

2.º SUPLEMENTO

SUMÁRIO

GOVERNO DE MACAU

Portaria n.º 68/91/M:

Aprova o Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior.

Portaria n.º 69/91/M:

Aprova os Regulamentos dos Planos de Pormenor do Plano de Reordenamento da Baía da Praia Grande.

GOVERNO DE MACAU

Portaria n.º 68/91/M

de 18 de Abril

Com o Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior pretende fundamentalmente a Administração

do Território garantir que a ocupação e uso dos solos nesta nova parte da cidade se processe sob forma organizada e equilibrada.

Nesta conformidade e tendo presente que a dimensão e relevância das obras a realizar implicam a regulamentação do referido Plano de Intervenção;

Usando da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 1 e pelo n.º 2 do artigo 16.º do Estatuto Orgânico de Macau e nos termos da Portaria n.º 192/90/M, de 3 de Outubro, o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determina:

Artigo único. É aprovado o Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior, anexo à presente portaria e que dela faz parte integrante.

Governo de Macau, aos 10 de Abril de 1991.

Publique-se.

O Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas,
Luís Macedo Pinto de Vasconcelos.

PLANO DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DOS NOVOS ATERROS DO PORTO EXTERIOR (PIUNAPE)

I - MEMÓRIA DESCRIPTIVA DO PLANO

1 - ORIGEM, OBJECTIVOS E ÂMBITO DO PIUNAPE

O Governo de Macau adjudicou ao Consórcio Palmer and Turner (P&T), Euroconsult, Deloitte, Haskins & Sells e Gabinete de Estudos Técnicos e aos consultores Arqts Fernando Távora e Siza Vieira, em 1982 e como resultado de um concurso público internacional, um estudo de planeamento para uma zona a aterrinar localizada na área do Porto Exterior, a Sul de terrenos já conquistados ao mar (ZAPE), tendo sido entregue ao Governo, no Verão de 1984, o Relatório Final do Plano de Intervenção Urbanística do Porto Exterior (PIUNAPE). Foram adjudicadas, em 1985, pelo Governo de Macau, as obras de construção da primeira fase do aterro.

A necessidade sentida pelo Governo do Território de articular e compatibilizar as diversas orientações propostas por um conjunto de Planos de Intervenção Urbanística realizados na mesma altura, mas referidos a pressupostos diversos e, bem assim, a necessidade de dispôr de um quadro de referência global para a sua política de ordenamento físico (apoiado em bases realistas de progresso económico e social e salvaguarda de importantes valores históricos e culturais ligados à presença portuguesa em Macau),

levou a que este tivesse promovido a partir de 1984 a implementação de um estudo de âmbito geral e carácter territorial, o "Plano Director do Território de Macau" (PDTM).

Este estudo conduziu a uma série de conclusões e outras tantas propostas que constituíram a razão que justificou a 1ª Revisão do PIUNAPE encomendada pela Administração do Território, em Abril de 1987, a P&T (GAP) e aos seus consultores. Antes do Verão de 1987 foram alterados alguns dos pressupostos básicos em que o trabalho de revisão havia assentado. Em finais de 1987 verificou-se o abandono do PDTM por parte da Administração do Território e, na mesma altura, consumou-se a suspensão efectiva dos trabalhos de revisão do PIUNAPE.

No início de 1990 foi tomada pela Administração do Território a decisão de encomendar um novo estudo de revisão do PIUNAPE, agora à luz de novos condicionalismos, nomeadamente a implementação do "Plano de Fecho da Baía da Praia Grande", o compromisso de concessão de lotes na área já aterrada do NAPE à Sociedade Macau - Obras de Aterro, Lda., as obras entretanto iniciadas dos chamados Grandes Empreendimentos (Túnel, Nova Ponte, Aeroporto, Porto, Ka-Hó ...), a ocupação efectiva de boa parte da ZAPE com edifícios, e a construção do Novo Terminal do Porto Exterior.

Ainda que o quadro urbanístico em que se processa hoje a revisão do PIUNAPE seja substancialmente distinto

daquele que o enquadrava em 1982, a postura disciplinar que o informava mantém-se e, de certa forma, viu-se reforçada pela falência dos modelos alternativos de ordenamento urbano que, entretanto, viram a luz do dia em Macau (casos do bairro do Hipódromo e da ZAPE, por exemplo).

O PIUNAPE propunha, enquanto estudo de planeamento referenciado a um programa genericamente formulado pelo Governo e assente em opções disciplinares claras e fundamentadas, um quadro geral e articulado de intenções e procedimentos que visavam, no seu todo (e se aplicados), ordenar os usos e as transformações do solo e da matéria edificada definindo, organizando e articulando os sistemas e as redes estruturantes da zona e as suas ligações com a envolvente. Esse quadro geral de ordenamento urbanístico da área consagrava uma certa flexibilidade na destinação dos usos que sugeria, mas era, justificadamente, defensor de um modelo físico de ocupação bastante mais rígido.

O PIUNAPE, ao propor um sistema mais flexível para os usos e mais rígido para o modo de fisicamente ocupar o solo, fazia-o tendo presente: a coerência interna e intrínseca do modelo de ocupação que propunha, a impossibilidade de prever, a prazo, a relação de forças entre a oferta e a procura de áreas construídas por sector de actividade, o tipo e a importância dos níveis de articulação entre as áreas de aterro propostas e a envolvente imediata e a menos próxima.

Ganhava particular relevância neste sistema de valores a ideia de que o NAPE, pelas suas posição geográfica e dimensões, constituía uma oportunidade, porventura única, de introduzir e defender uma nova ordem de composição urbana numa área que, pela sua localização privilegiada na frente Sul/Nascente da Península de Macau constituirá sempre a porta de entrada no Território para quem, a ele chegue, por mar.

O que se propunha não era, assim, só um modo de preencher uma área de expansão urbana - era, antes, um sistema coerente de ocupação e ordenamento de um sector importante da expansão da cidade: coerente em cada uma das suas partes e articulado no seu conjunto; o PIUNAPE decorria de uma visão global e organizada dos vários elementos em presença e assumia-se, legítima e inteiramente, como uma "Composição Urbana" em si mesma e estruturadora, em certa medida, do sistema geral em que se inseria e que ajudava a ordenar, a valorizar e a qualificar.

Todavia, quizeram o tempo e as circunstâncias que o PIUNAPE fosse objecto de algumas alterações de fundo, sem referência aos raciocínios gerais que tinham fundamentado e enquadrado as soluções primitivamente formuladas, inviabilizando, nalguns casos irremediavelmente, soluções urbanísticas porventura mais correctas e generosas para com o Território e seus habitantes.

Acresce que, a maioria dessas alterações, ao serem propostas e aceites, não foram referidas a um quadro

geral de opções e procedimentos, isto é, não se inseriram em nenhum plano articulado e coerente de acções e, portanto, impõem agora a algumas das soluções encontradas no âmbito desta última revisão, um carácter mais limitado, algo contingente e circunstancial.

Assim, tendo em conta as propostas iniciais do PIUNAPE, reavaliadas cada uma das várias facetas de cada um dos diversos aspectos presentes à luz de um exercício disciplinar orientado para a sua adequação a níveis aceitáveis (e viáveis) de coerência global, resultaram as novas soluções de desenho urbano para a área, que constituem o objectivo último da presente versão do PIUNAPE, que ora se apresenta na sua forma final.

Do que, global e concretamente, se propõe nesta versão final do Plano importa, em síntese, referir os ajustes: a) nas dimensões da área do aterro e respectivos limites; b) na distribuição e organização espacial dos usos urbanos e respectivos quantitativos; c) na interacção da zona já aterrada e a aterrarr com as áreas adjacentes; todos eles decorrentes da realidade urbana envolvente e dos objectivos programáticos oportunamente formulados e actualmente prosseguidos pela Administração do Território de Macau.

2 - ORIENTAÇÃO GERAL DA PROPOSTA

Face à diversidade e complexidade das situações presentes, em termos de opções e soluções

urbanísticas, pensamos que a presente Revisão do PIUNAPE constituiu a oportunidade para se:

- a) fazer o ajustamento das propostas iniciais do Plano ao novo quadro de referência geral de desenvolvimento, crescimento e ordenamento do Território de Macau, prosseguido pela sua Administração;
- b) reintroduzir alguma da coerência global que, de algum modo, foi retirada pelas várias decisões pontuais entretanto tomadas para a área do NAPE (NAPE I e II da versão original do Plano).
- c) reavaliar e repropor uma estrutura de relação coerente entre os vários elementos que virão a conformar o NAPE em si mesmo e na sua articulação com a envolvente construída e em projecto, mais de acordo com o que se defende que venha a ser, em termos quantitativos e qualitativos, esta área de expansão de Macau.

Tendo presente este quadro de referência iremos apresentar, em seguida e de forma resumida, algumas das soluções urbanísticas adoptadas na envolvente e que condicionam o ordenamento físico do NAPE, após o que referiremos as que propomos para o desenho urbano da área.

2.1 - Propostas do PIUZAPE com implicações no NAPE

As decisões relativas à altimetria máxima permitida para os edifícios a construir na ZAPE (que

constituiem o pano de fundo contra o qual se recortará a silhueta do futuro NAPE), os alinhamentos dos eixos Norte/Sul das vias que limitam a área central de reserva, correspondente aos quarteirões 10 e 139 (que serão prolongados como eixos de duas das três avenidas de ligação à estrutura viária do NAPE), a aprendizagem disciplinar possibilitada pelas soluções urbanísticas e arquitectónicas patrocinadas pelo plano para aí idealizado (PIUZAPE), bem como os condicionalismos decorrentes da concepção e execução das redes de infraestruturas viárias e de saneamento básico, são os aspectos que, de algum modo, informam e condicionam algumas das soluções adoptadas na presente revisão do PIUNAPE.

2.2 - Propostas do Plano de Fecho da Baía da Praia Grande (PFBFG) com implicações no NAPE

No Programa Preliminar formulado pela Administração para o estudo de revisão do PIUNAPE, constava expressamente a indicação da necessidade de articular as duas áreas de expansão urbana nesta zona da Península de Macau (Praia Grande e NAPE). Esta necessidade decorria não só de imperativos disciplinares, mas também de compromissos relativos à concessão de terrenos: parte da área objecto de concessão no âmbito do PFBPG localiza-se a Nascente da Ponte Nobre de Carvalho e a Poente da área já aterrada do NAPE e reproduz sensivelmente, em termos de superfície, a proposta do PIUNAPE original. As implicações das soluções propostas pelo PFBPG

reflectem-se, além disso, na área objecto deste estudo, em 3 frentes principais: a via marginal de fecho da baía, o lago interior e a rede de infraestruturas.

- a) A primeira, uma vez que conduziu à inclusão, no extremo Sul da área do NAPE, de uma via marginal com uma dimensão física e uma importância no contexto urbano que não havia sido considerada nas soluções de Plano anteriormente apresentadas.
- b) A segunda, porque impede que o canal previsto a Norte da área de aterro se abra livremente a Poente nas águas do mar, levando a que a frente sobre o lago (frente Poente) exija um tratamento diferente do inicialmente previsto.
- c) Finalmente, a terceira, porque exigiu a adaptação do sistema de infraestruturas preconizado nas versões anteriores do PIUNAPE, de modo a compatibilizá-lo com as propostas entretanto formuladas para as redes de saneamento na área de intervenção do PFBPG.

Há que referir ainda que os valores e distribuição das áreas brutas de construção que nos foram fornecidas como dados de base pelo Programa Preliminar formulado pela Administração para a área do NAPE (zona B) e relativos ao PFBPG, são os resultantes dos estudos e compromissos efectuados no âmbito deste último plano.

2.3 - Outras propostas com implicações na área do PIUNAPE

Para além das propostas do Plano de Fecho da Baía da Praia Grande e das do PIUZAPE para as áreas limítrofes a Poente (Praia Grande) e Norte (ZAPE), é necessário referir as que foram idealizadas, se encontram em construção, ou foram concluídas recentemente. São elas o Novo Terminal de Passageiros do Porto Exterior, o Novo Túnel sob a colina da Guia, o viaduto no nó de S. Francisco, o arranjo da Praça Ferreira do Amaral, o complexo comercial frente ao actual terminal do Porto Exterior e a Nova Ponte de Ligação Macau-Taipa. Sempre que possível estes projectos foram incluídos nos desenhos produzidos no âmbito desta Revisão do PIUNAPE.

3 - PROGRAMA PARA A REVISÃO DO PIUNAPE

Da leitura, análise e conjugação do corpo de intenções da Administração para o NAPE, dos diversos estudos elaborados para a frente Sul de Macau, dos comentários formulados pelas entidades oficiais às propostas constantes do Relatório da FASE I da presente Revisão PIUNAPE, resulta o que entendemos ser o Programa Base ao qual o Relatório da Fase II procura dar resposta.

Em linhas gerais, diremos que as propostas formuladas nesta Revisão do PIUNAPE resultam prevalentemente dos programas quantitativo e qualitativo enunciados pela Administração para esta zona de expansão da Península.

A implicação mais directa das prescrições constantes do Programa enunciado pela Administração nas propostas originais do PIUNAPE reveste natureza quantitativa. Os valores da área de aterro bem como o número de m² de Área Bruta de Construção foram, em relação à proposta original, significativamente aumentados. O NAPE I volta a possuir uma sub-fase IB (zona B) enquanto que o NAPE II desapareceu por inteiro e nele está agora a ser construído o Novo Terminal de Passageiros do Porto Exterior.

Aumentada de novo a superfície de aterro, para valor muito semelhante ao da proposta original, definido nas suas linhas gerais o programa de ocupação da nova área em termos de usos, e introduzidos alguns projectos novos nas zonas envolventes, constituía objectivo desta fase do estudo, reavaliar e ajustar pontualmente as propostas anteriormente formuladas para o NAPE, tendo em conta, simultaneamente, os condicionalismos gerais enunciados no Programa-Preliminar e as considerações entretanto formuladas pela GPU, a DINDEP e a DTRDEP da DSSOPT, como resultado da apreciação que fizeram da Fase I do estudo.

Ponderado o vasto e complexo conjunto de informações, prescrições, estudos, projectos, críticas e sugestões, foi possível preparar algumas propostas que foram, a seu tempo, apresentadas a S. Exa. o Sr. Secretário Adjunto para os Transportes e Obras Públicas e que correspondiam, naturalmente, ao que sobre estas matérias considerávamos ser conforme à prossecução dos

objectivos disciplinares decorrentes dos nossos pontos de vista.

Mereceram tais propostas o acordo de princípio de Sua Exa. o Sr. Secretário Adjunto para os Transportes e Obras Públicas pelo que, quanto se segue, representa, tão sómente, o aprofundamento de quanto lhe foi, oportunamente, presente e exposto.

Vale a pena recordar ainda e de novo, o conceito geral que presidiu à composição original do NAPE e que, conhecidas e ponderadas as várias questões agora em presença, julgámos ser de manter como o suporte organizador fundamental das soluções ora adoptadas:

"O desenvolvimento urbano de Macau caracterizou-se, até uma época recente, por uma equilibrada relação entre Natureza e Construção; numa 1^a fase com preponderância na escolha do sítio, progressivamente pelo diálogo entre rigor geométrico e elemento natural.

Não será alheia a esta característica a tradição chinesa de organização do espaço, de que é exemplo o templo chinês da Barra "Má-Kok-Miu".

A persistência desta tradição no cruzamento com a cultura europeia, está presente em Macau, desde a arquitectura à organização do Território.

O distanciamento relativamente a esta atitude é recente, mas tende a acentuar-se, umas vezes fundamentado em fortes movimentos de transformação (o traçado radical da Av. Almeida Ribeiro), outras vezes reflectindo apenas a incompreensão ou a indiferença pelo delicado e instável equilíbrio ecológico e cultural (o aterro da Praia Grande no princípio deste século).

O impacto do modelo Hong Kong, e a não consideração das diferenças decorrentes do suporte físico e cultural e da particular inserção da dinâmica económica da região, produziram já imagens que anunciam uma previsível situação de ruptura.

O programa agora proposto, e as vastas áreas de aterro que prevê, podem defender a equilibrada identidade ainda existente, ou acentuar irreversivelmente aquela "ruptura" (em "Introdução" do Relatório da Fase IB da versão original do PIUNAPE).

"O plano propõe uma renovada atenção no que se refere às relações entre Natureza e Construção, entre Pre-existência e Intervenção. As áreas a aterrarr evitam, por princípio, o contacto directo com os limites actuais da Península, construídos ou naturais, geometrizam-se globalmente e, na sua organização espacial interna, relacionam-se com as zonas confinantes e com a cidade, em pontos geográfica ou historicamente essenciais, articulam-se ou fragmentam-se apenas o necessário para evitar a descontinuidade do tecido urbano, ou a ruptura de escala.

As novas áreas envolvem a Península a Sul e a Leste, constituindo um primeiro plano de perfil constante, sobreposto e dominado pelo perfil natural, por sua vez recortado contra as montanhas do território chinês.

Esse novo primeiro plano está contido pelo desenho vigoroso, contudo delicado, dos diques de protecção do canal do Porto Exterior, a partir de cujo desenvolvimento se consolidam as quadriculas propostas.

A relação entre os diques e as áreas aterradas, faz-se de modo a não destruir a fluidez existente, a qual constitui um prolongamento, a outra escala e de outra época, da fina interpenetração da água e das margens construídas, característica do Porto Interior.

A descontinuidade que favorece esta interpenetração, por aproximação de áreas sensivelmente rectangulares, separadas por canais, permite fixar as primeiras fases do plano, sem comprometer a abertura a alternativas posteriores, decorrentes de algumas indefinições face a outros planos para a área.

Entre estas áreas geometricamente traçadas, prevêem-se zonas arborizadas que simulam os recortes naturais da Península de modo a garantir o equilíbrio que poderia ser afectado por uma excessiva e contínua massa construída". (em "Conceitos Gerais do Plano" do Relatório da Fase IB da versão original do PIUNAPE).

"A quadricula adoptada para o Porto Exterior obedece a um módulo de 72 x 144m, variando a dimensão dos quarteirões de acordo com os diferentes perfis dos arruamentos adoptados. Esta zona localiza-se entre o Terminal de Passageiros do Porto Exterior e o Centro Cívico da Praia Grande. Este facto, por si só, confere-lhe uma complexa vocação, que comprehende habitação e actividades terciárias, comércio, educação e recreio. A sua articulação com áreas construídas preexistentes, e ainda, o carácter de pequena península artificial, aconselham uma organização espacial menos sistemática do que a proposta para a área da Areia Preta.

Mantem-se, contudo, a ortogonalidade, o carácter compacto do quarteirão, e a constância de cércea, apenas interrompida na frente Oeste, resultando os espaços públicos como o negativo dos volumes construídos. As interrupções na continuidade do tecido referem-se fundamentalmente a um vasto espaço aberto, que prolonga o previsto no Plano ZAPE, e a uma Praça interior que, com ele articula." (em "Porto Exterior" do relatório da Fase IB da versão original do PIUNAPE).

A terminar, e em resumo, podemos dizer que as propostas que se seguem resultam da articulação entre o Conceito Geral de Plano que acabámos de transcrever, o Programa Preliminar da DSOPT, o conjunto dos objectivos programáticos da Administração aplicáveis à zona, os projectos entretanto previstos ou elaborados para a área do NAPE e sua envolvente (Praia Grande, ZAPE, Novo Terminal de Passageiros e Nova Ponte Macau-Taipa) e os comentários de apreciação das várias entidades oficiais à Fase I do presente trabalho.

4 - PROPOSTA GERAL DE ORDENAMENTO PARA O NAPE

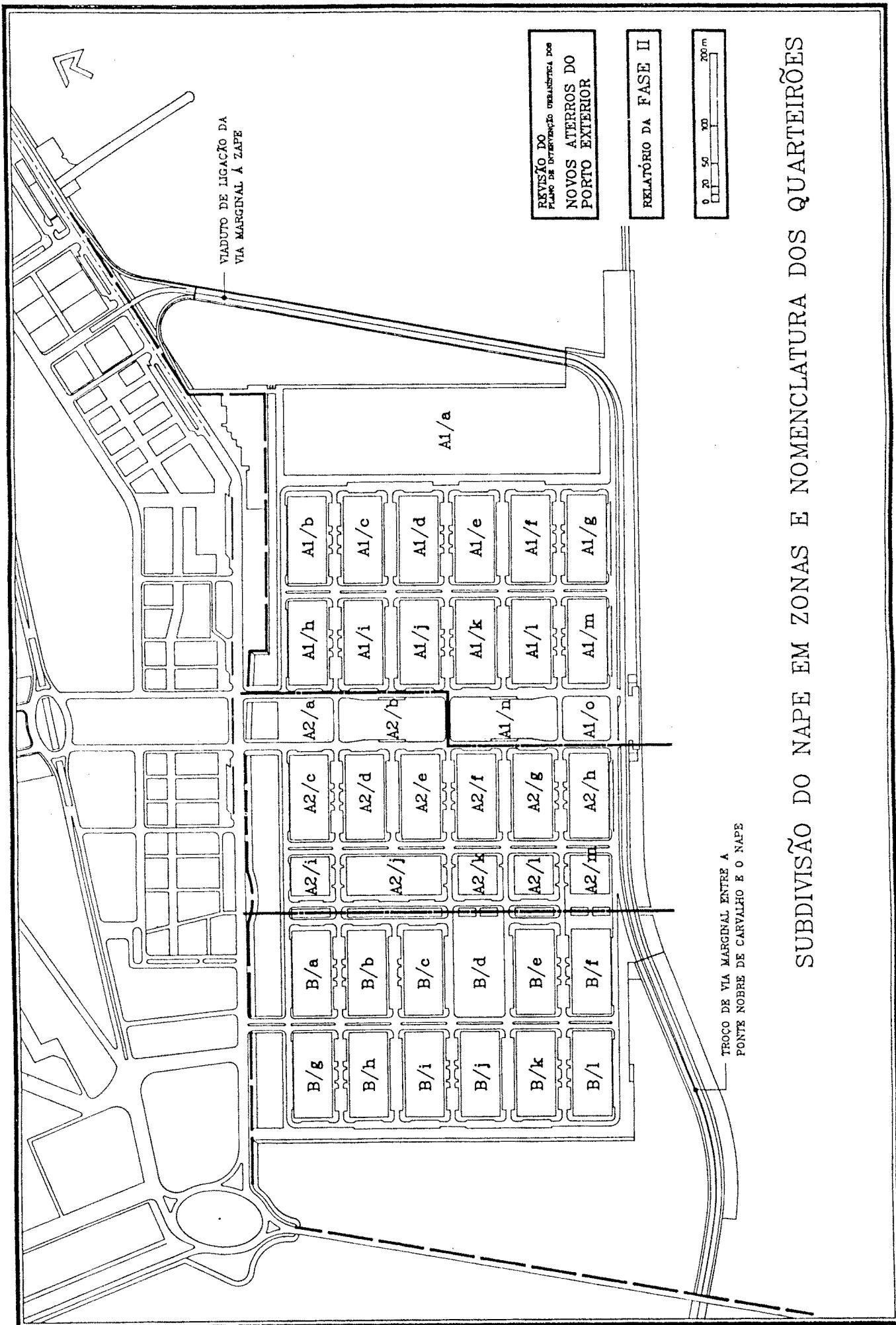
4.1 - Subdivisão da área do NAPE em Zonas (Ver desenhos)

A área do NAPE passou a ser constituída, de acordo com o Relatório da Fase I por duas zonas:

Zona A, que genericamente é constituída pela superfície já aterrada no Porto Exterior; Zona B que será conquistada ao mar entre o antigo "Molhe da Longevidade" e a zona fronteira ao hotel Lisboa, cuja concessão à "Companhia Nam Van" está prevista no âmbito do "Plano de Fecho da Baía da Praia Grande".

A Zona A, por sua vez, é constituída por duas sub-zonas: a sub-zona A1 que corresponde genericamente a um compromisso de concessão de terrenos da Administração à "Sociedade Macau - Obras de Aterro", Lda. já publicado na imprensa oficial do Território em Junho de 1990 e a sub-zona A2 que se localiza entre a anterior e a Zona B a Poente. Por razões que se prendem com os referidos compromissos o quarteirão A1b, ainda que integrado fisicamente na sub-zona A1 é, para efeitos do presente estudo, considerado como parte da sub-zona A2.

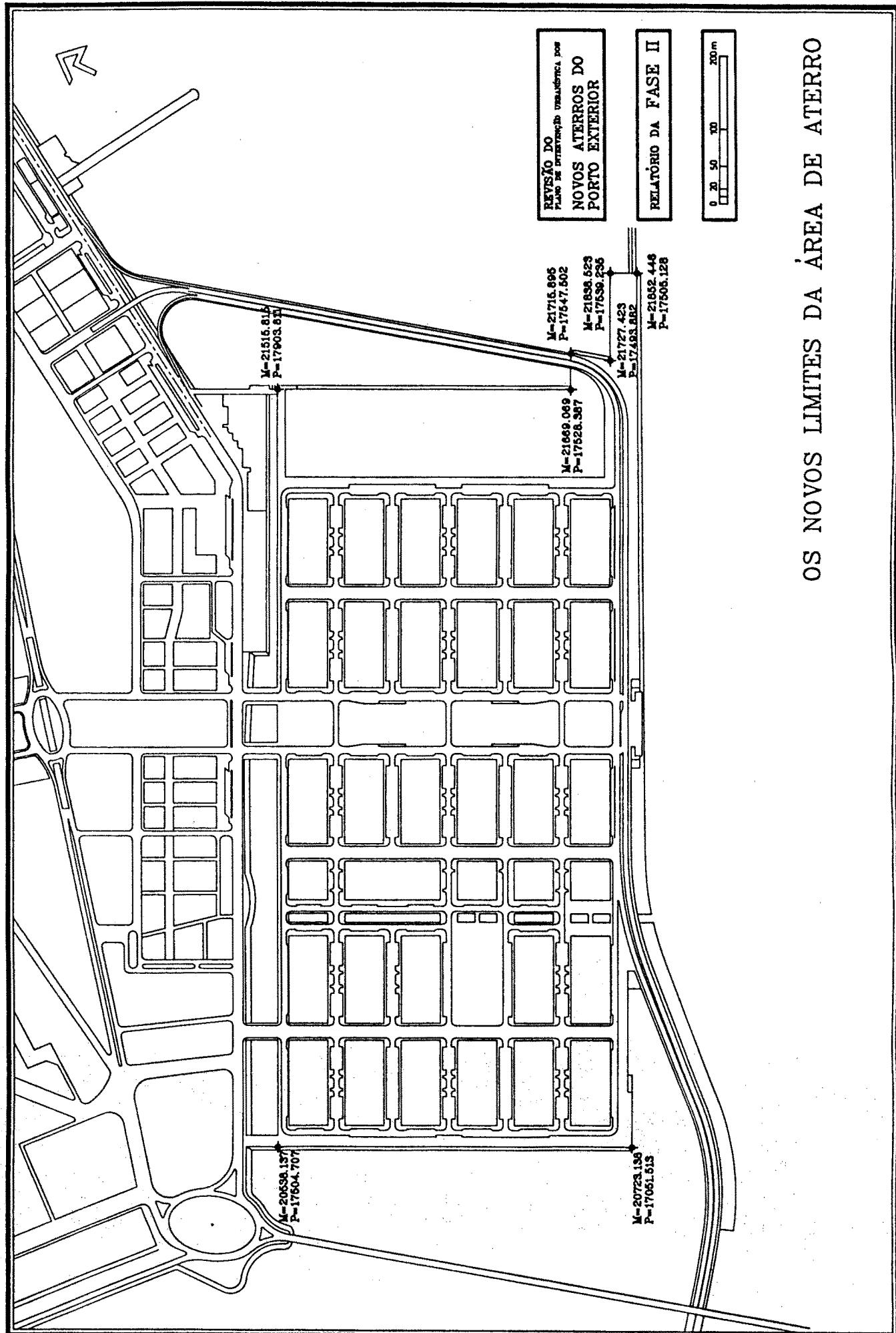
Inventariados e testados, de forma genérica, os quantitativos de Área Bruta de Construção previstos pelo Programa Preliminar para as Zonas A e B, com recurso a protótipos de edifícios, foi possível encontrar uma solução de plano para uma ocupação urbana articulada de ambas as Zonas. A reavaliação feita nesta 2ª fase do estudo conduziu a ajustes de pormenor e a solução que se propõe com carácter final é a que se encontra descrita nas páginas e nos desenhos que se seguem.



4.2 - Novos limites para a área de aterro (Ver desenhos)

Propõe-se a área total e final do NAPE seja de 532.967m² sendo que a Zona B terá 156.122m² e a Zona A 376.845m² (A₁ = 241.931m² e A₂ = 133.024m²). Tal como ficou dito no Relatório da Fase I as razões fundamentais que enquadram e justificam a adopção de novos limites para a área de aterro são as que resultam da necessidade de:

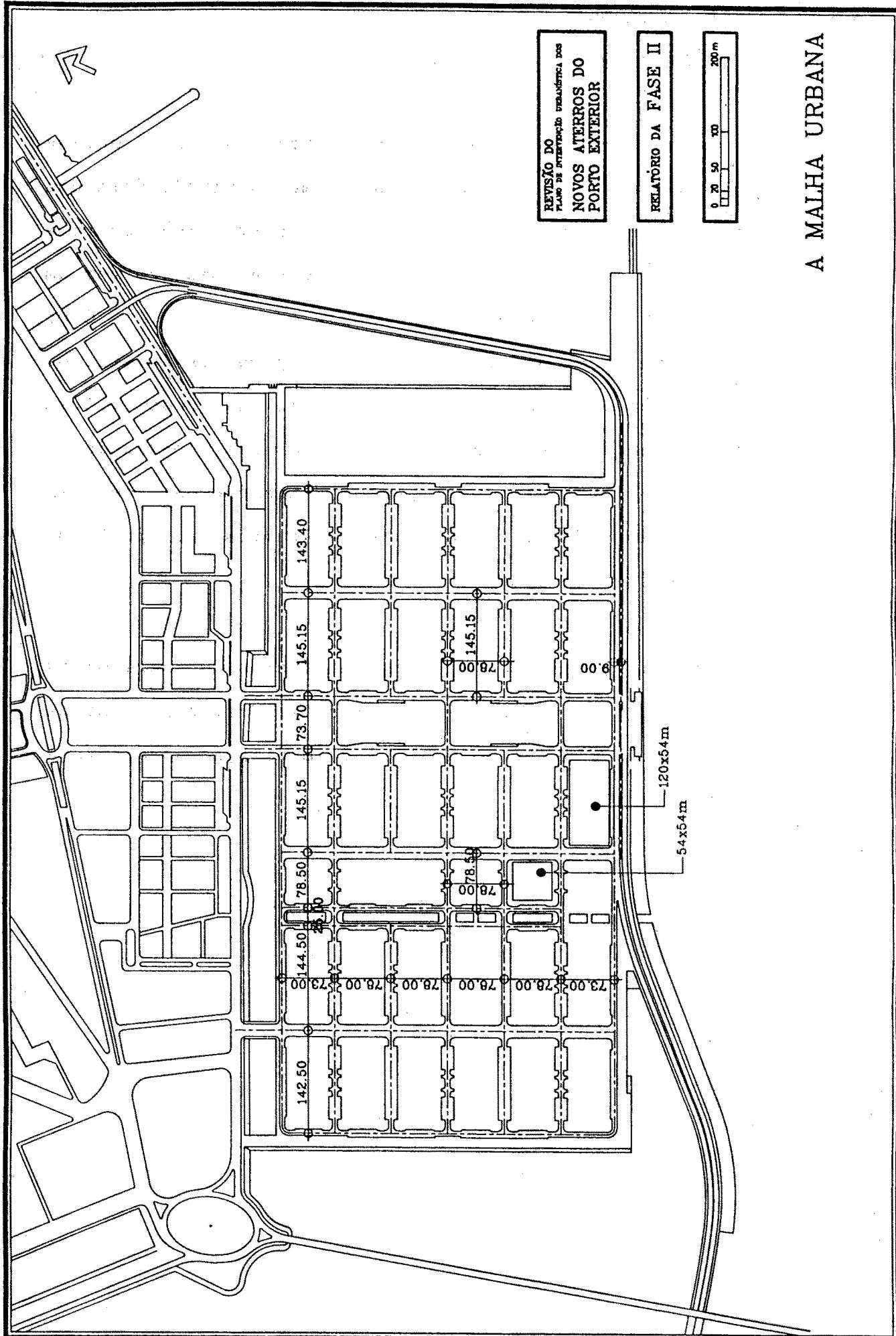
- a) Garantir uma dimensão do NAPE capaz de responder às exigências do Programa Preliminar e possibilitar escala e coerência compositiva ao desenho urbano sugerido para a área no seu conjunto.
- b) Diminuir a largura do canal de separação entre o tecido urbano existente (ZAPE) e a nova área de expansão (NAPE) de forma a minorar os problemas de construção da via marginal periférica.
- c) Viabilizar a criação de um Parque Urbano em frente do Hotel Oriental destinado a constituir uma importante reserva de área verde pública na frente Sul da Península de Macau.
- d) Procurar equilibrar, de modo razoável e sensível, o acréscimo de Áreas Brutas de Construção preconizado pelo Programa Preliminar da Administração com a necessidade de implementação do programa de equipamentos previsto, e, simultaneamente, viabilizar a construção de edifícios regulares com um limite de céreia, ajustados, portanto, ao conceito de desenho urbano que defendemos para esta área de expansão de Macau.



4.3 - A malha urbana(Ver desenhos)

A malha urbana proposta para toda a área deriva directamente da inicial, com uma dimensão útil dos quarteirões de 120 x 54m; na área de transição entre a sub-zona A2 e a zona B os quarteirões sofrem um ajustamento passando a ter 54 m x 54 m. Como resultado das alturas propostas para os edifícios habitacionais (50m) as dimensões da rede viária inicialmente previstas foram alteradas, passando a ter, em regra, um perfil transversal de 24m permitindo, deste modo, que se cumpra o disposto na chamada "lei de sombras".

A altura prevista para os edifícios de escritórios (80m) obriga a que sejam localizados, por idêntica razão, nas franjas do aterro ou em posição adjacente à Alameda Central.



A MALHA URBANA

4.4 - A morfologia urbana e a tipologia dos edifícios

(Ver desenhos)

A morfologia urbana proposta para a área do NAPE é a que resulta da utilização extensiva e regrada destes "quarteirões regulares" de 120m x 54m, sendo a malha pontuada por elementos urbanos fortes e estruturadores. A excepção verifica-se, como ficou acima dito, na fronteira entre as zonas A e B, por razões que se prendem com o ajuste da malha de quarteirões regulares à linha de separação que acontece sensivelmente em correspondência do antigo "Molhe da Longevidade"; nestes quarteirões, que designaremos por "irregulares" (ainda que o não sejam de facto), propõe-se uma morfologia de ocupação que resulta da subdivisão dos primeiros, passando a sua dimensão a ser de 54 m x 54 m.

Em todos os quarteirões, com o objectivo de se obter uma leitura contínua do sistema de ruas, insiste-se na obrigatoriedade da edificação (quer no caso dos blocos habitacionais, quer no das torres de escritórios) respeitar os planos definidos pelos alinhamentos (limites exteriores dos lotes), único modo de se assegurarem frentes contínuas ao longo das vias. Por esta razão, também insistimos no imperativo de que as varandas dos edifícios, sempre que existam, aconteçam aquém dos limites do lote, isto é, não haja, em nenhuma circunstância, "projecções verticais". Este modo de ocupar os quarteirões conduz à libertação do seu miolo, dando origem a zonas livres ou logradouros no seu interior; com o objectivo de

disciplinar a sua ocupação e utilização propomos a implementação de regras que balizem e organizem estes aspectos; assim, sejam ou não parcial ou totalmente ocupados por equipamento haverá obrigatoriedade de previsão de áreas tratadas e plantadas, bem como, entre outras, obrigatoriedade de acessos directos a partir das vias envolventes. A regulamentação detalhada destas como de outras matérias relativas ao Plano está feita no "Regulamento do Plano", anexo à presente Memória Descritiva.

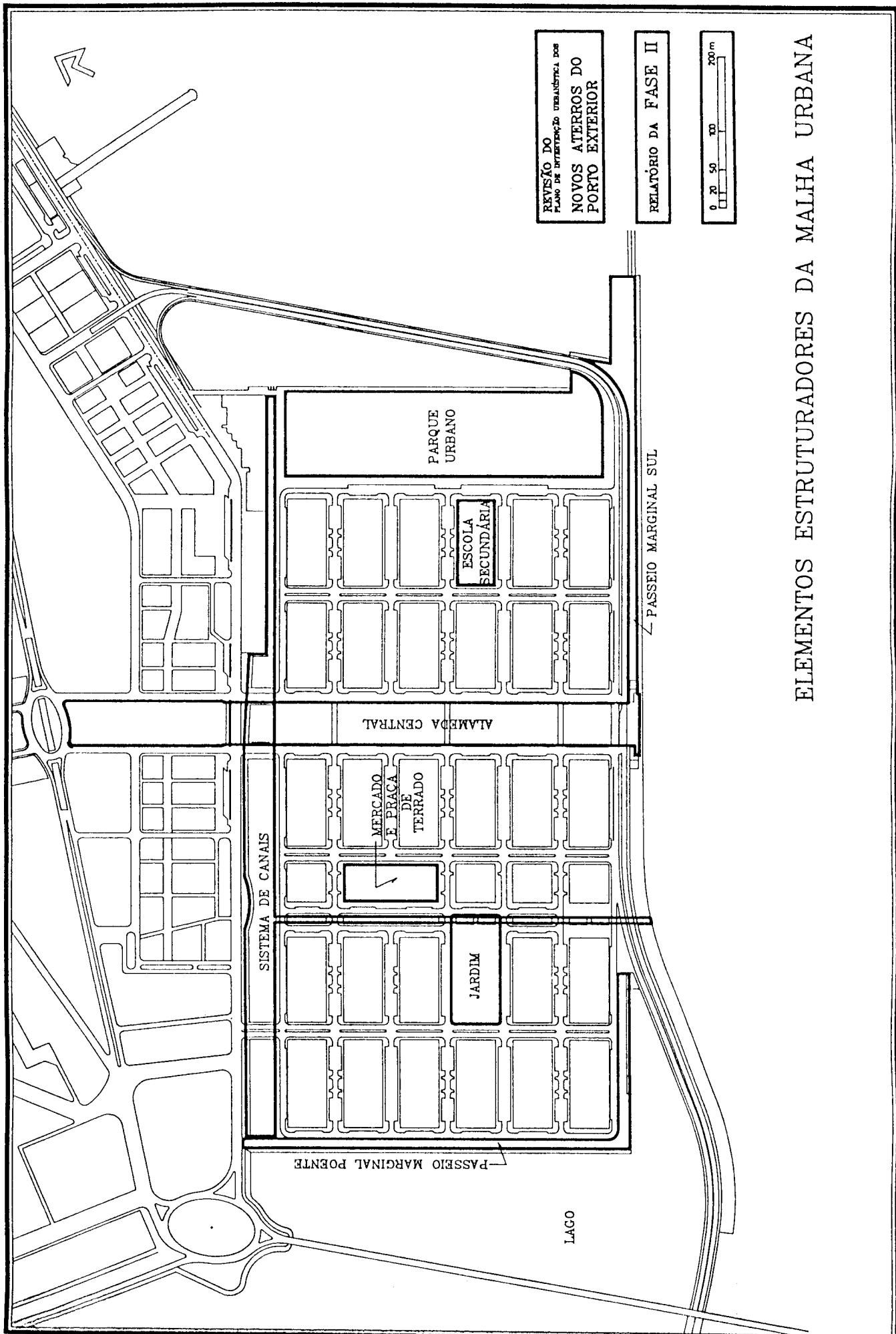
Quanto à tipologia dos edifícios os dois tipos básicos que propomos (e que dão origem a quatro tipos de quarteirões distintos) são os que resultam do uso urbano a que se destinam: uma torre para escritórios (ou, nas localizações especificamente assinaladas, para hotel), de planta rectangular, com 3 faces alinhadas pelos limites do lote, com 19 pisos e com uma altura total de cerca de 80m (3,5m de piso a piso); outro, um bloco com uma planta em forma de U, alinhada em 3 faces pelos limites do lote, com 14 pisos e uma altura total de cerca de 50m (2,88m de piso a piso). Ambos os tipos de edifícios, possuem, em todos os quarteirões, a mesma estrutura compositiva em secção: assentam num embasamento geral (pódio) alinhado nas suas 4 faces com os limites do lote, composto por 2 pisos de comércio em posição (periférica, e 3 pisos de estacionamento no interior do quarteirão; no terraço do pódio prevê-se, em todos os casos, um piso livre para recreio e lazer dos utentes dos edifícios e implantação de equipamento sendo que, nalguns deles, está já prevista a sua

ocupação com as escolas primárias e pré-primárias enumeradas no Programa Preliminar do Governo.

