouros de imóveis ou conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património, quintas históricas, tapadas e cercas conventuais, destinados a fins de agricultura urbana e de recreio e produção.</p> <p>Nos espaços deste tipo incluem-se ainda os logradouros dos imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património, que têm de ser especialmente tratados e preservados, com vista à sua requalificação paisagística, que preserve a topografia existente e salvaguarde as características ambientais, paisagísticas e patrimoniais nomeadamente arqueológicas.</p>	
	<p>Equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, e equipamentos de carácter lúdico associados ao turismo.</p> <p>Agricultura urbana.</p>	
Espaços verdes de recreio e produção	Usos	50º
	Operações urbanísticas	
Espaços verdes de recreio e produção	Edificabilidade	50º
	Sistema de créditos	

		artigo
Espaços verdes de proteção e conservação	Caracterização	Espaços <i>non aedificandi</i> , com exceção de infraestruturas de apoio ao recreio e ao controle de incêndios.
	Usos	Estruturas vegetais de proteção do solo em situações de fortes declives e/ou erodibilidade.
	Operações urbanísticas	Interditas c/exceção das destinadas a infraestruturas de apoio ao recreio e controle de incêndios.
Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas	Caracterização	Espaços exteriores verdes de enquadramento a infraestruturas viárias.
	Usos	Instalações de apoio às infraestruturas viárias (postos de abastecimento de combustível, postos de transformação, etc.). Outros usos de acordo com os parâmetros definidos para as categorias de solo confinantes, se enquadrados por PU ou PP.
	Operações urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração.
Espaços ribeirinhos	Caracterização	Espaços sem utilização portuária exclusiva, com funções de equilíbrio ecológico que permitam a dinâmica das marés e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer.
	Usos	Atividades ao ar livre de recreio e lazer, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, turismo, cultura, desporto, atividades náuticas e atividades lúdico-recreativas para usufruto público. As atividades admitidas não devem contribuir para a degradação da qualidade da água do rio Tejo.
	Operações urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração no âmbito de ações de reorganização destes espaços.
	Edificabilidade	Admitem-se novos edifícios por substituição dos edifícios pré-existentes, desde que: _ não se verifique um aumento da área total de construção, _ os novos edifícios tenham uma altura de fachada máxima de dois pisos e não superior a 10 metros _ se situem a menos de uma faixa entre 25 e 20 m a contar da margem do leito do rio, para garantia do acesso e fruição da paisagem ribeirinha.
	Soluções construtivas	Quando os programas não sejam compatíveis com o exigido para garantia do acesso e fruição da paisagem ribeirinha., poderão ser admitidos se a Câmara Municipal considerar que se revestem de excecional importância para a cidade e respeitarem o sistema de vistas. Sem prejuízo das construções pré-existentes à data de entrada em vigor do Plano e das permitidas por substituição dos edifícios pré-existentes e por deliberação da Câmara Municipal, nas condições discriminadas, admitem-se instalações que adotem soluções que minimizem o contacto com o solo, assegurem a continuidade das superfícies permeáveis e adotem materiais que propiciem o contacto visual com o rio e a cidade, assim como espaços de ocupação temporária para feiras e eventos.

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.5. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS

		artigo
Caracterização	Correspondem a equipamentos de utilização coletiva, serviços públicos e instalações dos serviços de segurança, existentes ou propostos. Podem ainda integrar edifícios isolados ou pequenas frentes urbanas já existentes afetas a outros usos.	
	Equipamentos.	
	Existentes.	
Usos	Usos complementares, desde que: _ não ocupem uma área superior a 20% da parcela, _ não ultrapassem, o índice de edificabilidade de 1,5 (aplicado à área de 20% da parcela).	54º
Edificabilidade	Condicionada pelo enquadramento urbanístico e paisagístico da envolvente, nomeadamente alturas da fachada e volumetrias propostas.	
Permeabilidade	Índice de permeabilidade mínimo: 0,3, Índice de permeabilidade mínimo < 0,3: se programa a desenvolver revestir especial interesse público.	
Condicionantes	Delimitadas na Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I, quando a escala o permite.	

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.5.1 Operações urbanísticas nos espaços de uso especial de equipamentos com área verde associada

		artigo
Caracterização	A mesma dos Espaços de Uso Especial de Equipamentos, de que é subcategoria.	
	Uso de equipamento até à desafetação definitiva das instalações existentes ou enquanto se justificar a afetação destas instalações a outro equipamento coletivo.	
Usos	Após a desafetação do uso atual de equipamento: áreas verdes onde é admitida a instalação de equipamentos de recreio, desporto ou cultura nas áreas impermeabilizadas à data da entrada em vigor do PDML.	
Edificabilidade	Não é permitida qualquer edificação ou ampliação das edificações existentes para além das áreas impermeabilizadas à data da entrada em vigor do Plano, salvo situações excecionais, desde que não ultrapassem 10% da área já impermeabilizada e seja salvaguardado o património vegetal e paisagístico existente.	55º
	Qualquer intervenção tem de observar o enquadramento urbanístico e paisagístico da envolvente, nomeadamente no que respeita a alturas da fachada e volumetrias propostas.	
Condicionantes	Delimitadas na Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I, quando a escala o permite e outras em vigor.	

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.6. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS

		artigo
Caracterização	Áreas ocupadas por instalações e serviços relativos a infraestruturas de transporte e a uso ferroviário, portuário, aeroportuário e rodoviário e a redes de saneamento básico, abastecimento e fornecimento de gás, eletricidade, água e telecomunicações.	
	Atuais.	
Usos	Usos e serviços complementares de apoio, nomeadamente uso de turismo, bem como a ocupação em subsolo e a construção sobrelevada em infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, sem prejuízo da observância de legislação ou regulamentação que seja especialmente aplicável. Nos espaços sob jurisdição da APL: espaços públicos e de equipamentos, bem como reconversão de edifícios existentes em funções de apoio ao turismo e lazer, desde que não contribuam para a degradação da qualidade da água do rio Tejo. Nos espaços afetos ao Aeroporto, no caso de cessação da atividade aeroportuária: os definidos por Plano de Pormenor que preveja a requalificação do solo para espaço verde, com vista à reestruturação da zona para parque urbano e à reutilização dos edifícios existentes.	56º
Condicionantes	Delimitadas na Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I, quando a escala o permite.	

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

A1.7. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL RIBEIRINHO

		artigo
Caracterização	Compreendem áreas edificadas originariamente afetas à exploração portuária, nas quais predominam atualmente usos conexos com a atividade portuária.	
Usos	Usos de terciário, de turismo, de equipamento, nomeadamente equipamentos culturais e desportivos, atividades náuticas. Logística associada às atividades náuticas. As atividades admitidas não devem contribuir para a degradação da qualidade da água do rio Tejo.	
Operações urbanísticas	Obras de alteração e ampliação Obras de construção	Reutilização dos edifícios existentes. Substituição dos edifícios existentes.
Implantação	Não se poderá situar a menos de uma faixa que varia entre 25 e 20 m a contar da margem do leito do rio, em função do enquadramento urbanístico e paisagístico local, para garantia do acesso e fruição da margem ribeirinha. Exceção: programa não compatível com implantação permitida, desde que: _ a Câmara Municipal considere que revestem excecional importância para a cidade, _ respeite o sistema de vistas.	57º
Condicionantes	Delimitadas na Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I, quando a escala o permite.	

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.1. PRINCÍPIOS GERAIS DE EXECUÇÃO

		artigo
Caracterização	Correspondem a malhas urbanas a reconverter urbanística e funcionalmente, bem como a espaços intersticiais onde se pretende estruturar uma ocupação urbana edificada ou destinados à estrutura ecológica municipal.	
	Unidades de Execução delimitadas em Planos de Urbanização	
	Unidades de Execução delimitadas em Plano de Pormenor	
	Unidades de Execução delimitadas por iniciativa do Município ou a requerimentos dos proprietários	
Execução	<p>Exceções:</p> <ul style="list-style-type: none"> _Obras de conservação e de alteração; _Situações de colmatação entre edifícios preexistentes a manter; _Operação urbanística em parcelas situadas em contiguidade com o espaço consolidado, com exceção dos espaços verdes, ou com áreas que tenham adquirido características similares; _ Situações de uma única operação urbanística, da iniciativa de um proprietário ou de vários, na totalidade do espaço a consolidar desde que a Câmara Municipal considere que as soluções propostas asseguram: <ul style="list-style-type: none"> _ uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado; _ não prejudicam o ordenamento urbanístico do espaço a consolidar, num dos seguintes casos: 	
	Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente integrando as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos e assegurando a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;	58º
	Assegurar a coerência funcional e de forma urbana, através da contiguidade dos seus limites externos com o espaço consolidado pré-existente na extensão necessária e estabelecer uma correta articulação funcional e formal com este, ou através da demonstração inequívoca de que essa articulação é plenamente realizável mesmo no caso de a localização da unidade de execução pretendida não permitir a contiguidade com o espaço consolidado nos termos referidos;	
Crítérios para a delimitação de unidades de execução	Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de espaço a consolidar, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de, por sua vez, elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores;	
	Assegurar nas situações de desfetação definitiva dos equipamentos de utilização coletiva ou instalações atualmente existentes a adequada reconversão urbana, ponderando, designadamente, a transição com o espaço consolidado ou com as malhas urbanas envolventes e a necessidade de abertura de novos arruamentos;	
	No caso da Estrutura Ecológica Municipal, deverá assegurar-se a sua efetivação através de projetos de conceção e gestão autónomos que tenham também por objetivo a continuidade dos sistemas naturais entre as diferentes espaços urbanos e a sua relação com a estrutura ecológica metropolitana.	
	No caso da requalificação ou regeneração de BIP/ZIP (Bairros de Intervenção Prioritária /Zonas de Intervenção Prioritária) a delimitação de Unidade de execução não é obrigatória.	

