



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 Adenda

INTRODUÇÃO	2
------------	---

Capítulo I – Perguntas Frequentes

2. USOS	3
5. EDIFICABILIDADE	4
9. ESTACIONAMENTO	5
10. REGIMES ESPECIAIS	6

Capítulo III – modo de aplicação dos parâmetros urbanísticos

1. ALINHAMENTO DA IMPLANTAÇÃO	7
2. ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	8
3. ALTURA MÁXIMA DA FACHADA	9
4. CONSTRUÇÃO DE UM PISO RECUADO, APROVEITAMENTO DA COBERTURA EM SÓTÃO OU ALTERAÇÃO DA CONFIGURAÇÃO GERAL DAS COBERTURAS	16
5. CONSTRUÇÃO DE PISOS EM CAVE	20
6. PROFUNDIDADE MÁXIMA DAS EMPENAS DOS EDIFÍCIOS	21

Capítulo V – Quadros – regras e parâmetros urbanísticos

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.3. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	28
A2.4. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS VERDES DE RECREIO E PRODUÇÃO	30

Na Introdução ao Manual Técnico 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, ficou expresso ter sido elaborado com o propósito de “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”.

De igual modo é deixado claro que o “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”.

É ainda assumido que, na elaboração do Manual, esteve subjacente a preocupação de 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.”

Neste contexto surge agora a primeira Adenda ao Manual Técnico que adota um formato compatível com o Manual Técnico, documento este estruturado em torno de cinco grandes capítulos e como uma pasta de compilação de informação, de modo a permitir que a introdução de novos contributos possa ser efetuada com facilidade. Este documento acrescenta assim novos contributos a introduzir nos seguintes capítulos:

Capítulo I – Perguntas frequentes, surgem as questões 2.6 no tema Usos, 5.7 e 5.8 no tema Edificabilidade, 9.6, no tema Estacionamento e 10.3 no tema Regimes Especiais.

Capítulo III – Modo de aplicação dos parâmetros urbanísticos, são criados exemplos práticos que visam aclarar a aplicação do alinhamento da implantação, da altura máxima da edificação, da altura máxima da fachada, da construção de um piso recuado, aproveitamento em sótão ou alteração da configuração geral das coberturas (viradas a tardo no caso das moradias), da construção de pisos em cave e da profundidade máxima das empenas dos edifícios.

Capítulo V – Quadros - Regras e parâmetros urbanísticos, são apresentados novos quadros para substituição dos A2.3. e A2.4 (páginas 160 a 162) que, à semelhança dos restantes, apresentam “de forma sistematizada todas as regras e parâmetros urbanísticos compreendidos no Plano, sob a forma de quadros”, visando “permitir a consulta rápida das regras aplicáveis a cada caso e orientar o utilizador, de forma mais direta, na consulta do articulado do Regulamento.”

2. USOS

2.6 Quero promover uma operação de loteamento numa polaridade urbana, que usos posso prever?

Numa polaridade urbana, é necessário destinar 30%, no mínimo, da superfície total de pavimento da área em causa (unidade de execução/ operação de loteamento) a usos diferentes do uso dominante. É ainda necessário garantir que o uso dominante não ultrapassa 70% da superfície de pavimento em causa (cfr. artigo 59.º, n.º3 do regulamento do PDML).

5. EDIFICABILIDADE

5.7 As áreas de estacionamento e as áreas técnicas estão incluídas na superfície de pavimento?

Não. As áreas destinadas a estacionamento afetas a determinado uso (habitacional, terciário ou outro), enquanto parâmetro de estacionamento obrigatório ou suplementar desse uso, e as áreas técnicas não estão incluídas na superfície de pavimento, não sendo, assim, contabilizadas para a determinação do índice de edificabilidade.

As áreas técnicas correspondem à 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 m² (cfr. artigo 4.º, alínea d) e artigo 38.º do regulamento do PDML).

Para o cálculo da edificabilidade, tem de considerar a seguinte fórmula:

$$Ac = Sp + Ac\ est + Ac\ ext + At$$

Ac - área total de construção

Sp - superfície de pavimento

Ac est - áreas de estacionamento

Ac ext - áreas exteriores cobertas de utilização coletiva

At - áreas técnicas

5.8 Se a minha operação contemplar duas ou mais arrecadações cujo somatório seja inferior a 15 m², podem essas áreas ser excluídas da superfície de pavimento?

Para o cálculo da superfície de pavimento, só é excluída a arrecadação com a maior área global, mas sempre inferior a 15 m² (cfr. artigo 4.º, alínea d) e artigo 38.º do regulamento do PDML).

A arrecadação geral do edifício é um espaço de arrumação de material de limpeza do condomínio. Este conceito não se aplica às moradias.

9. ESTACIONAMENTO

9.6 Quero promover uma operação de loteamento, devo calcular o número de lugares de estacionamento privativo, afetos a comércio e serviços, ao lote/parcela ou à área total do loteamento?

O número de lugares de estacionamento privativo afetos a comércio e serviços é calculado em função da área de cada lote/parcela de um loteamento e não em função da área total do loteamento (cfr. artigo 75.º, n.º 3 do regulamento do PDML).

10. REGIMES ESPECIAIS

10.3 Quero promover uma operação urbanística com recurso a créditos de construção, é aplicado o regime de cedências e ou compensações urbanísticas?

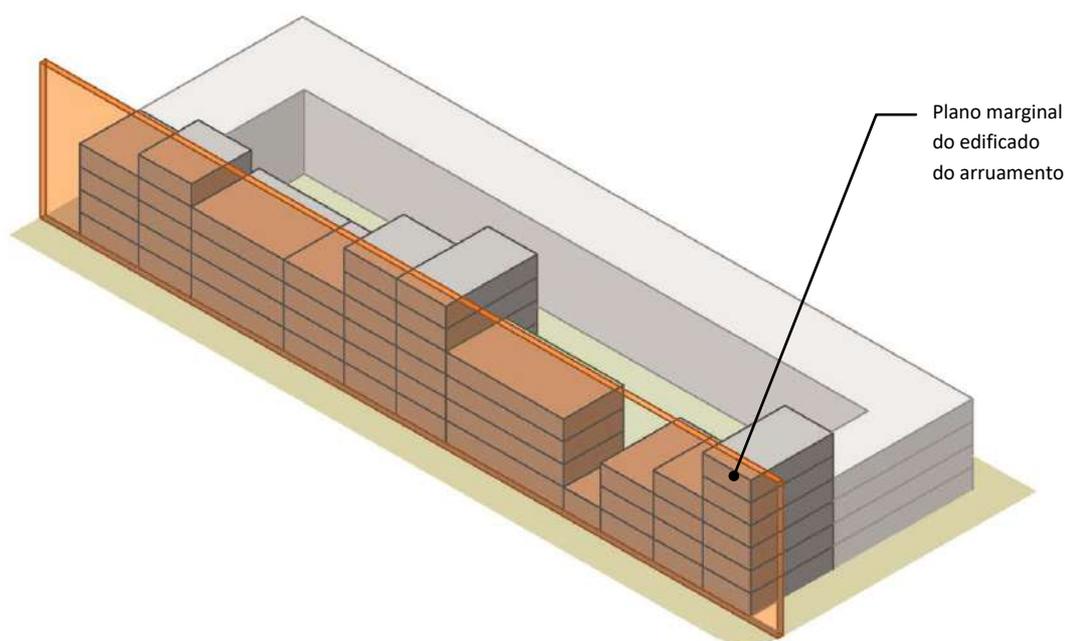
Sim. O acréscimo da superfície de pavimento resultante da utilização dos créditos de construção obtidos pela reabilitação de edifícios, restauro e reabilitação dos bens da Carta Municipal de Património, transmissão para o domínio municipal de áreas verdes, integradas em espaços consolidados e a consolidar verdes de recreio e produção, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis, libertação de interiores de quarteirão, integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência energética ou oferta suplementar de estacionamento, está sujeito ao regime de cedências e compensações (cfr. artigos 84.º, 88.º e 89.º do regulamento do PDML).

Apenas o acréscimo da superfície de pavimento resultante da oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda não é contabilizado para efeitos de cálculo das compensações (cfr. artigo 10.º, n.º 6 do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal).