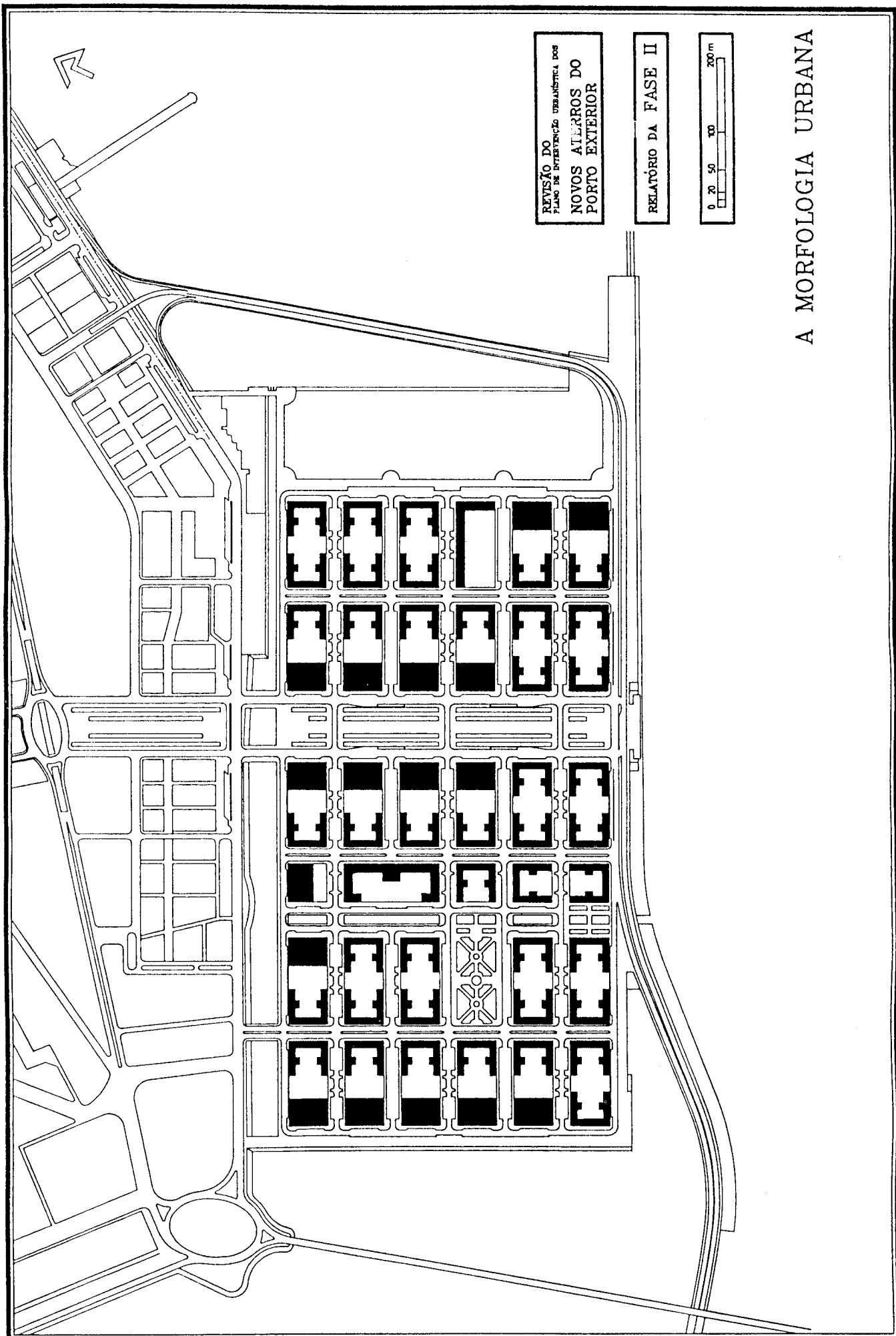
No caso dos quarteirões assinalados nos desenhos considera-se obrigatoria, nas fachadas indicadas, a construção de arcadas ao nível do R/C, para as quais se propõe uma profundidade de 4m, uma altura de 6 m à base da viga de bordadura, e uma modulação entre pilares de cerca de 6m. Foram também considerados, para efeitos da regulamentação específica que integra este estudo, outros aspectos compositivos que entendemos poderem contribuir para ajudar a controlar a expressão dos volumes dos edifícios a construir na sua relação entre si e entre estes e os pódios em que assentam.

Nos termos do presente Plano consideraram-se quatro tipos de quarteirões: os de tipo habitacional (com comércio e estacionamento no pódio) compostos por um a) ou dois b) blocos habitacionais, os mistos c) com blocos de habitação e torres de escritórios (igualmente com comércio e estacionamento no pódio), e d) o destinado a hotel com uma só torre sobre um embasamento (também com comércio e estacionamento); todos eles com as características conceptuais e formais ilustradas pelos protótipos que integram o conjunto das peças desenhadas do Plano.

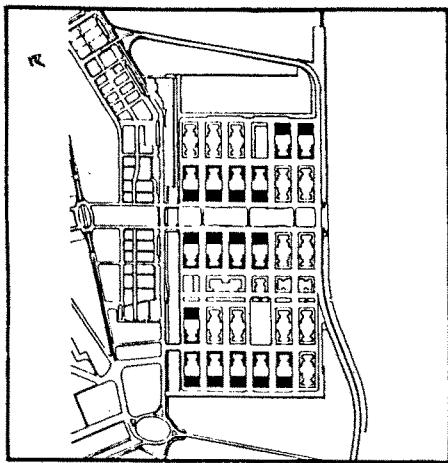
Aos quarteirões ocupados por blocos habitacionais, chamámos quarteirões do tipo B (quando possuem 2 blocos) ou tipo C (quando possuem 1 bloco); aos ocupados por um bloco de habitação e uma torre de escritórios ou hotel, quarteirões do tipo A; ao ocupado por uma única torre para hotel chamámos quarteirão do tipo D.



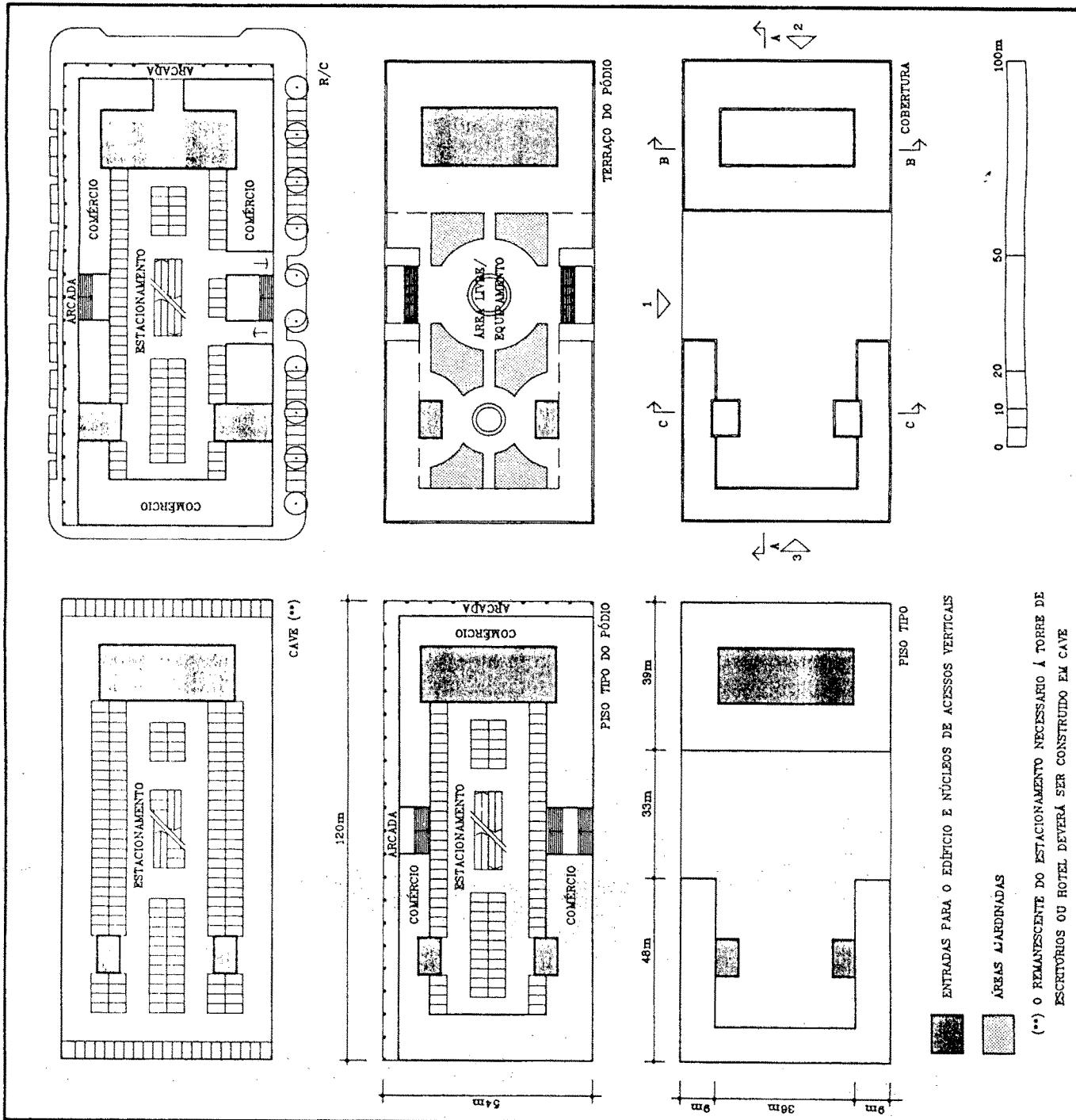
ELEMENTOS ESTRUTURADORES DA MALHA URBANA

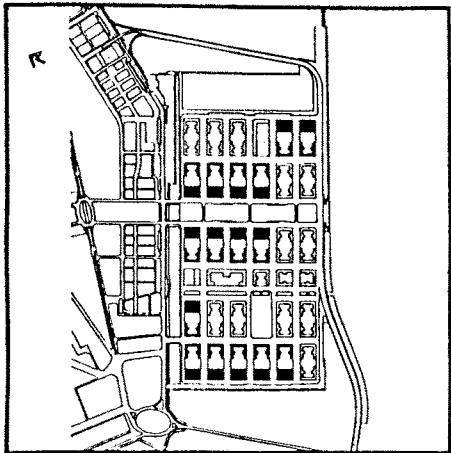


A MORFOLOGIA URBANA



MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS. PROTOTIPOS.	
QUARTEIRÃO TIPO A	
BLOCO RESIDENCIAL	
ALTURA MÁXIMA	50m
ALTURA DO PÓDIO	9m
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	40.5%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	7.65 *
TORE DE ESCRITÓRIOS	
ALTURA MÁXIMA	80m
ALTURA DO PÓDIO	9m
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	65%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	14.81 *
ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO POR QUARTEIRÃO	
ESCRITÓRIOS	42 178
HABITAÇÃO	17 624
COMÉRCIO*	4 858
ARCADA*	680
ESTACIONAMENTO	7 350
(NO PÓDIO)	
TOTAL	72 690m ²
(*) VALORES VARIáveis (COM A EXTENSÃO DA ARCADa)	





MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS. PROTOTIPOS.

QUARTEIRÃO TIPO A

BLOCO RESIDENCIAL
ALTURA MÁXIMA 50m
ALTURA DO PÓDIO 9m
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO 40,5%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO 7,65*

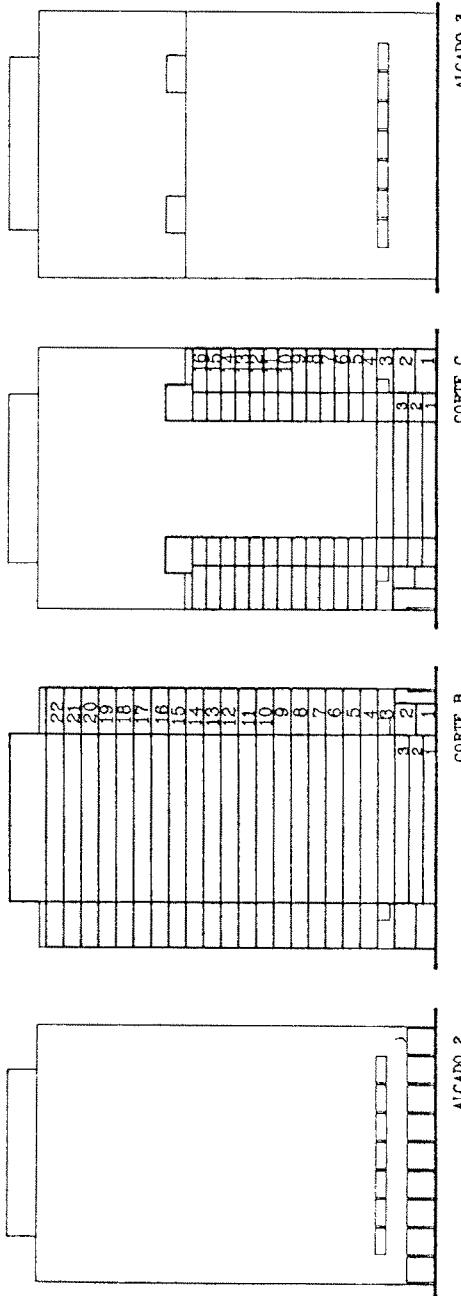
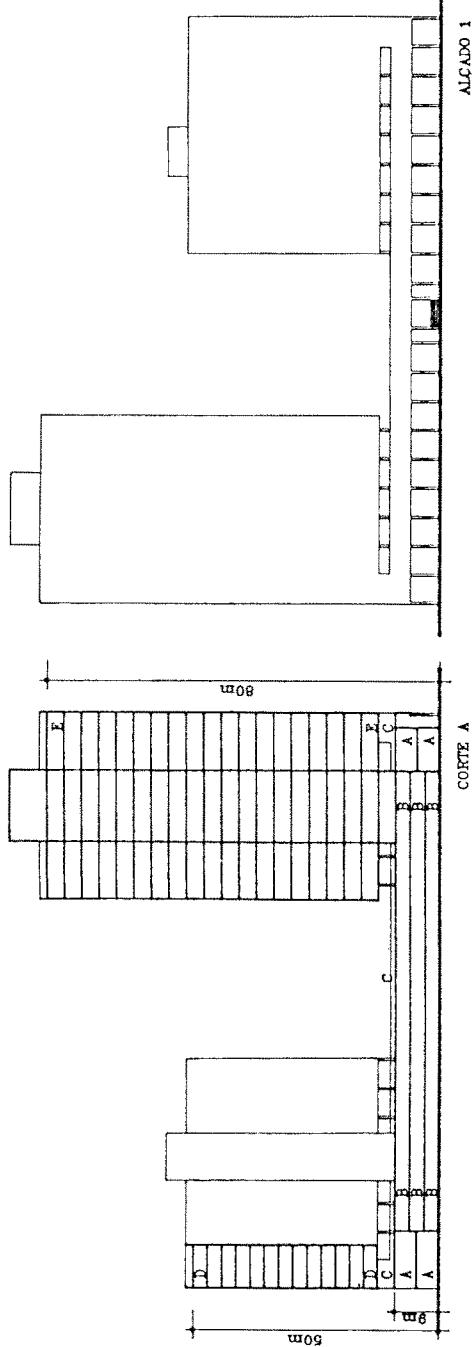
TORRE DE ESCRITÓRIOS

ALTURA MÁXIMA 80m
ALTURA DO PÓDIO 9m
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO 65%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO 14,8%*

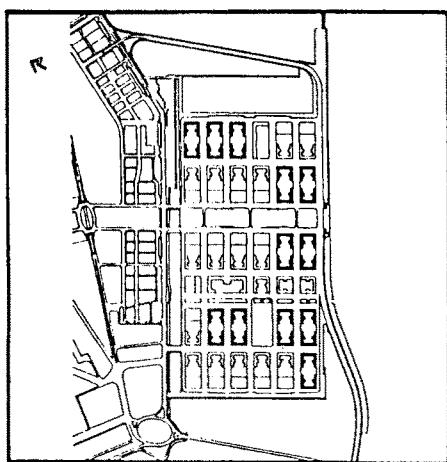
ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO POR QUARTEIRÃO

ESCRITÓRIOS	42 178
HABITAÇÃO	17 624
COMÉRCIO*	4 858
ARCADA*	680
ESTACIONAMENTO	7 350
(NO PÓDIO)	
TOTAL	72 690m²

(* VALORES VARIÁVEIS (COM A EXTENSÃO DA AREADA))

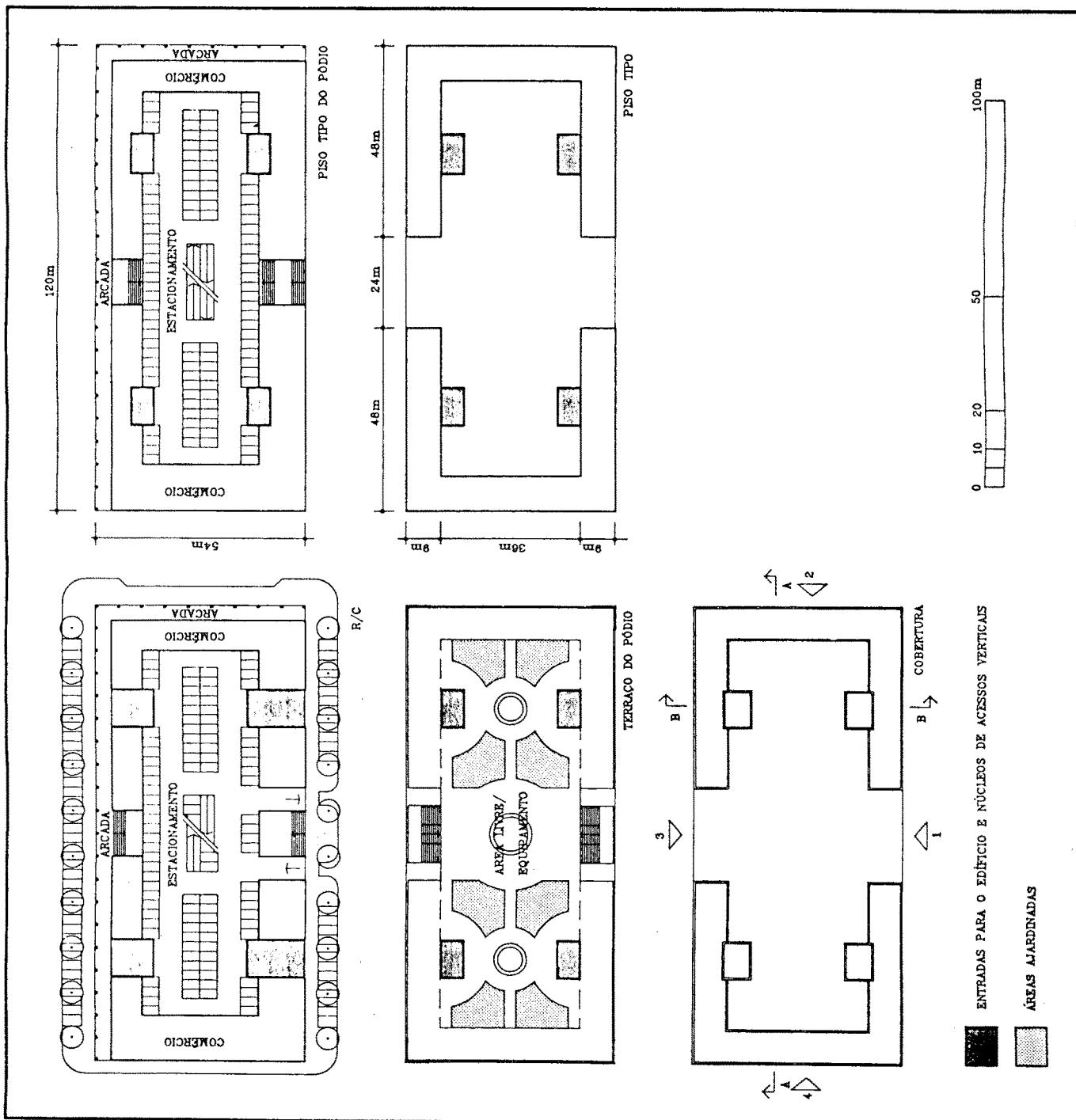


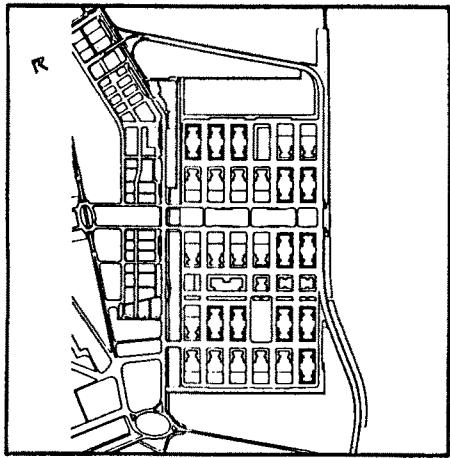
DESIGNAÇÃO DO PISO	DESTINAÇÃO DE USO DO PISO	ALTURA DE PISO A PISO
A	COMÉRCIO	4,5m
B	ESTACIONAMENTO	3,0m
C	ÁREA LIVRE/DEPARTAMENTO (TERRAÇO DO PÓDIO)	3,5m
D	HABITAÇÃO	2,9m
E	ESCRITÓRIOS	3,5m



MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS. PROTOTIPOS.	
QUARTEIRÃO TIPO B	
BLOCO RESIDENCIAL	50m
ALTAURA MÁXIMA	9m
ALTURA DO PÓDIO	40,5%
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	731*
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	
TOTAL	49 292m ²

(* VALORES VARIAVEIS (COM A EXTENSÃO DA ARCADE)





**MORFOLOGIA DOS
QUARTERÕES E TIPOLOGIA
DOS EDIFÍCIOS. PROTÓTIPOS.**

QUARTEIRÃO TIPO B

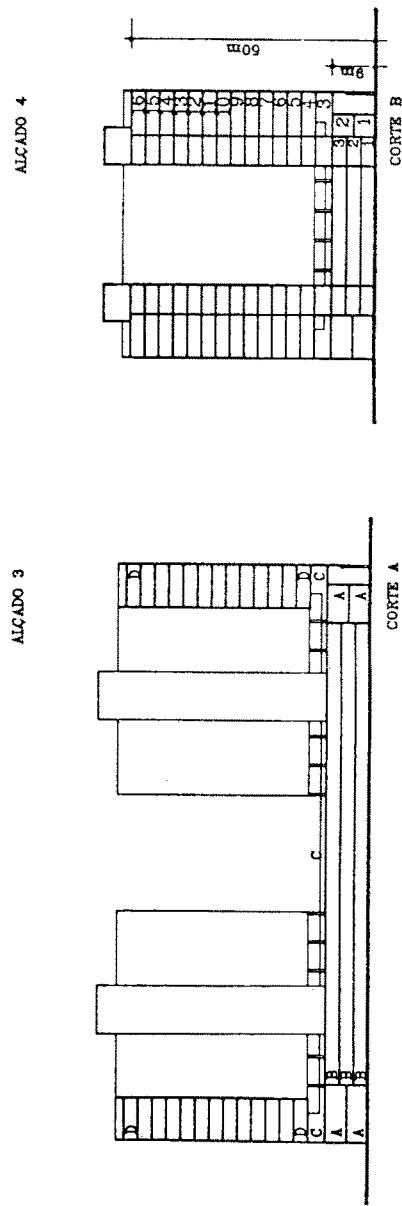
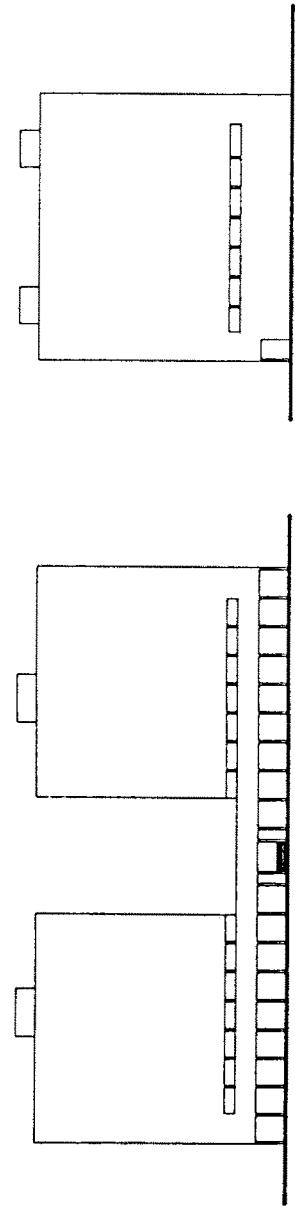
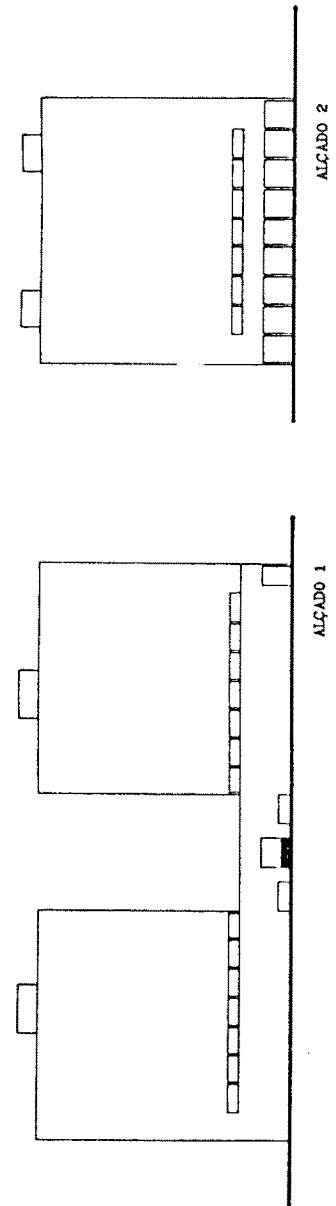
BLOCO RESIDENCIAL
ALTURA MÁXIMA 50m
ALTURA DO PÓDIO 9m
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO 40,5%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO 7,61*

ÁREAS BRUTAS DE
CONSTRUÇÃO
POR QUARTEIRÃO

HABITAÇÃO 35 248
COMÉRCIO* 4 992
ARCADA* 680
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO) 8 372

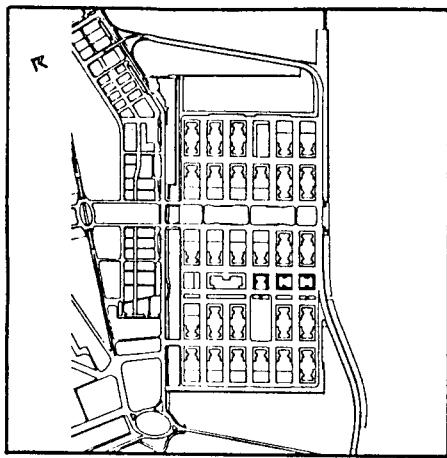
TOTAL 49 292m²

(*) VALORES VARIÁVEIS (COM A EXTENSÃO
DA ARCADA)



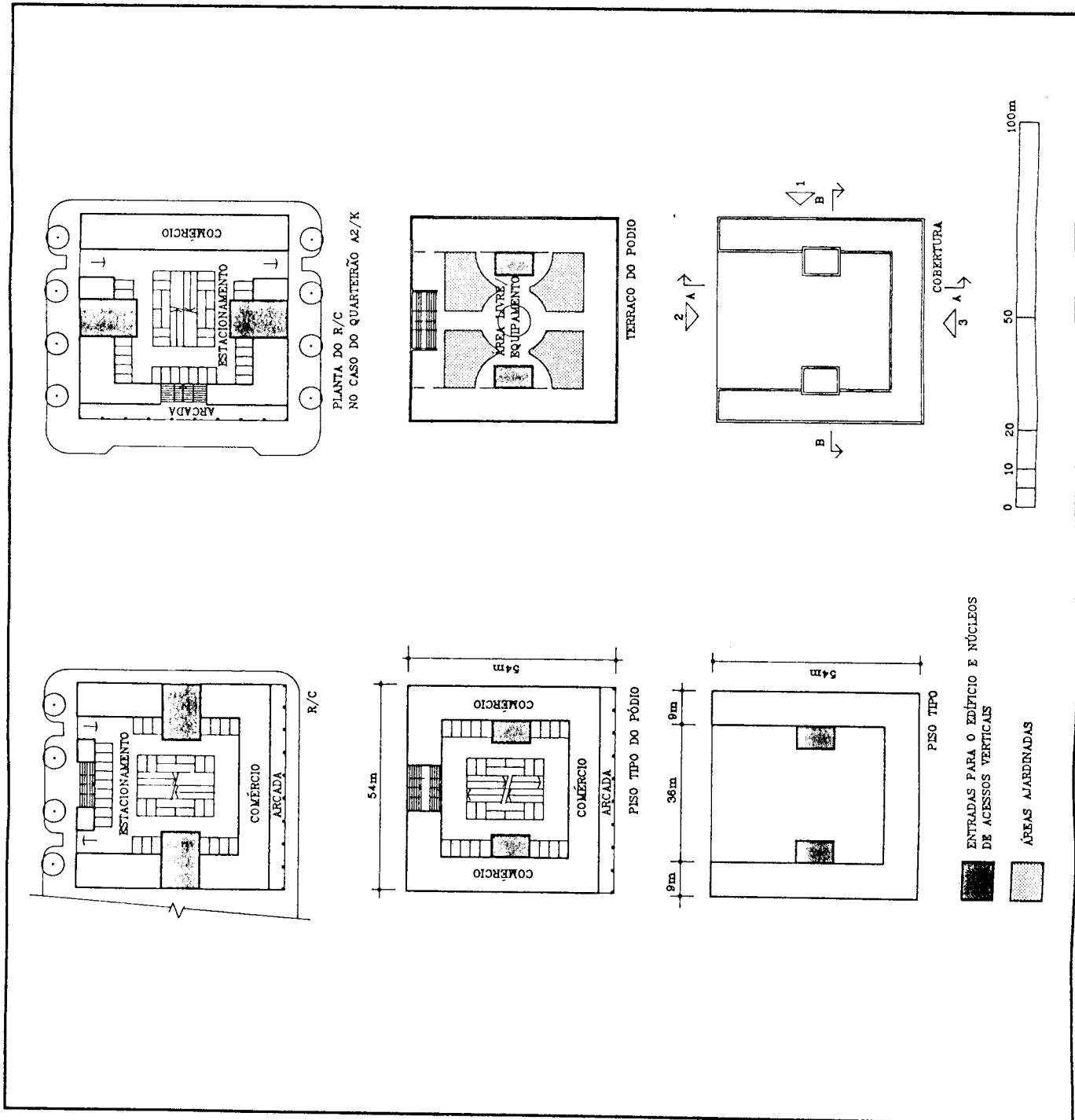
DESIGNAÇÃO DO PISO	DESTINAÇÃO DE USO DO PISO	ALTURA DE PISO A PISO
A	COMÉRCIO	4,5m
B	ESTACIONAMENTO	3,0m
C	ÁREA LIVRE/ EQUIPAMENTO (TERRACO DO PÓDIO)	3,5m
D	HABITAÇÃO	2,9m

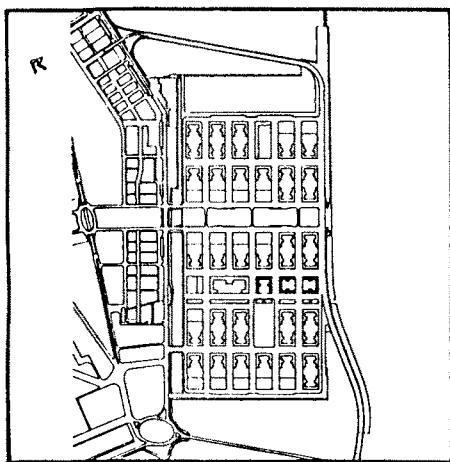
0 10 20 50 100m



MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS. PROTOTIPOS. QUARTEIRÃO TIPO C				
BLOCO RESIDENCIAL				
ALTAURA MÁXIMA	50m			
ALTAURA DO PÓDIO	9m			
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	48,67%			
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	8,65*			
ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO POR QUARTEIRÃO				
HABITAÇÃO	19 068			
COMÉRCIO*	2 466			
ARCADA*	216			
ESTACIONAMENTO	3 420			
TOTAL	25 170m ²			

(*) VALORES VARIÁVEIS (COM A EXTENSÃO DA ARCADA)





MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS. PROTOTIPOS.

QUARTERÃO TIPO C

BLOCO RESIDENCIAL

ALTURA MÁXIMA	50m
ALTURA DO PÓDIO	9m
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	48,6%*
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	8,65*

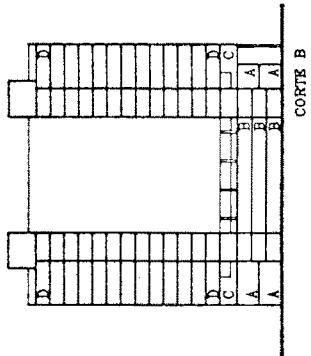
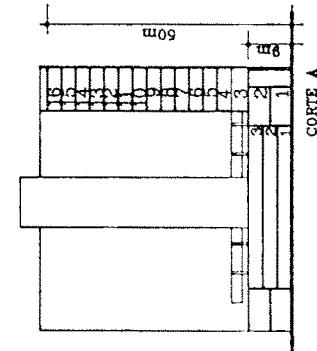
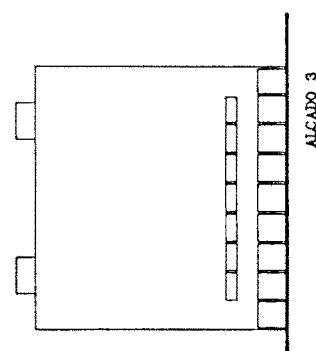
ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO POR QUARTEIRÃO

HABITAÇÃO	19 068
COMÉRCIO*	2 466
ARCADA*	216
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3 420

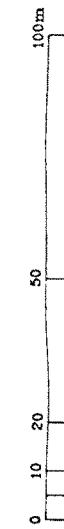
TOTAL

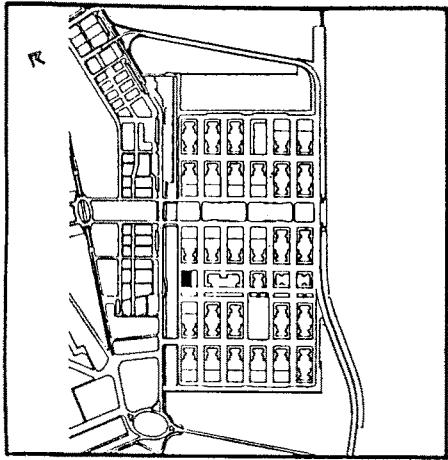
25 170m²

(*) VALORES VARIAVEIS (COM A EXTENSÃO DA ARCADAS)



DESIGNAÇÃO DO PISO	DESTINAÇÃO DE USO DO PISO	ALTURA DE PISO A PISO
A	COMÉRCIO	4,5m
B	ESTACIONAMENTO	3,0m
C	ÁREA LIVRE/EQUIPAMENTO (TERRACO DO PÓDIO)	3,5m
D	HABITAÇÃO	2,9m





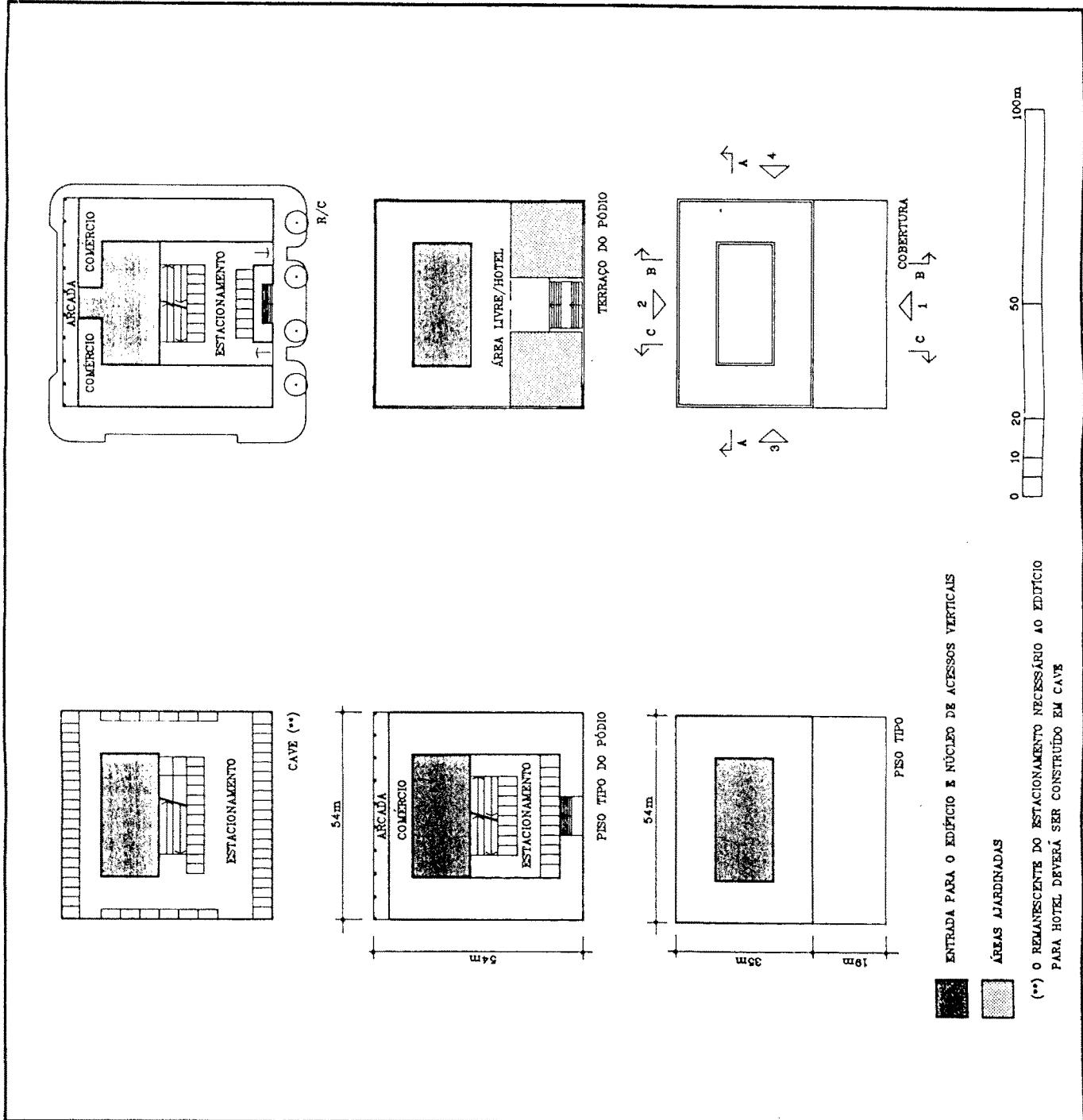
MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS. PROTÓTIPOS.

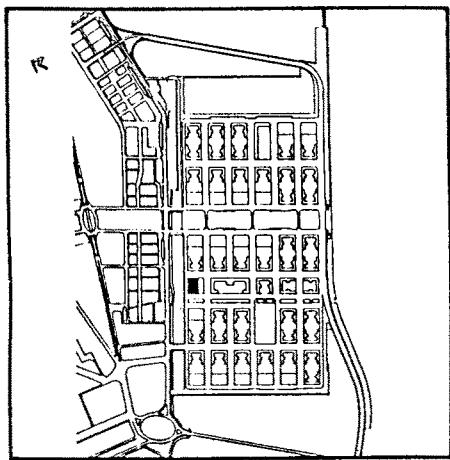
QUARTEIRÃO TIPO D

TORRE PARA HOTEL
ALTURA MÁXIMA 80m
ALTURA DO PÓDIO 9m
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO 65%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO 14.80

ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO POR QUARTEIRÃO
HOTEL 37 878
COMÉRCIO 2 708
ARCADA 216
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO) 2 300

TOTAL 43 102m²





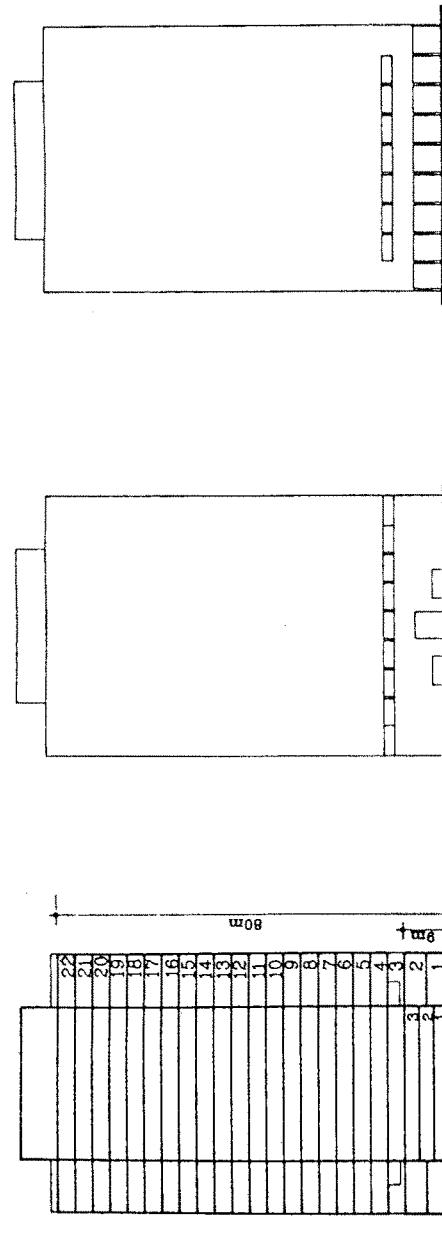
MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS. PROTÓTIPOS.