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.2. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDENCIAIS

		artigo
Caracterização	Correspondem a áreas da cidade onde se preconiza a respetiva reconversão, designadamente antigas áreas industriais obsoletas ou ocupadas com construções de carácter precário ou degradadas, grandes equipamentos ou instalações militares em processo de desativação, grandes parcelas urbanas não edificadas a estruturar e Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).	
	Admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional	
	Todos os pisos: Habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.	
	Nas obras de construção, ampliação e alteração, admite-se em cave: habitação (até um piso), terciário, equipamento, turismo, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios.	
	Polaridades urbanas (POLU)	30% da superfície total de pavimento é destinada a uso diferente do predominante na operação proposta, incluindo equipamentos, públicos ou privados, a transmitir à CML ou não.
	Operações em área > 1 ha	20% da superfície total de pavimento é destinada a uso diferente do predominante na operação proposta, incluindo equipamentos, públicos ou privados.
Usos	(unidades de execução e loteamentos)	Podem ser excecionadas as operações enquadradas em unidade de execução, quando explicitado nos respetivos Termos de Referência.
	Operações em área entre 0,5 ha e 1 ha	10% da superfície total de pavimento é destinada a uso diferente do predominante na operação proposta, esta percentagem ser reduzida ou aumentada em operações enquadradas em unidade de execução.
	Exceções:	
	_ unidades de execução e operações de loteamento destinadas a equipamentos públicos ou privados de utilização coletiva,	
	_ operações de iniciativa municipal,	
	_ operações de reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI),	
	_ alteração a alvará de loteamento anterior à entrada em vigor do PDML.	
	Os planos de urbanização e de pormenor podem definir percentagens mínimas e máximas a atribuir a cada uso.	
	Traçado A	Todas, mas a mudança de habitação para outros usos só é admitida numa das seguintes situações: _ para qualquer uso, desde que abranja a totalidade das frações existentes ou a totalidade do edifício, com exceção para os empreendimentos turísticos que poderão ocupar apenas parte do edifício; _ para usos de equipamento ou terciário no primeiro e segundo pisos contados a partir da cota de soleira do edifício, e na cave, desde que em todos os casos existam acessos independentes dos do uso habitacional.
Mudança de usos	Traçado B Traçado C	Todas, mas a mudança de habitação para um dos restantes usos só é possível num dos seguintes casos: _ quando abranja a totalidade das frações habitacionais existentes ou a totalidade do edifício, com exceção para os empreendimentos turísticos que poderão ocupar apenas parte do edifício; _ quando, pelo menos, 1/2 das frações habitacionais originais já se encontrem legalmente afetas a outro uso; _ quando se prevejam acessos independentes para as frações afetas a outros usos, com exceção do uso de turismo; _ quando se trate de pisos térreos confinantes com via pública com acesso independente.
	Traçado D	Nos traçados urbanos D a mudança de uso habitacional só é permitida para uso de equipamento em moradia isolada, ou para uso de equipamento e uso terciário nos casos indicados no nº7 do Art.41º, alíneas a) a d).

59º

59º
41º

		artigo	
Operações Urbanísticas		Nas operações urbanísticas têm de ser preservados e integrados os imóveis ou elementos de carácter industrial constantes do Anexo III, sem prejuízo do disposto nos artigos 27.º a 31.º.	
		Nas operações urbanísticas cuja forma urbana se caracterize por um traçado urbano C, as volumetrias propostas obedecem ao disposto para o sistema de vistas, de modo a contribuírem para a valorização da imagem urbana da cidade.	
		Obras de conservação e reconstrução, obras de construção, ampliação e alteração e operações de loteamento sem prejuízo da necessidade de prévia delimitação de unidades de execução nos termos do artigo 58.º.	
	Obras de construção, ampliação e alteração.	Aplicáveis as regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão.	
	Alinhamentos	Nas zonas de transição com as áreas consolidadas deverá ser assegurada a concordância com o nivelamento das alturas das fachadas e o alinhamento do traçado urbano contíguo, nas situações em que deva prevalecer aquela concordância.	
	Altura máxima da fachada	Regras definidas para os traçados que as novas construções visam colmatar ou, na sua falta, concordância com as alturas das fachadas pré-existentes. Quando o desenho urbano estabelece a rutura com a morfologia da envolvente, a altura máxima da fachada tem de promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente e deverá ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade.	
	Empena, nas zonas de transição com as áreas consolidadas, nas situações em que deva prevalecer concordância	Profundidade Máxima:15 metros.	
		Profundidade Máxima: 18 metros- estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva.	
		Os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena.	
	Operações de loteamento	Alinhamento pelas fachadas de edifícios confinantes preexistentes, de ambos os lados ou de um deles e se considere que as respetivas fachadas são de manter .	43º 60º 44º
Concordância com empenas contíguas e se considere que as respetivas fachadas são de manter ou com empena virtual com profundidade de 15 m, através de planos paralelos às fachadas ou plano contínuo			
	Concordância com empenas contíguas e se considere que as respetivas fachadas são de manter, em que a transição entre empenas de diferentes profundidades possa ser feita através dum plano contínuo formando um ângulo não superior a 45 graus com a fachada de tardoz e da mesma resulte um manifesto benefício para a qualidade do interior dos espaços.		
Índice de edificabilidade	1,2 na generalidade das áreas		
	1,7 nas áreas onde se pretende o desenvolvimento das polaridades urbanas (POLU).		
	Majoração até 1,5 (generalidade das áreas) e até 2,0 (POLU), desde que: _ sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis à operação urbanística e sem prejuízo das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, _ quando a área de intervenção seja igual ou inferior a 0,5 ha e a morfologia da envolvente o justifique; _ a operação gere e/ou utilize créditos de construção (ver Art.84º) ou a operação urbanística seja promovida pelo Município.		
Svp	Para Ie de 1,2 a 1,5	$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$ $SVP \geq 0,4 Aref$ $A \geq 0,3 Aref$;	
	Ie de 1,7 a 2,0 (POLU)	$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$ $Svp \geq 0,4 Aref$ $A \geq 0,1 Aref$	
	Excecionam-se as operações de loteamento de reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).		

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.3. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

		artigo								
Caracterização	Compreendem áreas a reconverter ou a estruturar, através da criação de novos tecidos urbanos que alberguem predominantemente funções que contribuam para a qualificação da base económica da cidade.									
	Usos de terciário, indústria, logística, habitação, turismo, investigação e equipamentos.									
Usos	<p>Uso habitacional não pode ultrapassar 30% da superfície total de pavimento proposta:</p> <p>_ no âmbito da unidade de execução</p> <p>_ no âmbito de cada operação urbanística</p> <p>e desde que a habitação se insira em programa de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.</p> <p>Exceção: operações de loteamento destinadas à reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), onde o uso habitacional pode ser superior.</p>	61º								
	Nas operações urbanísticas têm de ser preservados e integrados os imóveis ou elementos de carácter industrial constantes do Anexo III, sem prejuízo do disposto nos artigos 27.º a 31.º do presente Regulamento									
	Obras de conservação e reconstrução, obras de construção, ampliação e alteração e operações de loteamento, sem prejuízo da necessidade de prévia delimitação de unidades de execução nos termos do artigo 58.º.									
Operações urbanísticas	<p>Altura máxima da fachada Média da altura das fachadas.</p> <p>Profundidade Máxima: 15 metros.</p> <p>Profundidade Máxima: 18 metros - estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva.</p> <p>Empenas Os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena.</p> <p>Obras de construção, ampliação e alteração Concordância com empenas contíguas ou com empena virtual com profundidade de 15 m através de planos paralelos às fachadas ou plano contínuo.</p> <p>Svp</p> <table border="1"> <tr> <td>Caso Geral</td> <td>Svp ≥ 0,5 ATLog A ≥ 0,2 ATLog</td> </tr> <tr> <td>Corredores Estruturantes e Sistemas Húmido e de Transição Fluvial-Estuarino</td> <td>Svp ≥ 0,7 ATLog A ≥ 0,3 ATLog</td> </tr> <tr> <td>Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano</td> <td>A ≥ 0,9 ATLog</td> </tr> <tr> <td>Logradouros das parcelas em gaveto e edifícios isolados</td> <td>Não aplicável</td> </tr> </table>	Caso Geral	Svp ≥ 0,5 ATLog A ≥ 0,2 ATLog	Corredores Estruturantes e Sistemas Húmido e de Transição Fluvial-Estuarino	Svp ≥ 0,7 ATLog A ≥ 0,3 ATLog	Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano	A ≥ 0,9 ATLog	Logradouros das parcelas em gaveto e edifícios isolados	Não aplicável	62º
Caso Geral	Svp ≥ 0,5 ATLog A ≥ 0,2 ATLog									
Corredores Estruturantes e Sistemas Húmido e de Transição Fluvial-Estuarino	Svp ≥ 0,7 ATLog A ≥ 0,3 ATLog									
Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano	A ≥ 0,9 ATLog									
Logradouros das parcelas em gaveto e edifícios isolados	Não aplicável									