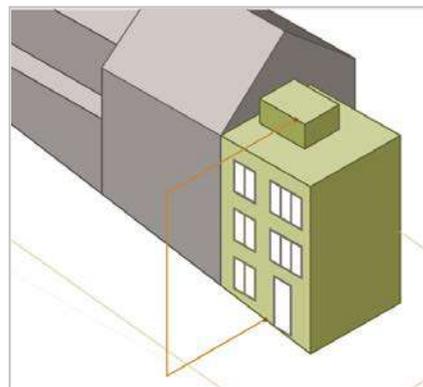
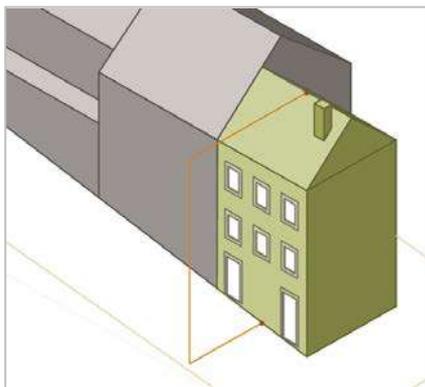
1. ALINHAMENTO DA IMPLANTAÇÃO

Artigo 42º, n.º 2

Independente do espaço consolidado e sem prejuízo de casos devidamente justificados, as fachadas que resultarem da intervenção proposta devem-se alinhar pelo plano marginal do edificado do arruamento em que o edifício se localiza. Refira-se que a Câmara Municipal poderá divulgar desenhos do alinhamento de determinados arruamentos explicitando a aplicação desta norma.



2. ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO



A altura máxima da edificação é a cota altimétrica atingida por qualquer elemento construído, existente ou previsto, independentemente da sua natureza ou função. Tem como referência a interseção com o solo.

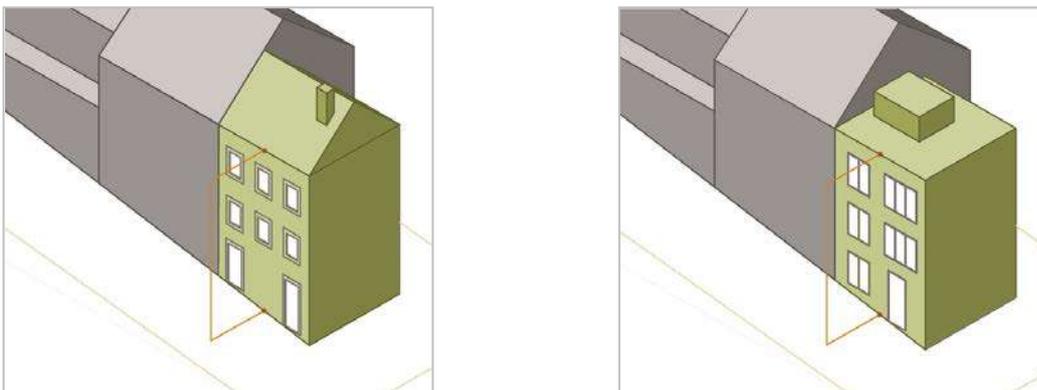
Artigo 42º, nº3, alínea a)

Traçado A

A altura máxima da edificação corresponde à que resultar da média das alturas da frente edificada entre duas transversais, do arruamento onde se integra a parcela ou lote a intervencionar, sem prejuízo do que resultar do cálculo da média da altura das fachadas.

Nesse pressuposto há uma correlação entre a forma e universo de apuramento da média da altura das edificações e a média da altura das fachadas. Para esse efeito, em regra, desconsideram-se o próprio edifício a intervencionar, bem como o mais baixo e o mais alto, situados na mesma frente edificada (ver 3. Altura Máxima de Fachada).

3. ALTURA MÁXIMA DA FACHADA



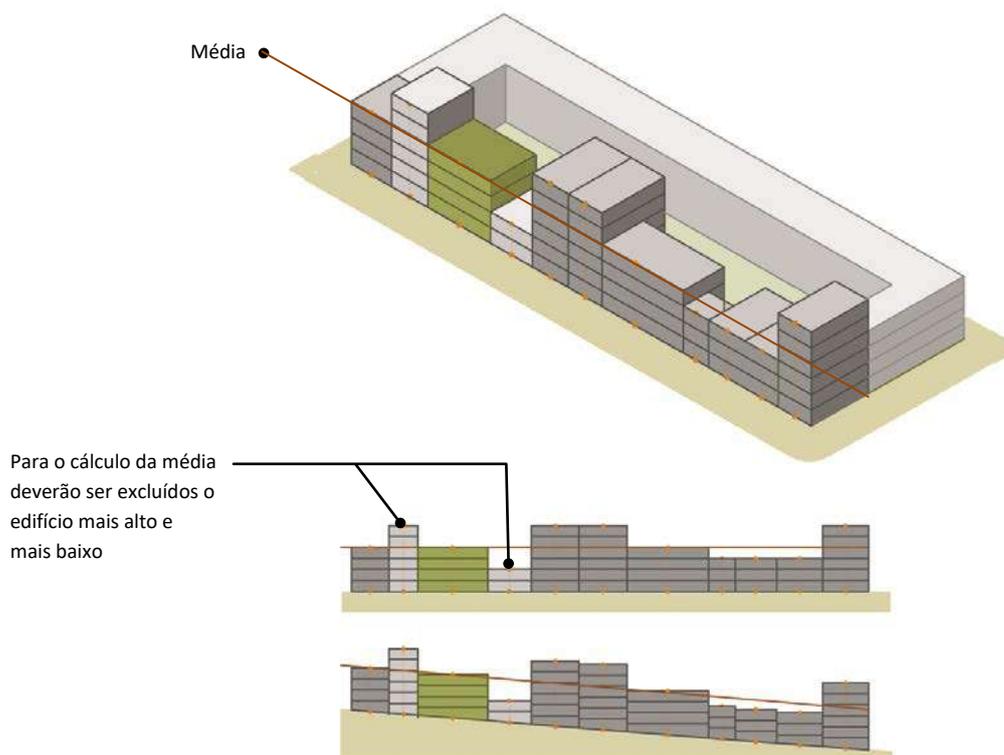
A altura máxima da fachada é a cota altimétrica medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda do terraço.

Traçado Urbano A – traçado orgânico ou regular

Artigo 42º, nº3, alínea b) e c)

Sem prejuízo da altura máxima da fachada que resultar dos critérios enunciados de seguida, deverá estabelecer-se uma concordância ao nível do alinhamento dos vãos e pisos dos edifícios confinantes, salvos em vias inclinadas ou em casos devidamente justificados.

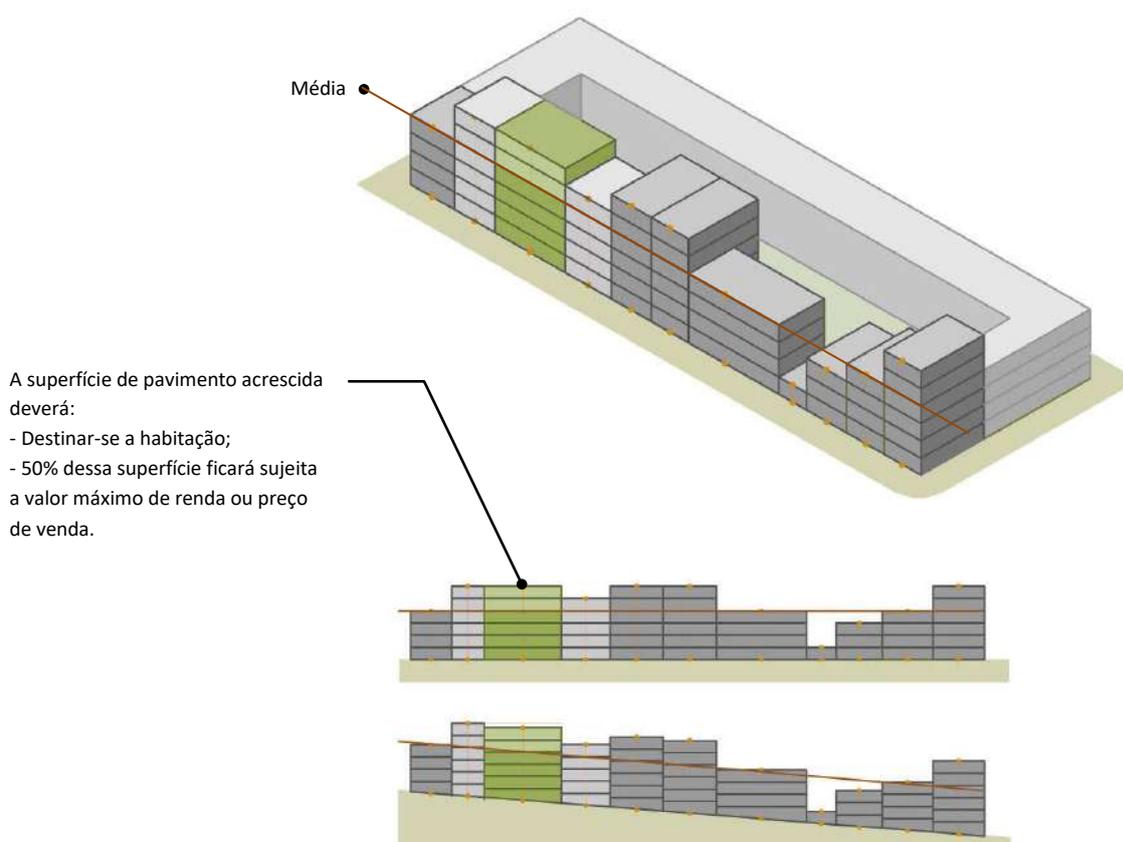
A altura máxima da fachada corresponde à que resultar da média das fachadas da frente edificada entre duas transversais, do arruamento onde se integra a parcela ou lote a intervir, não se contabilizando para esse efeito o próprio edifício a intervir, bem como, o edifício mais alto e o edifício mais baixo da frente edificada. Nas situações onde não seja possível recorrer à frente edificada entre duas transversais onde se localiza a intervenção, deverá recorrer-se à frente edificada entre duas transversais mais próximas.