QUARTEIRÃO TIPO D

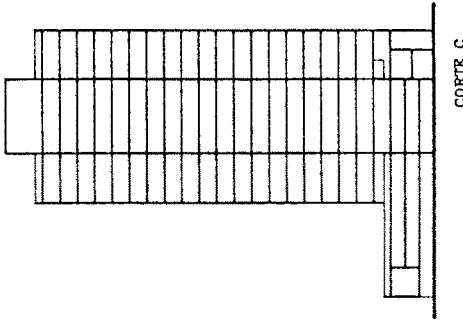
Torre para hotel
Altura máxima 80m
Altura do pódio 9m
Índice de ocupação 65%
Índice de utilização 14.80

Áreas brutas de construção por quarteirão
HOTEL 37 878
COMÉRCIO 2 708
ARCADA 216
ESTACIONAMENTO (no pódio) 2 300

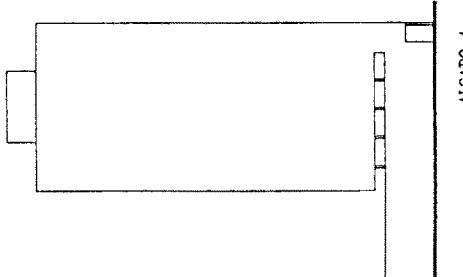
TOTAL 43 102m*



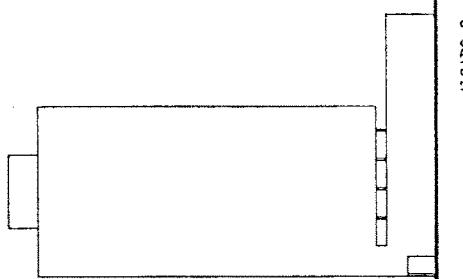
ALÇADO 1



CORTES C

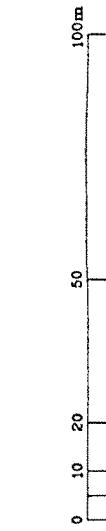


ALÇADO 3



CORTES 2

DESIGNAÇÃO DO PESO	DESTINAÇÃO DE USO DO PESO	ALTURA DE PESO A PISO
A	COMÉRCIO	4.5m
B	ESTACIONAMENTO	3.0m
C	ÁREA LIVRE/EQUIPAMENTO (TERRACO DO PÓDIO)	3.5m
D	HOTEL	3.5m



43 102m*

4.5 - A distribuição dos usos na área

(Ver os desenhos e as fichas de "identificação e caracterização dos quarteirões")

Na distribuição percentual dos usos urbanos na área seguimos, quanto possível, as indicações do Programa Preliminar do Governo. Neste sentido fizemos alguns ajustes de pormenor à nossa proposta anterior havendo agora maior equilíbrio entre o número de quarteirões do tipo A (destinados a uso misto de escritórios e habitação, com comércio e estacionamento e algum equipamento compatível integrado no terraço do pódio) e os de uso habitacional, tipo B (com comércio e estacionamento e algum equipamento compatível integrado igualmente no terraço do pódio). No que respeita às Áreas Brutas de Construção previstas pelo Programa Base fornecido e entretanto reajustado pela Administração, foi possível resolvê-las recorrendo a edifícios de morfologia e volumetria controladas. Os índices de Ocupação e de Utilização resultantes seguem de perto os valores previstos nas tabelas regulamentares embora sejam referidas, neste caso, não às Áreas Brutas de Utilização, mas às Áreas Brutas de Construção para o tipo de uso e a altura dos edifícios, (critério que julgamos tecnicamente mais correcto e defensável em termos urbanísticos). As Áreas Brutas de Construção (ABC), as alturas máximas dos edifícios e os índices de Ocupação e de Utilização máximos previstos para cada quarteirão constam das fichas de identificação e caracterização que se seguem. Os valores parciais indicados nas fichas para

as ABC devem servir de referência para a execução de projectos, poderão sofrer pequenos ajustes de pormenor, mas o seu somatório não poderá, em caso algum, ultrapassar os valores resultantes da aplicação dos Índices de Ocupação e Utilização indicados para cada caso. Note-se que as pequenas variações que se verificam nos seus valores de quarteirão para quarteirão resultam da presença ou ausência de arcadas.

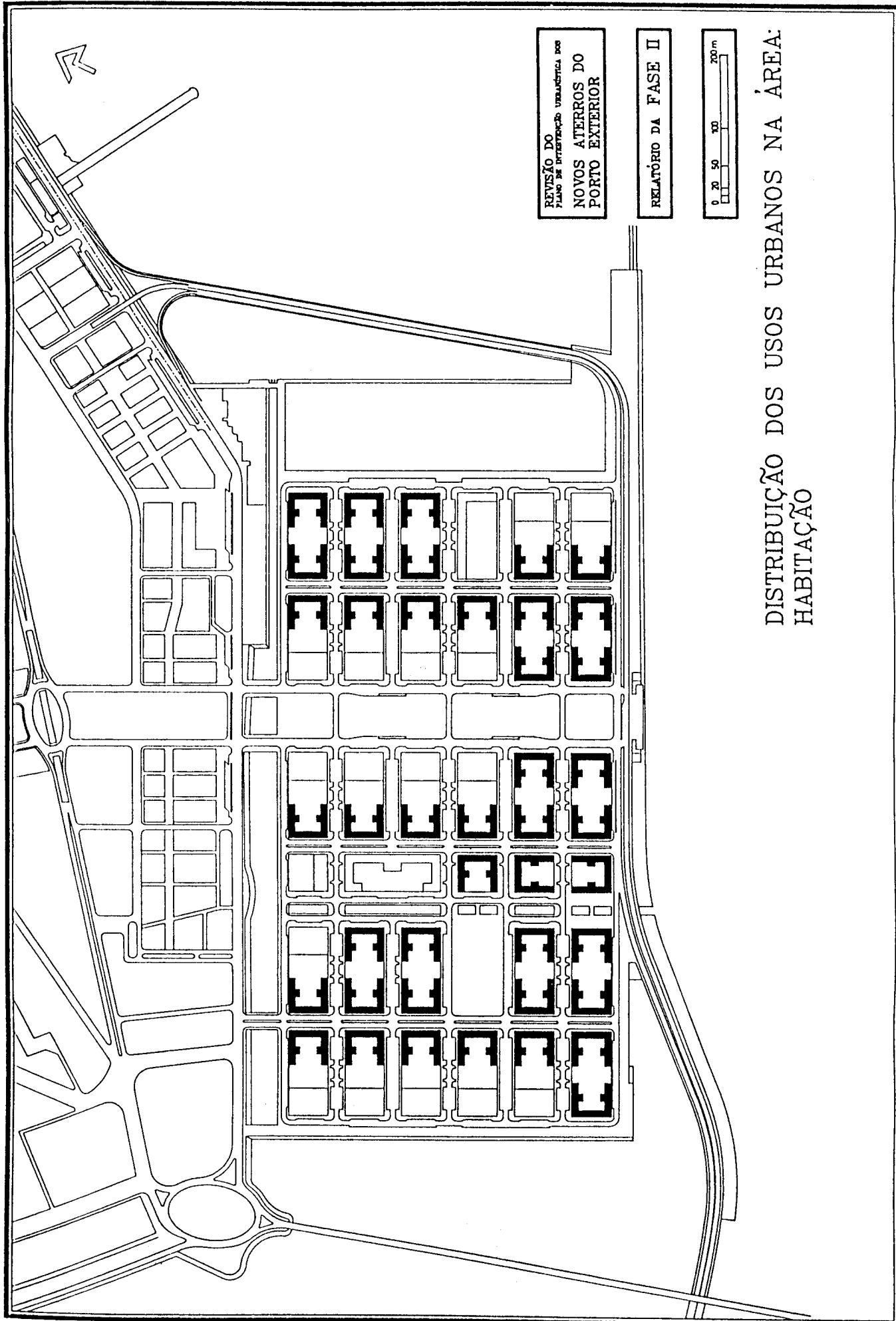
No que se refere ao equipamento colectivo, os quantitativos requeridos em área de terreno para a implantação do programa enunciado pela Administração exigiu que tivessem de ser ponderadas algumas soluções alternativas, dado o valor em superfície que o seu somatório representaria no conjunto da área do NAPE. Assim, foi proposto por nós e aceite pela Administração que se reservassem áreas nos terraços dos pódios de alguns quarteirões para aí se localizarem as escolas primárias e pré-primárias e, nos restantes, outro tipo de equipamento que viesse a ser considerado necessário.

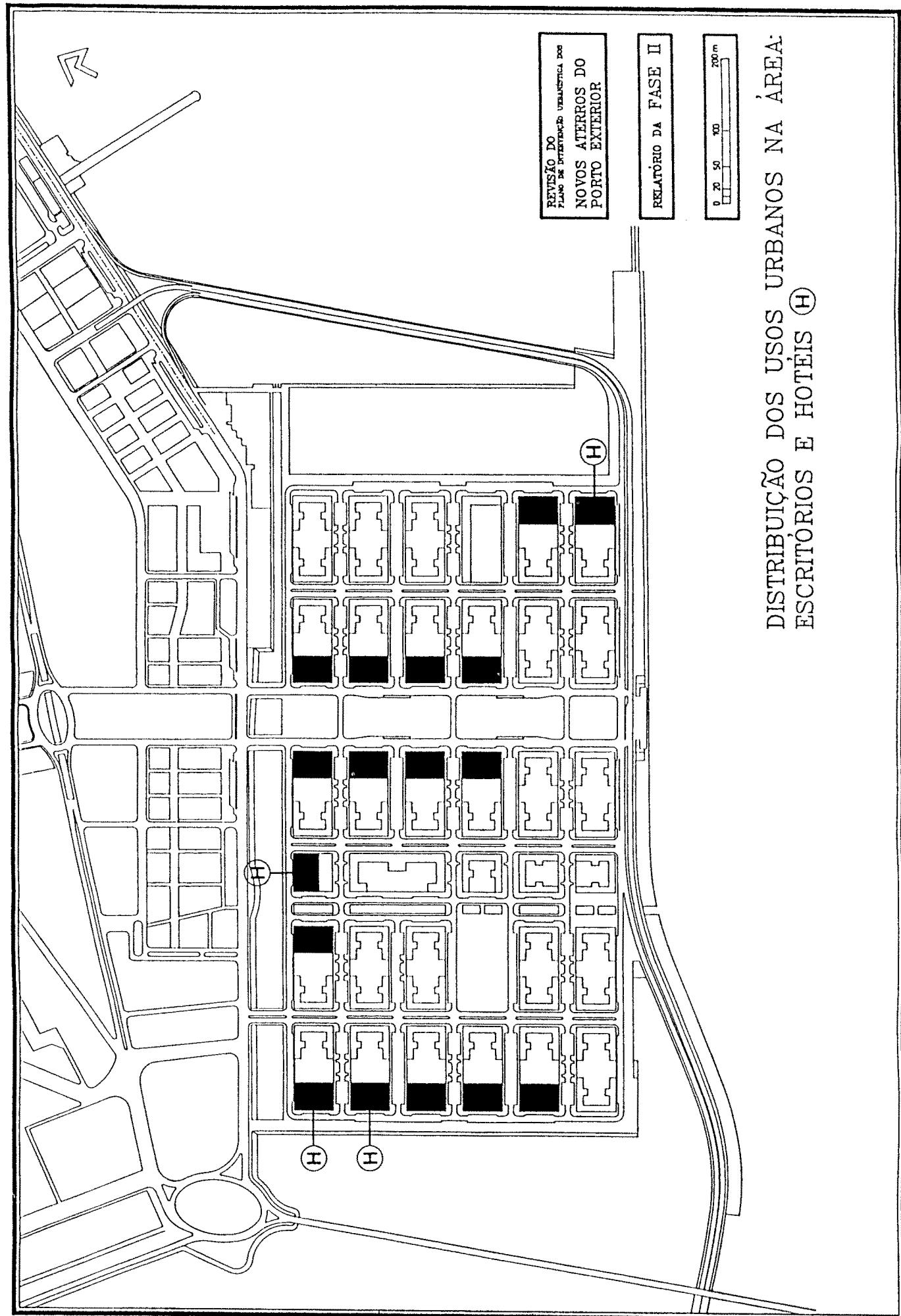
O mercado e a praça de terrado que lhe está associada ficarão, bem como a escola secundária, localizados em quarteirões próprios a isso especificamente destinados (A2/J e A1/e respectivamente).

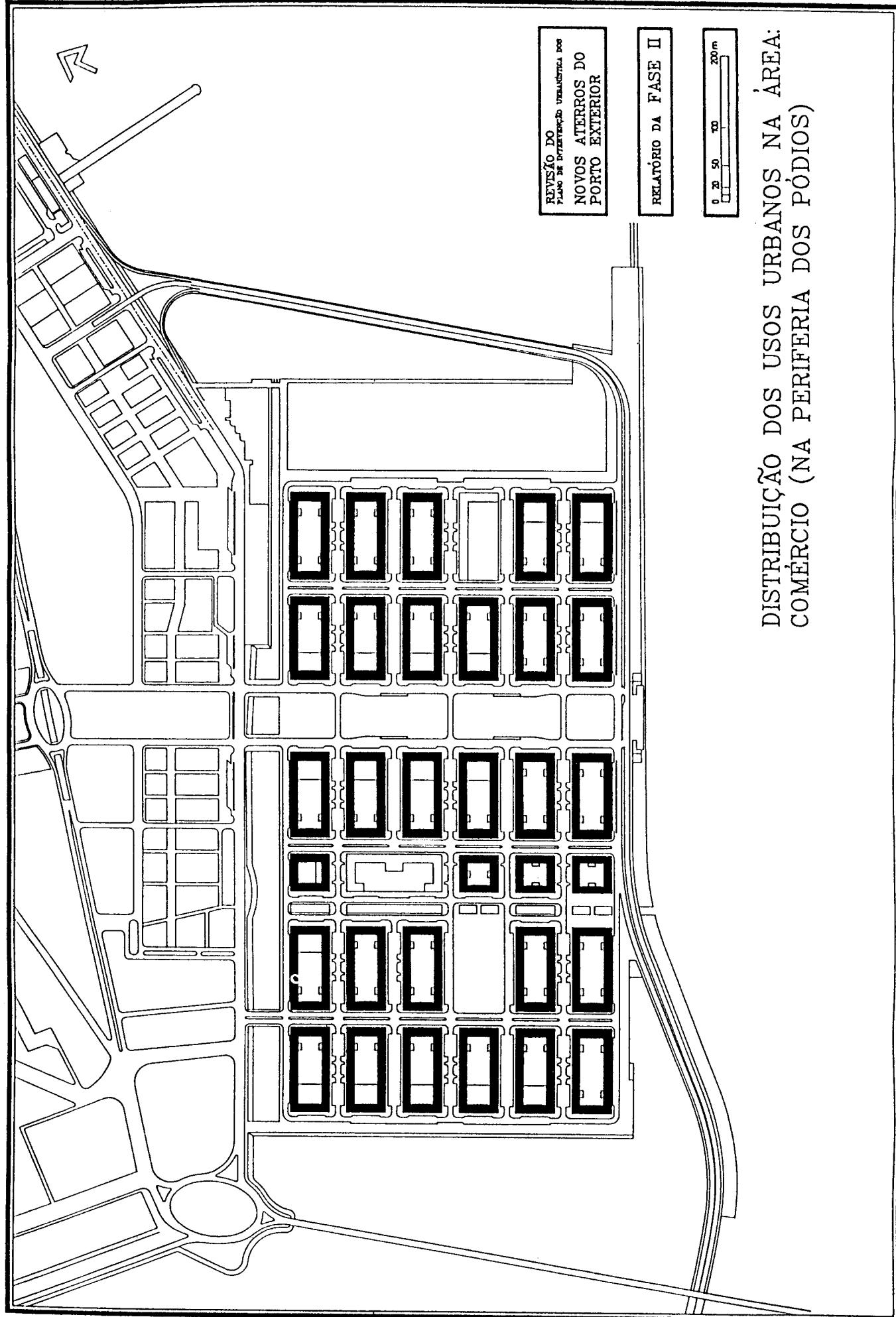
O estacionamento será localizado a) ao longo das vias, em espaços próprios e de acordo com critérios ordenadores; b) na zona central dos pódios dos

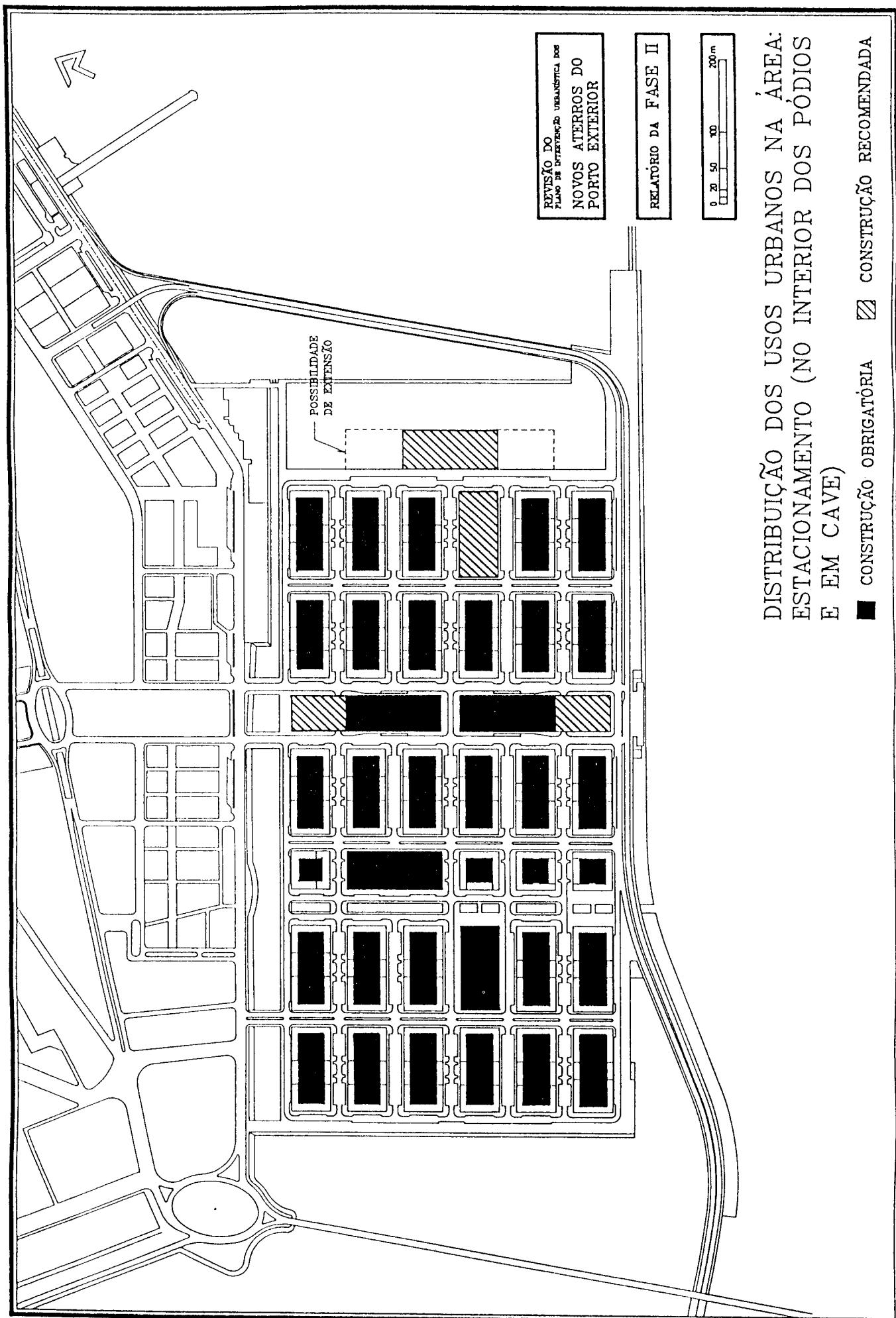
quarteirões (distribuindo-se por 3 pisos); c) em cave, quer sob alguns quarteirões mistos, quer sob certas áreas livres ou de equipamento, casos em que tenderá a possuir um carácter prevalentemente público.

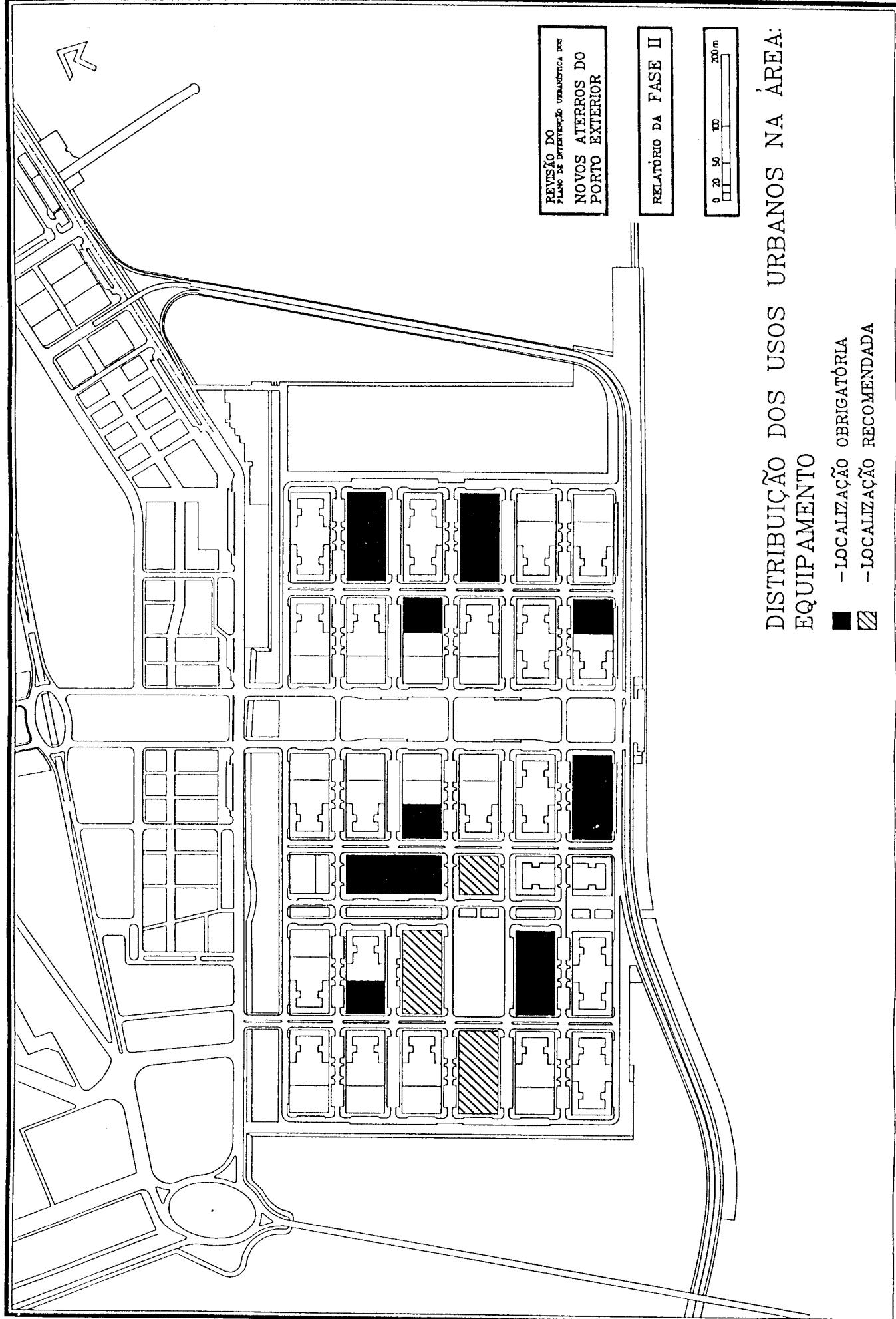
O comércio estará distribuído por toda a área do NAPE e localizar-se-á ao longo da periferia de todos os quarteirões, estando-lhe aí destinados 2 pisos, como os desenhos dos 4 tipos de protótipos dos edifícios claramente ilustram.

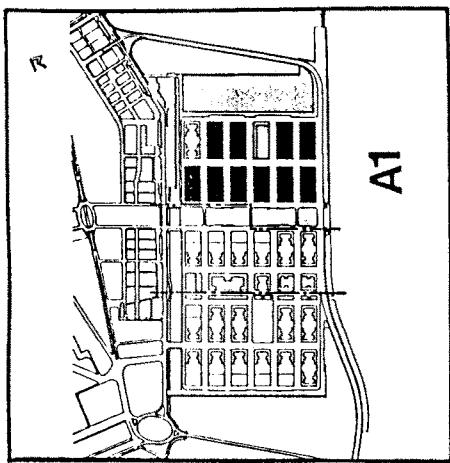












A1

• MORFOLOGIA DOS QUARTERIÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS

• ESTACIONAMENTO TOTAL P/LOTE (m²)
TOTAL P/LOTE (m²)
ARCADA TOTAL P/LOTE (m²)
ABC COMERCIAL TOTAL P/LOTE (m²)
RESIDENCIAL TOTAL P/LOTE (m²)
ABC TOTAL P/LOTE (m²)
ESTACIONAMENTO TOTAL P/LOTE (m²)
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/LOTE (m²)

• ZONA A1

NOTA :
(O QUARTERÃO A1/b
ESTÁ CONTABILIZADO
NESTA ZONA)

DESIGNAÇÃO DO LOTE	ÁREA DO LOTE (m ²)	ABC ESCRITÓRIOS TOTAL P/LOTE (m ²)	ABC HOTEL TOTAL P/LOTE (m ²)	ABC RESIDENCIAL TOTAL P/LOTE (m ²)	ABC COMERCIAL TOTAL P/LOTE (m ²)	ARCADA TOTAL P/LOTE (m ²)	ESTACIONAMENTO TOTAL P/LOTE (m ²)	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/LOTE (m ²)
A1/a	536777	—	—	—	—	—	—	—
* A1/b	—	—	—	—	—	—	—	—
A1/c	6480	—	—	35248	6352	—	8372	49972
A1/d	6480	—	—	35248	6352	—	8372	49972
** A1/e	6480	—	—	—	—	—	—	—
A1/f	6480	42178	—	17624	4858	680	7350	72690
A1/g	6480	—	42178	17624	4858	680	7350	72690
A1/h	6480	42178	—	17624	4858	680	7350	72690
A1/i	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
A1/j	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
A1/k	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
A1/l	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
A1/m	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
*** A1/n	7128	—	—	—	—	—	7128	7128
A1/o	2916	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL	135001	210890	42178	246738	54620	4048	84716	643188
%	32.8%	6.6%	38.4%	8.5%	0.6%	9.1%	13.1%	100%

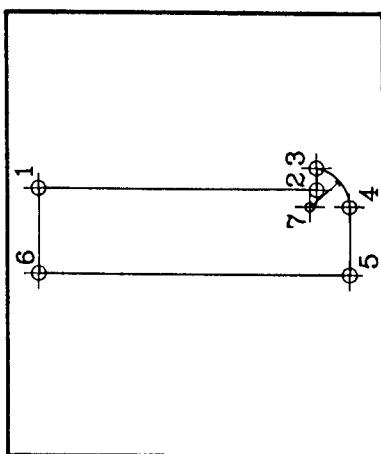
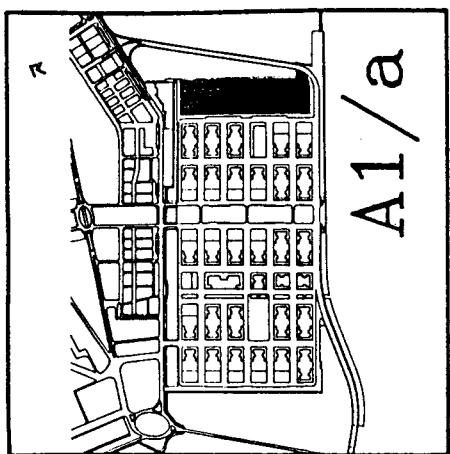
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL : 643188 m²

NOTA :

* O QUARTERÃO A1/b ESTÁ CONTABILIZADO NA ZONA A2

** QUARTERÃO DESTINADO À ESCOLA SECUNDARIA COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO

*** PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO PARA SERVIÇO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS ADJACENTES



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/a
- QUARTEIRÃO DESTINADO A PARQUE URBANO COM ALGUM EQUIPAMENTO DESPORTIVO
- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE 53677 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE

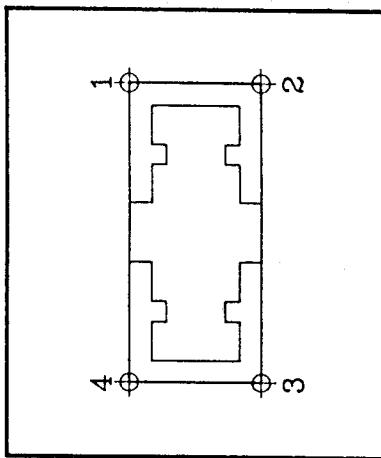
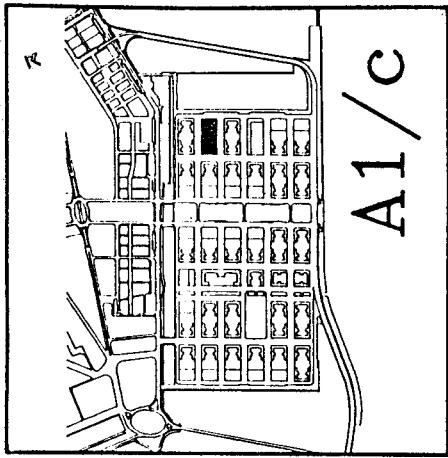
Φ	M	P
1	21519.892	17893.580
2	21669.069	17528.366
3	21697.089	17539.824
4	21663.327	17475.872
5	21575.525	17440.029
6	21408.892	17848.227
7	21642.051	17527.991

- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/a
- QUARTEIRÃO DESTINADO A PARQUE URBANO COM ALGUM EQUIPAMENTO DESPORTIVO
- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE 53677 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE

NOTAS :

- 1 - PARA AS ORIENTAÇÕES RELATIVAS AO DESENHO DO PARQUE, CONSULTAR A MEMÓRIA DESCRIPTIVA DO PLANO, O REGULAMENTO, E OS DESENHOS.
- 2 - RECOMENDA-SE A CONSTRUÇÃO DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO EM CAVES SOB O PARQUE, DESDE QUE NÃO PREJUDIQUE O ARRANJO PAISAGÍSTICO.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/a



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1 / C
- QUARTEIRÃO TIPO B
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

- | Φ | M | P |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 21412.277 | 17760.555 |
| 2 | 21432.666 | 17710.580 |
| 3 | 21321.586 | 17685.207 |
| 4 | 21301.177 | 17715.202 |

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO 2
- COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO 40.5%
- BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 7.72

• TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO o Pódio)
HABITAÇÃO	35248 m ²
COMÉRCIO	6352 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PóDIO)	8372 m ²
ARCADA	- m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49972 m ²

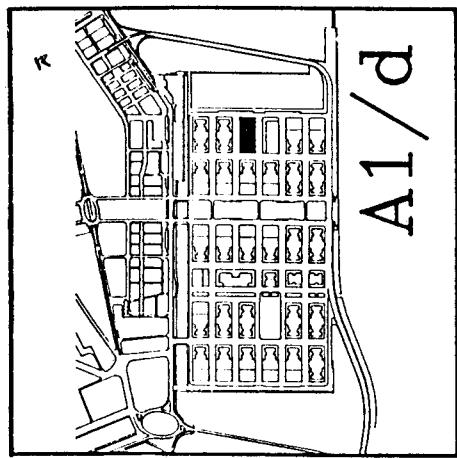
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49972 m²

NOTAS :

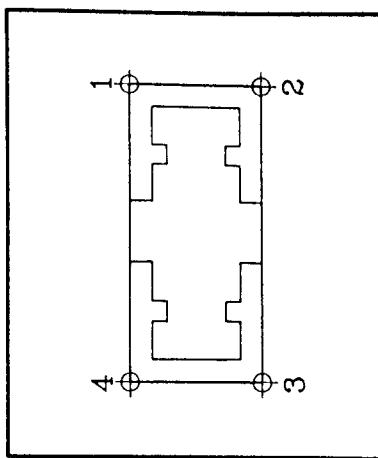
- 1 — PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 — PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
- 3 — OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 — O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.

• ZONA : A1

• QUARTEIRÃO : A1 / c



A1/d



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/d
- QUARTEIRÃO TIPO B
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21441.756	17686.340
2	21462.185	17638.345
3	21331.085	17592.992
4	21330.657	17142.987

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
- COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 2
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRACO DO PÓDIO
- BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 7.72

TABELA RESUMO DAS ÁREAS

BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	
HABITAÇÃO	35248 m ²
COMÉRCIO	6352 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	— m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49972 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49972 m²

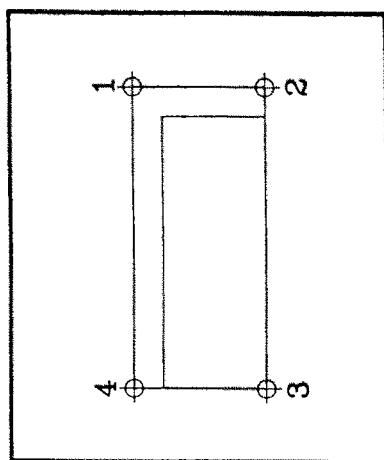
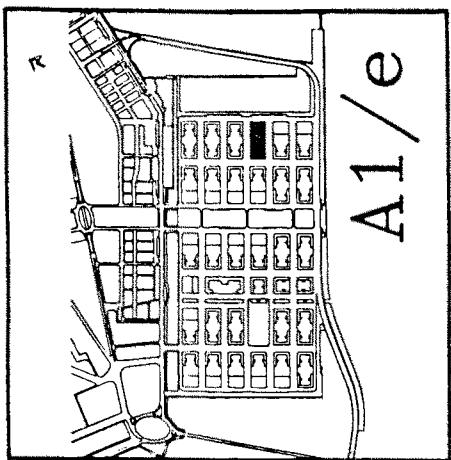
NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRACO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS

- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES

- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/d



- DESIGNAÇÃO DO LOTE QUARTERIAO DESTINADO A EQUIPAMENTO SOCIAL ESCOLA SECUNDÁRIA
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

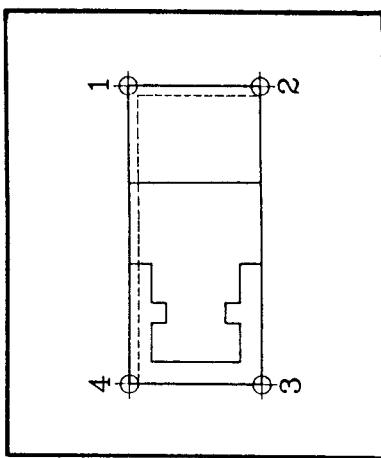
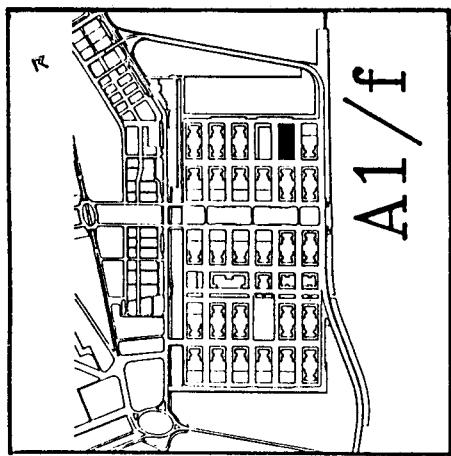
Φ	M	P
1	21471.236	17616.125
2	21491.844	17586.150
3	21380.718	17520.579
4	21360.135	17570.772

- ALTURA MÁXIMA DO EDIFÍCIO 20.50m
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO MÁXIMO 40%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMO 1.5
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO CONSIDERADA DE ACORDO COM O PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS PARA A ÁREA DO PLANO 7020m²
- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/e

• DESIGNAÇÃO DO LOTE	QUARTERIAO DESTINADO A EQUIPAMENTO SOCIAL	ESCOLA SECUNDÁRIA
• ÁREA DO LOTE .....	.....	6480 m ²
• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE		
• ALTURA MÁXIMA DO EDIFÍCIO	20.50m	
• ÍNDICE DE OCUPAÇÃO MÁXIMO	40%	
• ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMO	1.5	
• ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO CONSIDERADA DE ACORDO COM O PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS PARA A ÁREA DO PLANO	7020m ²	

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 3 - RECOMENDA-SE A CONSTRUÇÃO DE ESTACIONAMENTO EM CAVE QUER PARA USO PÚBLICO, QUER PARA USO DA ESCOLA SECUNDÁRIA.



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/f
- QUARTERÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21500.715	17543.910
2	21521.123	17483.915
3	21410.024	17448.563
4	21386.615	17468.558

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m

- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13

- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO

 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3

- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERENDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERENDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%

- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.81
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.65

- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

ESCRITÓRIO	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	
		42178 m ²	-
HABITAÇÃO	-	17624 m ²	
COMÉRCIO	2251 m ²	2607 m ²	
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4260 m ²	
ARCADA	440 m ²	240 m ²	
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	47959 m ²	24731 m ²	

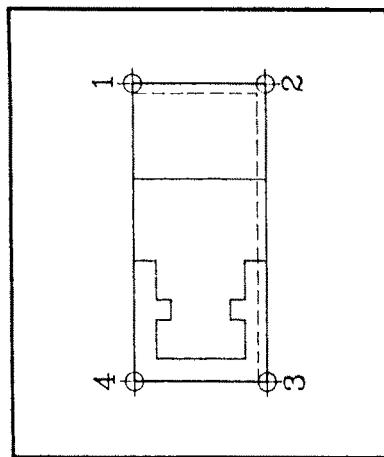
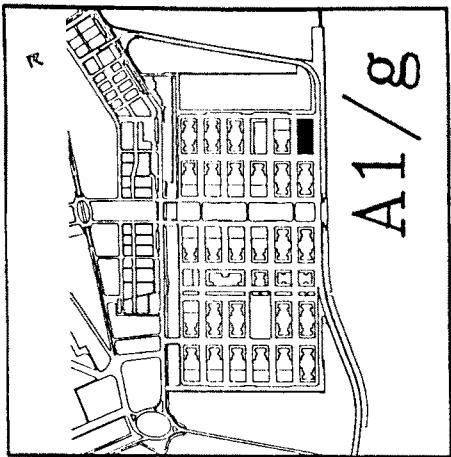
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 72690 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE

- ZONA : A1
- QUARTERÃO : A1/f

- MORFOLOGIA DOS QUARTERÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTERÕES



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/g
- QUARTERÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21530.184	17471.695
2	21550.603	17421.701
3	21439.503	17378.348
4	21419.084	17428.343

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

- TORRE PARA HOTEL
(INCLUIDO O PÓDIO) 80 m
- BLOCO HABITACIONAL
(INCLUIDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO

 - TORRE PARA HOTEL 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13

- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO

 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3

- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO

 - TORRE PARA HOTEL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%

- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO

 - TORRE PARA HOTEL
(INCLUIDO METADE DO PÓDIO) 14.81
 - BLOCO HABITACIONAL
(INCLUIDO METADE DO PÓDIO) 7.65

- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE PARA HOTEL (INCLUIDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUIDO METADE DO PÓDIO)
HOTEL	42178 m ²	-
HABITAÇÃO	-	17624 m ²
COMÉRCIO	2251 m ²	2607 m ²
ESTACIONAMENTO (no pódio)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	440 m ²	240 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	47959 m ²	24731 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 72690 m²

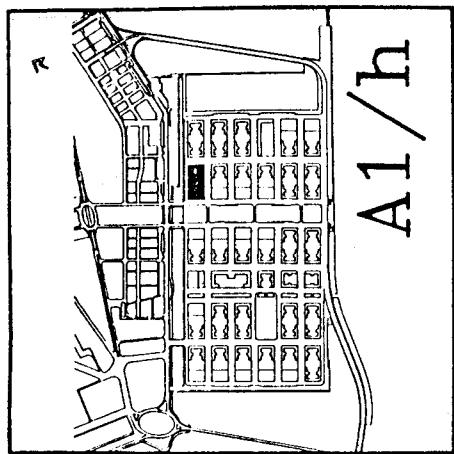
NOTAS :

- 1 — PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 — PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A.
- 3 — OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 — O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE. NO CASO DESTE QUARTERÃO METADE DO TERRAÇO PÓDIO SERÁ UTILIZADO PARA SERVIÇO DO HOTEL.
- 5 — O REMANESCENTE DO ESTACIONAMENTO NECESSÁRIO AO EDIFÍCIO PARA HOTEL DEVERÁ SER CONSTRUIDO EM CAVES.