		artigo
	Salvo norma expressa em contrário, além das disposições específicas sobre operações de loteamento, são aplicáveis, também, as normas do PDML relativas a novas construções ou a outras operações urbanísticas que sejam previstas no loteamento.	
	Índice de edificabilidade	1,2
Operações de loteamento	Majorado até 1,5, desde que: _ sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis e sem prejuízo das áreas de cedência previstas no artigo 88.º, _ a operação gere e/ou utilize créditos de construção (artigo 84.º) ou seja promovida pelo Município.	62º
Svp	$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$ $Svp \geq 0,3 Aref$ (área líquida do loteamento + áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva) $A \geq 0,2 Aref$ (área líquida do loteamento + áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva)	

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.4. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS VERDES DE RECREIO E PRODUÇÃO

		artigo
Caracterização	Correspondem a espaços que pertencem à estrutura ecológica municipal integrada e cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser desenvolvidas e valorizadas a fim de assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano e o apoio ao recreio e lazer da população.	63º
	Os espaços verdes de recreio e produção a consolidar correspondem a uma subcategoria incluída nos espaços verdes a consolidar e são espaços não edificados, permeáveis e plantados, genericamente sobre solo orgânico em terreno natural.	
Usos	Uso de agricultura urbana e de recreio e produção, incluindo hortas urbanas e viveiros, e que podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, e equipamentos de caráter lúdico associados ao turismo.	
	Nas construções existentes: Uso terciários desde que compatível com a fruição do espaço verde de recreio e produção, além dos usos atuais e dos mencionados no parágrafo anterior.	
Operações urbanísticas	Logradouros dos imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património: projeto de espaços exteriores.	50º
	Obras de construção, ampliação e alteração, desde que salvaguardada a valorização dos espaços verdes.	64º
Edificabilidade	Interdita a constituição de lotes por operação de loteamento, sem prejuízo de constituir lote no âmbito de operação de loteamento.	
	Parcelas com área < 2 ha Não é permitida a ocupação com construção. Parcelas com área ≥ 2 ha le - 0,1 (não incluindo a área dos edifícios pré-existentes e das construções amovíveis).	
Sistema de créditos	_quando, por acordo entre o Município e os proprietários de parcelas, com área igual ou superior a 2 ha, estas parcelas sejam integradas no domínio municipal, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis, é atribuído aos proprietários das mesmas créditos de construção correspondentes à aplicação do le de 0,3 à área objeto de transmissão (substituindo o le de 0,1);	50º
	_quando as parcelas se localizem em áreas de muito elevada ou elevada vulnerabilidade a inundações ou de suscetibilidade ao efeito de maré direto, ou de muito elevada ou elevada suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa em vertentes, é atribuído aos proprietários das mesmas créditos de construção correspondentes à aplicação do índice de edificabilidade de 0,1 à área objeto de transmissão,	64º 84º
	_ quando a operação preveja a demolição dos edifícios existentes de legalidade comprovada, para garantir a melhoria ambiental e a integração do edificado na paisagem nos termos do Art.84º.	

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.5. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS

		artigo
Caracterização	Correspondem às áreas onde se programa a concretização de equipamentos de utilização coletiva de maior dimensão.	
Usos e edificabilidade	Além do uso de equipamento de utilização coletiva e serviços públicos, podem incluir outros usos, desde que estes, cumulativamente: _ não ocupem mais de 20% da parcela _ não ultrapassem o índice de edificabilidade de 1,5 aplicado a tal área, _ não ocupem 20% da superfície de pavimento total.	
Operações urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração, desde que no âmbito de unidade de execução, disciplinadas ou não por PU e PP .e utilizando os sistemas de execução que a lei prevê Exceção: Quando a Câmara Municipal considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico do espaço a consolidar, estão dispensadas de delimitação de unidade de execução os seguintes casos: <ul style="list-style-type: none">- obras de conservação e de alteração;- situações de colmatação entre edifícios preexistentes;- quando a operação urbanística diga respeito a parcelas situadas em continuidade com o espaço consolidado, com exceção dos espaços verdes, ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes a este através de ações de urbanização ou edificação.	58º 65º

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.6. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL RIBEIRINHO

		artigo
Caracterização	Localizam-se na frente ribeirinha e integram zonas desafetadas do uso portuário, para as quais se pretende uma reconversão urbana através do desenvolvimento de atividades ligadas ao lazer, cultura e desporto que tirem partido do posicionamento geográfico destes espaços.	
Usos	Usos de terciário, turismo e equipamento e atividades no âmbito da cultura, investigação, desporto, pesca, atividades náutico-turísticas e náutica de recreio, desde que não contribuam para a degradação da qualidade da água do rio Tejo. Não admitidos os usos de indústria, habitação e logística não associada às atividades náuticas e às atividades marítimo-turísticas.	
Operações Urbanísticas	Obras de construção, ampliação e alteração, desde que no âmbito de unidade de execução, disciplinadas ou não por PU e PP e utilizando os sistemas de execução que a lei prevê Exceção: Quando a Câmara Municipal considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico do espaço a consolidar, estão dispensadas de delimitação de unidade de execução os seguintes casos: - obras de conservação e de alteração; - situações de colmatação entre edifícios preexistentes; - quando a operação urbanística diga respeito a parcelas situadas em continuidade com o espaço consolidado, com exceção dos espaços verdes, ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes a este através de ações de urbanização ou edificação.	58° 66°
Altura máxima da fachada	Três pisos, não devendo ser superior a 13 metros Pontualmente, em função do sistema de vistas, quatro pisos, não devendo ser superior a 17 metros.	
índice de edificabilidade	1,2	
Alinhamento	As novas construções e as obras de ampliação não podem ocupar uma faixa que varia entre 25 e 20 m a contar da margem do leito do rio Tejo, em função do enquadramento urbanístico e paisagístico local, para garantia do acesso e fruição da margem ribeirinha. Exceção: programa não compatível com implantação permitida, se a Câmara Municipal considerar que revestem excecional importância para a cidade.	

B1. SISTEMA DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS

B1.1. Estrutura ecológica fundamental

		artigo
Caracterização	<p>A estrutura ecológica fundamental encontra-se assinalada na Planta da estrutura ecológica municipal e define uma estratégia de valorização e salvaguarda dos sistemas naturais fundamentais que, em articulação com a rede ecológica definida à escala metropolitana, estabelece as matrizes do:</p> <ul style="list-style-type: none">_ sistemas de corredores estruturantes,_ sistema húmido,_ e sistema de transição fluvial-estuarino.	11º
Sistema de corredores estruturantes (SCE)	<p>O SCE articula a estrutura ecológica a uma escala metropolitana e integra áreas públicas e privadas consolidadas ou a consolidar que estabelecem as ligações existentes e definem reservas para as ligações a promover no âmbito de projetos ou planos.</p> <p>O SCE é constituído por:</p> <ul style="list-style-type: none">_ Parque de Monsanto;_ Arco Ribeirinho;_ Arco Periférico;_ Arco Interior;_ Corredor Verde Oriental (Vales da Zona Oriental);_ Corredor Verde de Monsanto;_ Corredor do Vale de Alcântara;_ Corredor da Alta de Lisboa;_ Corredor de Telheiras. <p>No SCE deve ser garantida a continuidade física dos corredores estruturantes e a sua concretização deve ser efetuada na totalidade ou, caso não seja possível, de forma integrada, em projetos de espaço exterior, ou unidades de execução ou planos de urbanização ou de pormenor, sem prejuízo da exploração das zonas afetadas à atividade portuária.</p>	12º

O SH integra as áreas correspondentes a linhas de drenagem a céu aberto, áreas adjacentes, bacias de retenção de águas pluviais, zonas de ressurgências hídricas, zonas aluvionares e zonas sujeitas a inundações.

O STF-E integra a superfície de contacto entre o fluxo proveniente dos sistemas naturais de drenagem fluvial, as linhas de água afluentes, as marés e o fluxo proveniente do estuário do Tejo.

Os cursos de água e respetivas margens têm de ser sujeitos a projetos de requalificação e valorização, de forma a:

- _ assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico,
- _ garantir uma correta integração em áreas de espaços verdes urbanos
- _ e permitir a fruição pública destes espaços.

**Sistema
Húmido e
Sistema de
Transição
Fluvial-
-Estuarino
(SH e STF-E)**

É interdita a canalização (entubamento/emanilhamento) dos cursos de água atualmente existentes a céu aberto, salvo em situações em que não haja alternativas viáveis e mediante parecer favorável da entidade legalmente competente.