A referência para a medição da altura das fachadas é o ponto médio de cada fachada

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.

No entanto, nas obras em edifícios predominantemente de habitação, numa parcela situada entre dois edifícios, com uma altura superior à média das fachadas, poderá 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.

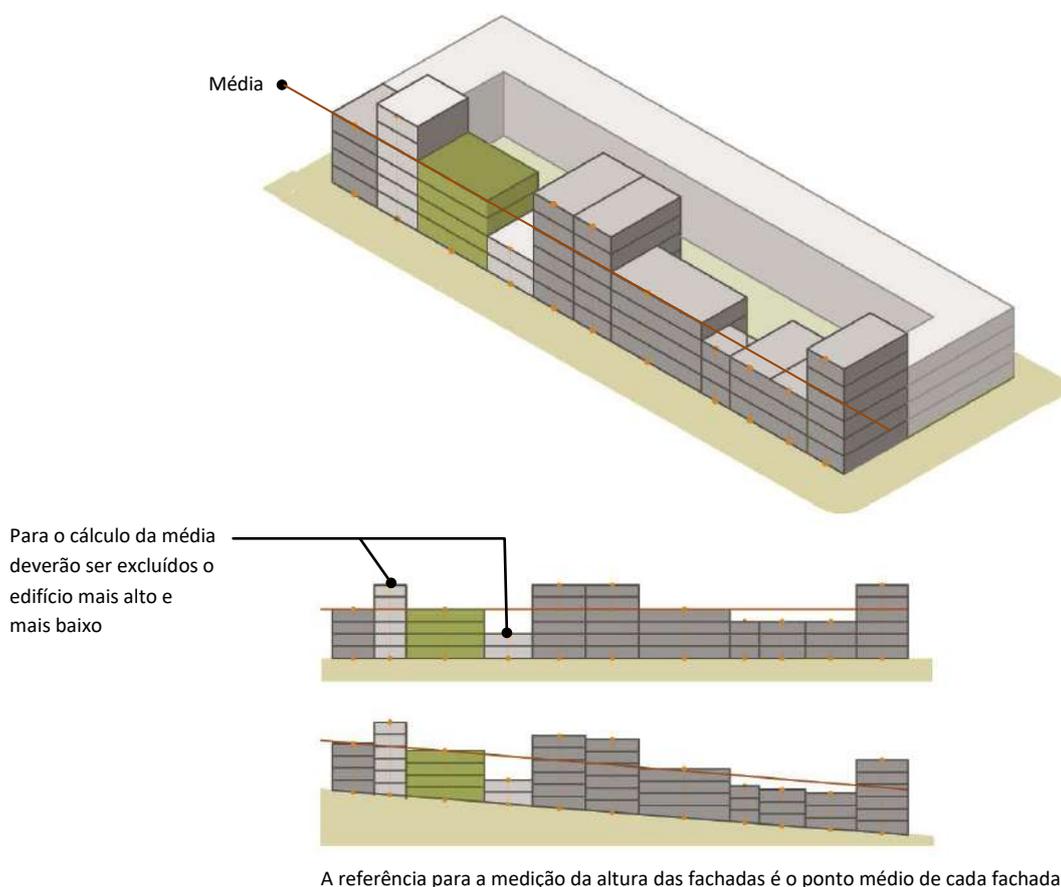


Traçado Urbano B - quintais

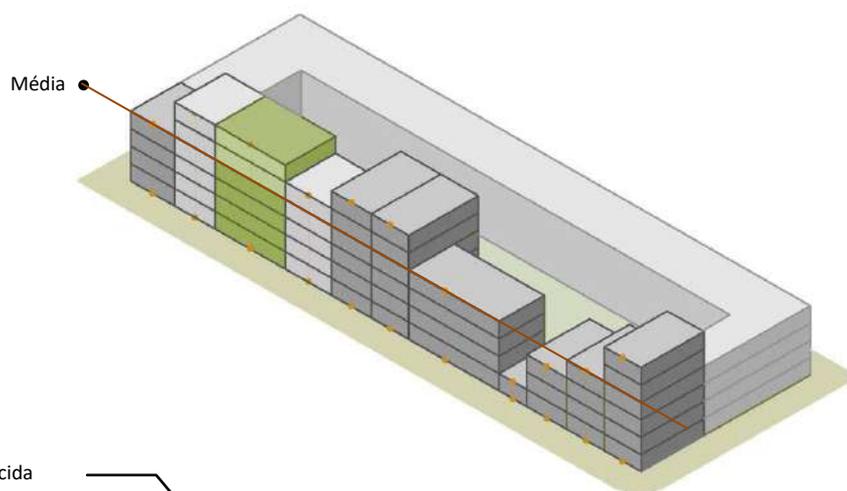
Artigo 42º, nº4, alínea a) b) e c)

Sem prejuízo da altura máxima da fachada que resultar dos critérios enunciados de seguida, deverá estabelecer-se uma concordância ao nível do alinhamento dos vãos e pisos dos edifícios confinantes, salvos em vias inclinadas ou em casos devidamente justificados.

A altura máxima da fachada corresponde à que resultar da média das fachadas da frente edificada entre duas transversais, do arruamento onde se integra a parcela ou lote a intervir, não se contabilizando para esse efeito o próprio edifício a intervir, bem como, o edifício mais alto e o edifício mais baixo da frente edificada. Nas situações onde não seja possível recorrer à frente edificada entre duas transversais onde se localiza a intervenção deverá recorrer-se à frente edificada entre duas transversais, mais próxima.

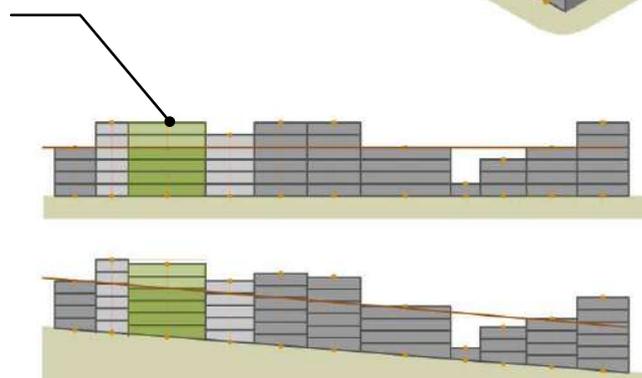


No entanto, nas obras em edifícios predominantemente de habitação, numa parcela situada entre dois edifícios, com uma altura superior à média das fachadas, poderá ser adotada a altura do edifício confinante mais alto, desde que a superfície de pavimento acrescida se destine exclusivamente a habitação e 50% fique sujeita a valor máximo de renda ou preço de venda.



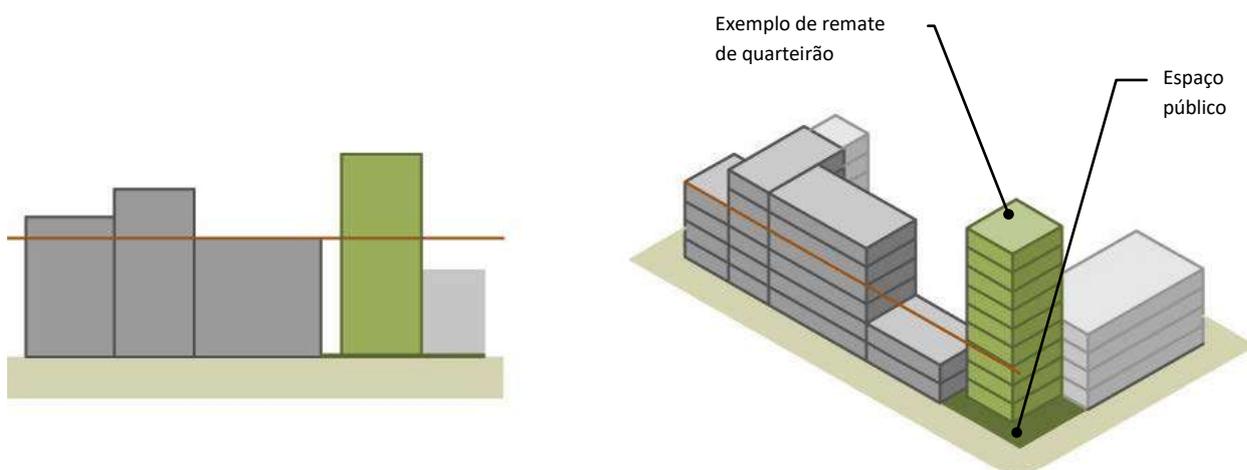
A superfície de pavimento acrescida deverá:

- Destinar-se a habitação;
- 50% dessa superfície ficará sujeita a valor máximo de renda ou preço de venda.