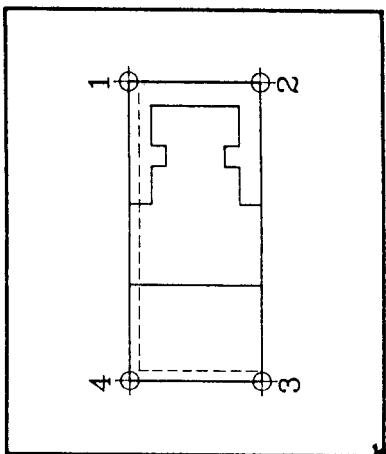
• ZONA : A1

• QUARTERÃO : A1/g

- MORFOLOGIA DOS QUARTERÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTERÕES



A1/h



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/h
- QUARTERÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21249.478	17776.348
2	21239.887	17728.351
3	21158.787	17682.999
4	21158.379	17732.994

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 2
 - 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.81
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.65
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

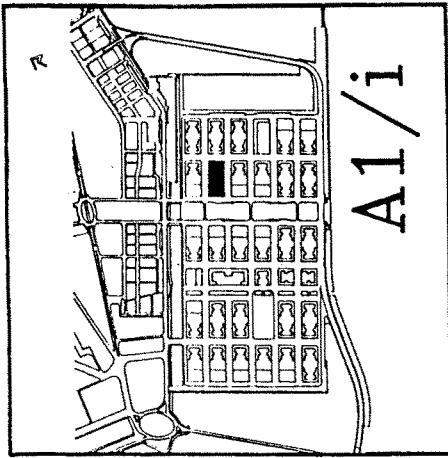
	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17624 m ²
COMÉRCIO	2251 m ²	2807 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3080 m ²	4280 m ²
ARCADA	440 m ²	240 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	47959 m ²	24731 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 72690 m²

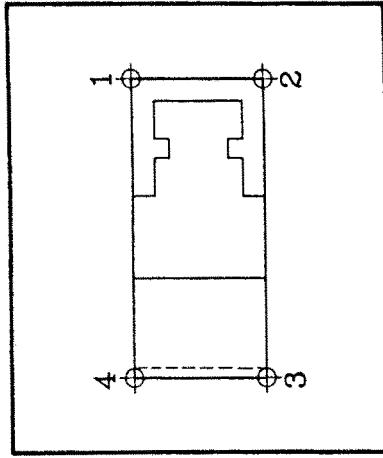
NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A MIGA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/h



A1/i



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/i
- QUARTEIRÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6450 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

	Φ	M	P
1	21278.938	17708.131	
2	21299.306	17858.137	
3	21188.287	17810.784	
4	21167.858	17880.778	

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

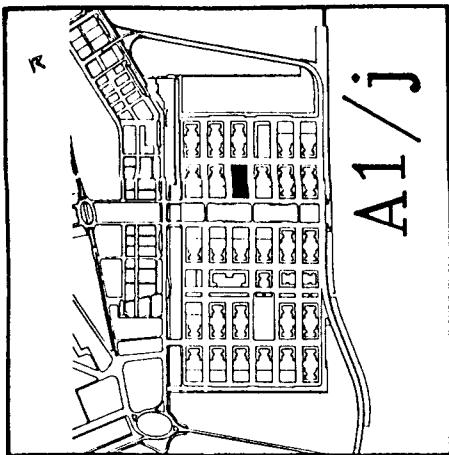
	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17824 m ²
COMÉRCIO	2699 m ²	3097 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	216 m ²	—
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48163 m ²	24971 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/i



A1/j

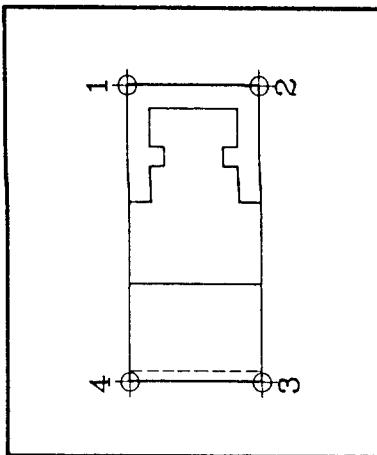
- DESIGNAÇÃO DO LOTE
- QUARTERÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

	Φ	M	P
1	21308.437	17633.917	
2	21328.645	17583.922	
3	21217.748	17588.569	
4	21197.337	17588.564	

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

- TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
- BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
- BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
- COMPÉCIO ESTACIONAMENTO 2
- 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS
(REFERIDO À METADE DO PÓDIO) 65%
- BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO À METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
- BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71

• TABELA RESUMO DAS ÁREAS



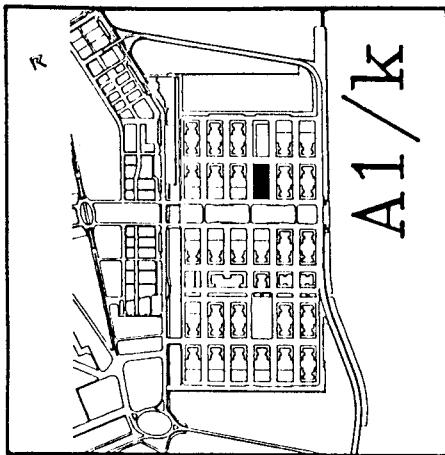
	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	-
HABITAÇÃO	-	17624 m ²
COMÉRCIO	2699 m ²	3087 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4280 m ²
ARCADA	216 m ²	-
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24971 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE

- MORFOLOGIA DOS QUARTERÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTERÕES
- ZONA : A1
- QUARTERÃO : A1/j



A1/k

- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/k
- QUARTEIRÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

	M	P
1	21337.918	17581.702
2	21356.325	17511.707
3	21247.225	17486.354
4	21226.816	17516.349

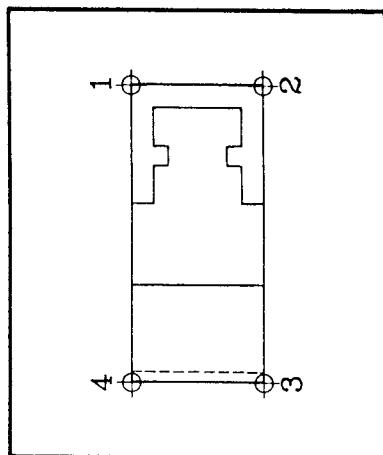
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3
 - ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
- BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17824 m ²
COMÉRCIO	2699 m ²	3087 m ²
ESTACIONAMENTO (no pódio)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	216 m ²	—
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24971 m ²

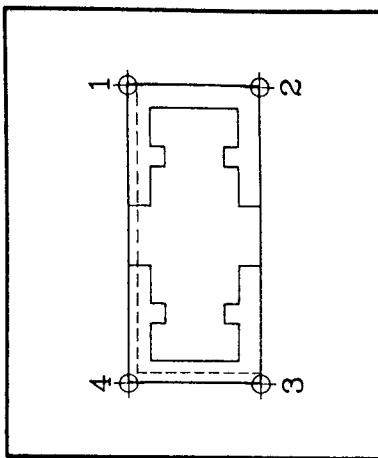
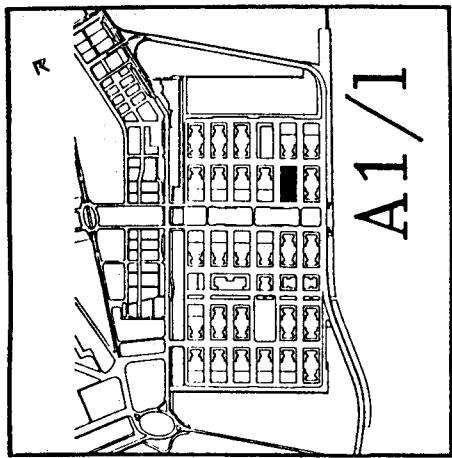
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DIFEREM SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERIA DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/k



• DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/1

• QUARTEIRÃO TIPO B

• ÁREA DO LOTE 6480 m²

• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

	M	P
Φ	21367.395	17489.487
1	21367.804	17439.492
2	21286.704	17394.140
3	21286.259	17444.134
4		

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
- COMÉRCIO 2
- ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRACO DO PÓDIO
- BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40,5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 7,61

• TABELA RESUMO DAS ÁREAS

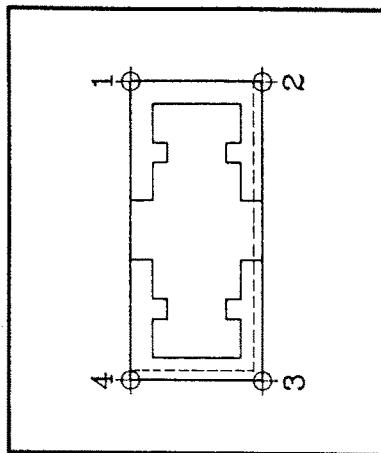
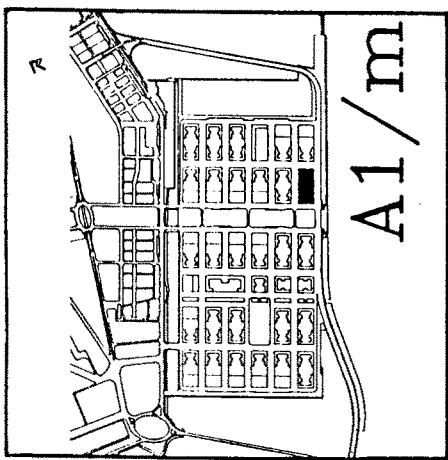
BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	
HABITAÇÃO	36248 m ²
COMÉRCIO	4992 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	880 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49292 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49292 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRACO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/1



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1 / m
- QUARTERÃO TIPO B
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21398.874	17417.272
2	21417.283	17387.277
3	21398.183	17321.925
4	21285.775	17371.920

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

- Bloco Habitacional (Incluindo o Pódio) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- Bloco Habitacional 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
- COLECÇÃO ESTACIONAMENTO 2
- INDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
- Bloco Habitacional (Referido a Metade do Pódio) 40.5%
- INDICE DE UTILIZAÇÃO
- Bloco Habitacional (Incluindo o Pódio) 7.61
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

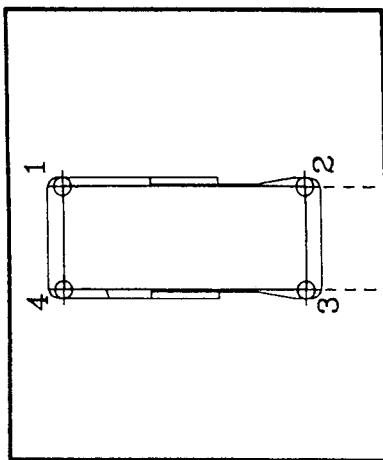
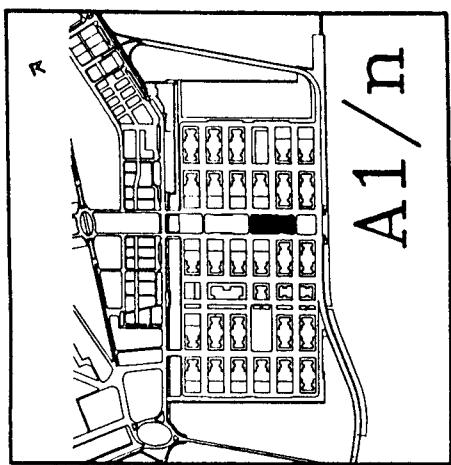
	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	36248 m ²
COMÉRCIO	4992 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	680 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48292 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49292 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO B.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1 / m



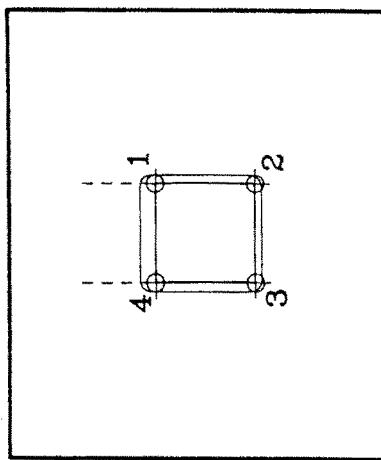
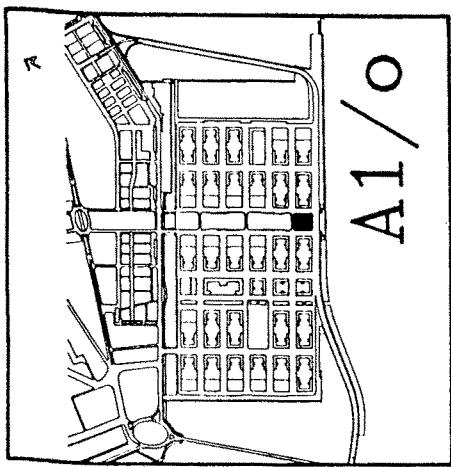
- DESIGNAÇÃO DO LOTE A1/n
- QUARTEIRÃO DESTINADO A ESPAÇO LIVRE PÚBLICO ARBORIZADO COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO OBRIGATÓRIO EM CAVE.
- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE 7128m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE.

Φ	M	P
1	21205.522	17307.657
2	21255.410	17385.447
3	21205.415	17385.038
4	21155.527	17487.248

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO 7128m²

- NOTAS :
- 1 - PARA AS ORIENTAÇÕES RELATIVAS AO DESENHO DA ALAMEDA CONSULTAR A MEMÓRIA DESCRIPTIVA DO PLANO, O REGULAMENTO E OS DESENHOS.
 - 2 - É OBRIGATÓRIA A CONSTRUÇÃO DE UM PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO PARA SERVIÇO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS ADJACENTES.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/n



A1/o

A1/o

- DESIGNAÇÃO DO LOTE

- QUARTEIRÃO DESTINADO A ESPAÇO LIVRE PÚBLICO ARBORIZADO
COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO

- ÁREA DO LOTE

2916m²

- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21284.481	17363.227
2	21284.869	17313.232
3	21234.694	17292.833
4	21214.486	17342.618

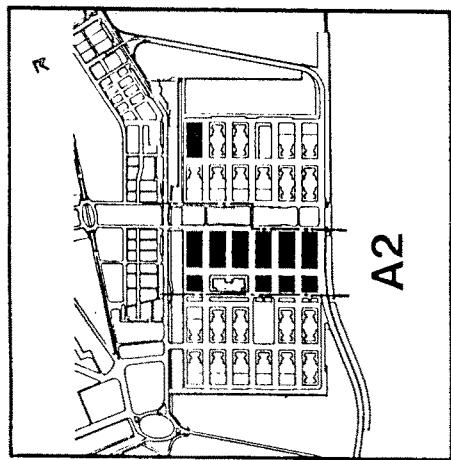
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO RECOMENDADO INCLUINDO O ESPAÇO SOB A RUA ENTRE OS QUARTEIRÕES A1/n e A1/o $(1296+2916)=4212\text{m}^2$

NOTAS :

1 - PARA AS ORIENTAÇÕES RELATIVAS AO DESSENHO DA ALAMEDA CONSULTAR A MEMÓRIA DESCRIPTIVA DO PLANO, O REGULAMENTO E OS DESENHOS.

2 - RECOMENDA-SE A CONSTRUÇÃO DE UM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO NA CONTINUAÇÃO DO QUE SERÁ CONSTRUIDO SOB O QUARTEIRÃO A1/n AO QUAL DEVERÁ FICAR LIGADO SOB A RUA QUE OS SEPARA.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A1
- QUARTEIRÃO : A1/o



• MORFOLOGIA DOS QUARTERIÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS

• QUADRO RESUMO DAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO POR FINALIDADE

• ZONA A2

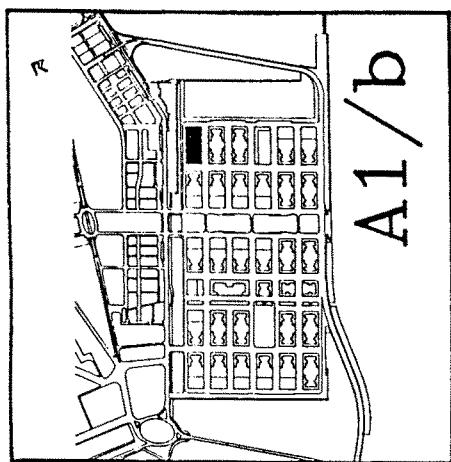
NOTA :
(O QUARTERÃO A1/b
ESTÁ CONTABILIZADO
NESTA ZONA)

DESIGNAÇÃO DO LOTE	ÁREA DO LOTE (m ²)	ABC ESCRITÓRIOS TOTAL P/LOTE (m ²)	ABC HOTEL TOTAL P/LOTE (m ²)	ABC RESIDENCIAL TOTAL P/LOTE (m ²)	ABC COMERCIAL TOTAL P/LOTE (m ²)	ABC ARQUADA TOTAL P/LOTE (m ²)	ESTACIONAMENTO TOTAL P/LOTE (m ²)	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/LOTE (m ²)
* A1/b	6480	—	—	35248	5392	480	8372	49492
A2/a	2916	—	—	—	—	—	—	—
** A2/b	7128	—	—	—	—	—	7128	7128
A2/c	6480	42178	—	17624	4858	680	7350	72690
A2/d	6480	42178	—	17624	5788	216	7350	73154
A2/e	6480	42178	—	17624	5788	216	7350	73154
A2/f	6480	42178	—	17624	5788	216	7350	73154
A2/g	6480	—	—	35248	5920	216	8372	49756
A2/h	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
A2/i	2916	—	37878	—	2708	216	2300	43102
***A2/j	7128	—	—	—	—	—	—	—
A2/k	2916	—	—	19088	2468	216	3420	25170
A2/l	2916	—	—	19088	2898	—	3420	25388
A2/m	2916	—	—	19088	2468	216	3420	25170
TOTAL	74196	168712	37878	233444	49058	3352	74204	566648
%	28.8%	8.7%	42.1%		8.6%	0.6%	13.1%	100%

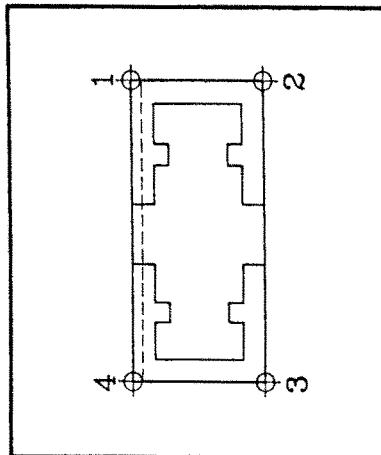
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL : 566648m²

NOTA :

- * O QUARTERÃO A1/b ESTÁ CONTABILIZADO NESTA ZONA
- ** PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO PARA SERVIÇO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS ADJACENTES
- *** QUARTERÃO DESTINADO A MERCADO E PRÁÇA DE TERRADO COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO



A1/b



- DESIGNAÇÃO DO LOTE
- QUARTERIAO TIPO
- ÁREA DO LOTE
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
COMÉRCIO 2
- ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRACO DO PÓDIO
BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40,5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 7,65
- TABELA RESTUMO DAS ÁREAS

A1/b (A2)	
B	6480 m ²
1	21382.795
2	21403.207
3	21282.107
4	21271.698
P	17832.769
	17782.774
	17737.422
	17787.417

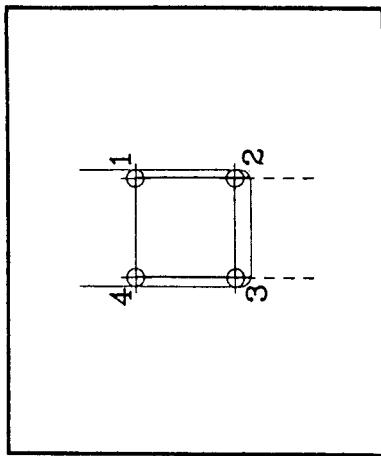
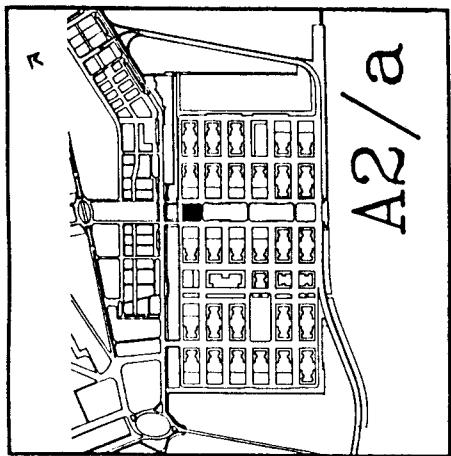
BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	
HABITAÇÃO	35246 m ²
COMÉRCIO	6392 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	480 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49492 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49492 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERIAO TIPO B.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRACO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
 - ZONA : (A1) A2 *
 - QUARTEIRÃO : A1/b
- * NOTA : TENDO EM CONSIDERAÇÃO OS COMPROMESSOS ASSUMIDOS PELA ADMINISTRAÇÃO ESTE QUARTEIRÃO ESTÁ CONTABILIZADO NA ZONA A2



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/a
- QUARTEIRÃO DESTINADO A ESPAÇO LIVRE PÚBLICO ARBORIZADO
- COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO
- ÁREA DO LOTE 2916m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21117.085	17724.301
2	21137.493	17674.306
3	21087.498	17653.897
4	21087.090	17703.892

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO RECOMENDADO INCLUINDO O ESPAÇO SOB A RUA ENTRE OS QUARTEIRÕES A2/a e A2/b (1296+2916)=4212m²

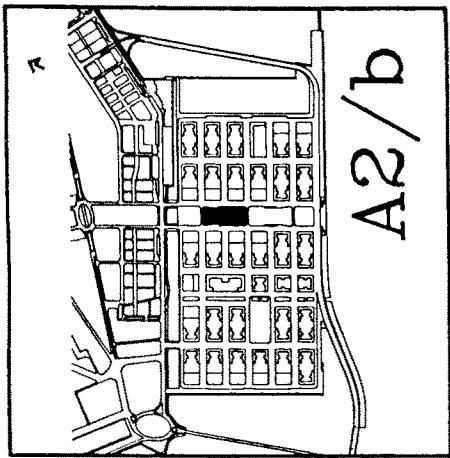
• DESIGNAÇÃO DO LOTE	A2/a
• QUARTEIRÃO DESTINADO A ESPAÇO LIVRE PÚBLICO ARBORIZADO	
• COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO	
• ÁREA DO LOTE	2916m ²
• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE	

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO RECOMENDADO INCLUINDO O ESPAÇO SOB A RUA ENTRE OS QUARTEIRÕES A2/a e A2/b (1296+2916)=4212m²

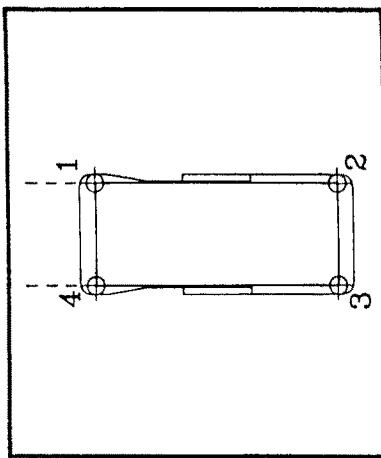
NOTAS :

- 1 - PARA AS ORIENTAÇÕES RELATIVAS AO DESENHO DA ALAMEDA CONSULTAR A MEMÓRIA DESCRIPTIVA DO PLANO, O REGULAMENTO E OS DESENHOS.
- 2 - RECOMENDA-SE A CONSTRUÇÃO DE UM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO NA CONTINUAÇÃO DO QUE SERÁ CONSTRUIDO SOB O QUARTEIRÃO A2/b AO QUAL DEVERÁ FICAR LIGADO SOB A RUA QUE OS SEPARA.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/a



A2/b



- DESIGNAÇÃO DO LOTE
- QUARTEIRÃO DESTINADO A ESPAÇO LIVRE PÚBLICO ARBORIZADO COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO OBRIGATÓRIO EM CAVE.
- ÁREA DE ESTACIONAMENTO DO LOTE 7128m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

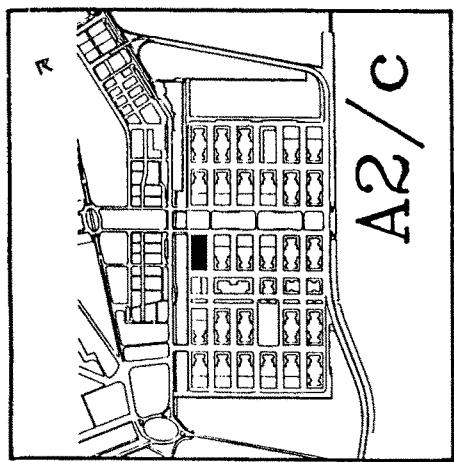
Φ	M	P
1	21205.522	17507.657
2	21225.410	17385.447
3	21205.415	17365.038
4	21155.527	17487.248

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO 7128m²

- DESIGNAÇÃO DO LOTE
- QUARTEIRÃO DESTINADO A ESPAÇO LIVRE PÚBLICO ARBORIZADO COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO OBRIGATÓRIO EM CAVE.
- ÁREA DE ESTACIONAMENTO DO LOTE
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

- NOTAS :
- 1 - PARA AS ORIENTAÇÕES RELATIVAS AO DESENHO DA ALAMEDA CONSULTAR A MEMÓRIA DESCRIPTIVA DO PLANO, O REGULAMENTO E OS DESENHOS.
 - 2 - É OBRIGATÓRIA A CONSTRUÇÃO DE UM PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO PARA SERVIÇO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS ADJACENTES.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/b



A2/c

- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/c
 - QUARTEIRÃO TIPO A
 - ÁREA DO LOTE 6480 m²
 - COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE
- | + | M | P |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 21045.706 | 17695.200 |
| 2 | 21086.204 | 17645.205 |
| 3 | 20955.105 | 17599.832 |
| 4 | 20834.696 | 17649.847 |

● ALTURA DOS EDIFÍCIOS

- TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
- BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO

- TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
- BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO

- COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO 2
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO

- TORRE DE ESCRITÓRIOS
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
- BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%

● ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO

- TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.81
- BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.65

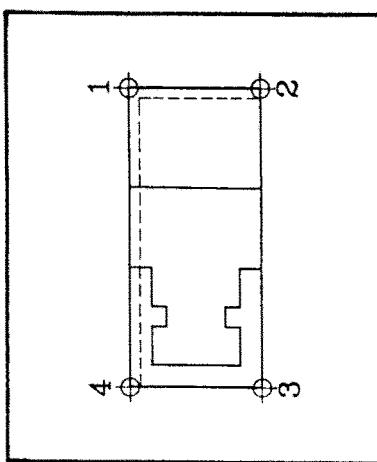
● TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17624 m ²
COMÉRCIO	2251 m ²	2307 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	440 m ²	240 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	47939 m ²	24751 m ²

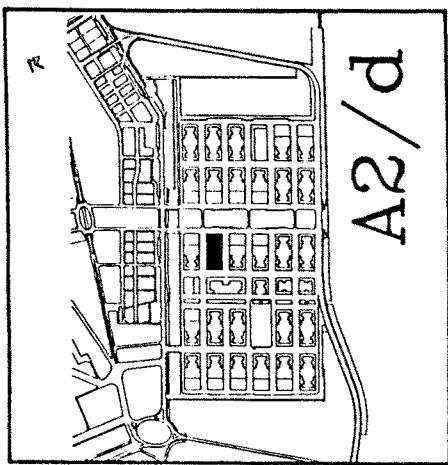
● ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 72690 m²

NOTAS :

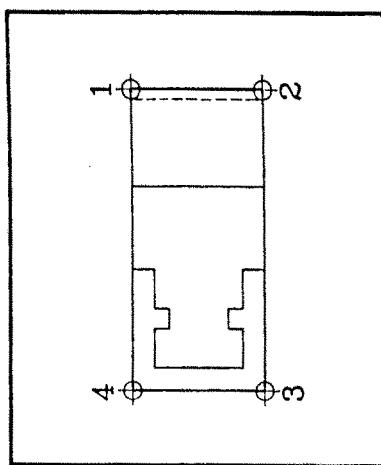
- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/c



A2/d



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/d
- QUARTERÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

♦	M	P
1	21075.275	17622.985
2	21055.683	17572.980
3	20984.584	17527.637
4	20984.175	17577.632

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
 - BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17624 m ²
COMÉRCIO	2699 m ²	3087 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	216 m ²	—
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24971 m ²

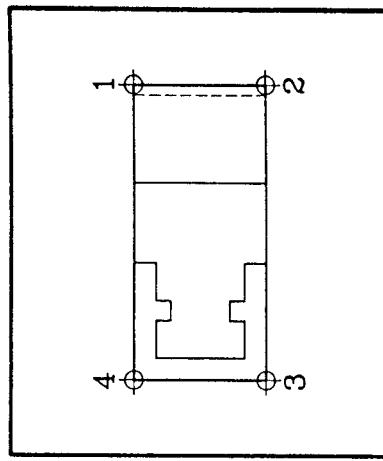
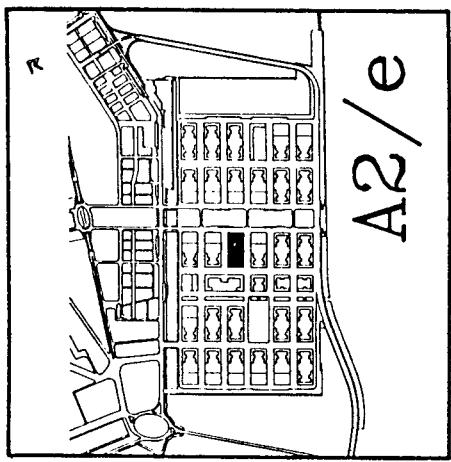
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE À OUTRA FINALIDADE

- ZONA : A2
- QUARTERÃO : A2/d

- MORFOLOGIA DOS QUARTERÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTERÕES



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/e

- DESIGNAÇÃO DO LOTE
- QUARTEIRÃO TIPO
- ÁREA DO LOTE
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

	M	P
1	21104.754	17350.770
2	21125.183	17500.775
3	21014.063	17455.423
4	20983.654	17305.417

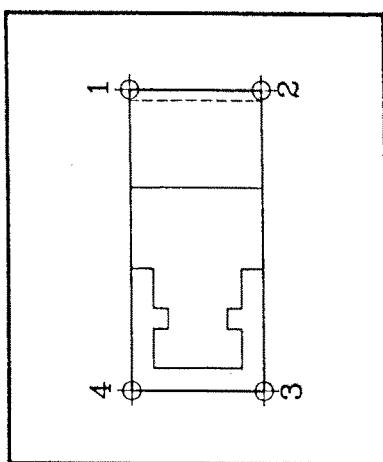
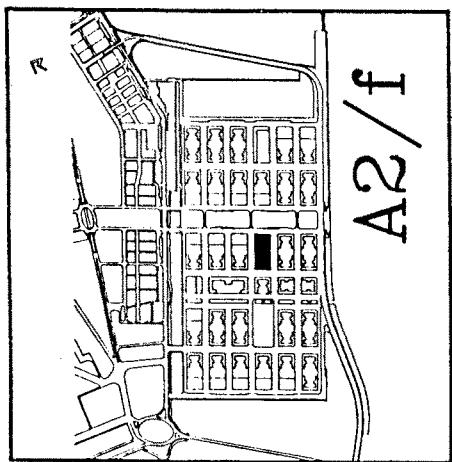
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
- BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
- COMÉRCIO 2
- ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRACO DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
- BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17624 m ²
COMÉRCIO	2699 m ²	3087 m ²
ESTACIONAMENTO (no pódio)	3090 m ²	4280 m ²
ARCADA	216 m ²	—
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24971 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRACO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/f
- QUARTERÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21134.233	17478.555
2	21154.642	17458.564
3	21043.542	17383.208
4	21023.134	17453.203

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
 - NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13

 - ALTURA DO PÓDIO 9 m
 - NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO

 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3

 - ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%

 - ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71

TABELA RESUMO DAS ÁREAS

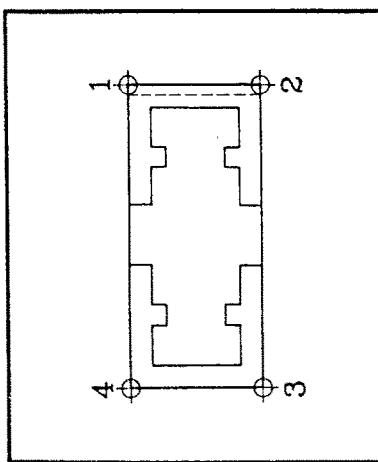
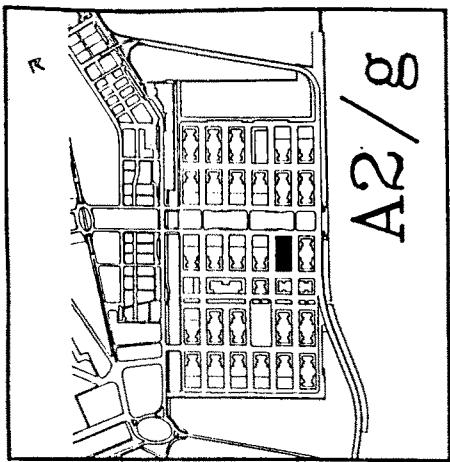
	TORE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	-
HABITAÇÃO	-	17624 m ²
COMÉRCIO	2699 m ²	3087 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	216 m ²	-
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24971 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO SERÃO CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE

- ZONA : A2
- QUARTERÃO : A2/f



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/g

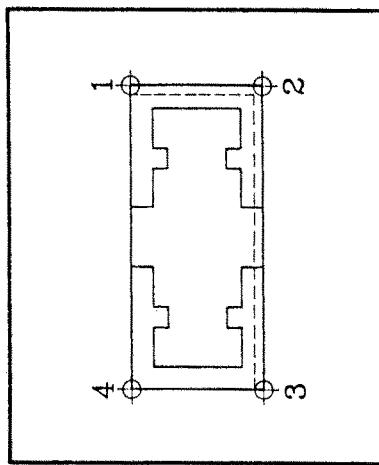
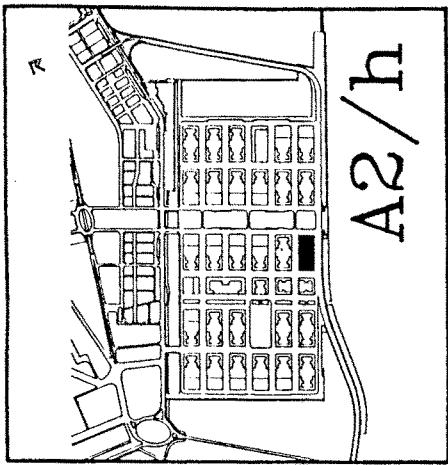
- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/g
- QUARTEIRÃO TIPO B
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M.	P.
1	21183.712	17406.341
2	21184.121	17356.346
3	21073.021	17310.893
4	21052.613	17360.988

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
 - NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - BLOCO HABITACIONAL 13
 - ALTURA DO PÓDIO 9 m
 - NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3
 - ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRACO DO PÓDIO
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
 - ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 7.70
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	36248 m ²
COMÉRCIO	5920 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	216 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49756 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49756 m²
- NOTAS :
 - 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
 - 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
 - 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
 - 4 - O TERRACO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/h

• DESIGNAÇÃO DO LOTE	A2/h	
• QUARTEIRÃO TIPO	B	
• ÁREA DO LOTE	6480 m ²	
• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE		
Φ	M	P
1	21163.192	17334.126
2	21213.100	17254.131
3	21102.501	17238.778
4	21082.692	17238.773

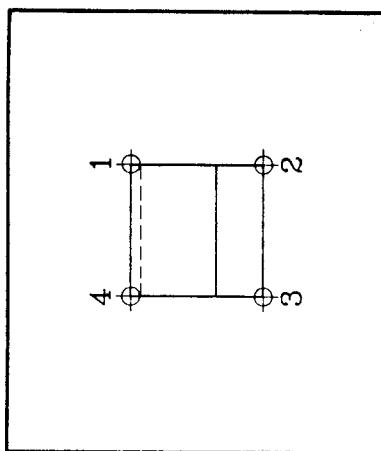
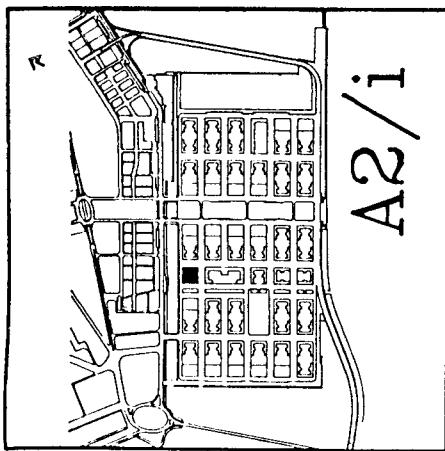
ALTURA DOS EDIFÍCIOS	
BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	50 m
NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO	13
BLOCO HABITACIONAL	9 m
• ALTURA DO PÓDIO	
• NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO	2
CONFÉRCIO ESTACIONAMENTO	3
• ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO (REFERIDO A METADE DO PÓDIO)	40.5%
• ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	7.61
• TABELA RESUMO DAS ÁREAS	

	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	35248 m ²
CONFÉRCIO	4982 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	880 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49292 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL

NOTAS :

- 1 — PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 — PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
- 3 — OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO SERÃO DEVEREIRO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 — O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/i
- QUARTEIRÃO TIPO D
- ÁREA DO LOTE 2916 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20912.476	17640.777
2	20932.985	17590.782
3	20882.890	17570.373
4	20882.481	17620.368

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - TORRE PARA HOTEL (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- TORRE PARA HOTEL 19
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 2
 - 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - TORRE PARA HOTEL 65%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - TORRE PARA HOTEL (INCLUINDO O PÓDIO) 14.80

• TABELA RESUMO DAS ÁREAS

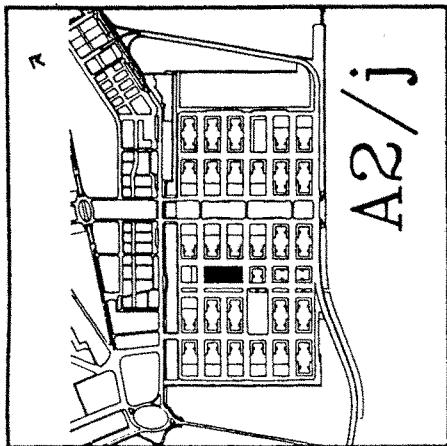
	TORRE PARA HOTEL (INCLUINDO O PÓDIO)
HOTEL	37878 m ²
COMÉRCIO	2708 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	2300 m ²
ARCADA	216 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	43102 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 43102 m²

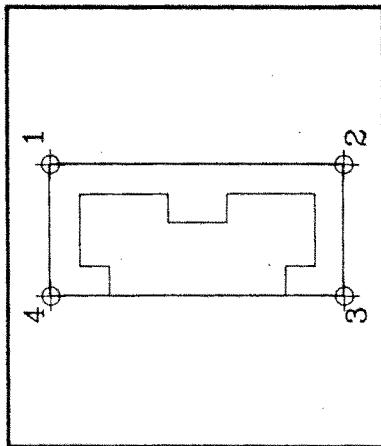
NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO D.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE DO HOTEL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE À OUTRA FINALIDADE.
- 5 - O REMANESCENTE DO ESTACIONAMENTO NECESSÁRIO AO EDIFÍCIO PARA HOTEL DEVERÁ SER CONSTRUIDO EM CAVE.

- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/i



A2/j



- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/j
- QUARTEIRÃO DESTINADO A MERCADO E PRAÇA DE TERRADO COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO MISTO SUBTERRÂNEO
- ÁREA DO LOTE 7128 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

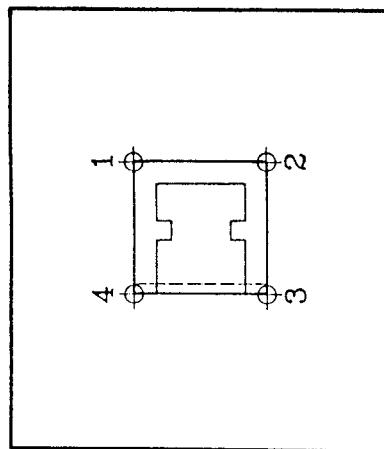
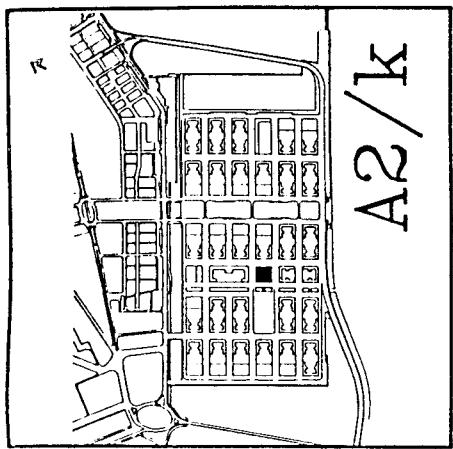
Φ	M	P
1	20941.955	17568.562
2	20891.843	17446.352
3	20941.848	17425.943
4	20891.960	17548.153

- ALTURA MÁXIMA DO EDIFÍCIO 9m
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO MÁXIMO DO MERCADO 50%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMO DO MERCADO 0.5
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO CONSIDERADA DE ACORDO COM O PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS PARA A ÁREA DO PLANO 35000m²

NOTAS :

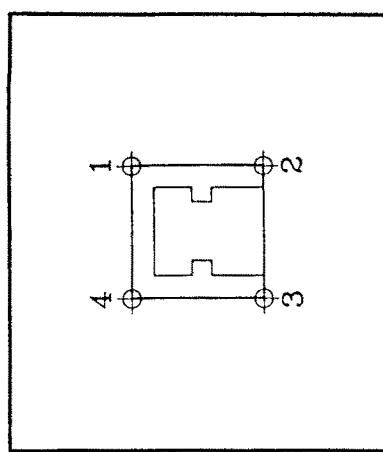
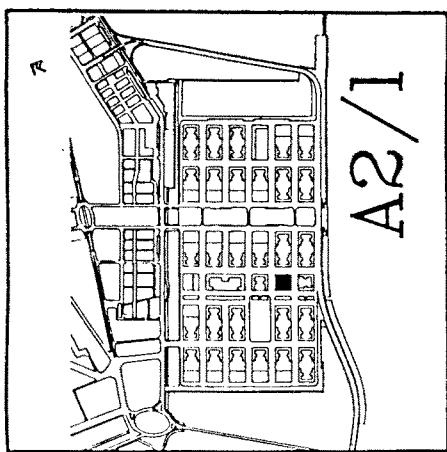
- 1 — PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 — OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 3 — É OBRIGATÓRIA A CONSTRUÇÃO DE UM PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO PARA SERVIÇO DO MERCADO E DO PÚBLICO.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/j



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/k

• DESIGNAÇÃO DO LOTE	A2/k
• QUARTEIRÃO TIPO	C
• ÁREA DO LOTE	2916 m ²
• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE	
• ALTURA DOS EDIFÍCIOS	
BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	..... 50 m
NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO	..... 13
BLOCO HABITACIONAL	..... 9 m
ALTURA DO PÓDIO	..... 9 m
NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO	..... 2
COMÉRCIO ESTACIONAMENTO	..... 3
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRACO DO PÓDIO	..... 48.6%
BLOCO HABITACIONAL	..... 48.6%
• ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	
BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	..... 8.65
• TABELA RESUMO DAS ÁREAS	
	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	19068 m ²
COMÉRCIO	2466 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3420 m ²
ARCADA	216 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	25170 m ²
• ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL .....	..... 25170 m ²
NOTAS :	
1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.	
2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO C.	
3 - OS INDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.	
4 - O TERRACO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.	