Nos projetos que apoiem intervenções na rede hidrográfica, devem ser consideradas as condições hidráulicas a montante e sua propagação para jusante.

13º

A Câmara Municipal pode condicionar a adoção de soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas e estabelecer limites à construção de caves que garantam o funcionamento dos sistemas, nas seguintes situações:

- _ em áreas integradas em bacias hidrográficas com área superior a 75ha, assinaladas na Planta de riscos naturais e antrópicos I, nas operações de loteamento e obras de edificação de impacto relevante ou semelhante a operações de loteamento, nos termos definidos no RMUEL, que tenham intervenção no subsolo, quando não dispõe de dados de caracterização hidrogeológica, em função dos dados cuja apresentação é exigida previamente;
- _ nas obras de construção, ampliação ou alteração de edifícios e de infraestruturas que tenham intervenção no subsolo, em áreas de SH e de STF-E, de acordo com os dados de caracterização hidrogeológica de que dispõe.

Em caso da existência de novas ocupações em áreas integradas em bacias hidrográficas com área superior a 75 ha, deverão ser adotadas soluções de amortecimento e laminagem de caudais das novas ocupações, visando a conservação da rede hidrográfica/rede de drenagem.

B1. SISTEMA DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS

B1.2. Estrutura ecológica integrada

		artigo	
Caracterização	A estrutura ecológica integrada decorre da estrutura ecológica fundamental e inclui:		
	<ul style="list-style-type: none"> _ espaços verdes e os logradouros verdes permeáveis a preservar identificados na Planta da estrutura ecológica municipal e na Planta de qualificação do espaço urbano, _ espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas, _ eixos arborizados, assinalados na Planta da estrutura ecológica municipal, tendo por objetivo uma articulação entre os sistemas naturais e culturais e a sua gestão numa perspetiva sustentável e integrada do território municipal, _ logradouros verdes permeáveis a preservar. 	11º	
Espaços verdes	Caracterização	Os EV, identificados globalmente na Planta da estrutura ecológica municipal e qualificados na Planta de qualificação do espaço urbano, são espaços que integram a estrutura ecológica integrada e cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas e valorizadas, a fim de assegurar um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano e o apoio a atividades de recreio e lazer da população.	14º
	Regime aplicável	O dos Espaços verdes (Ver Quadro 1.4) e Espaços verdes a consolidar (Ver Quadro 2.4) e Consolidados.	
Espaços verdes de enquadramento a áreas edificadas	Caracterização	Os EVEAE, integrados nos corredores ecológicos, compreendem os espaços verdes de uso público e os logradouros privados e devem garantir a continuidade da estrutura ecológica, privilegiando-se, nos mesmos, a instalação de espaços permeáveis e de eixos arborizados.	
	Regime aplicável	Não é admitida construção, com exceção de equipamentos de apoio ao recreio e lazer, bem como quiosques, estruturas amovíveis e estacionamento em subsolo (desde que salvasse os valores ambientais). As intervenções estão sujeitas a projeto de espaços exteriores.	15º
Eixos arborizados	Caracterização	Os EA são eixos pedonais e viários de uso público, marcados por sistemas lineares que asseguram a continuidade da estrutura ecológica, contribuindo para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade ambiental.	
	Alinhamentos	Qualquer intervenção nestes eixos deve assegurar a manutenção e consolidação dos alinhamentos arbóreos em caldeira ou em canteiro e promover o aumento da superfície permeável.	16º
	Implementação	Sempre que possível, devem ser implementados novos eixos arborizados nos passeios ou a eixo dos arruamentos, sem prejuízo das condições de acessibilidade.	
Logradouros verdes permeáveis a preservar	Caracterização	Logradouros e Quintais dos traçados urbanos A, localizados nas áreas de intervenção do Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e Colina do castelo, identificados na Planta da estrutura ecológica municipal e na Planta de qualificação do espaço urbano	44º
	Svp	A (aplicável à área total do logradouro) $\geq 0,9AT_{Log}$	

B1. SISTEMA DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS AMBIENTAIS

B1.3. Outras componentes ambientais urbanas

	Sistema de vistas	artigo
Caracterização	<p>O sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e pelos enfiamentos de vistas que, a partir dos espaços públicos, nomeadamente os miradouros, jardins públicos, largos e praças e arruamentos existentes, proporcionam a fruição das paisagens e ambientes urbanos da cidade de Lisboa.</p> <p>O SV decompõe-se nos seguintes sub-sistemas identificados na Planta do sistema de vistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Frente ribeirinha, subdividido em sector ocidental e sector oriental, onde se estabelecem relações visuais com o Rio e o Estuário; _ Pontos dominantes, de ângulos de visão e Cumeadas principais, onde se estabelecem relações visuais com a cidade e com o território envolvente, nomeadamente com o Parque de Monsanto; _ Vales, onde se estabelecem relações visuais com as encostas e as zonas baixas da cidade. 	
Objetivos	<p>Salvaguardar e valorizar as relações visuais que se estabelecem entre os espaços públicos e a paisagem urbana.</p>	
Regras gerais	<p>As intervenções urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de visão dos pontos dominantes não podem obstruir os ângulos de visão a partir desses pontos.</p> <p>É exigida a realização de estudos de impacte visual que permitam avaliar e estabelecer condicionamentos relativamente a novas construções, ampliações, alterações de coberturas e outras intervenções suscetíveis de prejudicar este sistema.</p> <p>É exigida a realização de estudos de impacte visual com o objetivo de preservar a atual panorâmica a partir do rio e da margem sul relativamente aos seguintes monumentos, praças e edifícios notáveis: Capela de S. Jerónimo, Conjunto Monumental de Belém, Palácio da Ajuda, Capela de S. Amaro, Instituto Superior de Agronomia, Palácio das Necessidades, Igreja da Estrela, Castelo de S. Jorge, Panteão Nacional, Convento de Santos-o-Novo, Convento de Madre de Deus, Sé de Lisboa e Conjunto de S. Vicente de Fora.</p> <p>Os PU, PP e as unidades de execução estabelecem, em função dos estudos de impacte visual previamente realizados, condicionamentos à altura, implantação e características das construções.</p>	17º
Regras subsistema da frente ribeirinha	<p>Em toda a área da frente ribeirinha exige-se a criação de condições para acessos pedonais à margem do rio e fruição da paisagem ribeirinha, fundamentalmente coincidentes com os vales e arruamentos que definem eixos de visão perpendiculares ao rio, exceto nas áreas de uso exclusivamente portuário</p> <p>Os novos edifícios e as obras de ampliação têm que respeitar o alinhamento dos arruamentos com enfiamento visual sobre o rio.</p> <p>Os novos edifícios e as obras de ampliação, nos arruamentos que formem um ângulo igual ou inferior a 45 graus com a margem do rio, têm que respeitar os enfiamentos visuais pré-existentes a manter e não podem constituir frentes contínuas de dimensão superior a 50 m.</p> <p>Têm que ser garantidos afastamentos laterais contínuos, os quais devem integrar arruamentos ou percursos pedonais que assegurem o enfiamento de vistas.)</p> <p>As aberturas perpendiculares à margem do rio têm que favorecer o sistema de vistas e a fruição da paisagem ribeirinha, podendo estas ser coincidentes com os acessos pedonais e desenvolvidas através do ordenamento e equipamento dos espaços exteriores públicos.</p> <p>Excecionam-se os casos em que o programa não seja compatível, se a CM considerar que revestem excecional importância para a cidade, devendo, neste caso, ser promovido debate público.</p>	18º

	Sistema de retenção e infiltração de águas pluviais	artigo
Caracterização	O sistema de retenção e infiltração de águas pluviais é formado por bacias de retenção/infiltração da água pluvial, localizadas nos espaços verdes de recreio e produção e cartografadas de forma indicativa na Planta da estrutura ecológica municipal, designadamente as bacias de retenção/infiltração.	
Objetivos	Este sistema tem por objetivo promover a retenção e infiltração das águas pluviais e contribuir para a diminuição da sua velocidade de escoamento, para a minimização da afluência de grandes caudais aos pontos críticos em intervalos de tempo reduzido, bem como contribuir para a diminuição da entrada de água no sistema de drenagem de águas residuais.	19º
Regras gerais	Podem ser adotadas soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagem de pavimentos, alimentação de lagos e tanques. Para os logradouros em que a área não edificada, abaixo ou acima do solo, seja inferior a 50% da área do logradouro, têm de ser previstos sistemas autónomos de infiltração e armazenagem de águas pluviais, salvo em pequenos logradouros situados em gaveto.	
	Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos	artigo
Vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto	Em áreas de muito elevada vulnerabilidade, em especial junto aos pontos de máxima acumulação situados em bacias de dimensão superior a 500 ha, identificadas na Planta de riscos naturais e antrópicos I, é interdita a ocupação do subsolo. Excecionam-se a instalação de rodovias e ferrovias subterrâneas e a construção no subsolo quando se trate de equipamentos com exigências técnicas especiais, infraestruturas e para estacionamento, desde que: _ seja apresentado projeto de drenagem (com medidas e soluções que assegurem drenagem da água e condições de segurança); _ sejam apresentados dados de caracterização hidrogeológica (quando a CM não disponha deles); _ seja elaborado estudo que comprove não agravamento da vulnerabilidade à inundação nos edifícios confinantes e zona envolvente; _ seja garantida solução técnica que impeça a entrada das águas para os pisos em cave. Nas áreas classificadas como de elevada e moderada vulnerabilidade exige-se a prévia apresentação de dados de caracterização hidrogeológica nas operações de loteamento e obras de edificação de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento, quando a CM não disponha deles (ver quadro-síntese B1.1. Estrutura ecológica fundamental)	22º
	Nos pontos de máxima acumulação as operações urbanísticas são: _ avaliadas em função da dimensão da bacia hidrográfica correspondente _ e implicam medidas de gestão cautelares nas intervenções das áreas envolventes, com prévia apresentação de dados de caracterização hidrogeológica nas operações de loteamento e obras de edificação de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento.	
	No âmbito dos PU, PP e das unidades de execução que abrangam áreas com vulnerabilidade, devem ser elaborados estudos hidrogeológicos para a respetiva área de intervenção.	