Por outro lado, poderá igualmente admitir-se que a altura máxima da fachada seja superior à média das alturas das fachadas, nas situações de remate de quarteirão para pontuar o enfiamento de eixos urbanos, devidamente ponderadas em função do espaço urbano em que se inserem, desde que:

- A superfície de pavimento não ultrapasse a que resultaria da aplicação da média da altura das fachadas e quando da operação resulte um aumento do espaço público, ou;
- Sejam utilizados os créditos de construção obtidos nos termos do artigo 84º do RPDML, até ao limite em que seja admitida a sua utilização cumulativa, condicionado a que a proposta seja objeto de debate público.

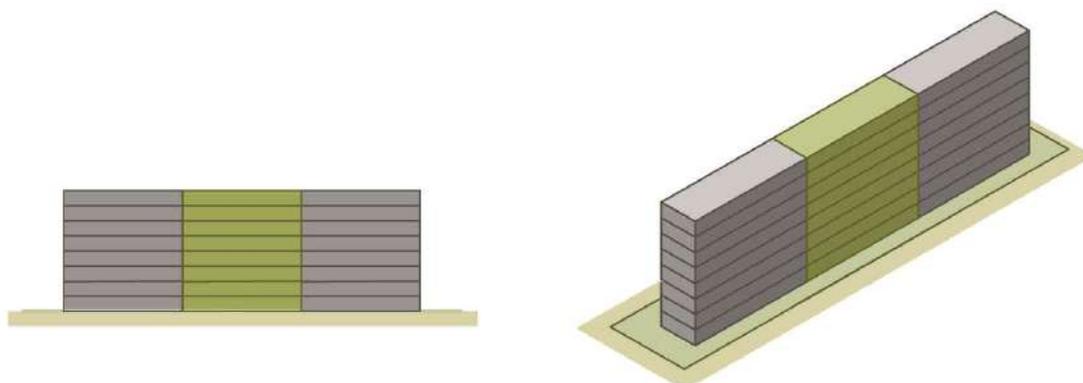


Pode ainda ser admitido que a altura máxima da fachada ultrapasse a média da altura das fachadas, nas situações de remate de quarteirão para pontuar o enfiamento de eixos urbanos ou de edifício localizado entre dois edifícios com altura superior à média referida, devidamente ponderadas em função do espaço urbano em que se inserem, desde que resulte da necessidade de assegurar o respeito de compromissos legítimos assumidos pelo Município à data da entrada em vigor do PDML.

Traçado Urbano C – implantação livre

Artigo 42º, nº6, alínea a) e b)

Nos edifícios de tipologia em banda, a altura máxima da fachada deverá obedecer ao nivelamento das alturas das fachadas existentes na envolvente.



No caso de edifícios isolados, a altura máxima da fachada permitida é de 25m. Exceciona-se deste máximo os edifícios que se encontrem nas seguintes situações, não cumulativas:

- Quando integrados em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução, em que se proceda à repartição de benefícios e encargos entre proprietários;
- Quando resulte da necessidade de assegurar o respeito de compromissos legítimos assumidos pelo Município à data da entrada em vigor do PDM;
- Quando se verifique a adequada integração no espaço urbano em que se inserem e sejam utilizados os créditos de construção obtidos nos termos do artigo 84º do RPDML, até ao limite em que seja admitida a sua utilização cumulativa, condicionado a que a proposta seja objeto de debate público.

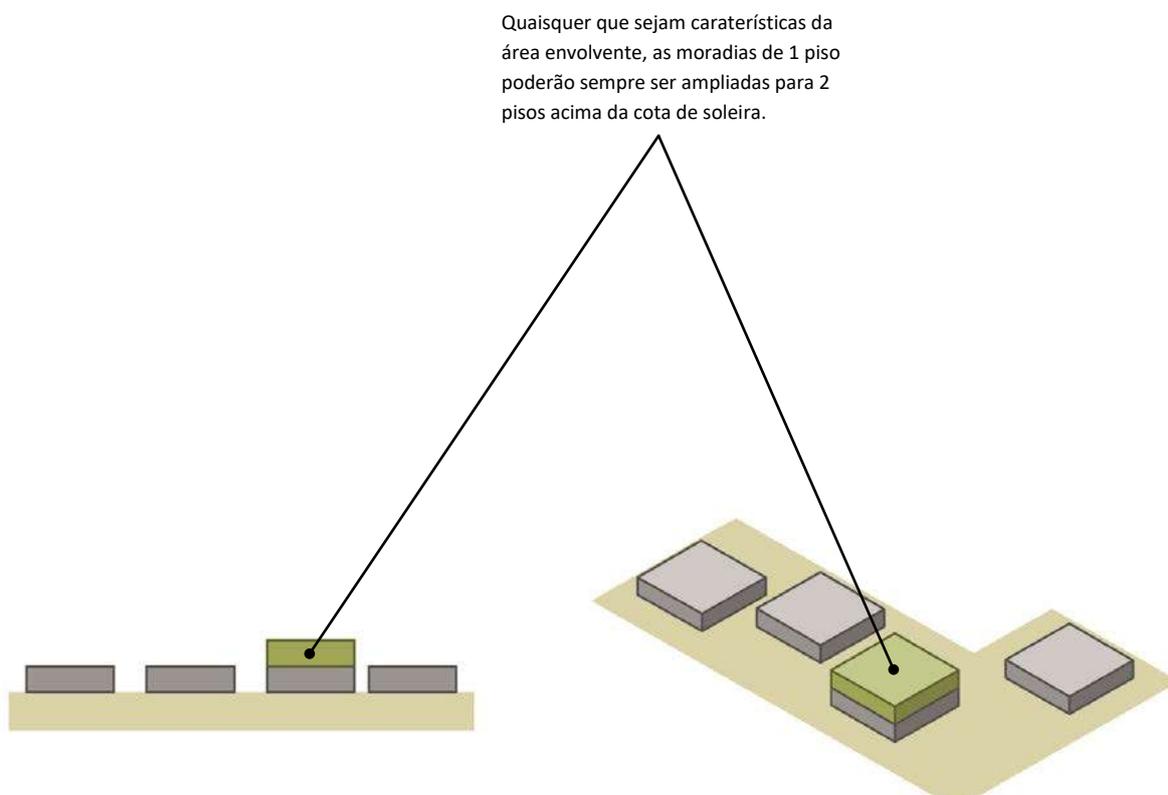
Traçado Urbano D - moradias

Artigo 42º, nº7, alínea d) e e)

Deverão ser mantidas as características morfológicas dominantes na área, bem como as respetivas tipologias arquitetónicas: moradias isoladas, geminadas e em banda. Por outro lado, deverá igualmente ser mantida a altura dominante da fachada, excetuando-se as moradias de um piso, as quais podem passar a dois pisos a contar da cota de soleira.

Entende-se por altura dominante da fachada o seguinte:

- Quando se trate de situações métricas regulares, é a altura maioritária da fachada na área em que se insere a moradia;
- Quando se trate de situações métricas não regulares, pode recorrer-se à caracterização maioritária do número de pisos da área, aplicando-se, por uma questão de integração morfológica, a média da altura entre pisos da frente edificada onde se insere a moradia.