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/1

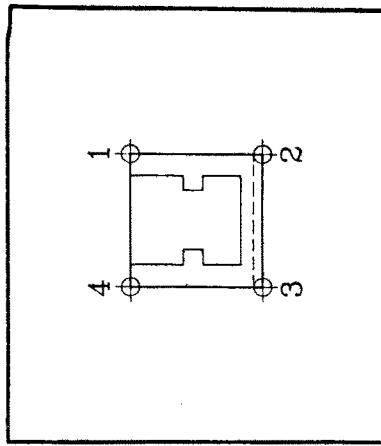
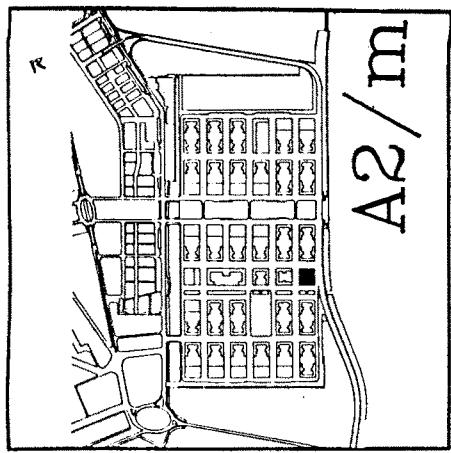
- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/1
- QUARTEIRÃO TIPO C
- ÁREA DO LOTE 2916 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21030.393	17351.917
2	21050.810	17301.923
3	21000.807	17281.514
4	20980.398	17331.509

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO 13
- BLOCO HABITACIONAL 9 m
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO 2
- COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO 48.6%
- BLOCO HABITACIONAL 48.6%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
(INCLUINDO O PÓDIO) 8.71
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	19088 m ²
COMÉRCIO	2898 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3420 m ²
ARCADA	- m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	25386 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 25386 m²
- NOTAS :
 - 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
 - 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO C.
 - 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
 - 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : A2
- QUARTEIRÃO : A2/m

- DESIGNAÇÃO DO LOTE A2/m
- QUARTEIRÃO TIPO C
- ÁREA DO LOTE 2916 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	21059.872	17227.703
2	21060.281	17228.708
3	21030.286	17200.299
4	21009.877	17259.294

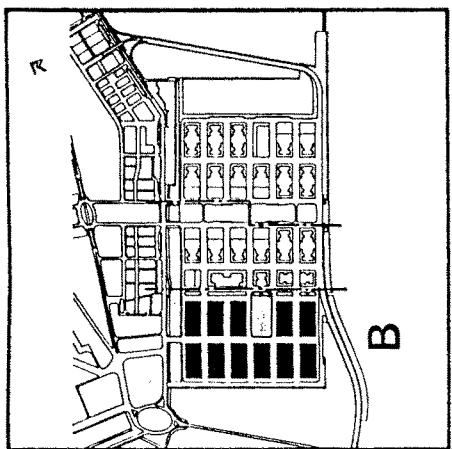
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO 13
- BLOCO HABITACIONAL 9 m
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO 3
- COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 2
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO 3
- BLOCO HABITACIONAL 48.6%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
(INCLUINDO O PÓDIO) 8.65
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	
HABITAÇÃO	19088 m ²
COMÉRCIO	2486 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3420 m ²
ARCADA	216 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	25170 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 25170 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRO TIPO C.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



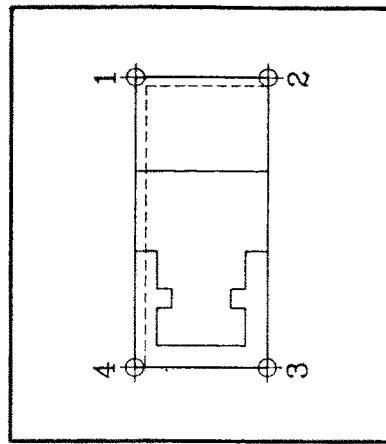
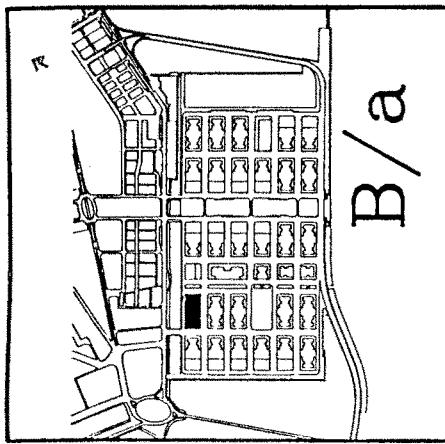
B

- MORFOLOGIA DOS QUARTERÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- QUADRO RESUMO DAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO POR FINALIDADE
- ZONA B

DESIGNAÇÃO DO LOTE	ÁREA DO LOTE (m^2)	ABC ESCRITÓRIOS TOTAL P/LOTES (m^2)	ABC HOTEL TOTAL P/LOTES (m^2)	ABC RESIDENCIAL TOTAL P/LOTES (m^2)	ABC COMERCIAL TOTAL P/LOTES (m^2)	ABC ARCADAS TOTAL P/LOTES (m^2)	ESTACIONAMENTO TOTAL P/LOTES (m^2)	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/LOTES (m^2)
B/a	6480	42178	—	17624	4858	680	7350	72690
B/b	6480	—	—	35248	5920	216	8372	49756
B/c	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
* B/d	6480	—	—	—	—	—	—	—
B/e	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
B/f	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
B/g	6480	—	42178	17624	4858	680	7350	72690
B/h	6480	—	42178.	17624	5786	216	7350	73154
B/i	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
B/j	6480	42178	—	17624	5354	432	7350	72938
B/k	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
B/l	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
TOTAL	77760	168712	84356	281684	58316	5376	85960	684704
%	24.6%	12.3%	41.2%	8.5%	8.3%	12.6%	100%	

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL : 684704 m^2

* QUARTERÃO DESTINADO A JARDIM COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/a

- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/a
- QUARTEIRÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

	Φ	M	P
1	20816.190	17601.471	
2	20838.598	17551.476	
3	20725.499	17508.123	
4	20705.090	17558.118	

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

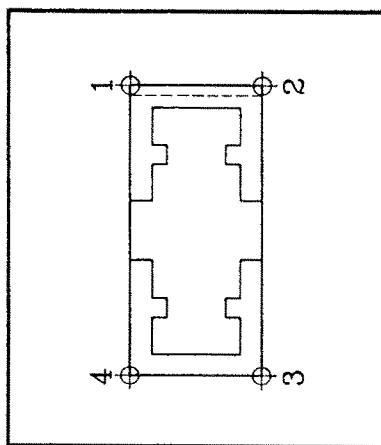
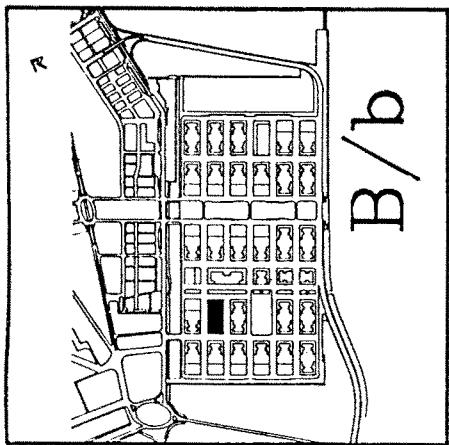
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NUMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
- BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NUMERO DE PISOS NO PÓDIO
- COMÉRCIO 2
- ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
- BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.81
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.65
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17624 m ²
COMÉRCIO	2251 m ²	2807 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	440 m ²	240 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	47659 m ²	24731 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 72690 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRA COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/b

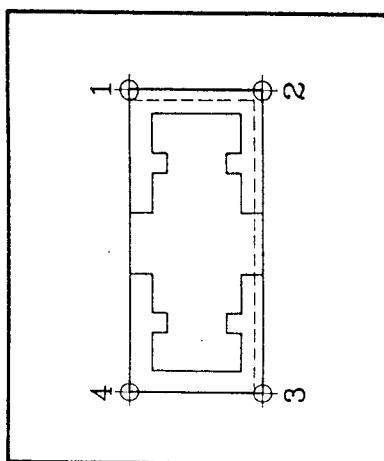
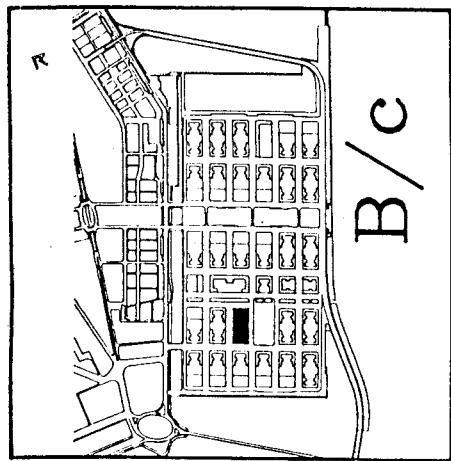
- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/b
- QUARTEIRÃO TIPO B
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20845.669	17329.256
2	20866.077	17479.261
3	20754.978	17433.909
4	20734.569	17463.904

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
 - NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - BLOCO HABITACIONAL 13
 - ALTURA DO PÓDIO 9 m
 - NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
 - ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 7.70
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	
HABITAÇÃO	35248 m ²
COMÉRCIO	5920 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	216 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49756 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49756 m²
- NOTAS :
 - 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
 - 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
 - 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
 - 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/c

- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/c
- QUARTEIRÃO TIPO B
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20875.148	17457.041
2	20865.557	17447.047
3	20784.457	17361.894
4	20764.048	17411.689

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO

COMÉRCIO	ESTACIONAMENTO
.....

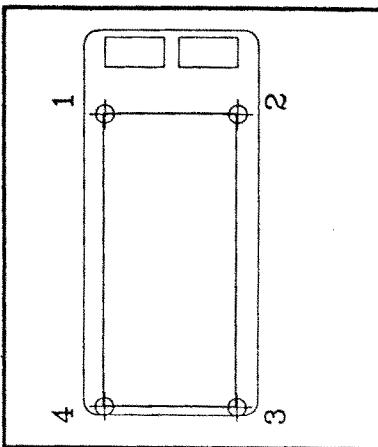
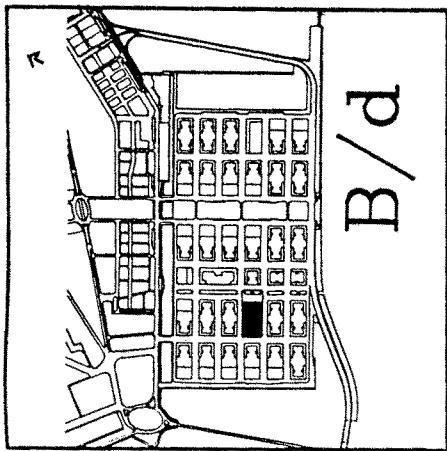
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 7.61
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	35248 m ²
COMÉRCIO	4992 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	680 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49292 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49292 m²

NOTAS :

- 1 — PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 — PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO B.
- 3 — OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 — O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/d
- QUARTEIRÃO DESTINADO A JARDIM PÚBLICO COM ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO.
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20904.825	17354.826
2	20925.036	17354.832
3	20813.936	17259.479
4	20793.527	17339.474

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO 6480m²

- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/d
- QUARTEIRÃO DESTINADO A JARDIM PÚBLICO COM ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO.
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

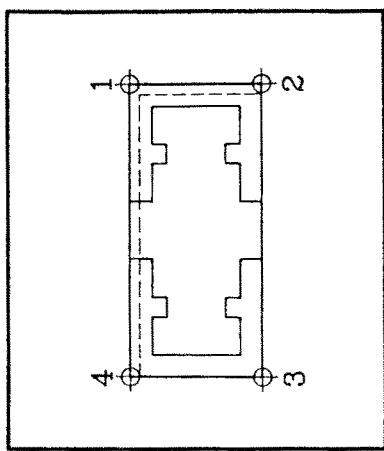
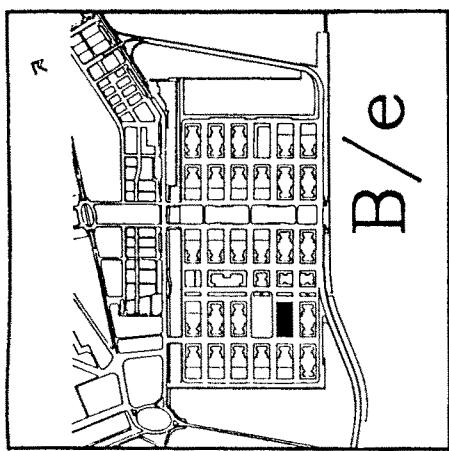
Φ	M	P
1	20904.825	17354.826
2	20925.036	17354.832
3	20813.936	17259.479
4	20793.527	17339.474

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO 6480m²

• NOTAS :

- 1 - PARA AS ORIENTAÇÕES RELATIVAS AO DESENHO DO JARDIM CONSULTAR A MEMÓRIA DESCRIPTIVA DO PLANO, O REGULAMENTO E OS DESENHOS.
- 2 - É OBRIGATÓRIA A CONSTRUÇÃO DE UM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO.

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/d



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS

- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS

- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/e

- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/e
- QUARTEIRÃO TIPO B
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20934.106	17312.612
2	20854.515	17232.617
3	20853.007	17287.259
4	20843.415	17217.264

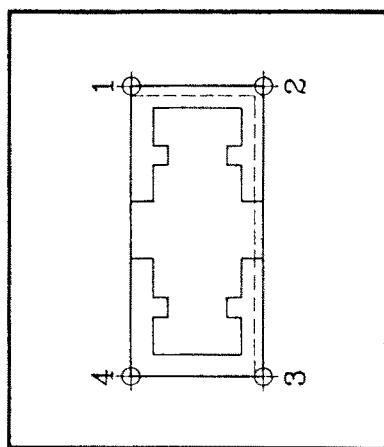
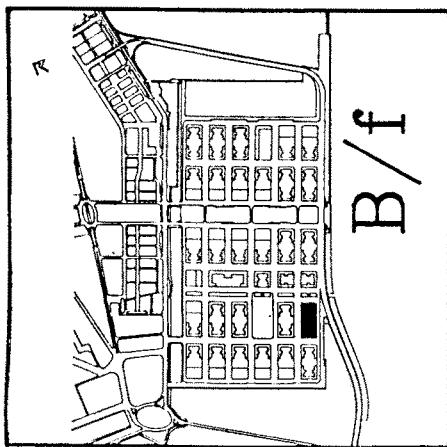
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
 - NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO 13
 - BLOCO HABITACIONAL 9 m
 - ALTURA DO PÓDIO 9 m
 - NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO 3
 - COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 2
 - ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRACO DO PÓDIO 40.5% (REFERIDO A METADE DO PÓDIO)
 - ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 7.61
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	
HABITAÇÃO	36548 m ²
COMÉRCIO	1992 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	680 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	43292 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49292 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO B.
- 3 - OS INDÍCIES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRACO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/f

• DESIGNAÇÃO DO LOTE	B/f															
• QUARTEIRO TIPO	B															
• ÁREA DO LOTE	6480 m ²															
• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Φ</th> <th>M</th> <th>P</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>20933.586</td> <td>17240.397</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>20933.994</td> <td>17190.492</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>20872.895</td> <td>17145.049</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>20852.486</td> <td>17195.044</td> </tr> </tbody> </table>	Φ	M	P	1	20933.586	17240.397	2	20933.994	17190.492	3	20872.895	17145.049	4	20852.486	17195.044
Φ	M	P														
1	20933.586	17240.397														
2	20933.994	17190.492														
3	20872.895	17145.049														
4	20852.486	17195.044														

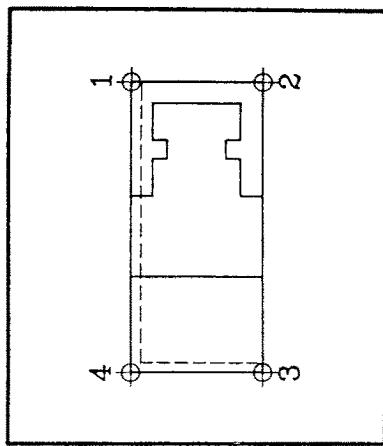
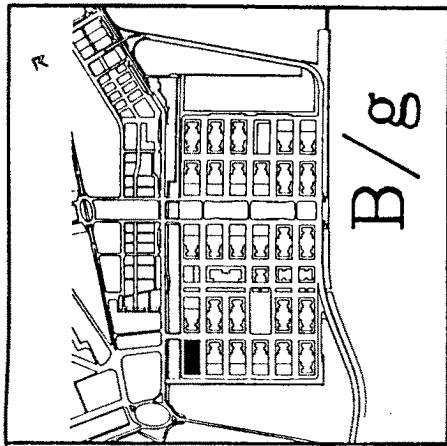
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLINDO O PÓDIO) 50 m
 - NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO 13
 - BLOCO HABITACIONAL 9 m
 - ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 2
 - 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLINDO O PÓDIO) 7.61
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	BLOCO HABITACIONAL (INCLINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	35248 m ²
COMÉRCIO	4992 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	6372 m ²
ARCADA	680 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49292 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49292 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/g

• DESIGNAÇÃO DO LOTE	B/g	
• QUARTEIRÃO TIPO	A	
• ÁREA DO LOTE	6480 m ²	
• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE		
	Φ M P	
1	20582.870	17547.048
2	20703.279	17497.053
3	20592.179	17451.700
4	20571.770	17501.495

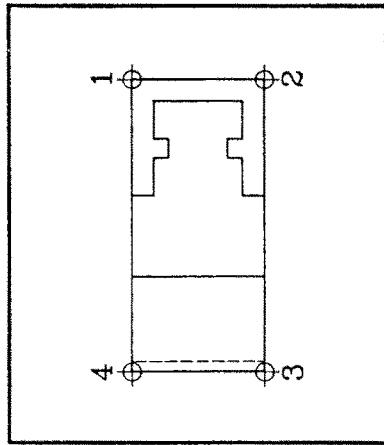
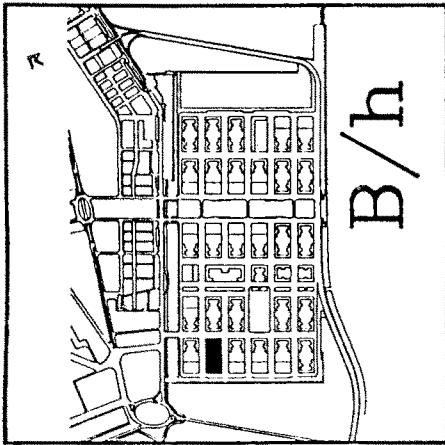
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - TORRE PARA HOTEL (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - TORRE PARA HOTEL 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13
 - ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - TORRE PARA HOTEL (REFERIDO À METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO À METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - TORRE PARA HOTEL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.81
 - BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.65
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE PARA HOTEL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
HOTEL	4218 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17024 m ²
COMÉRCIO	2251 m ²	2807 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3090 m ²	4260 m ²
ARCADA	440 m ²	240 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	47959 m ²	24731 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 72690 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO A.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE. NO CASO DESTES QUARTEIRÃO METADE DO TERRAÇO PÓDIO SERÁ UTILIZADO PARA SERVIÇO DO HOTEL.
- 5 - O REMANESCENTE DO ESTACIONAMENTO NECESSÁRIO AO EDIFÍCIO PARA HOTEL DEVERÁ SER CONSTRUIDO EM CAVÉ.



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/h

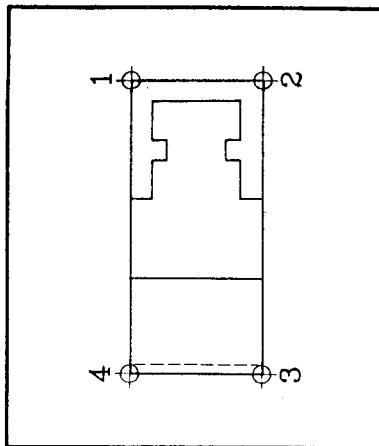
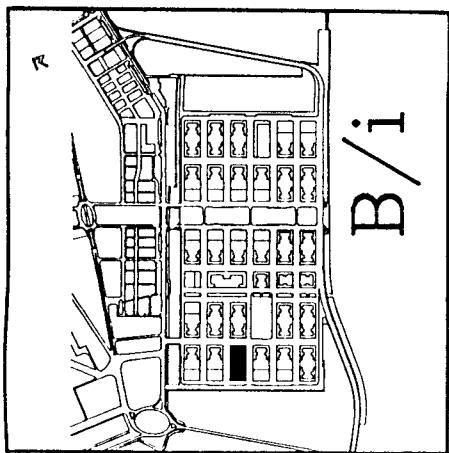
- DESIGNAÇÃO DO LOTE
- QUARTEIRÃO TIPO
- ÁREA DO LOTE
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE
- ALTURA DOS EDIFÍCIOS
 - TORRE PARA HOTEL
(INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
 - BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
 - TORRE PARA HOTEL 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13
- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO
 - COMÉRCIO 2
 - ESTACIONAMENTO 3
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
 - TORRE PARA HOTEL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
 - TORRE PARA HOTEL
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
 - BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	TORRE PARA HOTEL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
HOTEL	4218 m ²	-
HABITAÇÃO	-	17624 m ²
COMÉRCIO	2699 m ²	3087 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3080 m ²	4260 m ²
ARCADA	216 m ²	-
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24971 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO A.
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.
- 5 - O REMANESCENTE DO ESTACIONAMENTO NECESSÁRIO AO EDIFÍCIO PARA HOTEL DEVERÁ SER CONSTRUIDO EM CAVE.



- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/i
- QUARTEIRÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20741.828	17402.618
2	20762.237	17352.623
3	20661.137	17307.271
4	20530.728	17357.266

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

- TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
- BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS 19
 - BLOCO HABITACIONAL 13

- ALTURA DO PÓDIO 9 m
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO

 - COMÉRCIO ESTACIONAMENTO 2
 - 3

- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
 - BLOCO HABITACIONAL
(REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 40.5%

- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO

 - TORRE DE ESCRITÓRIOS
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
 - BLOCO HABITACIONAL
(INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 7.71

- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

ESCRITÓRIO HABITAÇÃO COMÉRCIO ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO) ARCADA ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	
		42178 m ²	17824 m ²
		—	17824 m ²
		2899 m ²	3087 m ²
		3090 m ²	4280 m ²
		216 m ²	—
		48183 m ²	24971 m ²

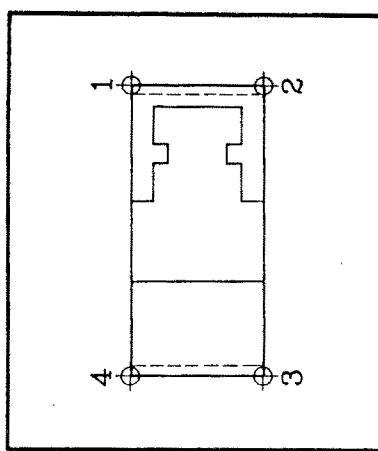
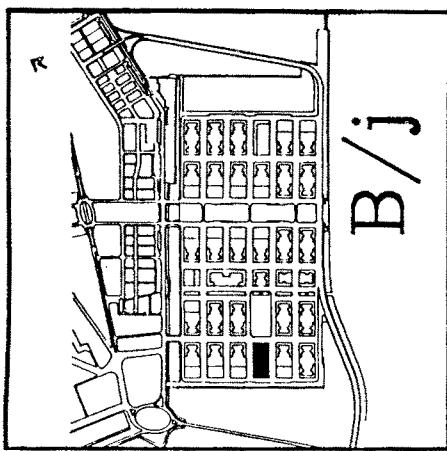
- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTIERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE

- ZONA : B

- QUARTEIRÃO : B/i



- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/j
- QUARTEIRÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20771.308	17330.403
2	20791.716	17380.409
3	20680.617	17235.056
4	20850.208	17385.051

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

- TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO) 80 m
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO) 50 m
- NUMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS BLOCO HABITACIONAL 19
- ALTURA DO PÓDIO 13
- NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO COMÉRCIO 9 m
- ESTACIONAMENTO 2
- ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 3
- BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO) 65%
- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO
- TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 40.5%
- BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO) 14.90
- ARCADA 7.65
- TABELA RESUMO DAS ÁREAS

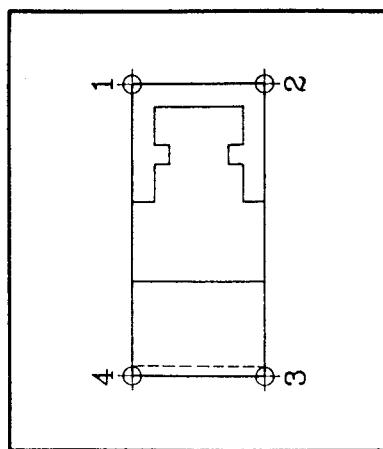
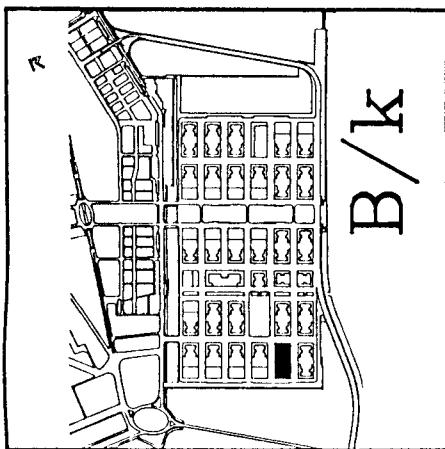
	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	—
HABITAÇÃO	—	17624 m ²
COMÉRCIO	2899 m ²	2655 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3080 m ²	4260 m ²
ARCADA	216 m ²	216 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24755 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 72938 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE

- MORFOLOGIA DOS QUARTEIRÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/j



- DESIGNAÇÃO DO LOTE B/k
- QUARTERÃO TIPO A
- ÁREA DO LOTE 6480 m²
- COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE

Φ	M	P
1	20800.787	17258.189
2	20821.185	17258.194
3	20710.096	17162.841
4	20689.687	17212.836

- ALTURA DOS EDIFÍCIOS

• TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO O PÓDIO)	..... 80 m
• BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	..... 50 m
• NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO	
TORRE DE ESCRITÓRIOS	..... 19
BLOCO HABITACIONAL	..... 13
• ALTURA DO PÓDIO	..... 9 m
• NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO	
COMÉRCIO	..... 2
ESTACIONAMENTO	..... 3
• ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO	
TORRE DE ESCRITÓRIOS (REFERIDO A METADE DO PÓDIO)	..... 65%
BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO)	..... 40.5%
• ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	
TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	..... 14.90
BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	..... 7.71
• TABELA RESUMO DAS ÁREAS	

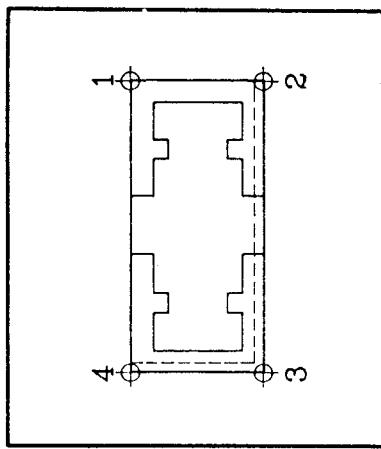
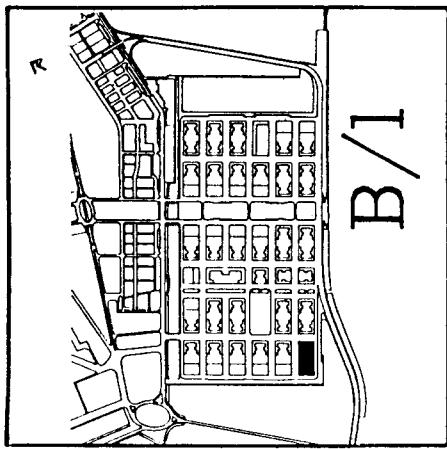
	TORRE DE ESCRITÓRIOS (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO METADE DO PÓDIO)
ESCRITÓRIO	42178 m ²	-
HABITAÇÃO	-	17624 m ²
COMÉRCIO	2899 m ²	3087 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	3080 m ²	4280 m ²
ARCADA	216 m ²	-
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	48183 m ²	24971 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 73154 m²

NOTAS :

- 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO
- 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTERÃO TIPO A
- 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO
- 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO À ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE À OUTRA FINALIDADE

- MORFOLOGIA DOS QUARTERÕES E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTERÕES
- ZONA : B
- QUARTERÃO : B/k



- MORFOLOGIA DOS QUARTEIROS E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS QUARTEIROS
- ZONA : B
- QUARTEIRÃO : B/1

B/1	
• DESIGNAÇÃO DO LOTE	.....
• QUARTEIRÃO TIPO	B
• ÁREA DO LOTE	.....
• COORDENADAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE	6480 m ²
• ALTURA DOS EDIFÍCIOS (INCLUINDO O PÓDIO)	..... 50 m
• NÚMERO DE PISOS ACIMA DO PÓDIO	..... 13
• BLOCO HABITACIONAL	.....
• ALTURA DO PÓDIO	..... 9 m
• NÚMERO DE PISOS NO PÓDIO	.....
• COMÉRCIO	..... 2
• ESTACIONAMENTO	..... 3
• ÍNDICE DE OCUPAÇÃO AO NÍVEL DO TERRAÇO DO PÓDIO	..... 2
• BLOCO HABITACIONAL (REFERIDO A METADE DO PÓDIO)	..... 40.5%
• ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)	..... 7.61

• TABELA RESUMO DAS ÁREAS

	BLOCO HABITACIONAL (INCLUINDO O PÓDIO)
HABITAÇÃO	35248 m ²
COMÉRCIO	4982 m ²
ESTACIONAMENTO (NO PÓDIO)	8372 m ²
ARCADA	680 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	49292 m ²

- ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL 49292 m²
- NOTAS :
 - 1 - PARA AS NORMAS DE EDIFICAÇÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO LOTE CONSULTAR O REGULAMENTO DO PLANO.
 - 2 - PARA A TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO CONSULTAR A FICHA RELATIVA AO QUARTEIRÃO TIPO B.
 - 3 - OS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DEVERÃO SER CALCULADOS COM BASE NAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO.
 - 4 - O TERRAÇO DO PÓDIO É DESTINADO A ÁREA LIVRE COM OU SEM EQUIPAMENTO SOCIAL E NÃO PODERÁ DESTINAR-SE A OUTRA FINALIDADE.

4.6 - As zonas verdes e os espaços livres públicos
(Ver desenhos)

No que respeita às zonas verdes e aos espaços livres públicos propomos que o sistema se estruture e organize em torno dos seguintes elementos:

- a) Um eixo central arborizado e ajardinado, na continuação do que está previsto na área da ZAPE e que designámos por "Alameda Central".
- b) Uma faixa arborizada ao longo da face Poente do aterro, passeio marginal ao longo de um troço da margem do futuro lago da Praia Grande.

Este passeio que designámos por "Passeio Marginal Poente" liga-se, no extremo Norte, ao passeio Sul da Av. da Amizade dando, por aí, acesso exclusivamente pedonal ao tecido urbano existente.

- c) O "Jardim Público", área ajardinada para a qual se propõe uma composição paisagística de desenho formal e geométrico, obtida por supressão de um quarteirão na Zona B.
- d) A Nascente do actual aterro do NAPE propõe-se que seja conquistada ao mar uma faixa de terreno em frente do hotel Mandarin Oriental para que aí se crie um "Parque Urbano". Este Parque representa a última oportunidade para-se dotar a frente Sul da cidade com um espaço de dimensões e

características únicas em Macau, destinada ao recreio e lazer dos seus habitantes. Propõe-se a instalação neste espaço de um número muito limitado de campos de jogos ao ar livre; insiste-se na necessidade de controlar o seu número para que não se subverta o equilíbrio do conjunto e se possa assegurar que a sua função prevalente seja, em todas as circunstâncias, a de um "Grande Parque Arborizado" solução que terá, em nosso entender, inegáveis vantagens para a estabilização e qualificação da futura imagem urbana do NAPE e de toda a frente Sul de Macau.

- e) Em toda a área do NAPE, "alinhamentos" de árvores nas vias públicas; estes alinhamentos devem obedecer a critérios de hierarquização, por recurso à variação nas espécies e no seu posicionamento central ou lateral nas vias; o respectivo compasso de plantação está indicado nos desenhos, segue de perto a modulação utilizada para os edifícios e propõe-se que seja de 6m e 12m.
- f) O "Passeio Marginal Sul", elemento compositivo acrescentado ao sistema proposto na Fase I do estudo, resulta da solução de projecto encontrada para o traçado e perfil transversal da via marginal que corre ao longo da frente Sul da área do NAPE. Composto por 2 zonas complementares destina-se a permitir a fruição, pelos habitantes do Território da nova margem sobre o mar: a) o

troço fronteiro à Alameda Central com uma plataforma nua, um pouco mais profunda (conseguida à custa da construção de uma consola), pontuada a cada lado por um maciço destinado a enfatizar e rematar o ponto de chegada da "Alameda Central"; b) um troço que parte do anterior e que se desenvolve para Nascente, um pouco menos profundo, e que constituirá um passeio arborizado ao longo desta margem.

Para Poente do troço central desenvolve-se o molhe de ligação ao dique de fecho da Baía que foi previsto pelo PFBPG devendo ser dada particular atenção à coordenação entre as inclinações do dique de retenção na zona já aterrada do NAPE e a que será construída futuramente, de modo a assegurar-se a sua continuidade visual. Deverá ser dada igual atenção à resolução técnica da consola prevista no troço central acima referido.

g) De modo indirecto, mas pertencendo ainda ao sistema estruturador dos espaços livres públicos, a inclusão de arcadas em algumas frentes de certos quarteirões contribui para a hierarquização dos circuitos de circulação de peões e para a qualificação urbana das áreas que estão previstas.

Finalmente, e na medida em que representam um importante contributo para a imagem e a qualificação dos espaços livres públicos no NAPE, cabe aqui uma referência aos canais: um, que tem

origem na versão original do PIUNAPE e que se desenvolve ao longo da face Norte do aterro separando-o da ZAPE e outro, perpendicular a este, na zona de fronteira entre as Zonas A e B, que se destina a suprir a impossibilidade da descarga directa do primeiro na zona a Oeste do aterro, por força da construção do lago previsto no âmbito do Plano de Fecho da Baía da Praia Grande.

Note-se que o primeiro canal sofreu um estreitamento em relação à proposta original e que o segundo, de direcção Norte/Sul, não ultrapassa os 12m de largura.

Relativamente à solução proposta na Fase I do estudo verificou-se um ajustamento pontual no desenho do extremo Nascente da área de aterro. A solução agora adoptada prevê a construção de um nó viário de inserção na Av. da Amizade para Poente do inicialmente sugerido, e de um remate ao "Passeio Marginal Sul" na transição para o molhe de protecção existente. Em termos de conceito e desenho tudo o mais se mantém como na proposta anterior.

No que se refere ao sistema de canais é indispensável a construção de conjunto de válvulas de funcionamento manual e/ou automático de controle dos fluxos da água nos extremos Oeste, Leste e Sul da rede de canais de modo a assegurar o controle da quantidade da água que nele

circula. No sentido de se garantirem os objectivos prosseguidos pelo Plano o nível médio da água nos canais deverá ser o máximo possível, recomendando-se que se situe na cota altimétrica + 1,00 (N.M.M.).

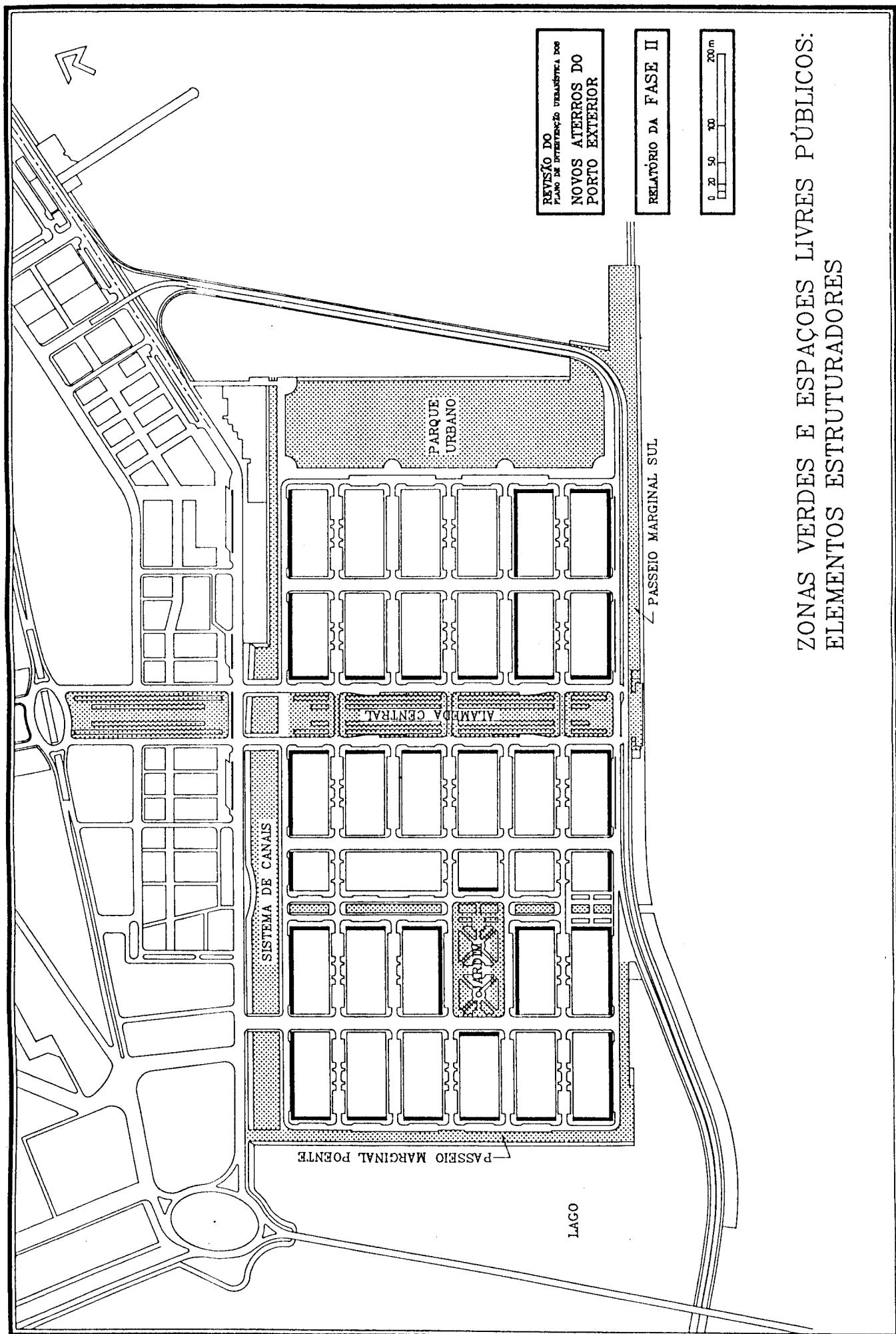
Sugere-se que o funcionamento da rede de canais assente fundamentalmente no controle automático do sistema de modo a obviar, tanto quanto possível, a falhas em situação de emergência. A utilização de mecanismos de repetição e a ligação de um alarme automático ao Corpo de Bombeiros em caso de emergência são recomendações que devem ser tidas em conta aquando da elaboração do projecto de obra das redes de infraestruturas que interessam toda a frente Sul da Península de Macau.