		artigo
Suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa em vertentes	Nas zonas cartografadas como de muito elevada ou elevada suscetibilidade na Planta de riscos naturais e antrópicos I correspondentes a espaços verdes na Planta de qualificação do espaço urbano não são admitidas operações urbanísticas.	
	Excecionam-se as ações que não coloquem em causa: <ul style="list-style-type: none"> _ a estabilidade dos sistemas biofísicos, _ a salvaguarda face a fenómenos de instabilidade de risco de ocorrência de movimentos de massa em vertentes e de perda de solo _ a prevenção da segurança de pessoas e bens, nomeadamente a estabilização de taludes e ações de florestação e reflorestação. 	23º
	Para as restantes zonas cartografadas como de muito elevada ou elevada suscetibilidade exige-se a apresentação de um estudo prévio integrado que: <ul style="list-style-type: none"> _ demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens _ que defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa, condicionada à elaboração de parecer de técnicos ou entidades credenciados, devidamente fundamentado (cf. RMUEL). 	
Vulnerabilidade sísmica dos solos	O projeto de arquitetura relativo a operações de edificação, em zonas cartografadas como de moderada suscetibilidade na Planta de riscos naturais e antrópicos I, é acompanhado por parecer de técnicos ou entidades credenciados, devidamente fundamentado.	
	Em todas as operações de construção têm que ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica.	
	Todas as operações de reabilitação, infraestruturas e obras de arte têm de integrar soluções de reforço estrutural e manter as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes, de modo a garantirem capacidade de resistência, considerando os valores patrimoniais.	
Descontaminação de solos	Nas áreas de muito elevada e elevada vulnerabilidade, a CM pode solicitar estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, para: <ul style="list-style-type: none"> _ avaliação da capacidade estrutural do edifício, _ definição de soluções técnicas compatíveis _ condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos. 	24º
	Os PU e PP, em função da vulnerabilidade sísmica dos solos abrangidos, devem fixar: <ul style="list-style-type: none"> _ regras concretas ao nível estrutural dos edifícios, _ restrições à alteração no interior dos edifícios e dos vãos das fachadas que alterem a resistência estrutural dos mesmos, _ identificar espaços públicos, equipamentos ou infraestruturas adaptáveis à utilização temporária (Proteção Civil), _ garantir as condições de acessibilidade às operações de socorro. 	
	Nas áreas onde existam indícios de que os solos se encontram contaminados com substâncias de risco para a população e para o ambiente, com possibilidade de afetação de aquíferos e aquíferos, é obrigatório: <ul style="list-style-type: none"> _ proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade, _ elaborar e executar o plano de descontaminação dos solos e reposição da salubridade (que antecede a intervenção urbanística). 	25º

B2. SISTEMA DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS CULTURAIS

B2.1. Valores culturais / Estrutura Patrimonial Municipal

		artigo
Caracterização	Integra os bens culturais imóveis de interesse arquitetónico, histórico, paisagístico, arqueológico e geológico que, pela sua particular relevância, devem ser especialmente tratados e preservados no âmbito dos atos de gestão e planeamento, com vista à respetiva valorização e integração urbana.	
Categorias / / Composição	<p>Bens culturais imóveis de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e paisagístico:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Imóveis e conjuntos arquitetónicos; _ Objetos singulares e lojas de referência histórica e/ou artística; _ Património paisagístico. <p>Bens culturais imóveis de interesse predominantemente arqueológico e geológico:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Património arqueológico; _ Geomonumentos; _ Ocorrências hidrominerais. <p>Estes bens identificados no Anexo III do Regulamento sob a forma de listagem aberta a alterações, são assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano e constituem a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico.</p>	
Objetivos	As intervenções devem privilegiar a sua conservação e valorização, a longo prazo, de forma a assegurar a sua identidade e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração.	26º
Regras Gerais	<p>Todas as intervenções ou obras, no interior ou no exterior de monumentos, conjuntos ou sítios classificados como de interesse nacional ou de interesse público, ou em vias de classificação como tal, carecem de autorização expressa e de acompanhamento do órgão competente da administração central.</p> <p>O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia inclui obrigatoriamente um Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis (ver definições).</p> <p>Nas zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação como tal, as obras de construção ou alteração/ampliação, estão sujeitas a parecer prévio favorável do órgão legalmente competente (exceto obras de mera alteração no interior dos imóveis).</p> <p>As operações urbanísticas sobre os bens classificados ou em vias de classificação como de interesse municipal e sobre os outros bens culturais imóveis da estrutura patrimonial municipal:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ estão sujeitas a vistoria e parecer patrimonial _ carecem de estudo de caracterização histórica, construtiva, arquitetónica, de valores técnico-industriais, arqueológica e decorativa do bem que justifica a adequação das intervenções propostas. 	

B2. SISTEMA DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS CULTURAIS

B2.2. Carta Municipal do Património

	Imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património	artigo
	<p>As intervenções em imóveis da Carta Municipal do Património devem:</p> <ul style="list-style-type: none">_ respeitar as suas características e ter presente as possibilidades de fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação,_ respeitar quer a morfologia e as estruturas urbanas na sua interligação com o território envolvente, quer as características arquitetónicas substanciais dos imóveis que contribuem para a continuidade urbana, incluindo a morfologia, a volumetria, a altura das fachadas, o cromatismo e os revestimentos,_ privilegiar a conservação do edificado para a preservação da identidade cultural e histórica da cidade, assente numa lógica de conservação não apenas de bens isolados da Carta Municipal do Património, mas também dos edifícios de acompanhamento que com eles compõem uma unidade urbana._ respeitar o critério da autenticidade, no reconhecimento de cada época de construção.	
Regras gerais	<p>Os objetivos de conservação e valorização a longo prazo e o critério de autenticidade abrangem quer o exterior, quer os seus espaços interiores, tanto em áreas comuns, como em áreas privadas.</p> <p>A adaptação a novas funcionalidades deverá ter em conta:</p> <ul style="list-style-type: none">_ o significado histórico do imóvel ou do conjunto,_ o estudo estrutural do edificado,_ a compatibilização de materiais_ e a utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente. <p>O restauro de elementos patrimoniais deve basear-se no respeito pelas estruturas pré-existentes e ter por objetivo a sua conservação a longo prazo.</p> <p>O conceito de Superfície Vegetal Ponderada e o respetivo regime constantes do presente PDML não se aplicam aos logradouros dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação como tal.</p>	27º
Obras de conservação, alteração e ampliação	<p>São admitidas obras de conservação e, ainda, obras de alteração e de ampliação sujeitas a uma das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none">_ para reposição das características e coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel ou do conjunto, devidamente justificadas;_ para adaptação do imóvel ou do conjunto a novo uso ou a novas exigências legais, adequada às características e valores;_ para melhoria do desempenho estrutural e funcional dos imóveis, sem prejuízo das suas características e valores;_ para ampliação, quando não seja prejudicada a identidade do edifício e sejam salvaguardados os valores patrimoniais e a ampliação seja admissível no presente Regulamento. <p>Nas situações em que as operações de restauro e reabilitação dos bens imóveis da Carta Municipal do Património, face ao previsto no número anterior, não permitam atingir a média da altura das fachadas, é aplicável o sistema de créditos de construção (ver artº84º).</p>	28º

	Imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património	artigo
Obras de demolição	São apenas admitidas obras de demolição, total ou parcial, numa das condições: _ em situações de ruína iminente, atestada por vistoria municipal (obrigatória a manutenção da volumetria pré-existente e da fachada principal); _ quando o edifício não seja passível de recuperação e/ou reabilitação por incapacidade estrutural, atestada (sendo obrigatória a manutenção da volumetria pré-existente e da fachada principal); _ para valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, através da supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico; _ quando forem consideradas de relevante interesse urbanístico em PU ou PP ou em unidade de execução.	29º
	Quando a demolição do edifício se fundamente na ruína eminente ou na impossibilidade de recuperação/reabilitação por incapacidade estrutural e tenha existido _ deterioração dolosa da edificação, _ ou violação grave do dever de conservação, é obrigatória a reconstrução integral ou parcial do edifício pré-existente.	
	Quando se considerar que na fachada ou no interior do edifício existem elementos decorativos que importa salvaguardar, deve ser prevista a sua reintegração e/ou a adequada conservação por entidade competente.	
Usos	É admitida a mudança de uso desde que não comprometa a manutenção das respetivas características urbanas e paisagísticas, históricas, construtivas, arquitetónicas e decorativas.	30º
	Lojas de referência histórica e/ou artística da Carta Municipal do Património	artigo
Regra geral	As operações urbanísticas, nomeadamente as que visam a sua modernização ou alteração do uso, devem conservar a identidade arquitetónica e decorativa.	31º
	Património paisagístico da Carta Municipal do Património	artigo
Caracterização	O património paisagístico da Carta Municipal do Património é constituído por jardins, miradouros, tapadas, azinhagas, cemitérios, quintas, cercas, parques e casais agrícolas com características tipológicas, paisagísticas, culturais e históricas singulares que lhes conferem valor patrimonial e ambiental, justificando-se a sua preservação para a conservação da identidade cultural e histórica da cidade e para a qualidade de vida das populações.	
Regras gerais	As intervenções têm de: _ privilegiar a espacialidade resultante dos momentos históricos, _ ter um carácter reversível _ e ser objeto de projeto de espaços exteriores que respeite os sistemas de vegetação, de relevo e da circulação da água.	32º
	A estrutura morfológica e urbana das azinhagas tem de ser preservada, qualificada do ponto de vista paisagístico, integrada nos tecidos urbanos envolventes e reutilizada, preferencialmente para percursos de uso exclusivo pedonal e ciclável, salvo em situações de interesse público. O relatório prévio para bens culturais imóveis e o estudo de caracterização incluem, nomeadamente: _ o levantamento prévio das preexistências inertes e vegetais, _ a caracterização e avaliação dos valores atuais e do passado _ a justificação da adequação das soluções propostas.	

B2. SISTEMA DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS CULTURAIS

B2.3. Bens culturais imóveis de interesse arqueológico e geológico da estrutura patrimonial municipal

	Áreas de valor arqueológico	artigo
	Todas as operações urbanísticas obedecem ao disposto na legislação em matéria de salvaguarda do património arqueológico.	
Regras gerais	Os achados arqueológicos fortuitos são comunicados aos serviços competentes da entidade competente da administração central e da Câmara Municipal ou à autoridade policial, nos termos da lei. Os planos de pormenor e de urbanização devem contribuir para a salvaguarda do património arqueológico	
Caracterização	As áreas de valor arqueológico dividem-se em: _ Áreas de Nível Arqueológico I – áreas de valor patrimonial arqueológico consolidado; _ Áreas de Nível Arqueológico II – áreas de potencial valor arqueológico elevado; _ Áreas de Nível Arqueológico III – áreas condicionadas de potencial valor arqueológico. As áreas de valor arqueológico encontram-se delimitadas na Planta de qualificação do espaço urbano.	
Nível Arqueológico I	Os projetos devem ser precedidos de estudo arqueológico que: _ promova a consolidação e valorização do uso patrimonial científico-arqueológico _ e que integre, nomeadamente, a caracterização e avaliação dos valores arqueológicos em presença que justificam a adequação das soluções propostas.	33º
Nível Arqueológico II	Deve privilegiar-se uma metodologia de intervenção arqueológica prévia onde os projetos de operações urbanísticas que impliquem impactos no subsolo são obrigatoriamente acompanhados de plano de trabalhos devidamente aprovado que deve contemplar: _ a avaliação de impactos ao nível do subsolo, descrevendo e fundamentando as ações _ as medidas a adotar para assegurar a identificação, preservação e/ou registo de valores arqueológicos cuja existência seja conhecida ou considerada provável.	
Nível Arqueológico III	A CM, mediante parecer técnico-científico, pode sujeitar as operações urbanísticas com impacto no subsolo: _ a acompanhamento presencial da obra _ e à realização de ações ou trabalhos, com vista à identificação, registo ou preservação de elementos de valor arqueológico eventualmente existentes no local.	

Geomonumentos	artigo
<p>Devem ser preservados e valorizados tendo em conta o seu interesse científico, pedagógico e cultural.</p>	
<p>Dispõem de uma área de proteção num perímetro mínimo de 10 m, definida a partir do extremo do geomonumento e prolongada em toda a sua envolvente.</p>	
<p>Os geomonumentos e respetivas áreas de proteção encontram-se delimitados na Planta de qualificação do espaço urbano.</p>	
<p>Nas áreas de proteção aplicam-se as seguintes regras:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ nos casos em que há coincidência com vias existentes, exige-se a criação de condições de acessibilidade e visualização do geomonumento a partir da via; _ são permitidas a instalação de infraestruturas de recreio e lazer e a manutenção dos alinhamentos urbanos existentes, com exceção de situações de instabilidade geológica; _ os PU ou PP definirão os condicionamentos à ocupação do solo. 	
Ocorrências hidrominerais de Alfama	artigo
<p>Devem ser preservadas e valorizadas dada a sua elevada vulnerabilidade e o interesse patrimonial, histórico, medicinal, cultural e pedagógico associado e, sempre que possível, devem ser tornadas acessíveis, numa perspetiva de eventual relançamento do termalismo na cidade de Lisboa.</p>	
<p>Qualquer intervenção, na área de proteção, que implique alterações do subsolo e impermeabilização do solo, é acompanhada de relatório especializado que:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> _ descreva e fundamente essas ações _ e que permita à Câmara Municipal determinar os condicionamentos a que deve obedecer a obra; 	
<p>O PP de salvaguarda que abranja estas ocorrências e respetivas áreas de potencial hidromineral/ /geotérmico deve promover:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> _ a proteção e valorização deste património como um sistema global, _ garantir o acesso ao mesmo e o aproveitamento das águas termais, se possível, _ estabelecer condicionamentos, fundamentados, ao uso, ocupação do solo e à realização de obras. 	

B2. SISTEMA DE PROTEÇÃO DE VALORES E RECURSOS CULTURAIS

B2.4. Sistemas de abastecimento e drenagem

Sistema de infraestruturas de abastecimento de água

artigo

O sistema de infraestruturas de abastecimento de água é constituído pelos seguintes subsistemas:

_ subsistema adutor, constituído pelo Canal do Alviela, Canal Tejo, Aqueduto das Águas Livres e Adutor Vila Franca de Xira-Telheiras, assinalados na Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I;

_ subsistema distribuidor, constituído pelas condutas a jusante do armazenamento ou com origem direta no subsistema adutor;

_ subsistema de armazenamento, constituído pelos depósitos.

Regras gerais

Áreas de proteção	Canal do Alviela	Legislação específica		
(definidas por cilindro envolvente, cujo eixo é o da tubagem respetiva e sua projeção vertical até à superfície)		Tubagens de 400mm a 750mm	A face do cilindro fica afastada 0,7m do extradorso	35°
	Restante subsistema adutor e subsistema distribuidor	Tubagens de 800mm a 1200mm	A face do cilindro fica afastada 1,0m do extradorso	
		Canal Tejo e Adutor Vila Franca de Xira-Telheiras	A face do cilindro fica afastada 3,0m do extradorso	

Nas áreas de proteção das condutas do subsistema adutor, do subsistema distribuidor e depósitos, com exceção do Canal do Alviela, cuja proteção se sujeita a legislação específica, é interdita a urbanização e a edificação com exceção de outras infraestruturas compatíveis que sejam admitidas pela entidade gestora.

Sistema de drenagem de águas residuais		artigo	
As infraestruturas de drenagem de águas residuais são previstas no Plano Geral de Drenagem de Lisboa e cartografadas na Planta de condicionantes de infraestruturas.			
As infraestruturas de drenagem de águas residuais determinam as áreas de proteção à superfície e em subsolo dos:			
_ coletores, interceptores, emissários e condutas elevatórias;			
_ reservatórios de regularização;			
_ sistemas de elevação;			
_ e sistemas de tratamento, descritas no n.º.1 do artigo 36.º.			
Regras gerais	Áreas de proteção	<p>Delimitada por linhas paralelas, com os seguintes afastamentos mínimos:</p> <p>_ caneiro de Alcântara – 10 m do limite exterior do caneiro;</p> <p>_ coletores com diâm. interno \geq 1m ou equivalente - 10m ao eixo;</p> <p>_ coletores com diâm. interno $<$ 1 m ou equivalente – 3m ao eixo;</p> <p>_ interceptores, emissários e condutas elevatórias – 5m ao eixo.</p>	36º
	Reservatórios de regularização	Sempre que possível, delimitada por uma linha de 10 m a partir dos seus limites exteriores.	
	Sistemas de elevação	A área indispensável ao acesso e às intervenções de operação e manutenção, incluindo a envolvente exterior dos diversos pisos e a área ocupada por qualquer órgão ou equipamento diretamente respeitante à estação elevatória na superfície.	
	Sistemas de tratamento	A área indispensável ao acesso, incluindo a área abrangida pela ETAR e pela infraestrutura de transporte do efluente tratado ao destino final.	
Nas áreas de proteção é interdita a urbanização e a edificação, com exceção de:			
_ operações urbanísticas, nos espaços consolidados, com observância dos alinhamentos pré-existentes;			
_ nas áreas de proteção de coletores, interceptores, emissários e condutas elevatórias e reservatórios de regularização, em casos devidamente justificados, mediante a elaboração de um estudo de avaliação do bom funcionamento global do sistema, tendo em conta as condições estruturais do mesmo, as condições hidrogeológicas, o valor ecológico e cultural do local e a existência de outras infraestruturas de subsolo e outras servidões de utilidade pública;			
_ nas áreas de proteção de coletores, interceptores, emissários e condutas elevatórias e reservatórios de regularização, a instalação de outras infraestruturas de subsolo, desde que não colidam com o acesso aos órgãos de drenagem e com a realização das intervenções de operação e manutenção necessárias e que sejam aceites pela entidade gestora.			