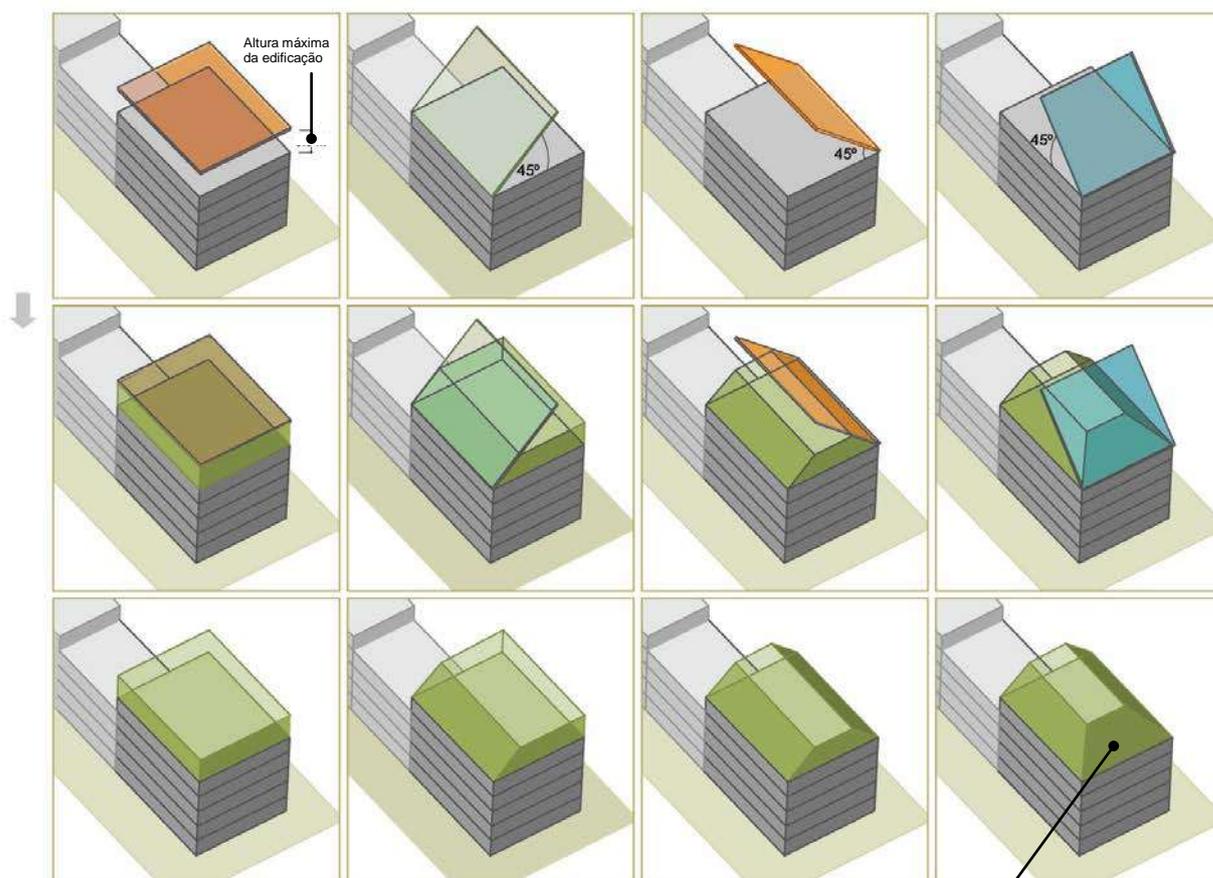
4. CONSTRUÇÃO DE UM PISO RECUADO, APROVEITAMENTO DA COBERTURA EM SÓTÃO OU ALTERAÇÃO DA CONFIGURAÇÃO GERAL DAS COBERTURAS

Traçado Urbano A – Traçado orgânico ou regular

Artigo 42º, nº3, alínea d)

É admissível o aproveitamento da cobertura em sótão ou a alteração da configuração geral da cobertura, desde que seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico e a intervenção resultante se encontre contida:

- Nos planos a 45º que passam pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício;
- No plano horizontal correspondente à altura máxima da edificação.



Volume resultante,
no qual deverá ficar
contida a intervenção

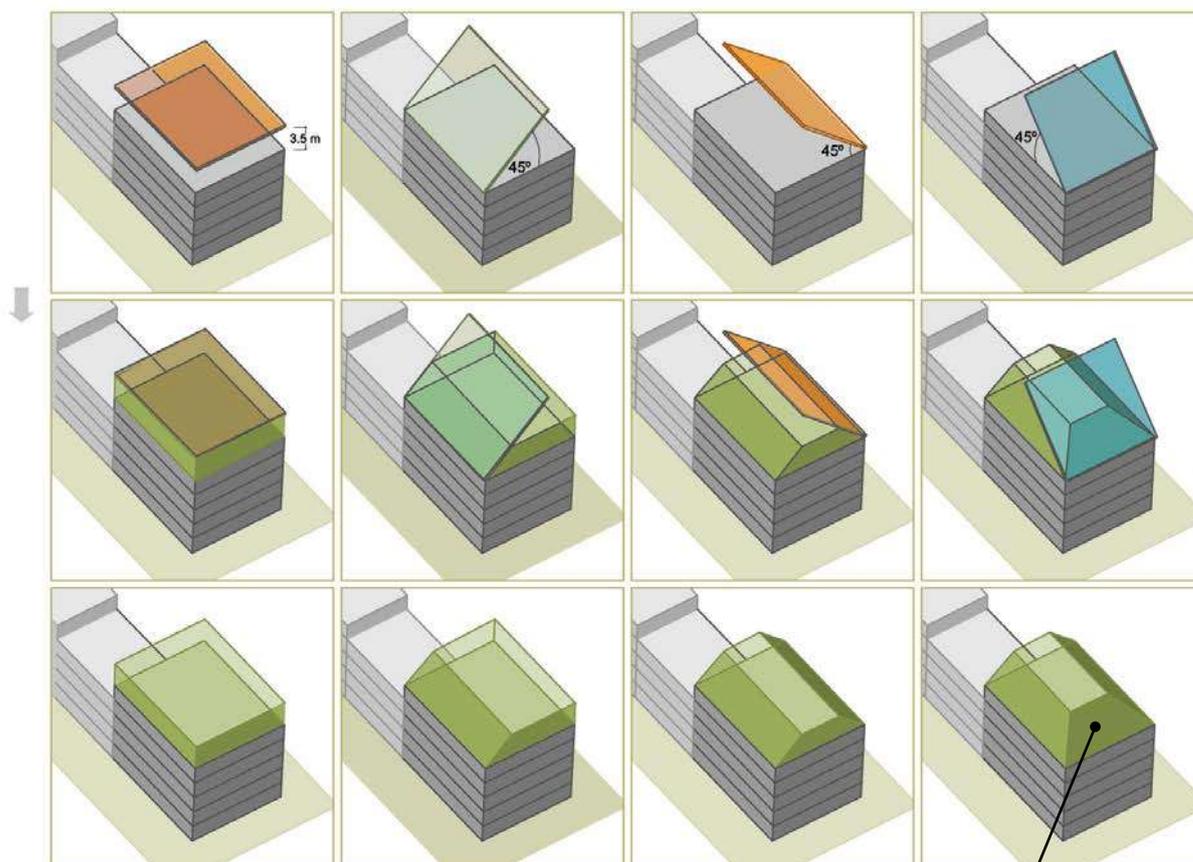
Traçado Urbano B - quinteirões

Artigo 42º, nº4, alínea d) e e)

Para além dos critérios abaixo enunciados deverá ter-se em atenção o seguinte, a construção de um piso recuado só será autorizada quando tal seja dominante nessa frente urbana ou sirva de colmatação à empena existente. Quanto ao aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração das coberturas só será autorizado quando que seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico.

Admite-se a construção de um piso recuado ou o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas desde que o volume resultante fique contido:

- Nos planos a 45º que passam pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício;
- No plano horizontal que passa à altura de 3,5m acima da altura máxima da fachada.



Volume resultante, no qual deverá ficar contida a intervenção

Traçado Urbano C – implantação livre

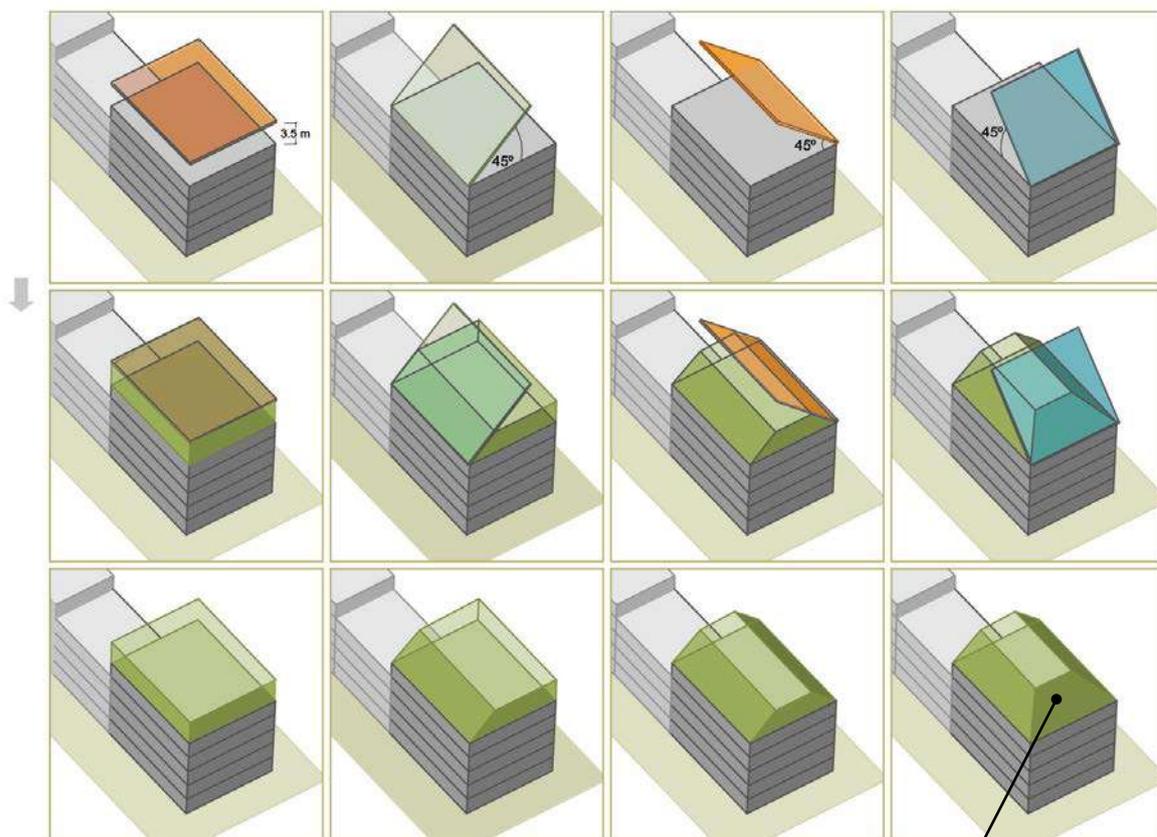
Artigo 42º, nº4, alínea d) e e) por remissão da alínea c) do nº6

Para além dos critérios abaixo enunciados deverá ter-se em atenção o seguinte:

- A construção de um piso recuado só é admitida quando tal seja dominante na frente urbana ou sirva para colmatação da empena existente;
- O aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração das coberturas, nomeadamente através da introdução de trapeiras, mansardas e terraços é condicionado a que seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico.