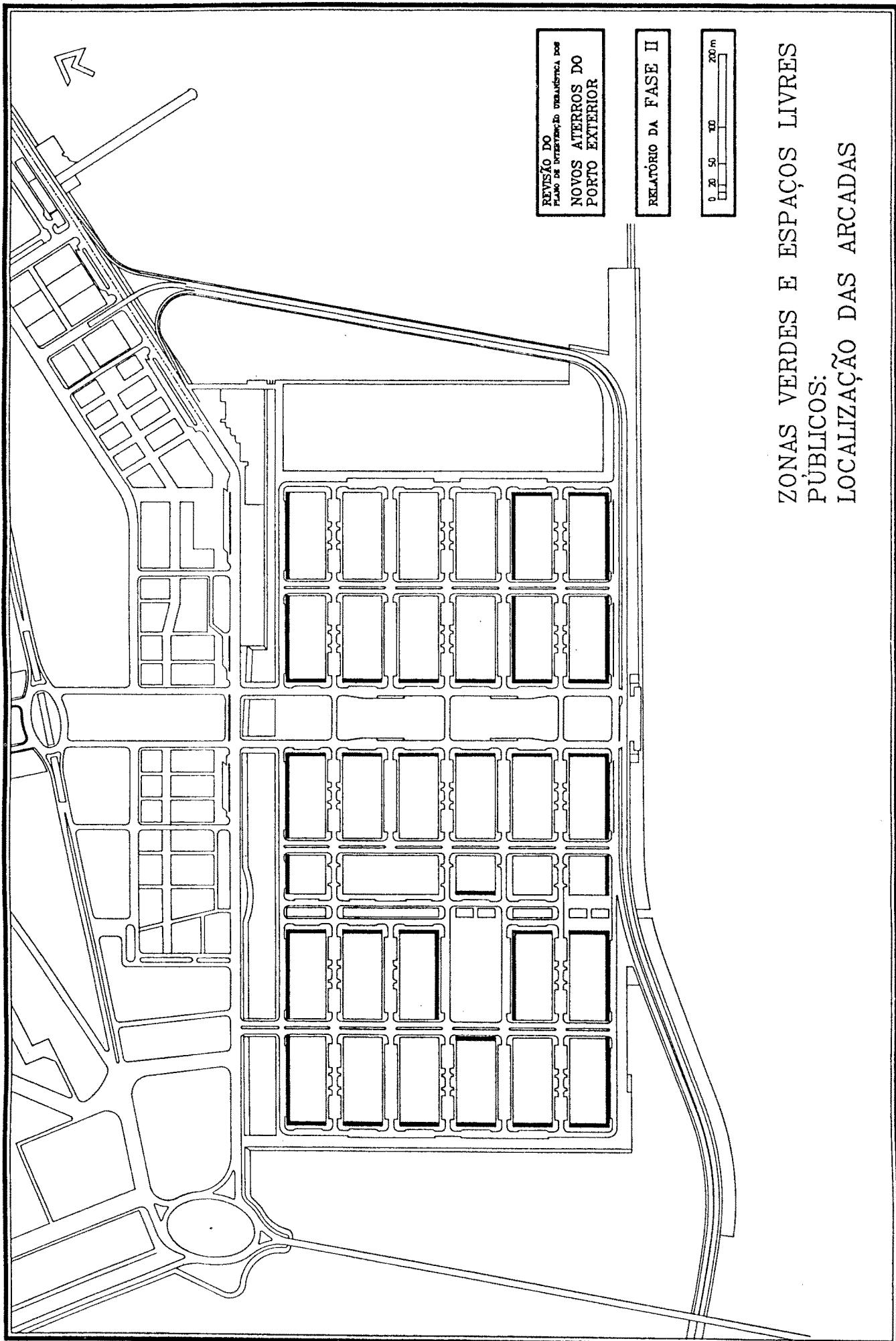
Importa fazer aqui uma referência à necessidade do programa de implementação das obras de substituição da rede unitária das zonas mais antigas das bacias que passarão a drenar para o sistema, dever ser devidamente ponderado de modo a evitar o mais possível, (senão totalmente como seria bom), a presença de esgotos residuais nos canais; este aspecto é crucial para se assegurar a qualidade da água que neles circulará.

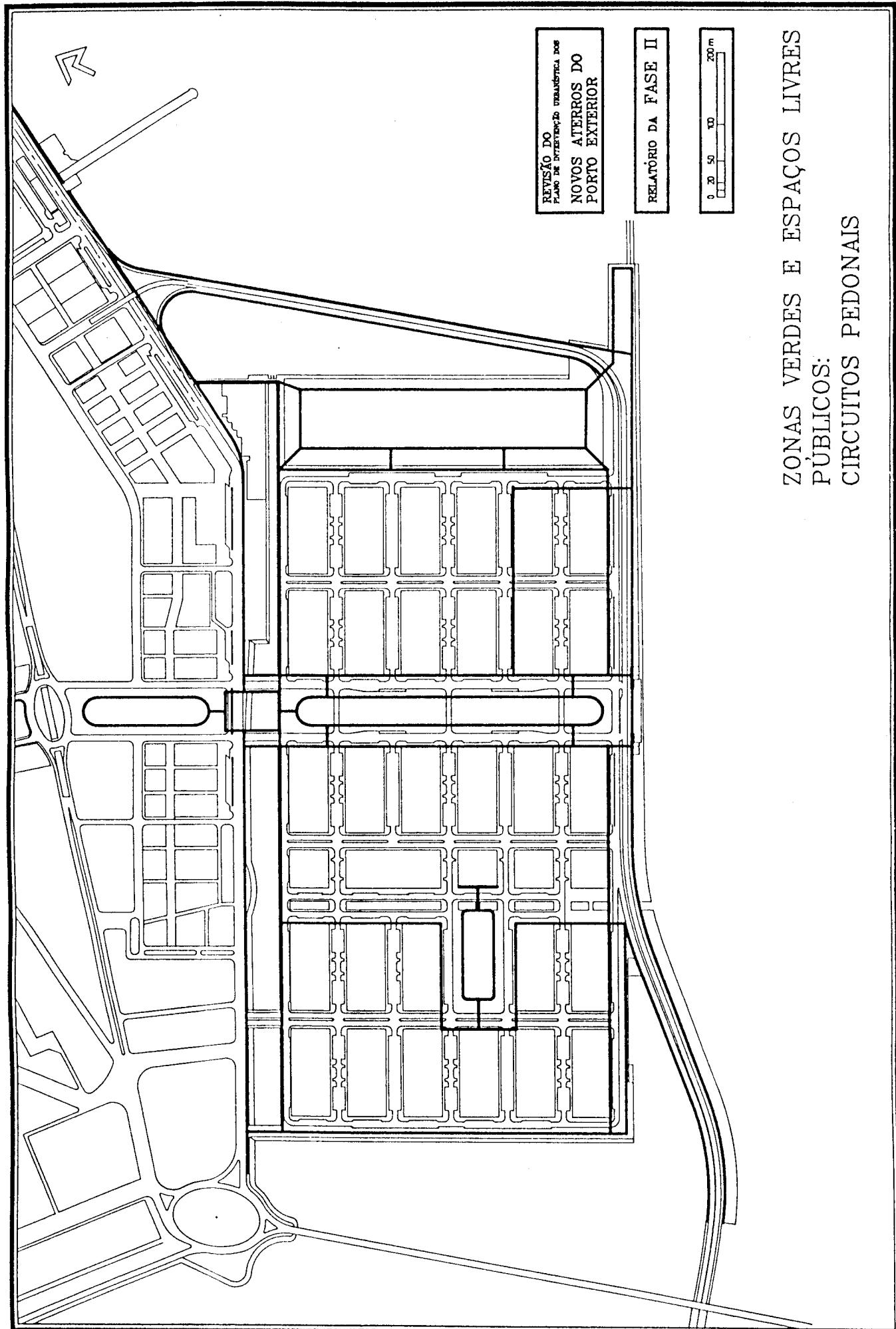
O sistema de canais, para além de constituir um indispensável elemento da rede de drenagem pluvial e possuir grande importância em termos de composição urbana, pode representar um factor

positivo e valorizador das actividade de recreio e lazer na zona, permitindo a fruição das margens e uma relação visual intensa com a água, factores tradiconalmente importantes e característicos em Macau.

Por outro lado, a introdução do "lago Este" previsto pelo PFBPG virá contribuir para acentuar a situação acima descrita, já que toda a frente Oeste do NAPE passará a fazer parte de um sistema mais vasto de margens sobre este lago, a par das que, com características distintas, integram as propostas do referido plano.







4.7 - A estrutura viária

(Ver desenhos)

A rede viária proposta representa uma variante relativamente à solução original do PIUNAPE; a sucessão de vias de sentido Nascente Poente foi alterada, passando todas elas a possuir um perfil transversal com 24m entre as fachadas dos edifícios. Esta solução destina-se a viabilizar a adequação da nova volumetria proposta para os edifícios à chamada "lei de sombras".

No sentido Norte Sul a quadricula será completada por uma série de vias que terão, também elas, 24m de perfil transversal. Por razões de terminologia a estas designaremos por Avenidas e às anteriores chamaremos Ruas.

Ao longo da face Sul do NAPE desenvolve-se agora uma via marginal periférica que ligará a Ponta da Barra à zona a Oeste da actual ponte cais do Terminal do Porto Exterior.

Esta via marginal, a sua justificação em termos de esquema geral de circulação de tráfego (velocidade de circulação e volumes de trânsito) e traçado do seu perfil transversal, conduziu à ponderação de 2 hipóteses alternativas, no quadro do presente estudo: manutenção ou alteração deste perfil transversal no troço a Nascente da Ponte Nobre de Carvalho, em correspondência do NAPE, com adopção (ou não) de uma solução harmonizada e complementar em toda a sua extensão.

Analisados os comentários e consideradas as contribuições formuladas pela D.S.S.O.P.T. através da DPU e da DTR, ponderadas as dificuldades emergentes dos condicionalismos técnicos ligados a um eventual alargamento do actual aterro do NAPE com construção de outro molhe a Sul do existente e reavaliado o complexo leque dos factores em presença, foi possível concluir-se que, em termos urbanos globais (ponderada a escala do Território, as suas características prevalentes e as que se entendem ser de privilegiar e promover), a via periférica circular deveria ter, não o carácter de uma via rápida, mas antes o de uma via acentuadamente urbana - capaz de drenar um determinado volume de trânsito com uma fluidez compatível com os condicionalismos emergentes da sua inevitável inserção na rede viária já existente que, como sabemos, é limitada e incapaz de ser melhorada sem modificações radicais e profundas do tecido urbano e, porventura também, do enquadramento urbanístico que lhe tem estado subjacente.

Assim, a opção de traçado acabou por recair numa solução de compromisso com carácter deliberadamente "urbano" em toda a frente do NAPE, cuja viabilidade em termos globais mereceu a oportuna concordância dos Serviços competentes da Administração.

Esta solução, que constitui uma variante à proposta formulada na Fase I do estudo, conjugada com a alteração dos perfis transversais das vias limítrofes a Norte e Sul do aterro, viabiliza a realização das obras de extensão do aterro para Sul, sobre o molhe de

retenção já construído. No entanto, é indispensável a realização de estudos suplementares de investigação das condições do equilíbrio estático e capacidade resistente deste molhe de modo a avaliar-se se estará apto a suportar simultaneamente a extensão proposta e o tráfego que nela circulará.

Uma vez que não foi aceite pela Administração a proposta alternativa global de reordenamento de trânsito na ZAPE apoiada na rede existente, por nós formulada na Fase I do estudo, na qual se propunha, em resumo, a maximização do aproveitamento da capacidade de todas as vias por criação de sentidos únicos de circulação, não nos resta mais que recomendar a compatibilização do traçado adoptado no NAPE com o que se lhe segue no PFBPG e a adopção da versão simplificada da inserção proposta pela DSSOPT para o cruzamento da Av. Marginal com a Av. da Amizade a Nascente do Hotel Oriental, ainda que nos pareça que estas soluções consagram, uma resolução circunstancial do problema sem referência a um quadro urbanístico global, articulado e consistente.

Para além do acesso à Zona do NAPE permitido pela passagem periférica à área de aterro da via marginal que liga, recordamos, a Ponta da Barra à zona da Ponte Cais do Porto Exterior, este será igualmente assegurado por três vias: duas de direcção única e sentidos opostos que continuam, para Sul, as que estão previstas na zona central do ZAPE e limitam, a ambos os lados, a "Alameda Central" de espaços livres

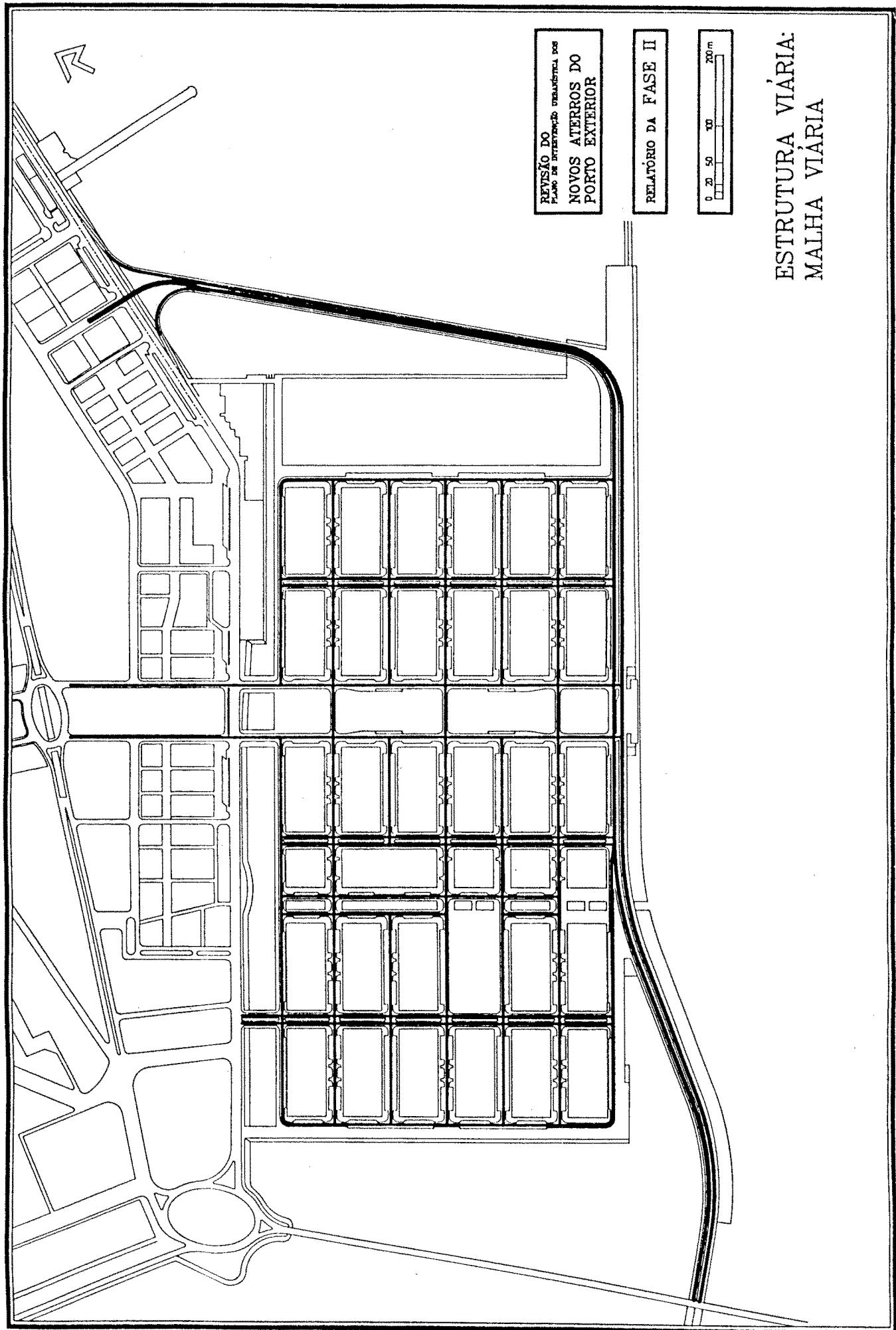
públicos ajardinados; outra, a Poente destas, próxima do enfiamento da Rua Lopo Sarmento de Carvalho, entre o Hotel Lisboa e o Hotel Presidente. Esta última serve para reforçar as ligações entre a via marginal e a zona Central de Macau e a Estrada de S. Francisco; as duas primeiras e esta última constituem a estrutura de suporte principal do sistema de atravessamento e distribuição de trânsito automóvel na área do NAPE. Como atrás ficou dito, a malha viária na área do NAPE é composta por uma quadricula regular de vias com 24 m de largura; propomos a sua hierarquização por recurso a uma organização diferenciada dos estacionamentos na via pública e pela utilização de árvores de espécie e porte diferentes, dispostas de modo desigual no seu perfil transversal. Dos meios utilizados para reforçar esta hierarquização das vias e que visa, em última análise, a qualificação e diferenciação dos espaços livres públicos na área do NAPE, faz parte, igualmente, a proposta de construção obrigatória de arcadas ao nível do R/C em algumas frentes de quarteirões, nomeadamente nas frentes dos extremos Norte, Oeste e Sul do aterro e a ambos os lados da "Alameda Central", incluindo as que ladeiam o "Jardim Público" na Zona B.

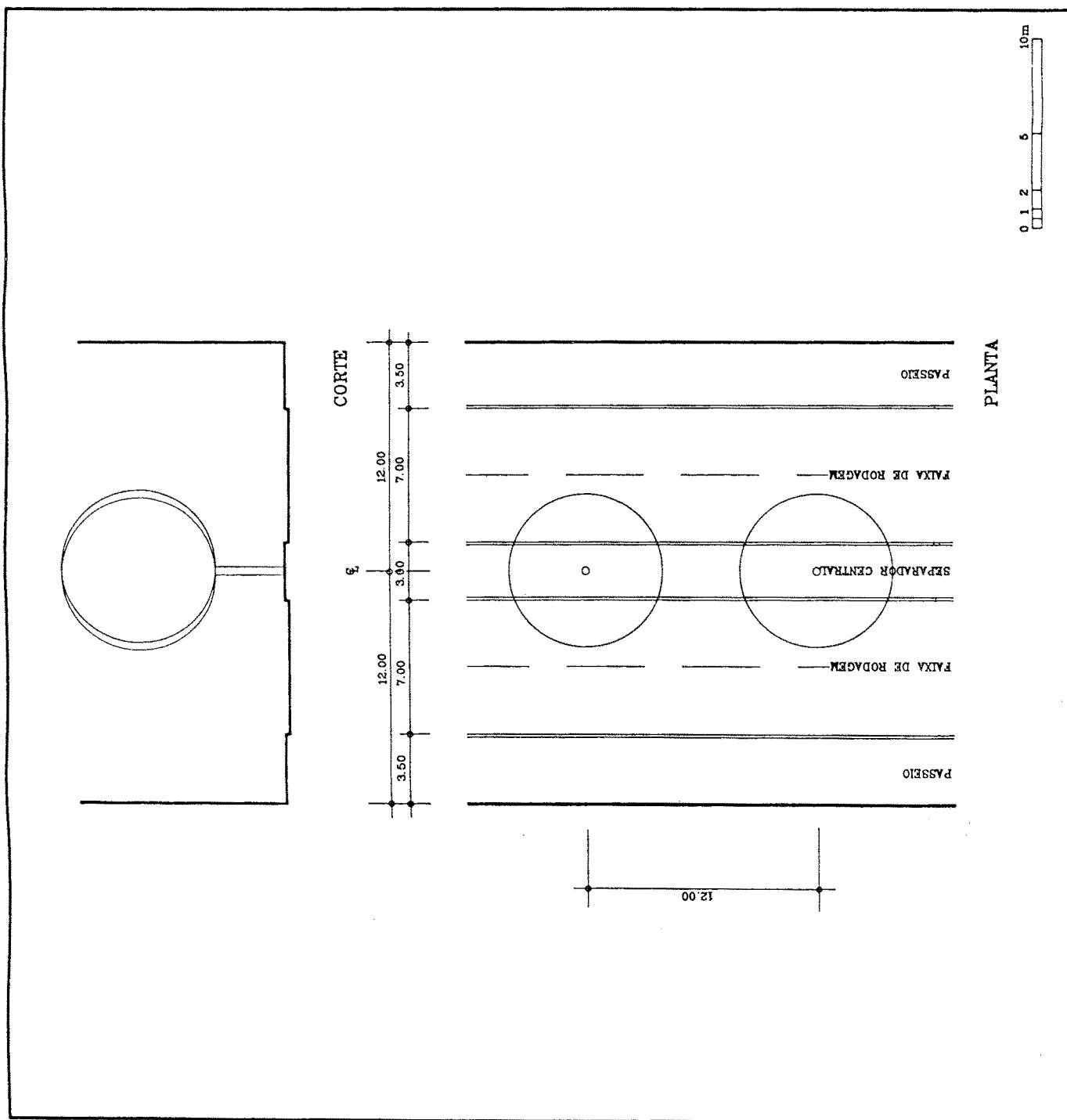
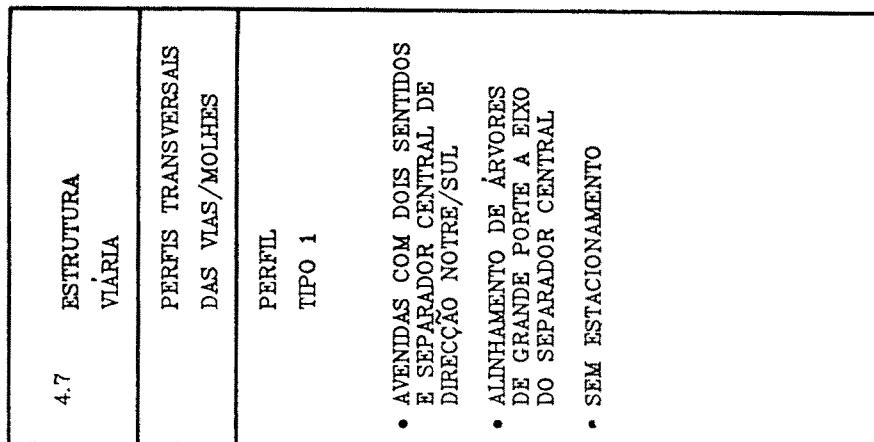
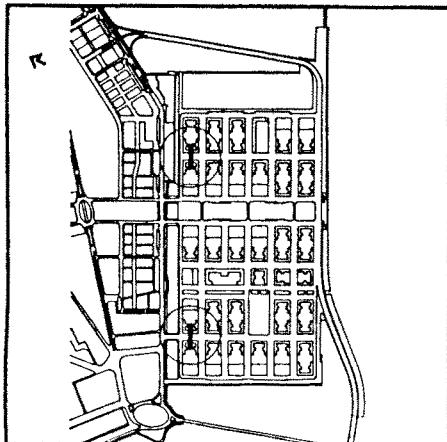
Fazemos aqui referência ao facto dos sistemas de circulação pedonal e automóvel coexistirem nos mesmos espaços, na maioria dos casos, embora, em alguns, sejam claramente independentes: a circulação pedonal é autónoma nas frentes Norte, Este e Oeste e parte da frente Sul, prevalece na "Alameda Central" do NAPE e,

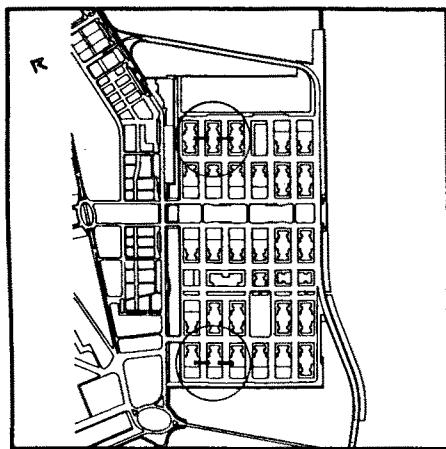
nas restantes, coexiste e entrosa-se com a circulação automóvel, em maior ou menor grau de conflito, mas sempre em condições de baixo risco.

Uma referência ainda para a flexibilidade que a malha viária proposta para o NAPE oferece ao estabelecimento de uma rede de transportes públicos colectivos, capaz de permitir uma boa cobertura da área e uma distribuição equilibrada de percursos e paragens, com benefícios assinaláveis para a população que aí venha a residir e/ou a trabalhar. Estão previstas, na área do Plano, várias baias para tomada e largada de passageiros, das quais algumas poderão vir a ser reservadas para utilização pela rede de transportes colectivos.

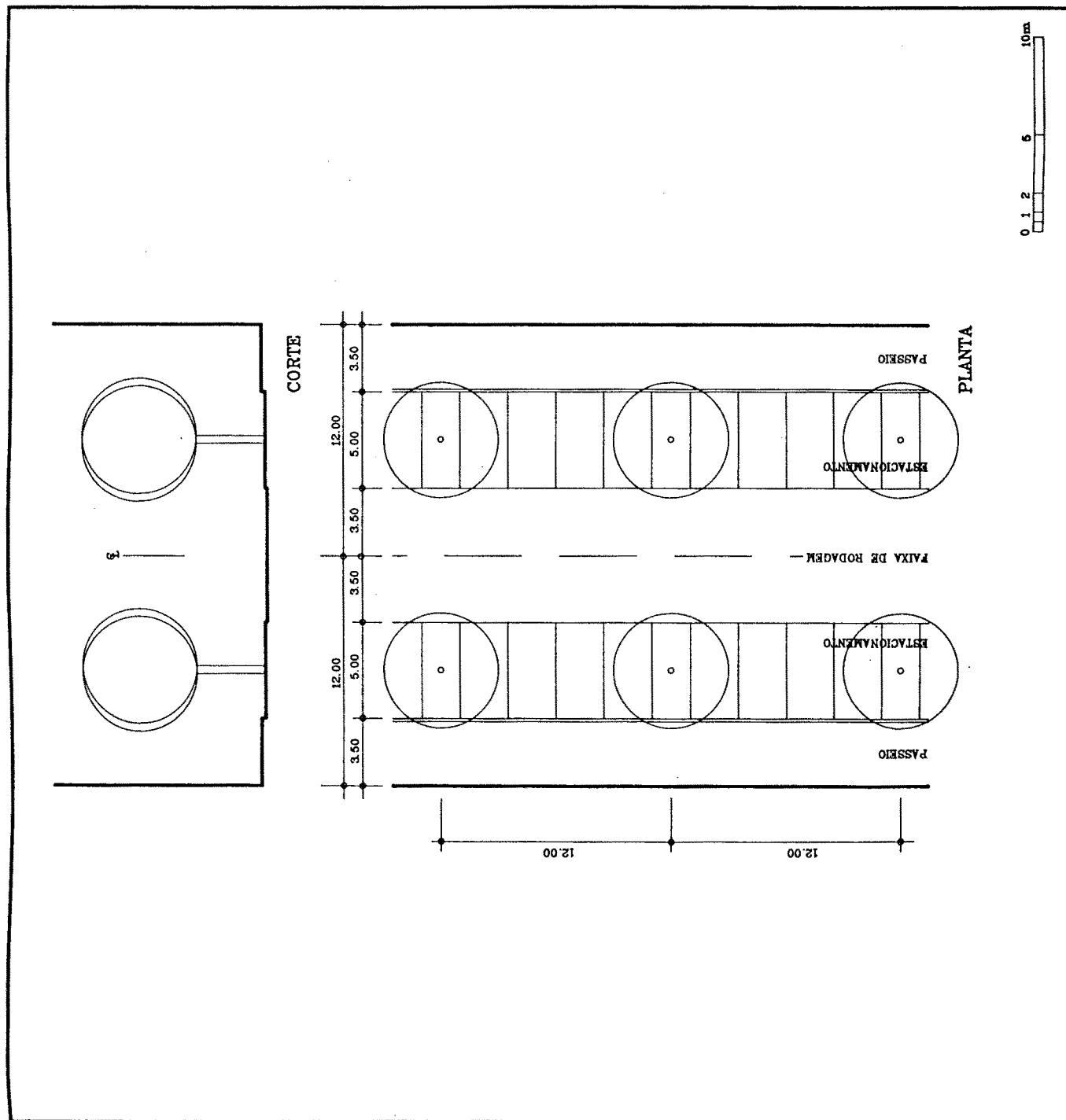
No que ao estacionamento respeita, prevê-se que ele se venha a fazer ao longo de algumas vias e em parques de dois tipos: ou em cave, ou no pódio dos edifícios, ou ainda, em certos casos, simultaneamente em ambos. Está considerada a necessidade de construção de parques subterrâneos, prevalentemente destinados ao público sob os quarteirões que se destinam ao "jardim público" e ao "mercado". Uma solução mista de estacionamento público e privado está prevista sob a "Alameda Central" e deverá ser igualmente considerada no quarteirão destinado à "escola secundária". Necessidades acrescidas em parques de estacionamento público poderão ser obviadas por recurso a estacionamento em cave sob o Parque Urbano proposto na zona Nascente do aterro.

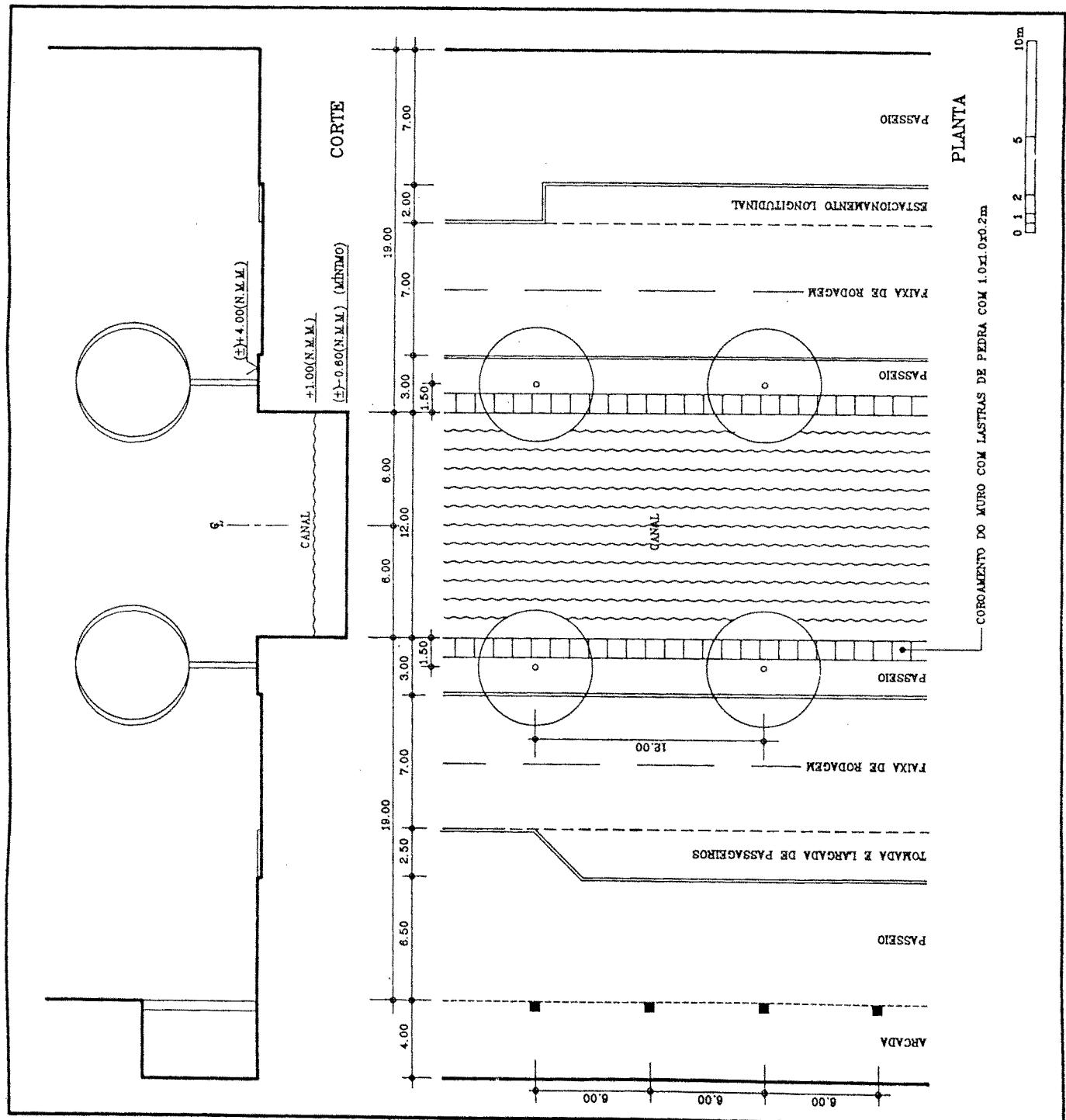
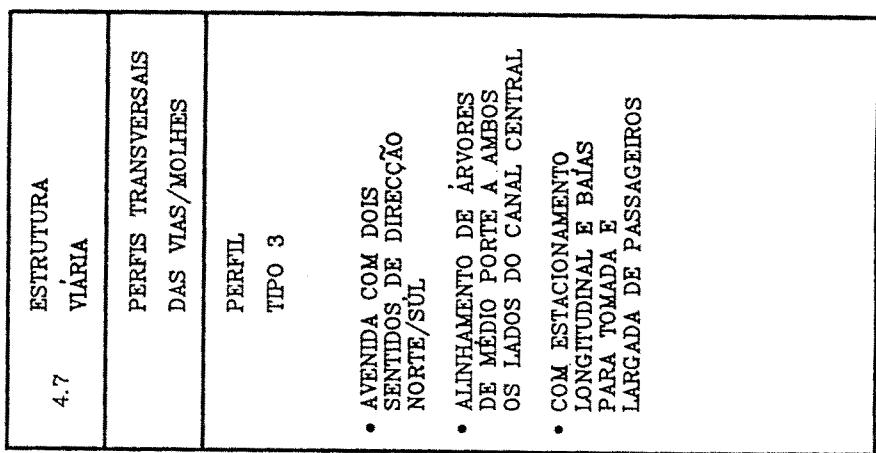
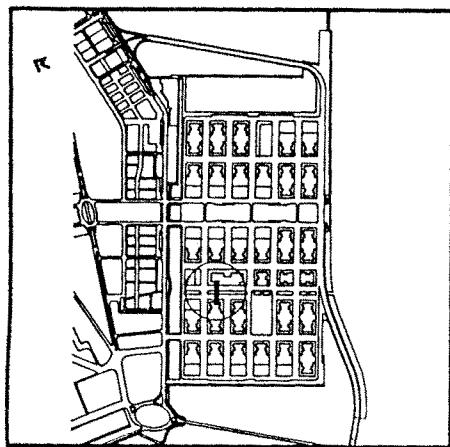


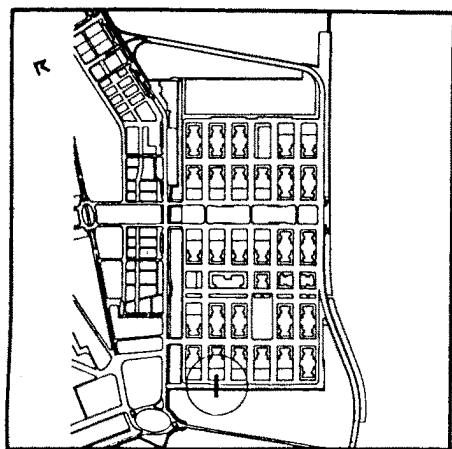




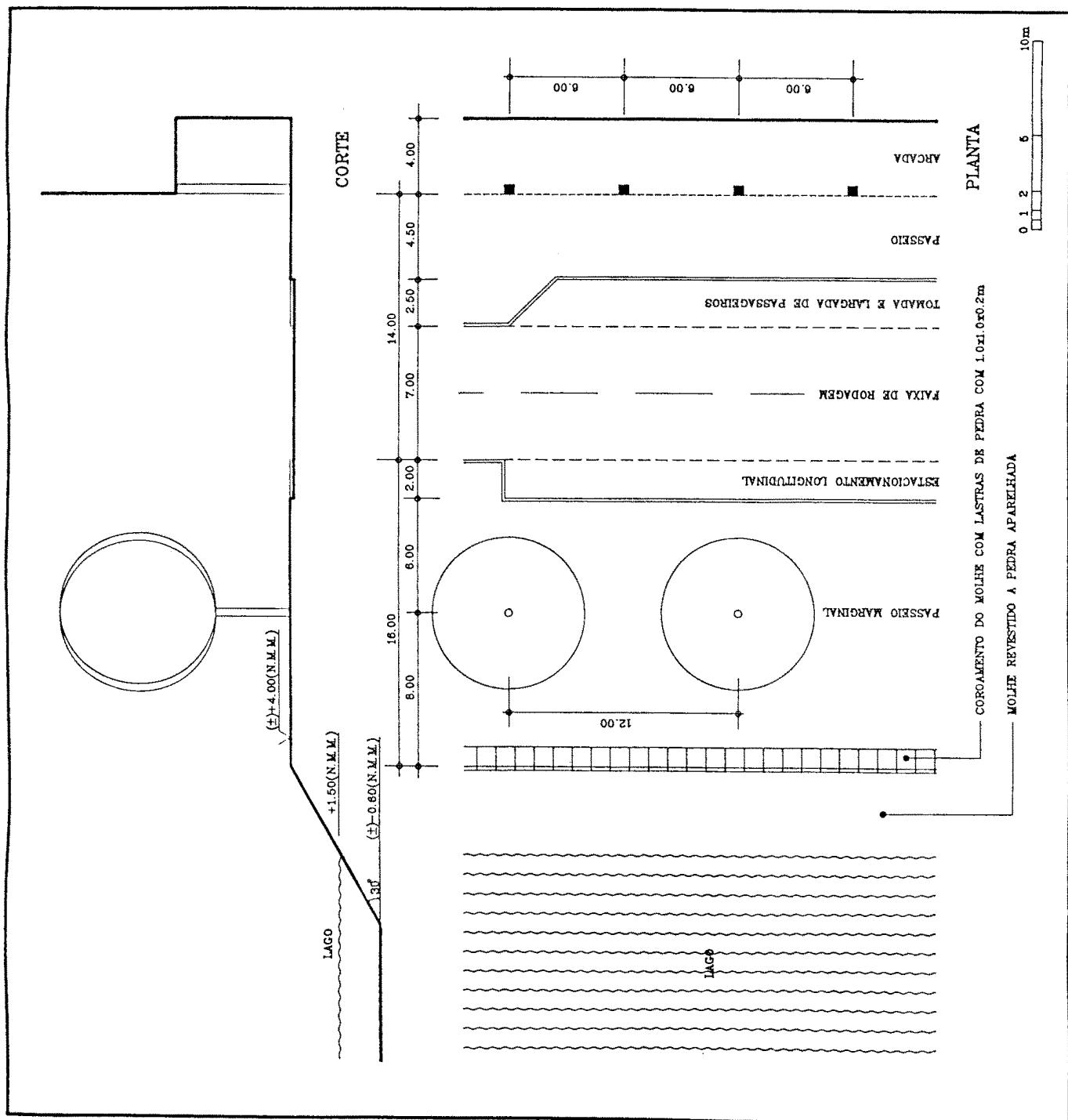
ESTRUTURA VIÁRIA 4.7	PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES	PERFIL TIPO 2	<ul style="list-style-type: none"> • AVENIDAS COM UM SENTIDO DE DIRECÇÃO ESTE/OESTE • ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE MÉDIO PORTE A AMBOS OS LADOS DA FAIXA DE RODAGEM • ESTACIONAMENTO ORTOGONAL A AMBOS OS LADOS DA FAIXA DE RODAGEM
--	--	--------------------------	---

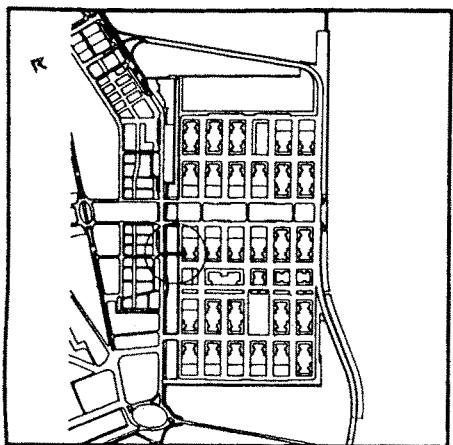




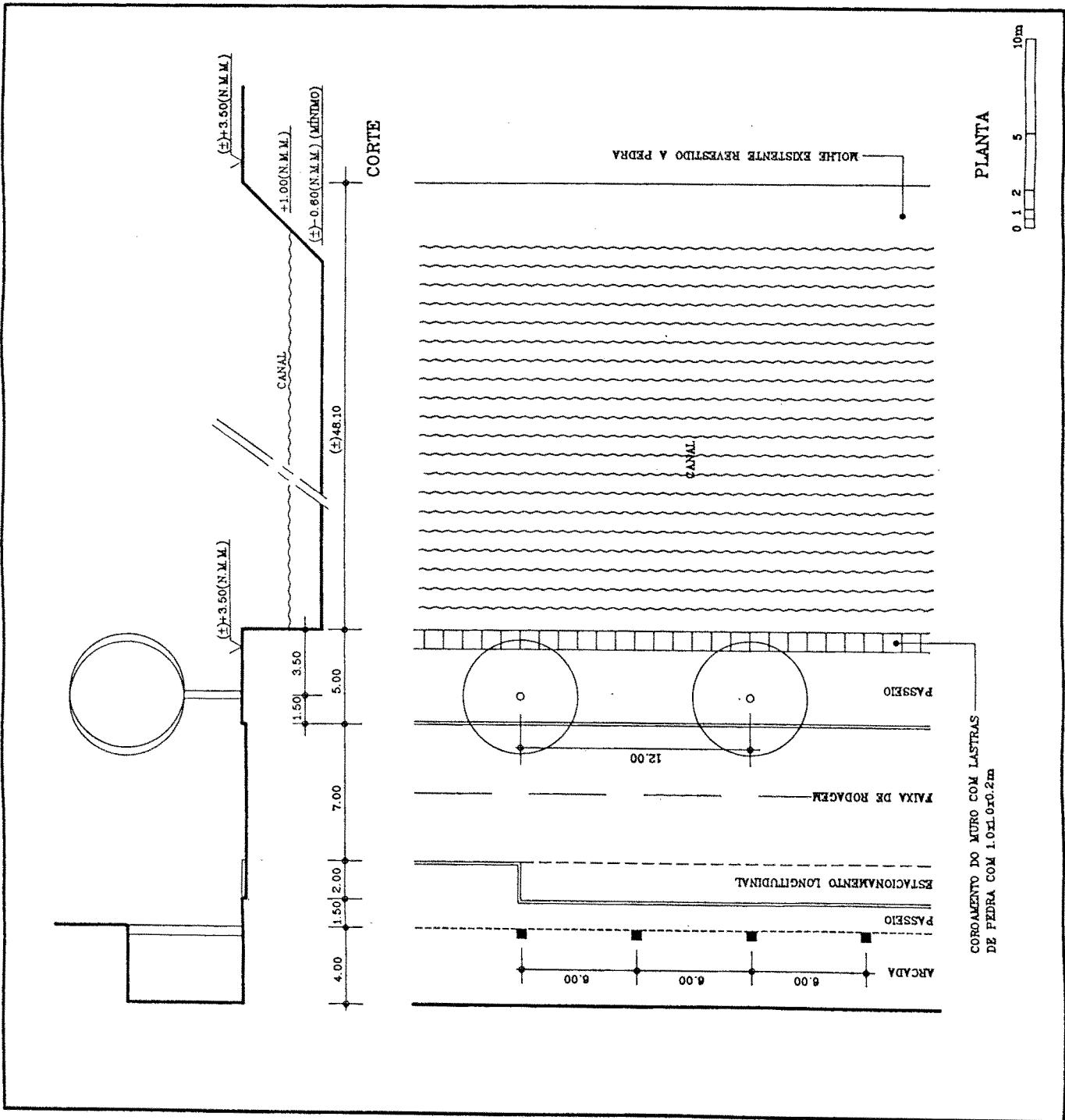


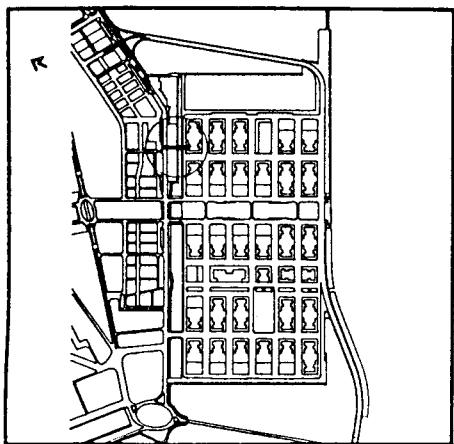
ESTRUTURA VIÁRIA 4.7 PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TIPO 4	<ul style="list-style-type: none"> • RUA PERIMETRAL DE SENTIDO ÚNICO E DIREÇÃO NORTE/SUL • ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE GRANDE PORTO AO LONGO DO PASSEIO MARGINAL • COM ESTACIONAMENTO LONGITUDINAL E BALSAS PARA TOMADA E LARGADA DE PASSAGEIROS • MOLHE DE RETENÇÃO DO ATERRA INCILNADO A 30° REVESTIDO A PEDRA APARELHADA
--	---