C1.1. REGRAS GERAIS E CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO

		artigo								
Regras Gerais	O dimensionamento da oferta de estacionamento de acesso público e privado na cidade de Lisboa é estabelecido em função do zonamento, previsto na Planta de acessibilidades e transportes e compreende quatro zonas a partir das quais se estabelecem as regras a que obedecem as operações urbanísticas.									
	O zonamento do dimensionamento da oferta de estacionamento é identificado no Anexo IX do Regulamento e na Planta de acessibilidades e transportes.									
	Nas situações em que a parcela ou lote seja abrangido por mais do que uma zona de estacionamento, o dimensionamento da oferta de estacionamento deve ser realizado em função da zona onde se localiza a área maioritária da parcela ou lote.									
	O raio de influência direta das estações ou interfaces é medido em linha reta a partir de cada um dos acessos às mesmas.									
	A criação de lugares suplementares de estacionamento numa zona com défice de estacionamento, nas situações previstas em plano de urbanização, plano de pormenor ou no Regulamento Municipal que Aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas Com Interesse Municipal, dá lugar à atribuição de créditos .									
Caracterização	A CML pode dispensar a aplicação do estabelecido para estacionamento privativo se o total de lugares de estacionamento daí resultante for igual ou inferior a 5 lugares ou quando a operação urbanística se localize em área consolidada e existam condicionamentos regulamentares ou físicos à construção do estacionamento, sem prejuízo da legislação específica aplicável.									
	Zonas A	Correspondem às zonas da cidade que estão na área de influência direta das estações de metropolitano são delimitadas por círculo de 150 metros de raio, centrado em cada uma das saídas das estações ou interfaces.								
	Zonas B	Correspondem às zonas da cidade que estão na segunda coroa da área de influência das estações de metropolitano e integram as áreas situadas numa coroa com um raio interno de 150 metros e um raio externo de 300 metros, medidos a partir de cada uma das saídas das estações ou interfaces.								
	Zonas C	Correspondem às zonas da cidade com tecidos urbanos muito consolidados que, apesar de não estarem na área de influência direta da oferta de transporte coletivo estruturante, apresentam, no entanto, fortes restrições ao nível do espaço disponível para a criação de estacionamento, para as quais se admite índices de provisão de estacionamento de valor inferior aos previstos para as zonas D.								
	Zona D	Correspondem a zonas de estacionamento padrão e englobam o restante território municipal não abrangido pelas zonas A, B e C.								
Dimensões mínimas do estacionamento	Uso privativo	<table border="1"> <tr> <td>À superfície:</td> <td>20 m² - veículo ligeiro</td> </tr> <tr> <td></td> <td>75 m² - veículo pesado</td> </tr> <tr> <td>Em estrutura edificada (cave ou silo):</td> <td>25 m² - veículo ligeiro</td> </tr> <tr> <td></td> <td>130 m² - veículo pesado</td> </tr> </table>	À superfície:	20 m ² - veículo ligeiro		75 m ² - veículo pesado	Em estrutura edificada (cave ou silo):	25 m ² - veículo ligeiro		130 m ² - veículo pesado
	À superfície:	20 m ² - veículo ligeiro								
		75 m ² - veículo pesado								
Em estrutura edificada (cave ou silo):	25 m ² - veículo ligeiro									
	130 m ² - veículo pesado									
Uso público	Ver quadro Estacionamento Público (Anexo XI).									
	Os lugares de estacionamento de uso público à superfície constituem cedência obrigatória para o domínio municipal.									

C1.2. PARÂMETROS GERAIS DE ESTACIONAMENTO DE USO PRIVATIVO E DE USO PÚBLICO

Uso	Estacionamento de Uso Privativo (Todas as operações urbanísticas)		Estacionamento de Uso Público (Operações de loteamento e obras de edificação com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento)		
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	
Zona A	Habitação coletiva ou unifamiliar (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.1.	Ver Quadro 1.2.1.	0,0	0,1
	Edifícios e áreas de serviços (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.1.	Ver Quadro 1.2.1.	0,0	0,2
	Comércio retalhista (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.1	Ver Quadro 1.2.1	0,25	0,5
	Outros usos	Ver Quadro 1.2.1	Ver Quadro 1.2.1	n.a.	n.a.
Zona B	Habitação coletiva ou unifamiliar (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.2	Ver Quadro 1.2.2	0,25	0,4
	Edifícios e áreas de serviços (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.2	Ver Quadro 1.2.2	0,25	0,4
	Comércio retalhista (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.2	Ver Quadro 1.2.2	0,55	0,75
	Outros usos	Ver Quadro 1.2.2	Ver Quadro 1.2.2	n.a.	n.a.
Zona C	Habitação coletiva ou unifamiliar (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.3.	Ver Quadro 1.2.3.	0,4	0,6
	Edifícios e áreas de serviços (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.3.	Ver Quadro 1.2.3.	0,4	0,6
	Comércio retalhista (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.3.	Ver Quadro 1.2.3.	0,75	1,0
	Outros usos	Ver Quadro 1.2.3.	Ver Quadro 1.2.3.	n.a.	n.a.
Zona D	Habitação coletiva ou unifamiliar (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.4.	Ver Quadro 1.2.4.	0,4	0,6
	Edifícios e áreas de serviços (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.4.	Ver Quadro 1.2.4.	0,4	0,6
	Comércio retalhista (lugar /100 m ² de Sp)	Ver Quadro 1.2.4.	Ver Quadro 1.2.4.	0,75	1,0
	Outros usos	Ver Quadro 1.2.4.	Ver Quadro 1.2.4.	n.a.	n.a.

C1.2.1. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona A

Uso	Mínimo	Máximo	Ver Notas (1.2.5)
Habitação Coletiva (lugar /fogo)	0,7 - < T3 1,0 - T3 ou Sp >150 m ²	n.a.	(1)
Habitação Unifamiliar (lugar/unidade)	1,0 - Sp ≤ 150 m ² 2,0 - Sp > 150 m ²	n.a.	
Serviços (lugar/100m ² Sp)	0,5	0,8	(2)
Comércio Retalhista (lugar/100m ² Sp)	0,45 - Sp ≤ 500 m ² 0,75 - Sp > 500 m ² e < 2.500 m ² 1,0 - ≥ 2.500 m ²	0,75- Sp ≤ 500 m ² 1,25- > 500 m ² e < 2.500 m ² 2,5 - ≥ 2.500 m ²	(3)
Centros Comerciais (lugar/100m ² Sp)	1,0 - Sp < 4.000 m ² 1,25 - Sp ≥ 4.000 m ²	2,5 -Sp < 4.000 m ² 3,5 - Sp ≥ 4.000 m ²	(4)
Jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos (lugar/sala de aula)	0,4(indicativo)	n.a.	Públicos e Privados (5)
Ensino Superior (lugar/aluno)	0,1	0,1	
Salas de Espetáculo (cinemas, teatros) (lugar/100m ² Sp)	5,0	6,0	
Salas de conferências/congressos (lugar/100m ² Sp)	2,5	3,0	Públicos e Privados (6)
Museus/Bibliotecas (lugar/100m ² Sp)	0,3	0,6	
Equipamentos Religiosos (lugar/100m ² Sp)	2,0 (indicativo)	n.a.	Públicos e Privados
Hospital/Clinica (lugar/cama)	0,25	n.a.	Públicos e Privados (7)
Centro de Saúde (lugar/empregado)	0,45	n.a.	Públicos e Privados (7)
Estabelecimentos Hoteleiros (lugar/unidade de alojamento)	n.a. sem prejuízo da legislação específica do sector	n.a. sem prejuízo da legislação específica do sector	(8)
Apartamentos Turísticos	Equiparados a habitação.		
Escolas de Condução	Será previsto em espaço privado o número de lugares de estacionamento equivalente ao número de veículos a operar acrescido das dotações previstas para os estabelecimentos de ensino básico e secundário.		
Outros usos não previstos	Implica a realização de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.		