Admite-se a construção de um piso recuado ou o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas desde que o volume resultante fique contido:

- Nos planos a 45º que passam pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício;
- No plano horizontal que passa à altura de 3,5m acima da altura máxima da fachada resultante do ponto O.



Volume resultante,
no qual deverá ficar
contida a intervenção

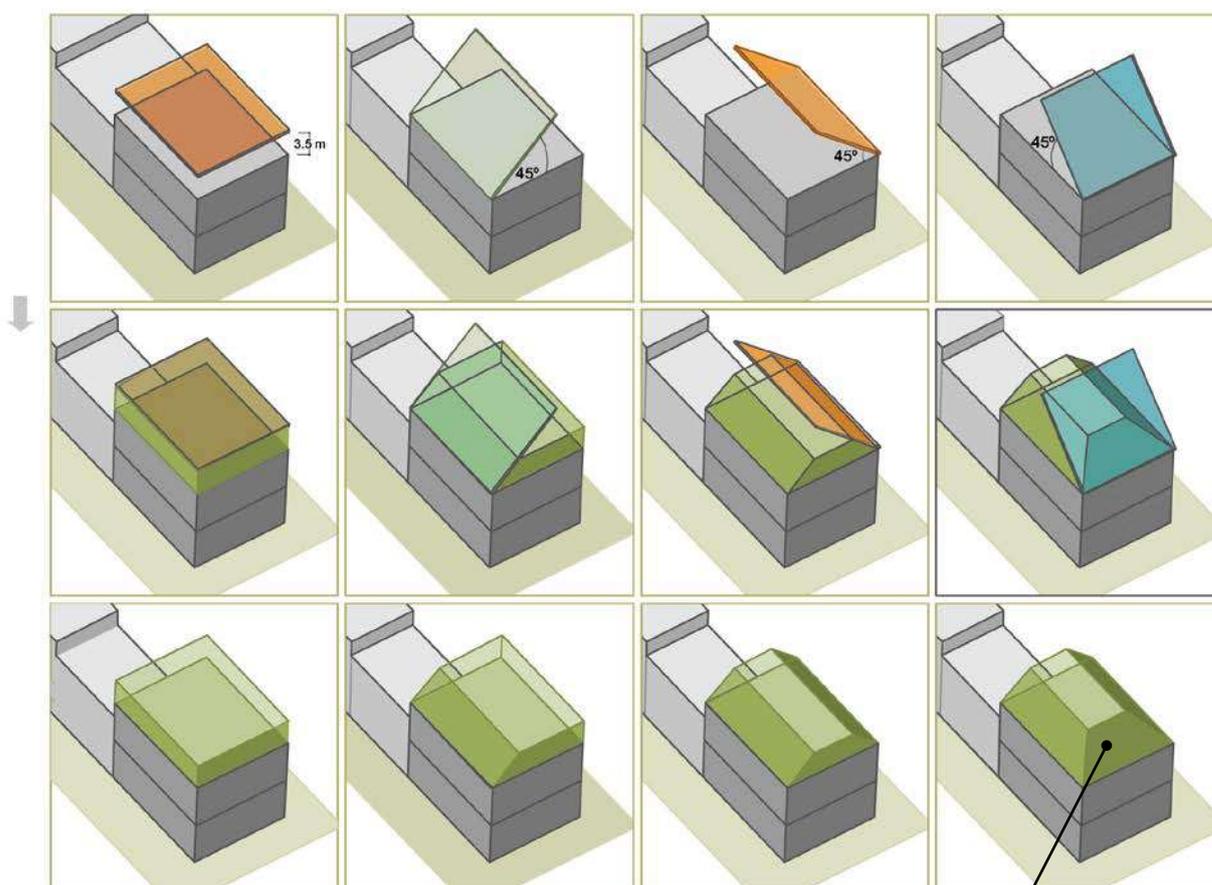
Traçado Urbano D - moradias

Artigo 42º, nº7, alínea c)

Para além dos critérios abaixo enunciados, o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração das coberturas a tardoz, nomeadamente através da introdução de trapeiras, mansardas e terraços é admitido desde que não sejam colocadas em causa as características morfológicas da área: moradias isoladas, geminadas e em banda.

Admite-se a construção de um piso recuado ou o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas desde que o volume resultante fique contido:

- Nos planos a 45º que passam pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício;
- No plano horizontal que passa à altura de 3,5m acima da altura máxima da fachada.



Volume resultante,
no qual deverá ficar
contida a intervenção

5. CONSTRUÇÃO DE PISOS EM CAVE

Artigo 42º, nº3, alíneas f) e g)

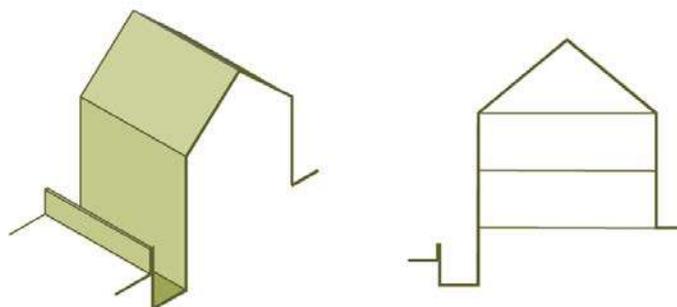
Artigo 42º, nº3, alíneas f) e g), por remissão da alínea g) do nº4

Artigo 42º, nº3, alíneas f) e g), por remissão da alínea e) do nº6

Artigo 42º, nº3, alíneas f) e g), por remissão da alínea b) do nº7

É autorizada a construção de pisos em cave desde que sejam observadas cumulativamente as seguintes condicionantes:

- Assegurar as condições de ventilação e iluminação adequadas ao uso proposto;
- Cumprimento das regras relativas aos logradouros;
- Integração arquitetónica do acesso ao estacionamento;
- Cumprimento de todas as disposições legais aplicáveis.



Na construção de pisos em cave são admitidos os seguintes usos:

- Habitação (desde que seja apenas 1 piso);
- Terciário;
- Equipamento;
- Turismo;
- Estacionamento
- Áreas técnicas afetas às unidades de utilização de edifícios;

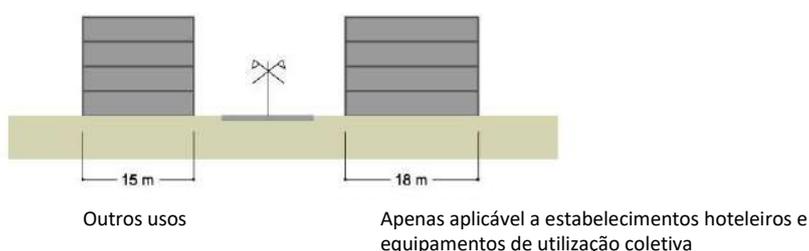
Quaisquer que sejam características da área donde se insiam, as moradias de 1 piso poderão sempre ser ampliadas para 2 pisos acima da cota de soleira.

6. PROFUNDIDADE MÁXIMA DAS EMPENAS DOS EDIFÍCIOS

Artigo 43º, nº1

Na determinação da profundidade máxima das empenas, excluem-se as varandas e corpos balançados, os quais se encontram definidos no artigo 46º do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa.

A profundidade máxima permitida para as empenas de edifícios é de 15m, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva cuja empena poderá atingir os 18m.