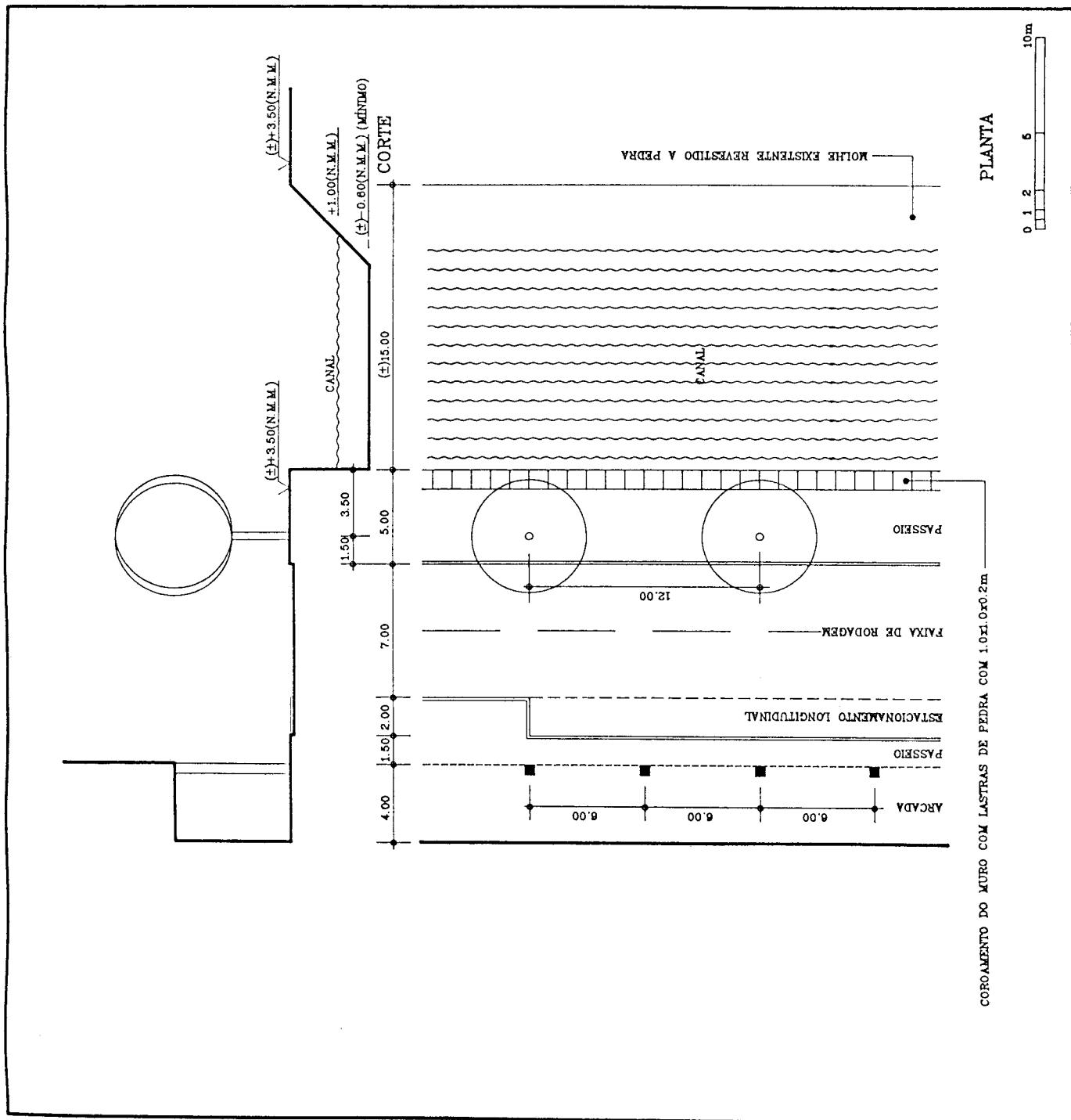


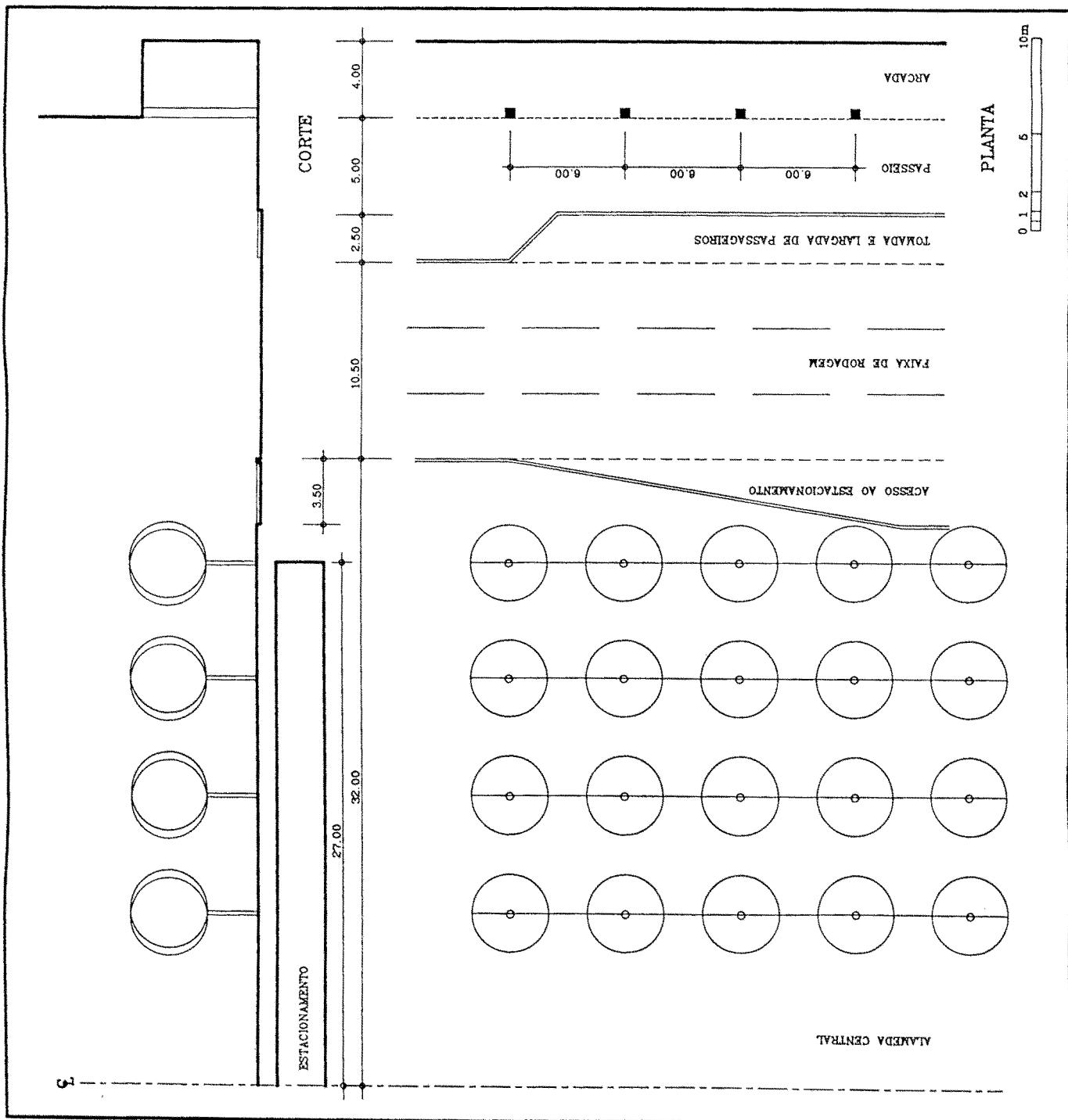
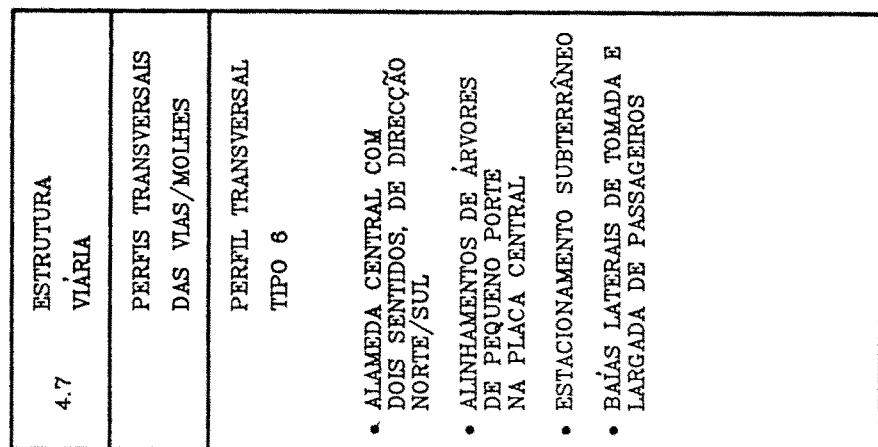
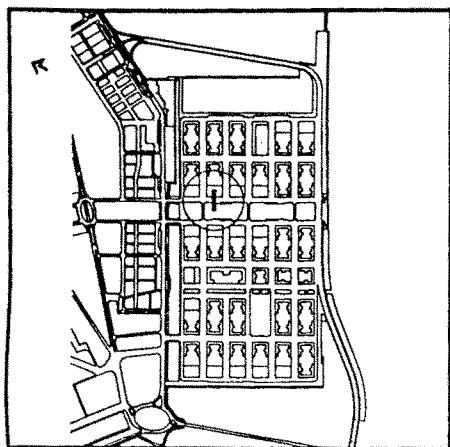
ESTRUTURA VIÁRIA PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TRANSVERSAL TIPO 5	<ul style="list-style-type: none"> • RUA PERIMETRAL DE SENTIDO ÚNICO E DIREÇÃO ESTE/OESTE • ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE MÉDIO PORTO NO PASSEIO ADJACENTE AO CANAL • ESTACIONAMENTO LONGITUDINAL JUNTO AOS EDIFÍCIOS • MOLHE DE RETENÇÃO DO ATERRA VERTICAL
---	--

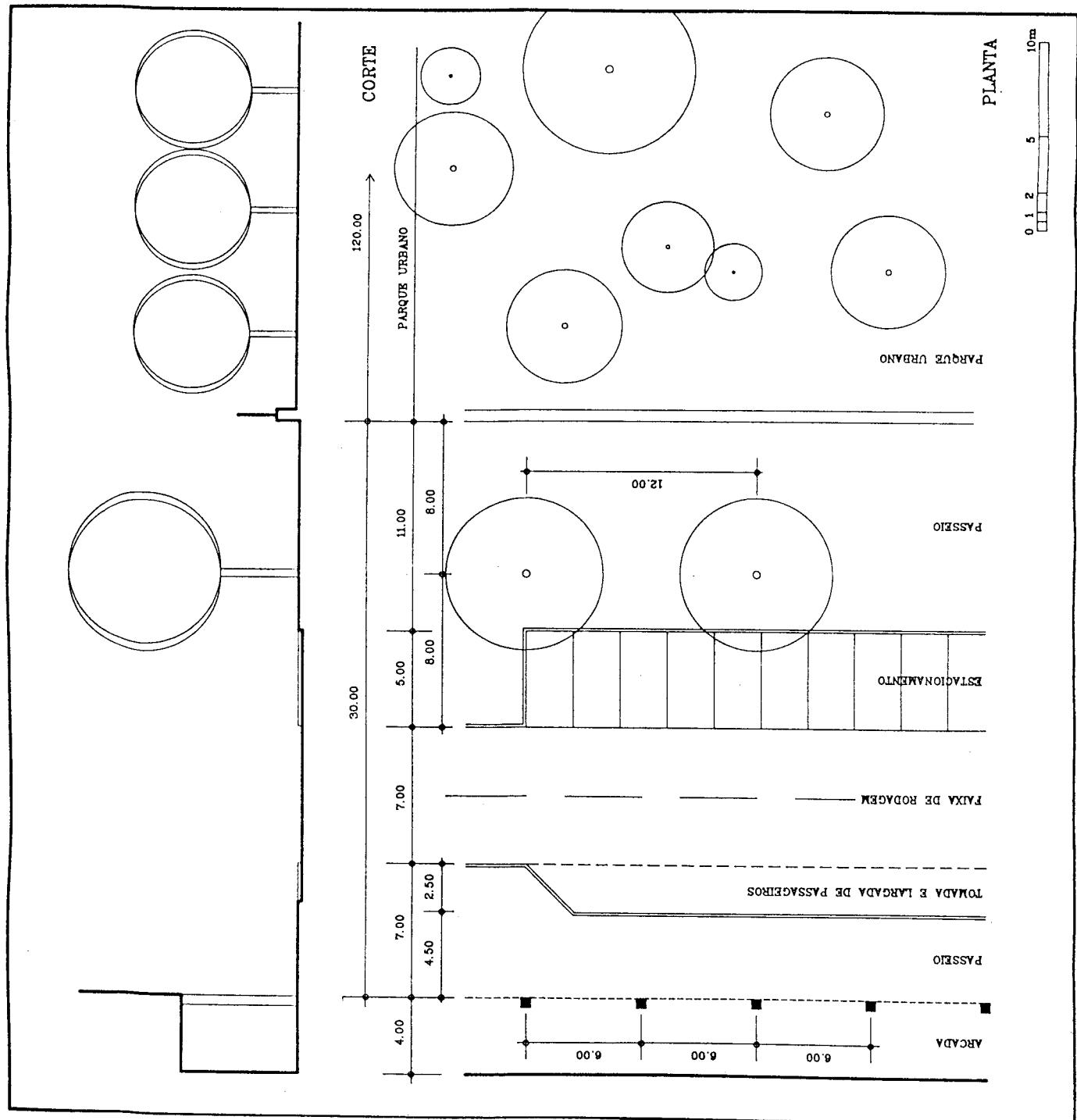
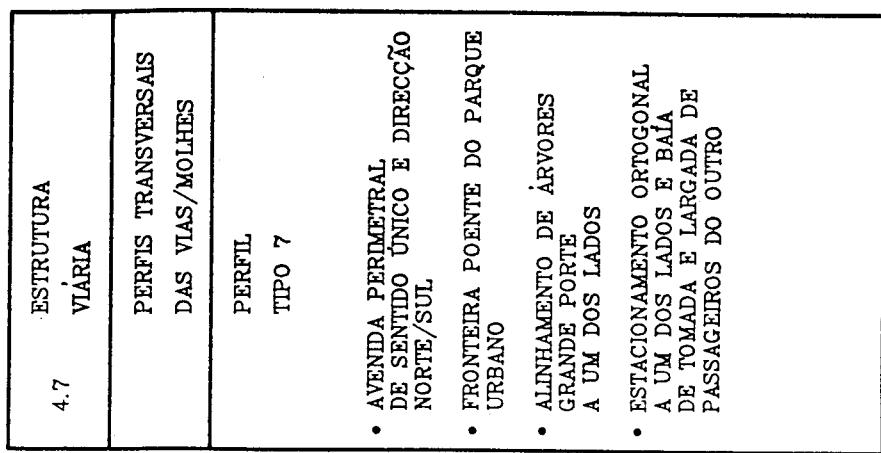
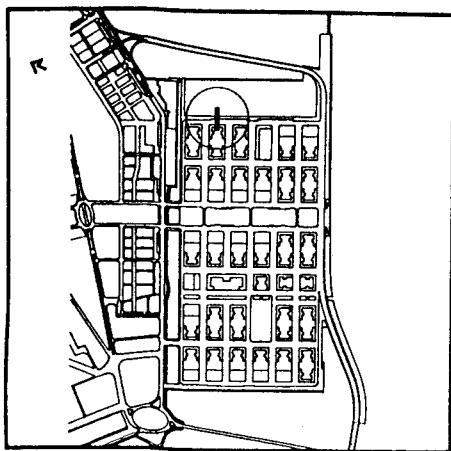


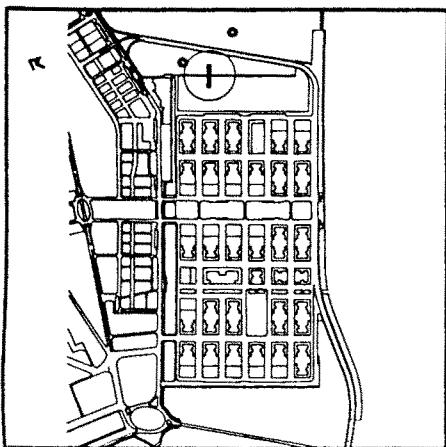


<p>ESTRUTURA VIÁRIA</p> <p>PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES</p> <p>PERFIL TRANSVERSAL TIPO 5a</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RUA PERIMETRAL DE SENTIDO ÚNICO E DIREÇÃO ESTE/OESTE • ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE MÉDIO PORTE NO PASSEIO ADJACENTE AO CANAL • ESTACIONAMENTO LONGITUDINAL JUNTO AOS EDIFÍCIOS • MOLHE DE RETENÇÃO DO ATERRRO VERTICAL
---	---

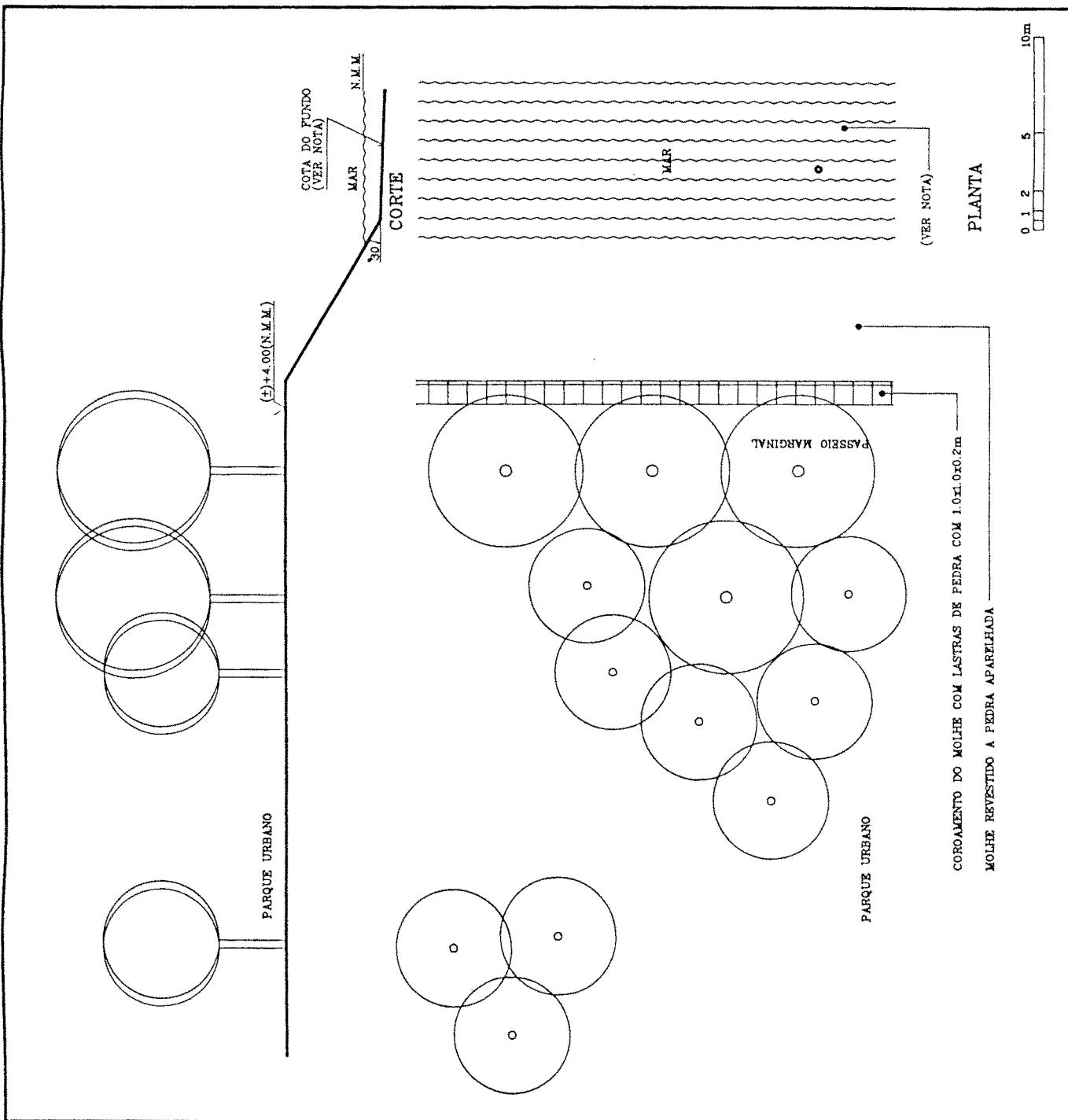


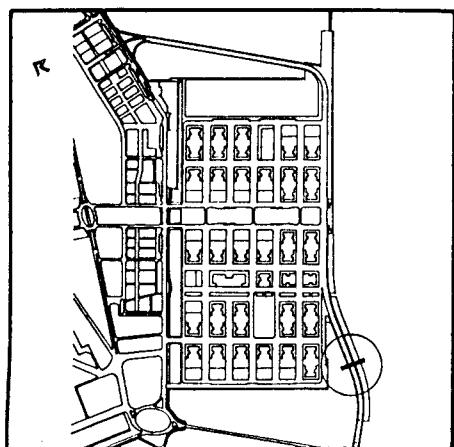




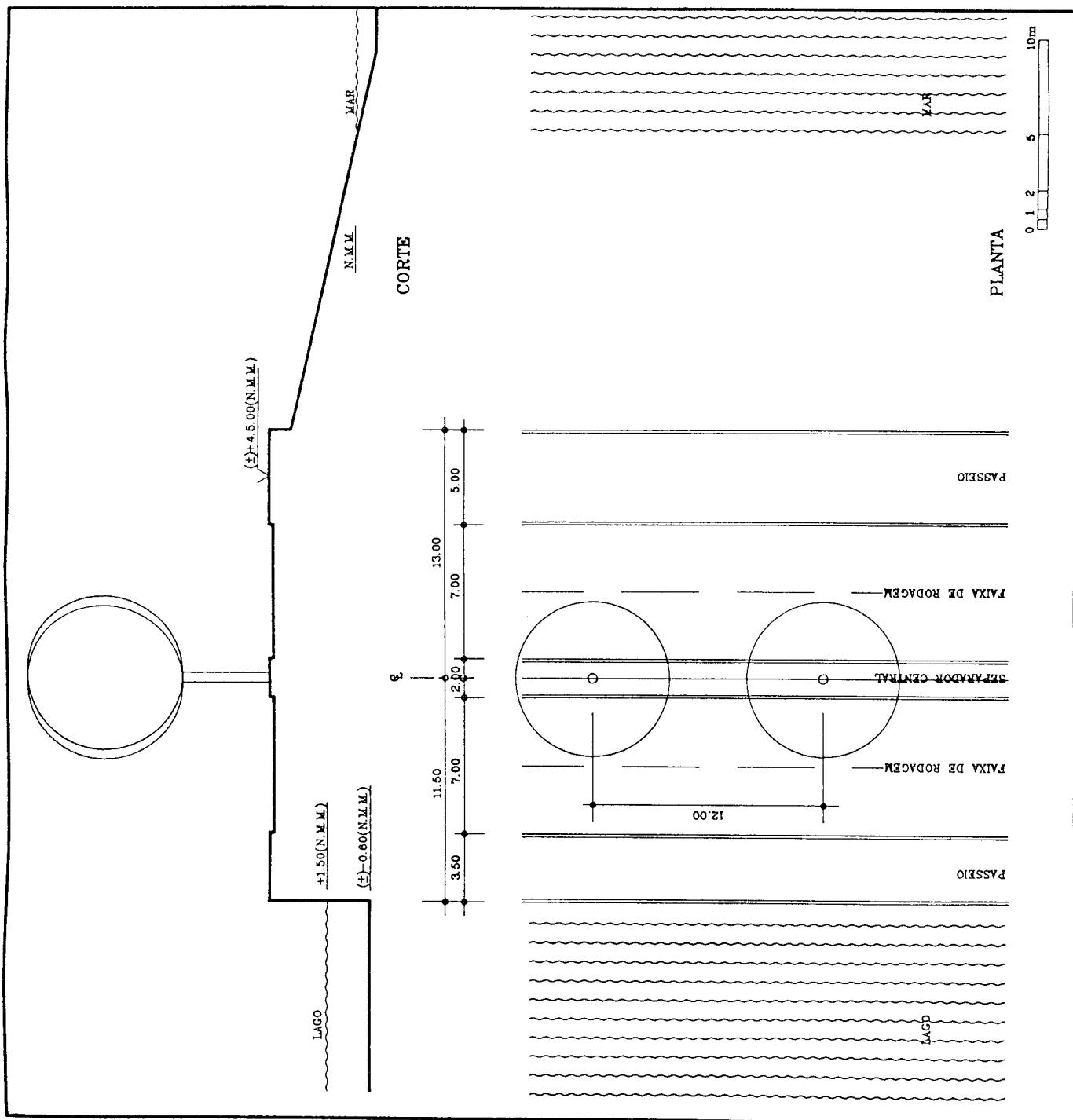


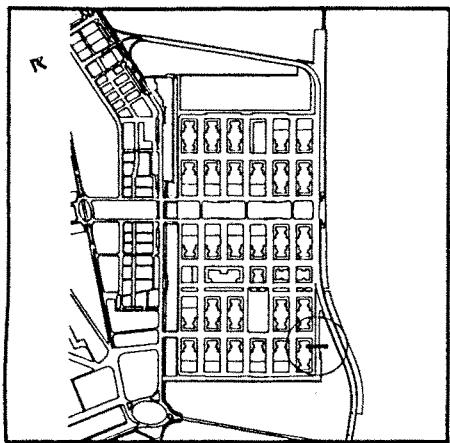
ESTRUTURA VIARIA PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TIPO 7a	<ul style="list-style-type: none"> • LIMITE NASCENTE DO PARQUE URBANO • ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE GRANDE PORTA AO LONGO DO PASSEIO MARGINAL • MOLHE DE RETENÇÃO DO ATERRA INCLINADO A 30° REVESTIDO A PEDRA APARELHADA
	<small>NOTA: POR RAZÕES DE MANUTENÇÃO RECOMENDA-SE A DRAGAÇÃO DO FUNDO DA ÁREA • ANTES DA CONSTRUÇÃO DO VIADUTO DE FECHO</small>



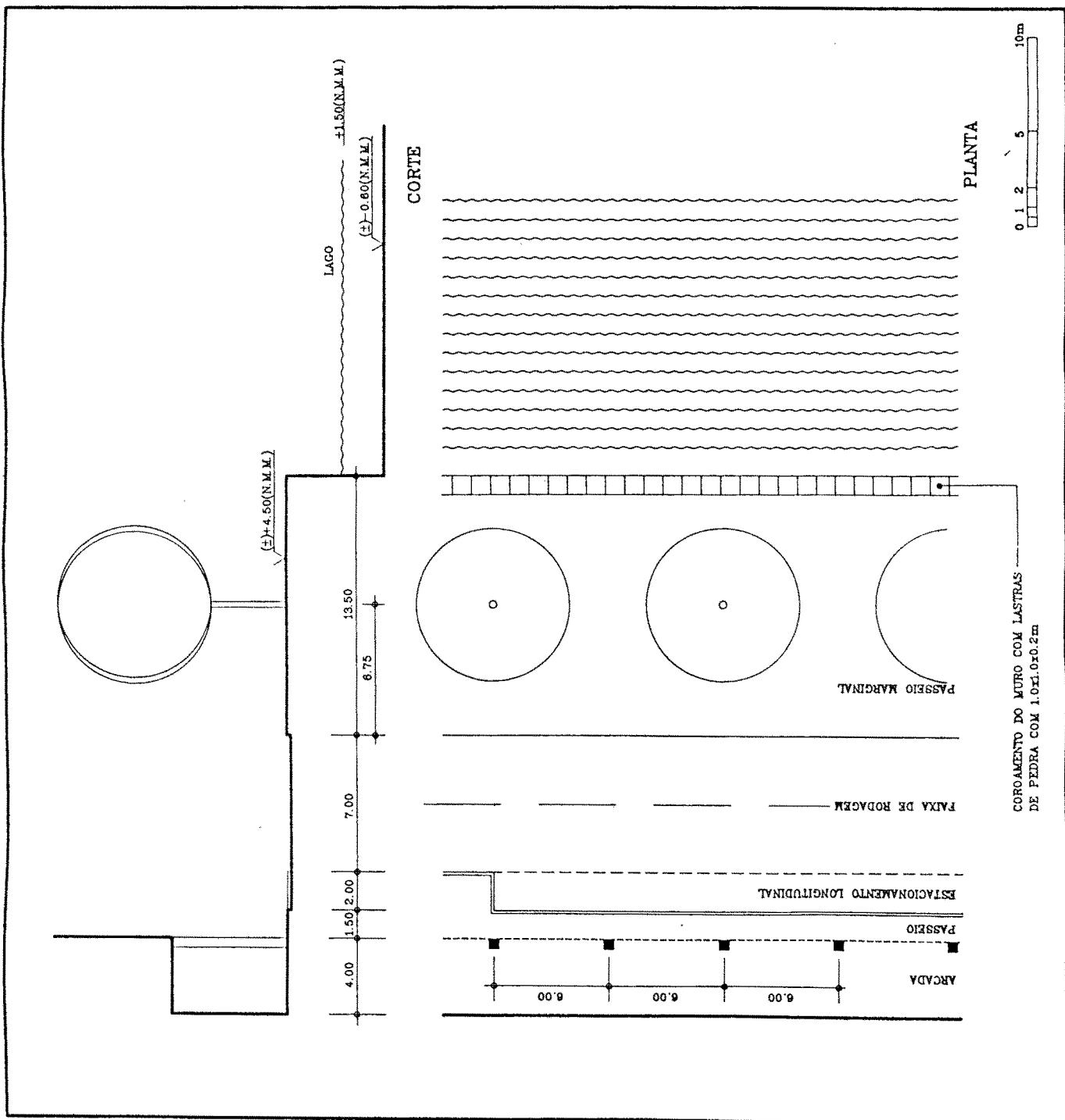


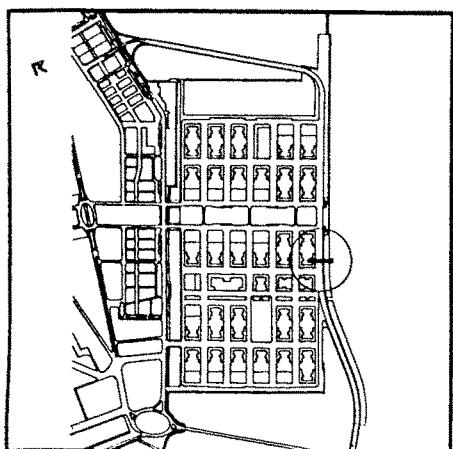
<p>ESTRUTURA VIÁRIA</p> <p>PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES</p> <p>PERFIL TIPO 8</p>	<ul style="list-style-type: none"> • AVENIDA MARGINAL COM DOIS SENTIDOS E SEPARADOR CENTRAL DE DIREÇÃO ESTE/OESTE • ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE GRANDE PORTA A EXO DO SEPARADOR CENTRAL • SEM ESTACIONAMENTO
--	---



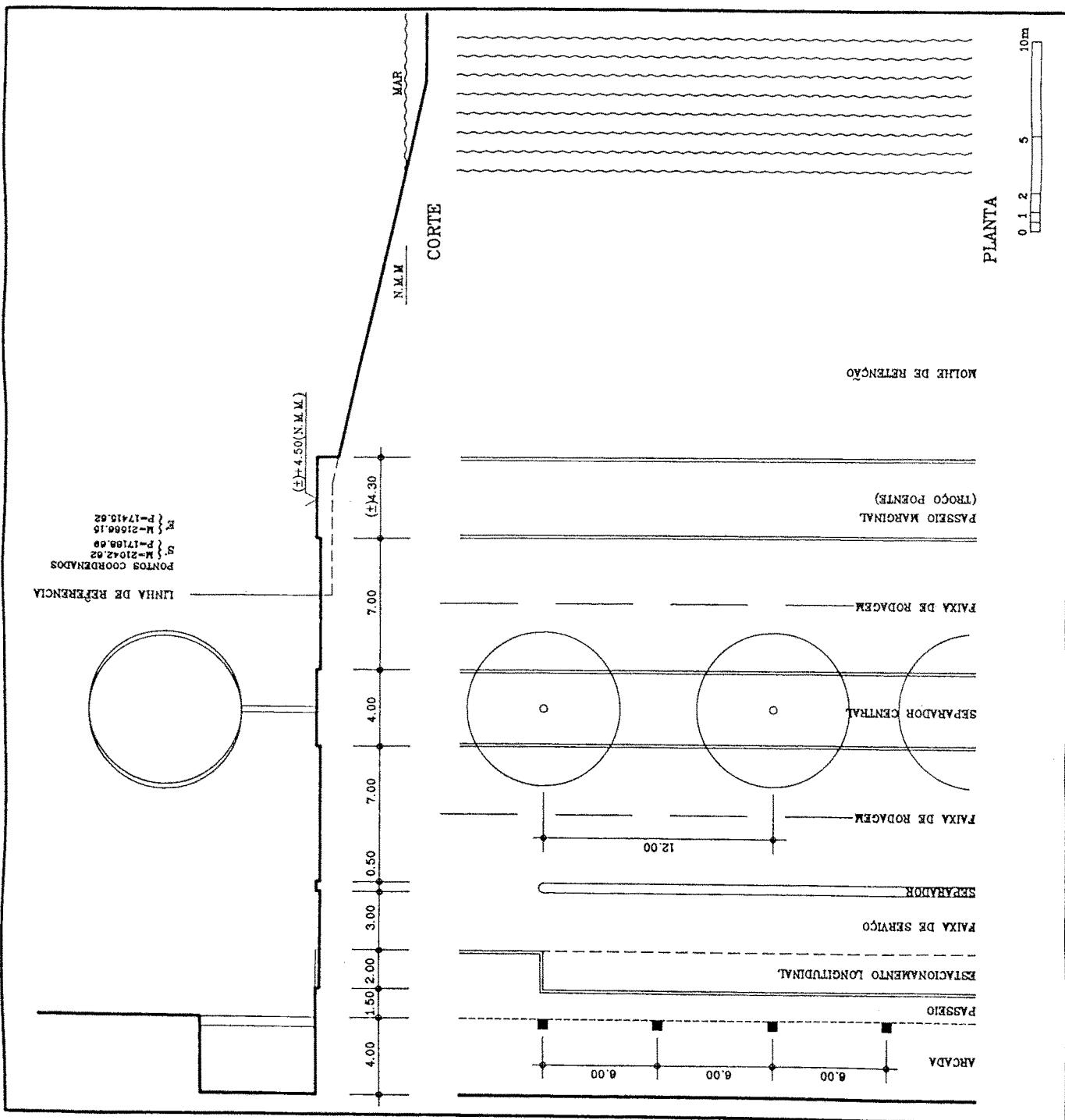


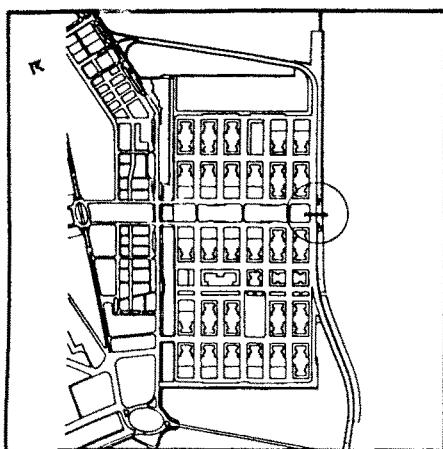
ESTRUTURA VIÁRIA 4.7 PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TIPO 8a	<ul style="list-style-type: none"> AVENIDA LIMITROFE A SUL COM UM SENTIDO E DE DIRECÇÃO ESTE/OESTE ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE GRANDE PORTA A EXO DO PASSO MARGINAL ESTACIONAMENTO LONGITUDINAL AO LONGO DA FRENTE DOS EDIFÍCIOS MOLHE DE RETENÇÃO DO ATERRA VERTICAL
---	--



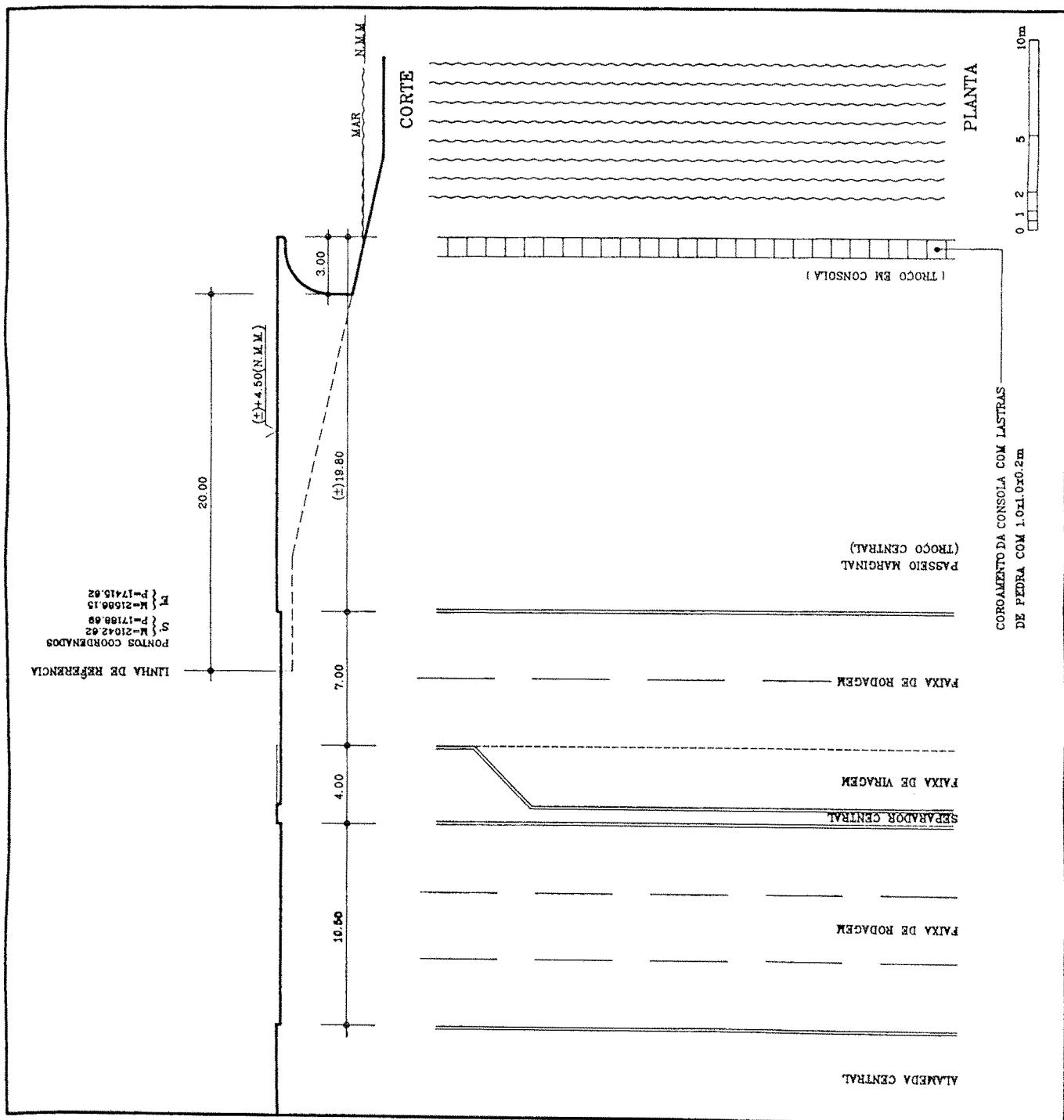


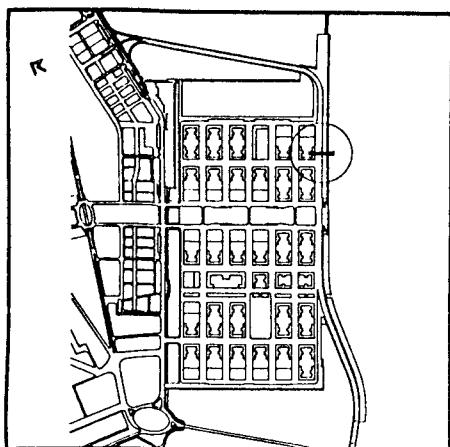
ESTRUTURA 4.7 VIÁRIA PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TIPO 8b	<ul style="list-style-type: none"> AVENIDA MARGINAL COM DOIS SENTIDOS E SEPARADOR CENTRAL DE DIREÇÃO ESTE/OESTE, COM FAIXA DE SERVIÇO E ESTACIONAMENTO LONGITUDINAL AO LONGO DOS EDIFÍCIOS ALINHAMENTO DE ÁRVORES DE MÉDIO/GRANDE PORTA A EXO DO SEPARADOR CENTRAL MOLHE DE RETENÇÃO DO ATERRAMENTO INCLINADO PARA ALÉM DO PASSEIO MARGINAL
---	--