C1.2.2. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona B

Uso	Mínimo	Máximo	Ver Notas (1.2.5)
Habitação Coletiva (lugar /fogo)	0,9 - < T3 1,25 - T3 ou Sp >150m ²	n.a.	(1)
Habitação Unifamiliar (lugar/unidade)	1,0 - Sp ≤ 150m ² 2,0 - Sp > 150m ²	n.a. - Sp ≤ 150m ² n.a. - Sp > 150m ²	
Serviços (lugar/100m ² Sp)	0,8	1,1	(2)
Comércio Retalhista (lugar/100m ² Sp)	0,75 - Sp ≤ 500m ² 1,25 - Sp > 500m ² e < 2.500m ² 1,5 - ≥ 2.500m ²	0,90- Sp ≤ 500m ² 1,50- > 500m ² e < 2.500m ² 3,0 - ≥ 2.500m ²	(3)
Centros Comerciais (lugar/100m ² Sp)	1,5 - Sp < 4.000m ² 2,5 - Sp ≥ 4.000m ²	3,0 -Sp < 4.000m ² 4,5 - Sp ≥ 4.000m ²	(4)
Jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos (lugar/sala de aula)	0,5(indicativo)	n.a.	Públicos e Privados (5)
Ensino Superior (lugar/aluno)	0,1	0,2	
Salas de Espetáculo (cinemas, teatros) (lugar/100m ² Sp)	6,0	7,0	
Salas de conferências/congressos (lugar/100m ² Sp)	3,0	3,5	Públicos e Privados (6)
Museus/Bibliotecas (lugar/100m ² Sp)	0,3	0,7	
Equipamentos Religiosos (lugar/100m ² Sp)	2,5 (indicativo)	n.a.	Públicos e Privados
Hospital/Clinica (lugar/cama)	0,45	n.a.	Públicos e Privados (7)
Centro de Saúde (lugar/empregado)	0,75	n.a.	Públicos e Privados (7)
Estabelecimentos Hoteleiros (lugar/unidade de alojamento)	n.a. sem prejuízo da legislação específica do sector		(8)
Apartamentos Turísticos	Equiparados a habitação.		
Escolas de Condução	Será previsto em espaço privado o nº de lugares de estacionamento equivalente ao número de veículos a operar acrescido das dotações previstas para os estabelecimentos de ensino básico e secundário.		
Outros usos não previstos	Implica a realização de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.		

C1.2.3. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona C

Uso	Mínimo	Máximo	Ver Notas (1.2.5)
Habitação Coletiva (lugar /fogo)	1,0 - < T3 1,35 - T3 ou Sp >150 m ²	n.a.	(1)
Habitação Unifamiliar (lugar/unidade)	1,0 - Sp ≤ 150 m ² 2,0 - Sp > 150m ²	n.a. - Sp ≤ 150 m ² n.a. - Sp > 150m ²	
Serviços (lugar/100m ² Sp)	0,9	2,0	(2)
Comércio Retalhista (lugar/100m ² Sp)	1,0 - Sp ≤ 500 m ² 1,5 - Sp > 500 m ² e < 2.500 m ² 2,5 - Sp ≥ 2.500 m ²	2,0 - Sp ≤ 500 m ² 2,5 - Sp > 500 m ² e < 2.500 m ² 3,5 - Sp ≥ 2.500 m ²	(3)
Centros Comerciais (lugar/100m ² Sp)	2,5 - Sp < 4.000 m ² 3,5 - Sp ≥ 4.000 m ²	3,5 -Sp < 4.000 m ² 4,5 - Sp ≥ 4.000 m ²	(4)
Jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos (lugar/sala de aula)	0,6 (indicativo)	n.a.	Públicos e Privados (5)
Ensino Superior (lugar/aluno)	0,15	0,25	
Salas de Espetáculo (cinemas, teatros) (lugar/100m ² Sp)	8,5	n.a.	
Salas de conferências/congressos (lugar/100m ² Sp)	4,0	5,0	Públicos e Privados (6)
Museus/Bibliotecas (lugar/100m ² Sp)	0,4	0,8	
Equipamentos Religiosos (lugar/100m ² Sp)	3,0 (indicativo)	n.a.	Públicos e Privados
Hospital/Clinica (lugar/cama)	0,7	n.a.	Públicos e Privados (7)
Centro de Saúde (lugar/empregado)	1,3	n.a.	Públicos e Privados (7)
Estabelecimentos Hoteleiros (lugar/unidade de alojamento)	n.a. sem prejuízo da legislação específica do sector		(8)
Apartamentos Turísticos	Equiparados a habitação.		
Escolas de Condução	Será previsto em espaço privado o nº de lugares de estacionamento equivalente ao número de veículos a operar acrescido das dotações previstas para os estabelecimentos de ensino básico e secundário.		
Outros usos não previstos	Implica a realização de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.		

C1.2.4. Parâmetros do estacionamento de uso privativo – Zona D

Uso	Mínimo	Máximo	Ver Notas (1.2.5)
Habitação Coletiva (lugar /fogo)	1,0 - < T3 1,5 - T3 ou Sp >150 m ²	n.a.	(1)
Habitação Unifamiliar (lugar/unidade)	1,0 - Sp ≤ 150 m ² 2,0 - Sp > 150m ²	n.a.	
Serviços (lugar/100m ² Sp)	0,9	2,2	(2)
Comércio Retalhista (lugar/100m ² Sp)	1,0 - Sp ≤ 500 m ² 1,5 - Sp > 500 m ² e < 2.500 m ² 2,5 - Sp ≥ 2.500 m ²	2,0 - Sp ≤ 500 m ² 2,5 - Sp > 500 m ² e < 2.500 m ² 5,0 - Sp ≥ 2.500 m ²	(3)
Centros Comerciais (lugar/100m ² Sp)	2,5 - Sp < 4.000 m ² 3,5 - Sp ≥ 4.000 m ²	4,0 -Sp < 4.000 m ² 5,5 - Sp ≥ 4.000 m ²	(4)
Jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos (lugar/sala de aula)	0,7 (indicativo)	n.a.	Públicos e Privados (5)
Ensino Superior (lugar/aluno)	0,15	0,3	
Salas de Espetáculo (cinemas, teatros) (lugar/100m ² Sp)	10,0	n.a.	
Salas de conferências/congressos (lugar/100m ² Sp)	5,0	6,0	Públicos e Privados (6)
Museus/Bibliotecas (lugar/100m ² Sp)	0,5	1,0	
Equipamentos Religiosos (lugar/100m ² Sp)	4,5 (indicativo)	n.a.	Públicos e Privados
Hospital/Clinica (lugar/cama)	0,85	n.a.	Públicos e Privados (7)
Centro de Saúde (lugar/empregado)	1,5	n.a.	Públicos e Privados (7)
Estabelecimentos Hoteleiros (lugar/unidade de alojamento)	0,3. sem prejuízo da legislação específica do sector	n.a. sem prejuízo da legislação específica do sector	(8)
Apartamentos Turísticos	Equiparados a habitação.		
Escolas de Condução	Será previsto em espaço privado o nº de lugares de estacionamento equivalente ao número de veículos a operar acrescido das dotações previstas para os estabelecimentos de ensino básico e secundário.		
Outros usos não previstos	Implica a realização de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.		

C1.2.5. Notas (Quadros de estacionamento de uso privativo)

- 1 Em operações urbanísticas com mais de 300 fogos é necessário Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
- 2 Para áreas $\geq 2.000 \text{ m}^2$ de Sp é necessário Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
- 3 Para áreas $\geq 2.500 \text{ m}^2$ de Sp é necessário Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes. Comprovada a impossibilidade técnica ou a inconveniência urbanística da criação dos lugares de estacionamento no interior do lote ou parcela, deve ser assegurada a possibilidade de utilização de lugares de estacionamento de acesso público ou reservado, desde que localizados num raio de 200 metros
- 4 Para áreas $\geq 4.000 \text{ m}^2$ de Sp é necessário Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
- 5 Para estabelecimentos com mais de 1.000 alunos é necessário Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
- 6 Para as salas de conferências ou congressos com mais de 300 lugares sentados acresce um lugar de estacionamento de autocarro no lote ou parcela ou fora, desde que adjacente ao edifício. Nas casos de comprovada impossibilidade ou inconveniência da previsão de lugares no interior do lote ou parcela, deve ser assegurada a possibilidade de utilização de lugares de acesso público ou reservado, num raio de 200 metros.
- 7 Para unidades de saúde com mais de 500 camas e/ou mais de 1000 empregados é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
- 8 Comprovada a impossibilidade técnica de criação dos lugares de estacionamento no interior do lote ou parcela, deve ser assegurada a possibilidade de utilização de lugares de estacionamento de acesso público ou reservado para o estabelecimento hoteleiro, desde que localizados num raio de 200 metros do estabelecimento. Para os estabelecimentos hoteleiros com mais de 80 unidades de alojamento deve ser previsto um lugar de estacionamento de autocarro para tomada e largada de passageiros no interior do lote ou parcela ou fora dele desde que adjacente ao edifício. Para estabelecimentos hoteleiros com mais de 150 unidades de alojamento é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.