EXCEÇÕES À PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 15m OU 18m:

Profundidade de empenas das caves

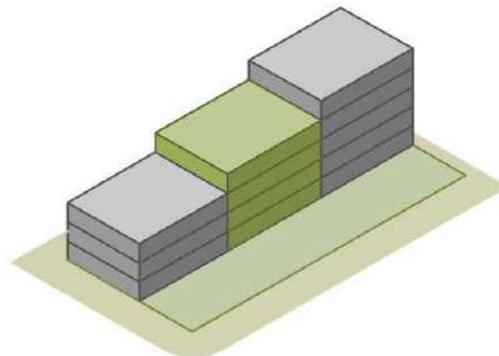
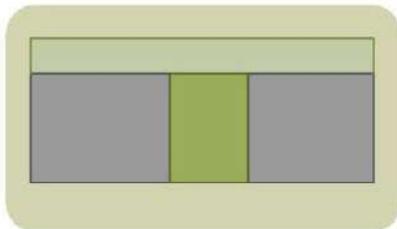
Artigo 42º, nº7, alínea d) e Artigo 44º

A profundidade da empena aquando da construção de caves deverá conformar-se com as regras referentes aos logradouros dos traçados A, B, e C estabelecidas no Artigo 44º do RPDML, e à aplicação do índice de permeabilidade para o traçado D, previsto na alínea d) do n.º 7 do art. 42º do RPDML.

Profundidade de empena quando o edifício dispõe de dois edifícios confinantes

Artigo 43º, nº2

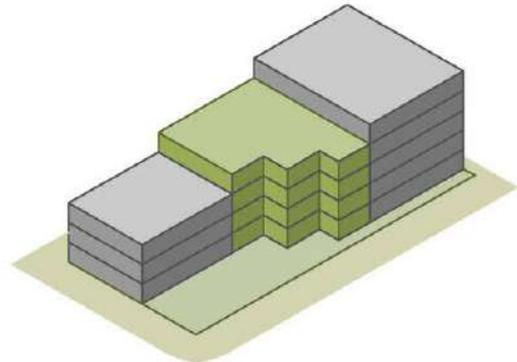
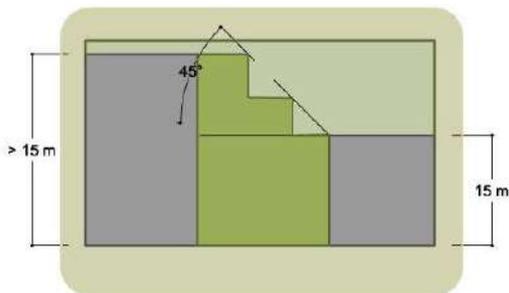
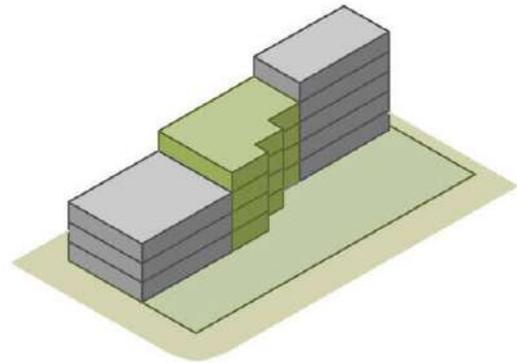
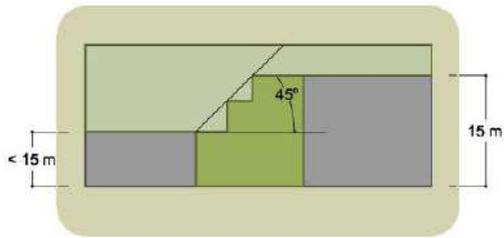
Quando existam edifícios confinantes de ambos os lados ou de um deles e se considere que as respetivas fachadas são de manter, a profundidade do edifício alinha por aquelas fachadas.



Profundidade de empena entre empenas de diferentes profundidades

Artigo 43º, nº3

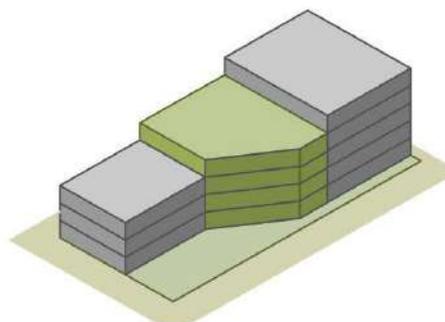
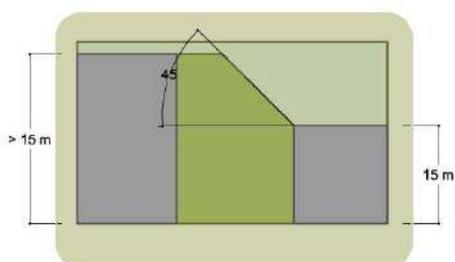
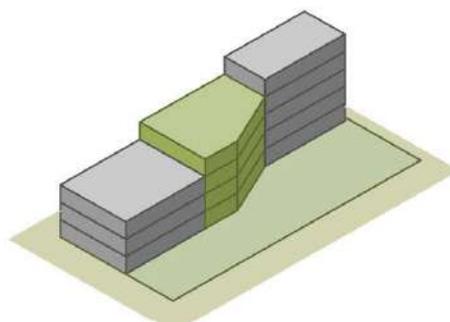
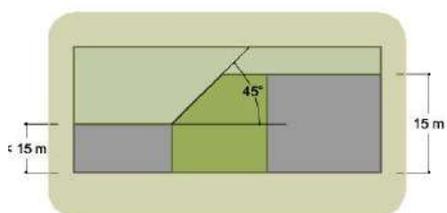
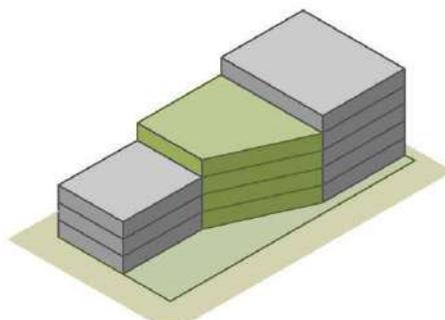
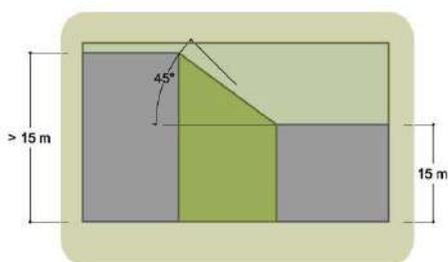
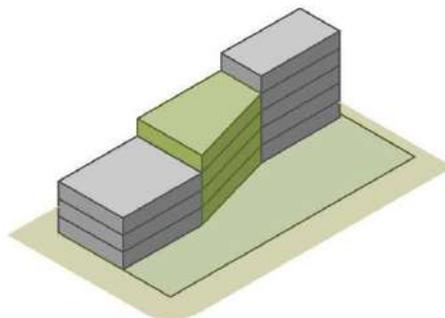
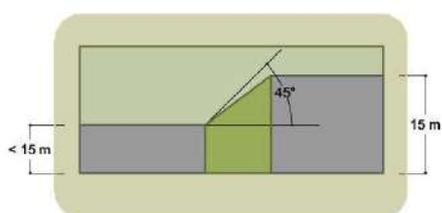
Quando seja necessário obter concordância entre empenas de diferentes profundidades a empena do novo edifício varia por uma série de superfícies contidas num plano virtual de 45º com a empena de menor profundidade, e sem ultrapassar a empena de maior profundidade.



Concordância de empenas através de plano contínuo

Artigo 43º, nº5

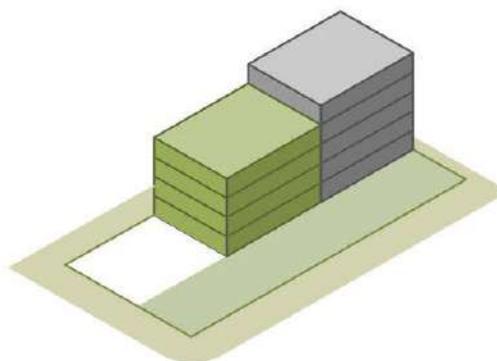
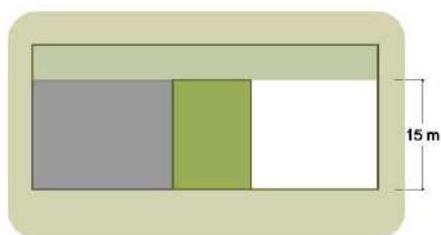
Excepcionalmente, quando se verifique um manifesto benefício para a qualidade interior dos espaços, a concordância entre empenas de diferentes profundidades onde deve ser feita através de um plano contínuo formando um ângulo não superior a 45º com a fachada tardoz.



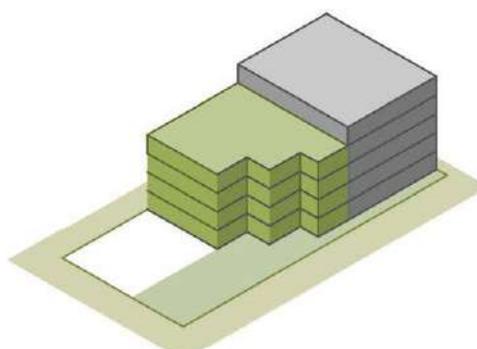
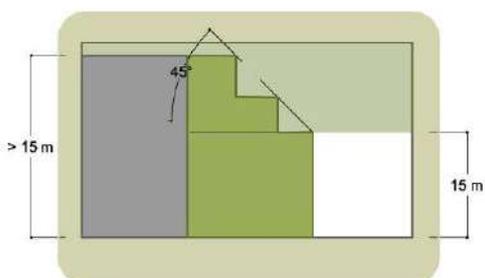
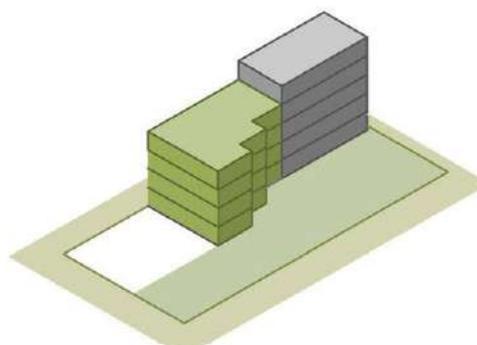
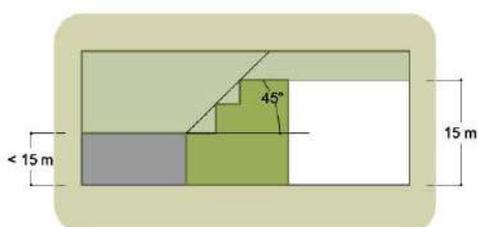
Concordância com uma empena virtual de 15m

Artigo 43º, nº3, nº4 e nº5

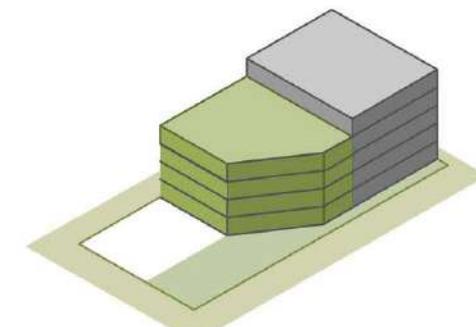
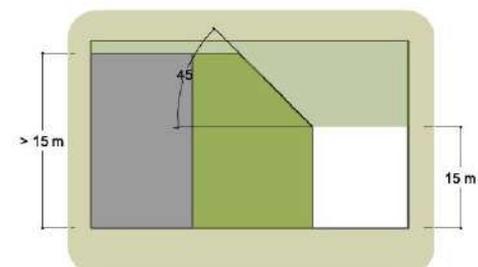
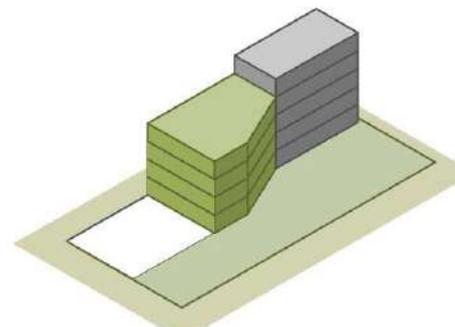
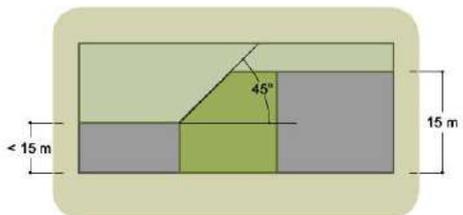
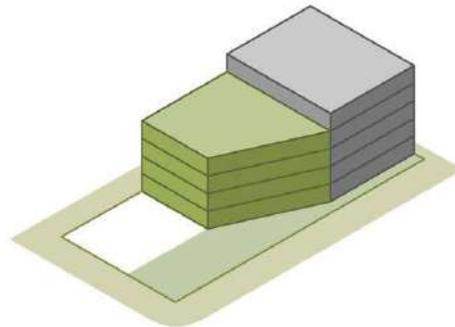
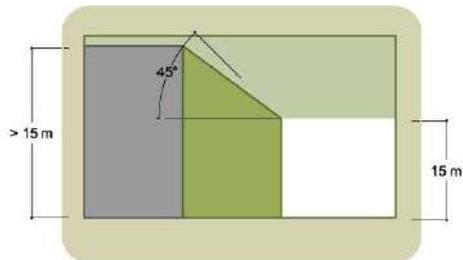
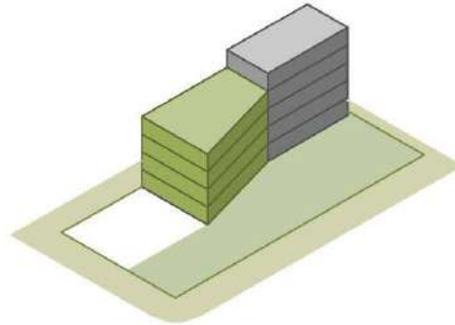
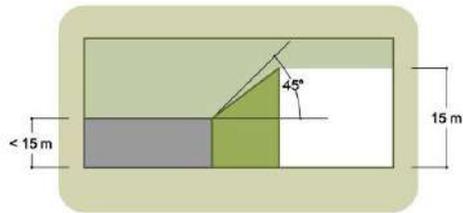
Quando de um ou de ambos os lados não exista edifício confinante, mas exista parcela ou lote suscetível de construção, ou quando as fachadas dos edifícios confinantes não sejam de manter, a empena do edifício, no lado em que se verifique essa situação, tem de observar uma concordância com uma empena virtual de 15 metros, salvo casos devidamente justificados.



Quando o único edifício confinante disponha de uma profundidade diferente de 15m a empena do novo edifício varia por uma série de superfícies contidas num plano virtual de 45º com a empena de menor profundidade, e sem ultrapassar a empena de maior profundidade.



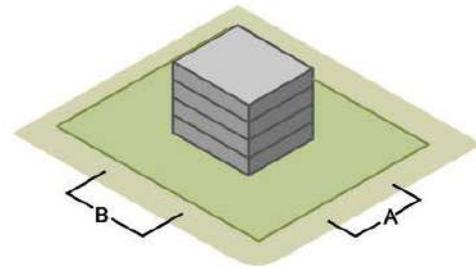
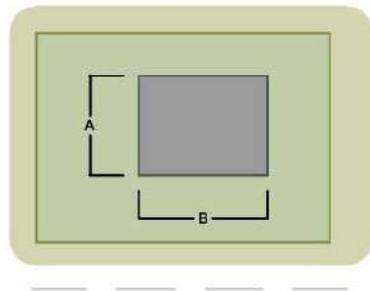
Excecionalmente, quando se verifique um manifesto benefício para a qualidade interior dos espaços, a concordância entre empenas de diferentes profundidades onde deve ser feita através de um plano contínuo formando um ângulo não superior a 45º com a fachada tardoz.



Profundidade de empenas em edifícios isolados

Artigo 43º, nº6

Os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima da empena.



ESPAÇOS A CONSOLIDAR

A2.3. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NOS ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

		artigo	
Caracterização	Compreendem áreas a reverter 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	Usos de terciário, indústria, logística, habitação, turismo, investigação e equipamentos. 61º		
	Uso habitacional não pode ultrapassar 30% da superfície total de pavimento proposta: <ul style="list-style-type: none"> no âmbito da unidade de execução no âmbito de cada operação urbanística e desde que a habitação se insira em programa de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.		
	Exceção: operações de loteamento destinadas à reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), onde o uso habitacional pode ser superior.		
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 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 58º.		
	Altura máxima da fachada	Média da altura das fachadas.	
	Empenas	Profundidade Máxima:15 metros.	
		Profundidade Máxima: 18 metros - estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva. 62º	
		Os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena.	
	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.	
		Caso Geral	Svp ≥ 0,5 ATLog A ≥ 0,2 ATLog
	Svp	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
Operações de loteamento	Índice de edificabilidade	<p>1,2</p> <p>Majorado até 1,5, desde que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis e sem prejuízo das áreas de cedência previstas no Art.º 88.º, • a operação gere e/ou utilize créditos de construção (Art.º 84º) ou seja promovida pelo Município.
	Svp	<p>62º</p> <hr/> <p>$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$ $Svp \geq 0,3 Aref$ (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)</p>

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, empreendimentos turísticos e serviços complementares, bem como equipamentos de caráter lúdico que se destinem à afirmação de Lisboa enquanto destino turístico.	
	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.	50º 64º
Operações urbanísticas	Logradouros dos imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património: projeto de espaços exteriores.	
	Obras de construção, ampliação e alteração, desde que salvaguardada a valorização dos espaços verdes.	
	Interdita a constituição de lotes por operação de loteamento	
Edificabilidade	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	<ul style="list-style-type: none"> 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; 	50º
	<ul style="list-style-type: none"> 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
	<ul style="list-style-type: none"> quando a operação preveja a demolição dos edifícios existentes de legalidade comprovada, para garantir a melhoria ambiental e a integração do edificado na paisagem. 	