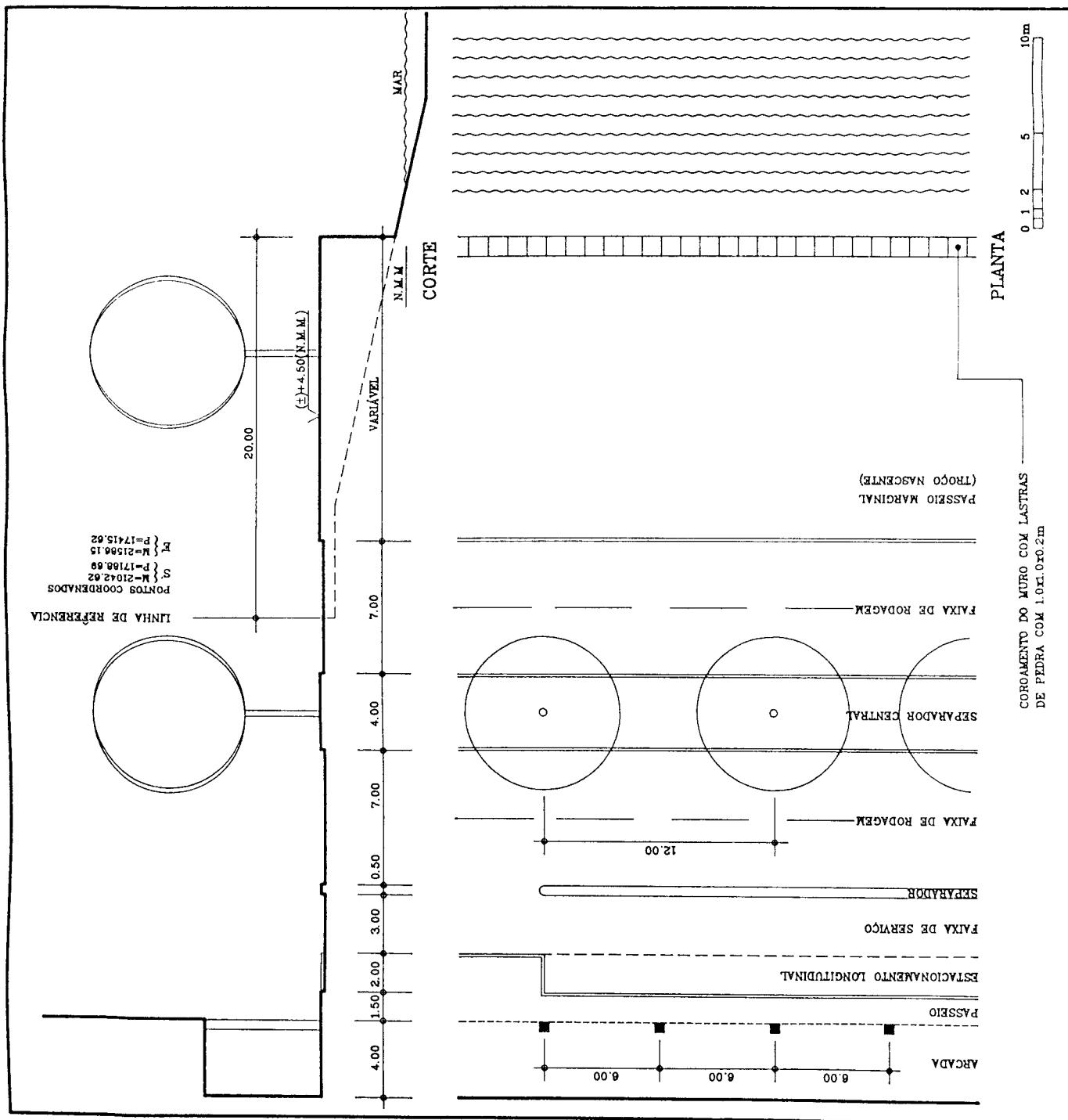


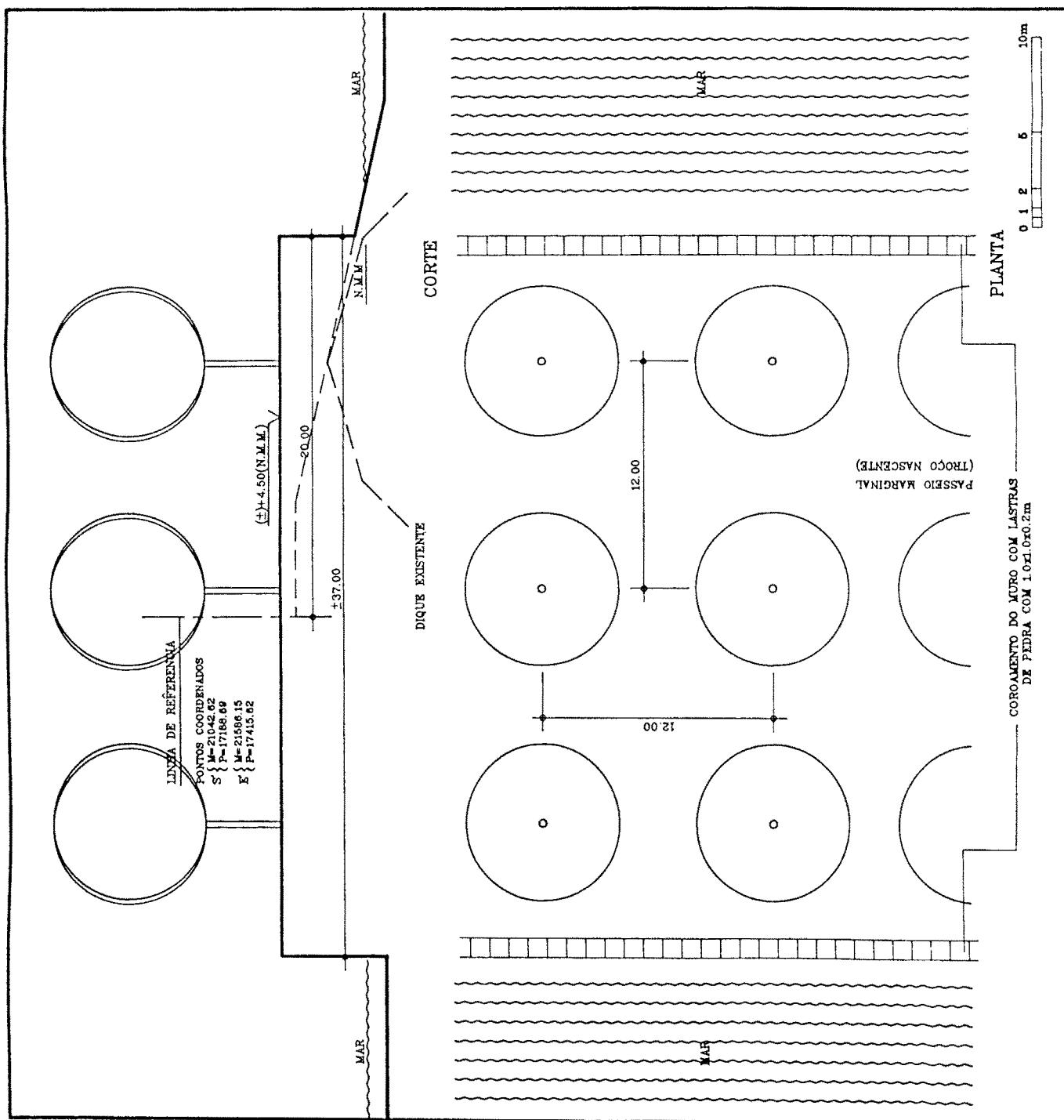
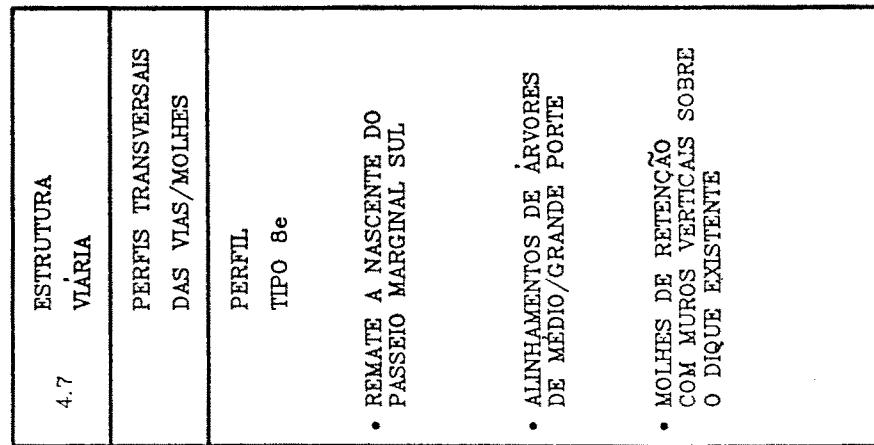
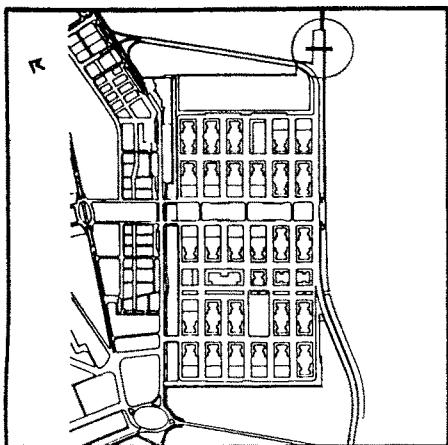
ESTRUTURA VIARIA 4.7 PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TIPO 8c	<ul style="list-style-type: none"> AVENIDA LIMITROFE A SUL COM DOIS SENTIDOS E DE DIRECCÃO ESTE/OESTE MOLHE DE RETENÇÃO DO ATERRO VERTICAL COM CONSOLA SOBRE A ÁGUA
---	---

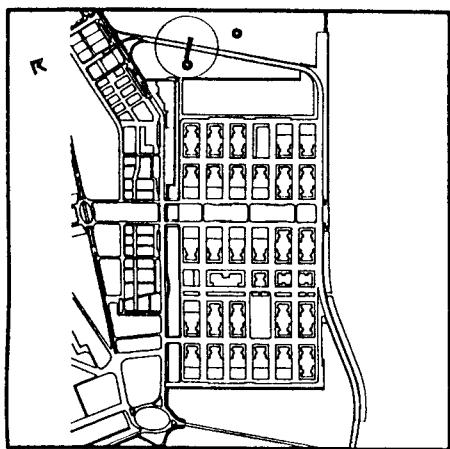




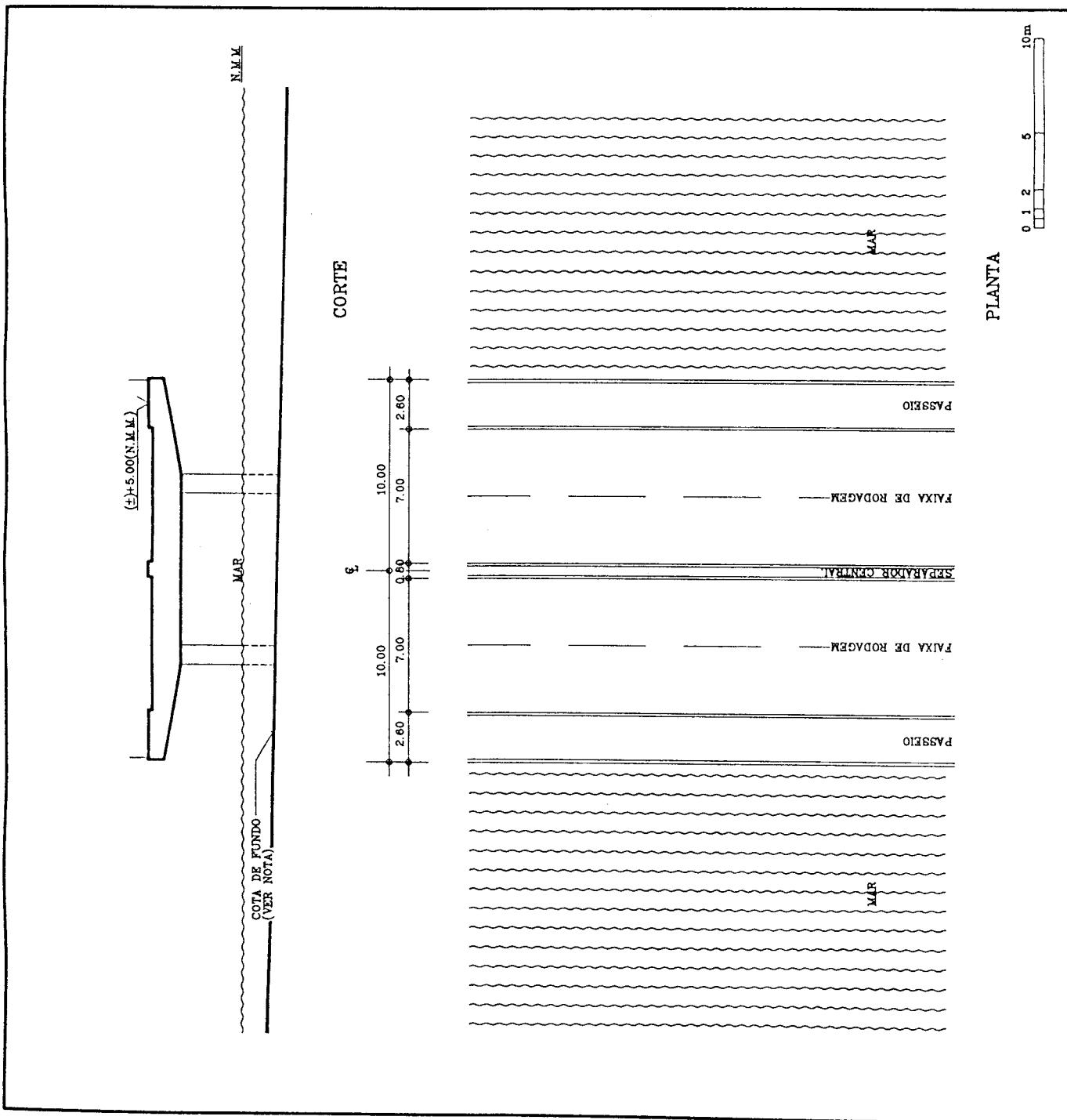
ESTRUTURA VIARIA 4.7 PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TIPO 8d	<ul style="list-style-type: none"> • AVENIDA MARGINAL COM DOIS SENTIDOS E SEPARADOR CENTRAL DE DIRECCAO ESTE/OESTE, COM FAIXA DE SERVICO E ESTACIONAMENTO LONGITUDINAL AO LONGO DOS EDIFICIOS • ALINHAMENTO DE ARVORES DE MEDIO/GRANDE PORTA A EXO DO SEPARADOR CENTRAL • MOLHE DE RETENCAO DO ATERRA SOB O PASSEIO MARGINAL, LIMITADO POR MURO VERTICAL
---	---







4.7 ESTRUTURA VIARIA PERFIS TRANSVERSAIS DAS VIAS/MOLHES PERFIL TIPO 8f	<ul style="list-style-type: none"> VIADUTO COM DOIS SENTIDOS E SEPARADOR CENTRAL DE DIRECÇÃO NORTE/SUL TROCO DE REMATE DA AV. MARGINAL
	<small>NOTA: POR RAZÕES DE MANUTENÇÃO RECOMENDA-SE A DRAGADA DO FUNDO DA ÁREA • ANTES DA CONSTRUÇÃO DO VIADUTO DE FECHO</small>



4.8 As redes gerais de infraestruturas

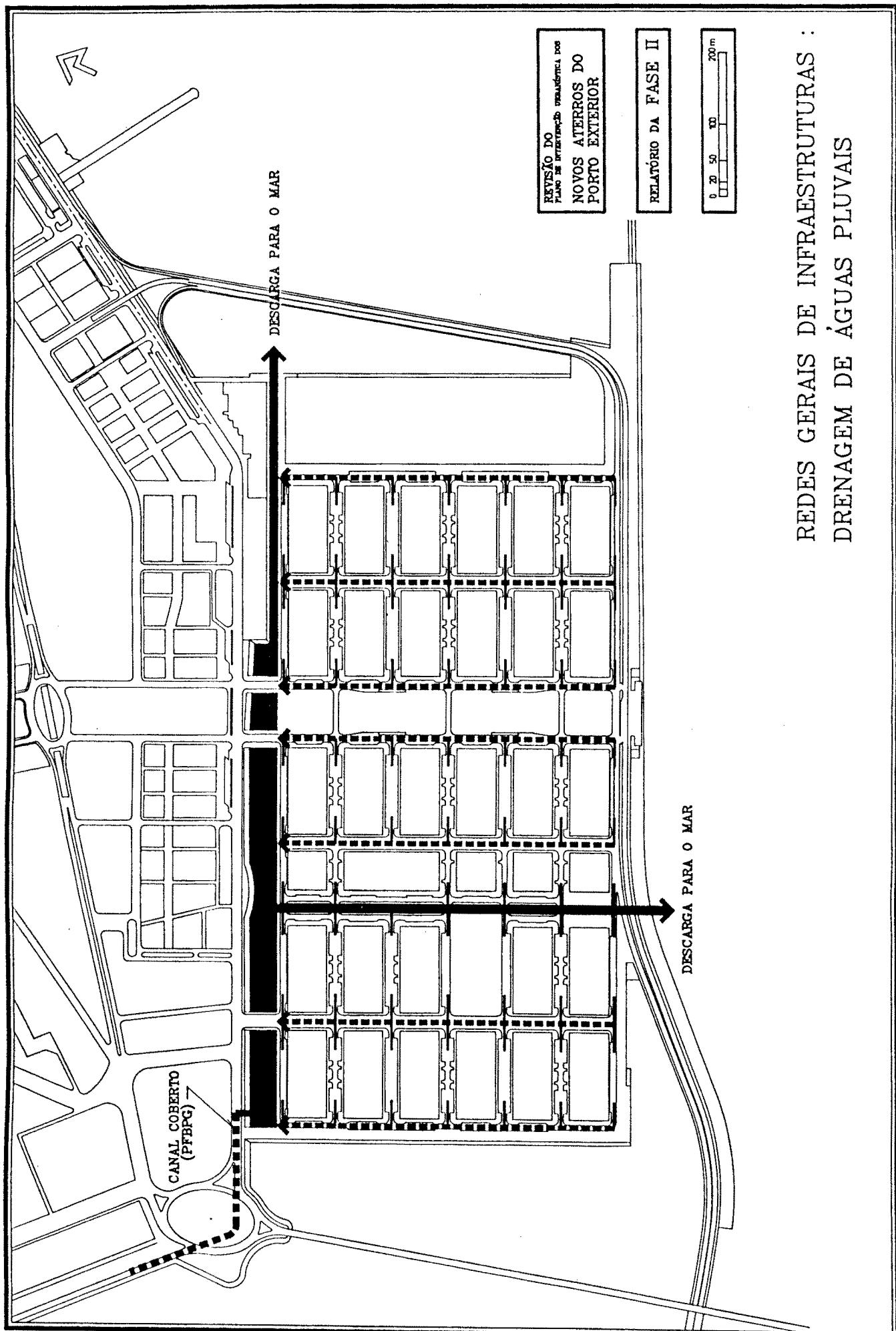
No que se refere às redes de infraestruturas, os sistemas preconizados na versão da Fase I do estudo poderão manter-se, nas suas linhas gerais, os mesmos.

A drenagem das águas pluviais será feita para o canal de separação a Norte da área do NAPE; as águas residuais serão transferidas, por bombagem, para o emissário principal da rede pública de Macau a localizar, como previsto, sob e ao longo da Av. da Amizade, emissário que as conduzirá à ETAR a construir na Areia Preta.

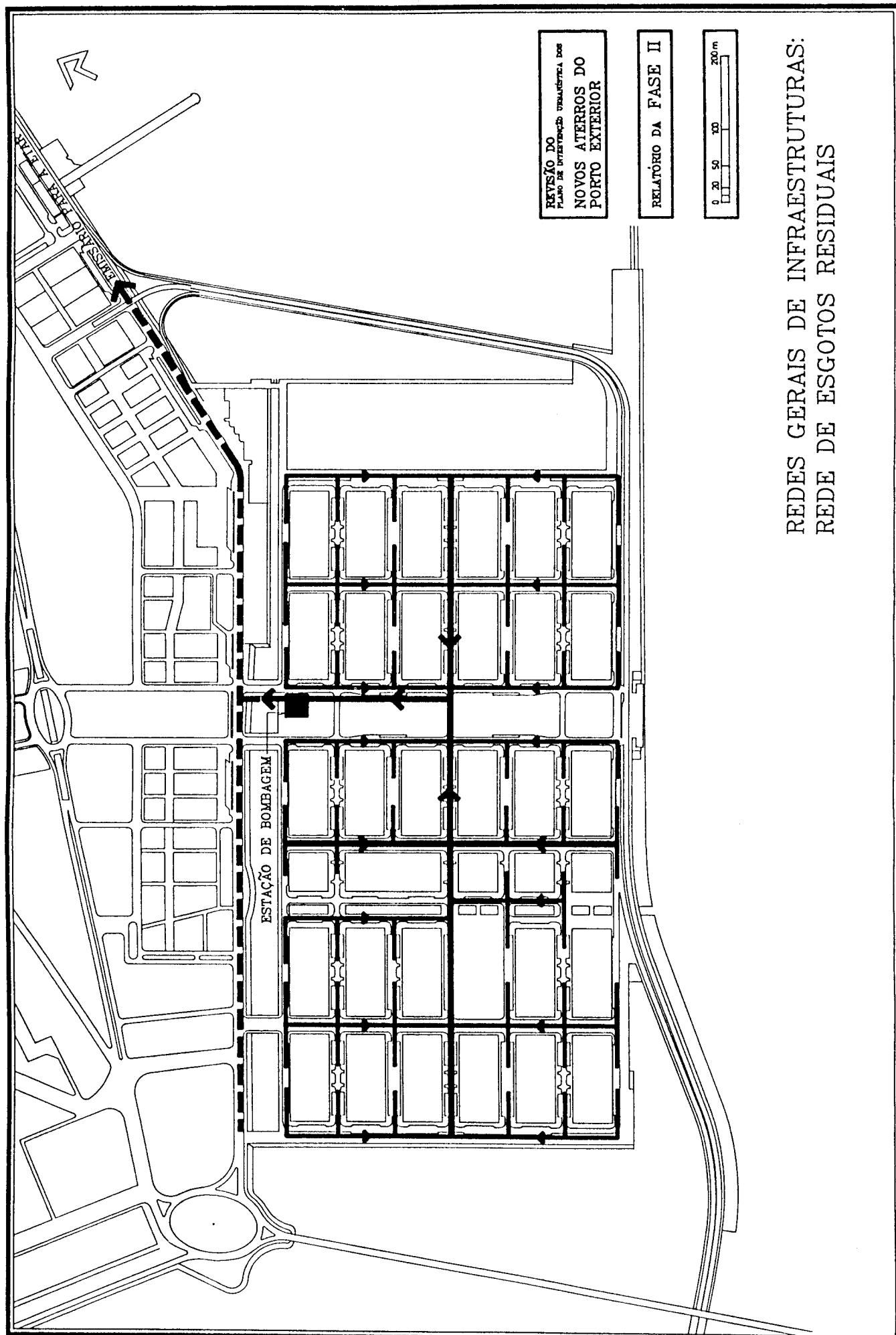
O princípio de funcionamento das redes de infraestruturas das duas zonas em que o NAPE foi subdividido é o mesmo, prevendo-se a respectiva ligação às redes públicas existentes (e às que se espera que venham a ser implementadas entretanto) nos pontos julgados mais convenientes para cada caso, tal como indicado nos desenhos. Importa ressalvar o imperativo da coordenação do projecto e da execução das obras e a sua referência a um programa comun de implementação.

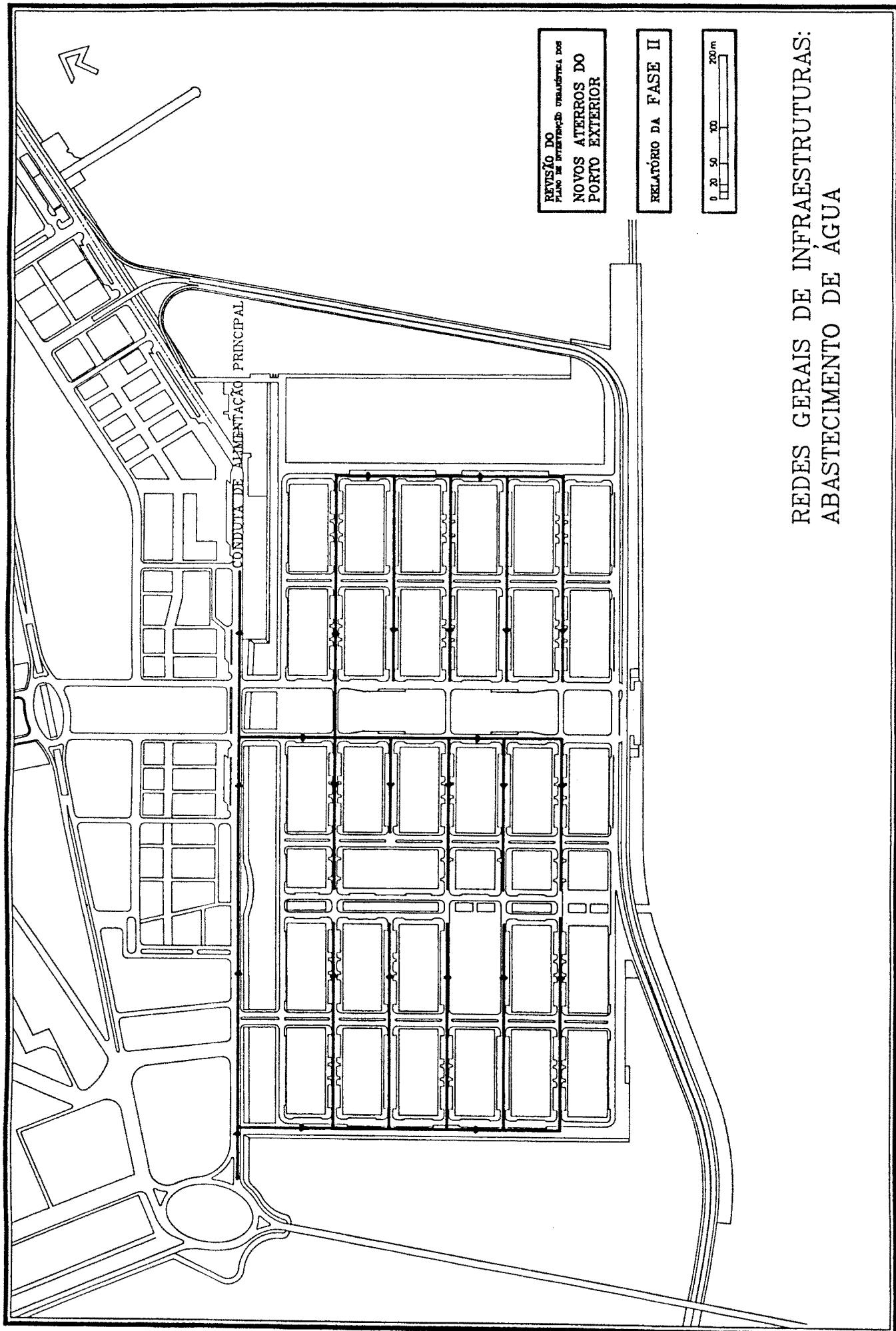
Em termos de traçado e dimensionamento das redes de abastecimento e serviços (água, electricidade e telefones) é indispensável que os quantitativos de consumo e utilização esperados para esta nova zona de expansão da cidade integrem já as previsões de crescimento das concessionárias locais de modo a que a sua programação possa acompanhar as necessidades decorrentes da implementação do NAPE.

No sentido de disciplinar a distribuição das redes de infraestruturas no leito das vias é importante que esta obedeça a regras de traçado em planta e em altimetria, de modo a que as suas instalação e manutenção se possam fazer facilmente e de modo ordenado. Consideramos que a coordenação dos projectos e das obras de construção das redes de infraestruturas, bem como todos os outros aspectos relativos à implementação do PIUNAPE, deverão ser assegurados pelos serviços competentes da DSSOPT através de uma "Comissão Técnica de Acompanhamento da Implementação do Plano" cuja criação se propõe no âmbito deste estudo. Como indicações para o projecto de execução das redes de infraestruturas sugerimos que a cota do nível altimétrico da água no sistema de canais de drenagem pluvial seja de aproximadamente + 1,00 (NMM), que no ponto mais alto (junto à frente Sul no coroamento do molhe Sul) o aterro possua a cota altimétrica final de 4,50 (NMN) e nos pontos mais baixos (nomeadamente na frente Norte) a cota final de +3,50 (NMM). Justifica-se, a terminar, uma referência à necessidade de, no projecto de construção dos molhes de retenção do aterro; ser dada particular atenção às condições de segurança dos troços já construídos, tendo em conta o facto de, no caso do molhe Sul, estar prevista a construção de uma via marginal numa plataforma erguida sobre um muro vertical assente no dique e que, no troço central desta plataforma estar prevista a construção adicional de uma consola com 3m sobre a água.



REDES GERAIS DE INFRAESTRUTURAS :
DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS





4.9 - Programa de equipamento social

No que se refere às escolas primárias e pré-primárias, o seu número e o valor das respectivas Áreas Brutas de Construção, nos termos do programa de equipamento social previsto pelo Programa Preliminar formulado pela Administração, conduziu-nos na Fase I do estudo à apresentação de uma proposta que contemplava a sua localização nos terraços dos pódios dos edifícios; esta proposta, juntamente com o critério da sua repartição equilibrada por toda a área do NAPE, foi aceite pela Administração. Nas escolas primárias as necessidades em áreas cobertas e livres conduziram a uma solução que aponta para a ocupação total do terraço em que se localizam e, nas escolas pré-primárias, a ocupação de meio terraço revela-se suficiente.

A escola secundária juntamente com o mercado e a praça de terrado, foram localizados em quarteirões próprios; uma, na zona Nascente e outro na zona Poente do aterro, respectivamente. Propõe-se que, sob estes quarteirões, sejam construidas caves de estacionamento, quer para uso próprio, quer para uso público.

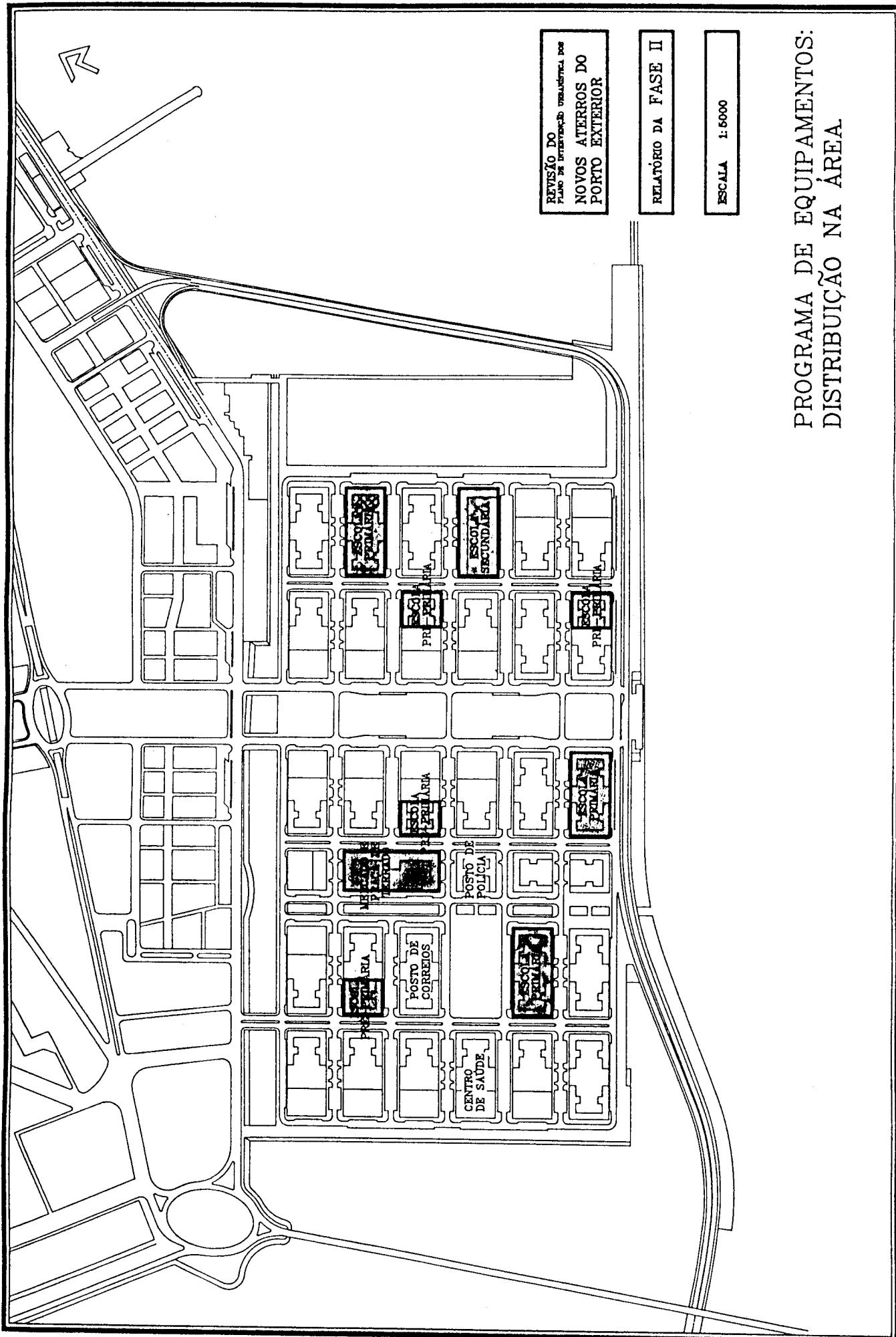
Do restante equipamento mencionado do Programa Base, os postos de correios e de polícia serão facilmente integráveis no R/C de qualquer edifício, de acordo com o que fôr considerado mais conveniente em termos de localização pelos serviços competentes da

Administração em colaboração com a DSSOPT.

Recomenda-se, no entanto, a sua localização nos quarteirões B/c e A2/k , respectivamente. No que se refere ao Centro de Saúde sugere-se a sua construção integrada no edifício a edificar no quarteirão B/j.

Faz-se aqui uma referência à conveniência de instalação, no terraço dos pódios dos quarteirões ainda não assinalados como destinatários dos estabelecimentos de ensino atrás mencionados, de outros tipos de equipamento (cultural, assistencial e desportivo), desde que compatíveis com as funções urbanas dos quarteirões em que seriam integrados. A adopção desta medida permitirá a cobertura de toda a área do NAPE com uma rede de equipamento diversificada e potencialmente adequada a suprir as necessidades dos habitantes (sejam ou não moradores) da zona.

Finalmente, a existência do "Parque Urbano" proposto a Ocidente da área de aterro potencia, por seu turno, a instalação, em pequena escala, de equipamento desportivo, de lazer e de recreio; contudo, a implantação deste equipamento deverá fazer-se de modo a evitar a sobre-ocupação do Parque, pelas razões oportunamente aduzidas.



RESUMO DO PROGRAMA DE EQUIPAMENTO PROPOSTO PARA A ÁREA DO NAPE
 (população estimada em 25 000 habitantes)

ENSINO

Tipo de escola	Nº de escolas	Localização	Nº de alunos p/escola	Nº de salas de aula p/escola	Área coberta p/escola	Área Total
Pré-Primária	4	No terraço do pódio dos quarteirões A1/j, A1/m, A2/e e B/b	300	10	1 560 m ²	6 240 m ²
Primária	3	No terraço do pódio dos quarteirões A1/c, A2/h e B/e	720	18	3 744 m ²	11 232 m ²
Secundária	1	Em quarteirão próprio A1/e	1 170	30	7 020 m ²	7 020 m ²
					TOTAL	24 492 m ²

SAÚDE

1 Centro de Saúde integrável em construção com 2 200m² de ABC. Recomenda-se para a sua localização o R/C do quarteirão A2/k quarteirão B/j

SEGURANÇA

1 Posto de Polícia integrável em construção com 500m² de ABC. Recomenda-se para a sua localização o R/C do quarteirão A2/k

DESPORTO

1 Piscina com 25m
 1 Complexo de jogos ao ar livre incluindo um número máximo de 3 campos de ténis e 4 campos de badminton a integrar no "Parque Urbano"
 1 mercado municipal com 3 500m² de ABC e uma praça de terrado anexa a construir no quarteirão A2/j

OUTROS

1 Posto de Correios. Recomenda-se para a sua localização o R/C do quarteirão B/c.
 1 Complexo de jogos ao ar livre incluindo um número máximo de 3 campos de ténis e 4 campos de badminton a integrar no quarteirão A2/j

4.10 - Principais indicadores urbanísticos para o NAPE

Os indicadores urbanísticos adoptados para o PIUNAPE são os que resultam da aplicação à área do NAPE dos valores preconizados pelo Programa Base inicialmente formulado pela Administração para as Zonas A e B incluindo os ajustamentos entretanto surgidos e os decorrentes das soluções de desenho urbano que foram entendidas como as mais ajustadas à ocupação da área.

Assim, temos:

Área do aterro Sub-Zona A1 241.931 m²

Área do aterro Sub-Zona A2 133.024 m²

Área total do aterro Zona A 374.955 m²

Área total do aterro Zona B 156.122 m²

Área total do aterro 531.077 m²

Área total dos lotes para aproveitamento .. 193.104 m²

Área dos lotes para equipamento 13.608 m²

Área dos espaços verdes

(contabilizada pelos limites

indicados nos desenhos isto é,

excluindo a área dos passeios)..... 80.245 m²

Área dos canais

(5.980m² + 19.200m² + 9.265m²)..... 34.445 m²

Área da rede viária no NAPE (excluindo os

troços de ligação da via marginal)

(incluindo os passeios) 246.010 m²

Área dos troços de ligação da via circular:

a) do NAPE até à Ponte

Nobre de Carvalho 11.682 m²

b) do Nape até à zona da

ZAPE a Oeste da Ponte

Cais do Porto Exterior 12.481 m²

Total 24.163 m²

Índice total de ocupação do solo

(198.216m² ÷ 589.685m²) = 0,3361

..... 33,6%

Índice total de ocupação ao nível

do terraço dos pódios

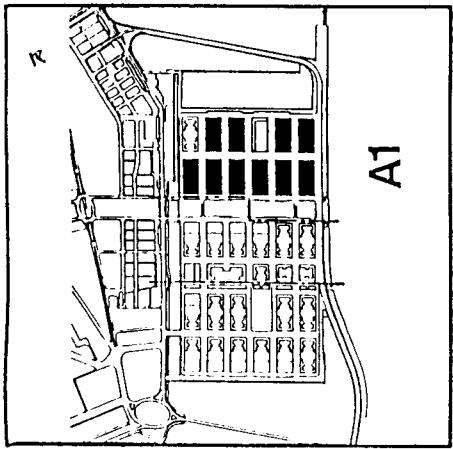
(97.266m² ÷ 589.685m²) = 1,6494

..... 16,5%

Índice total de utilização do solo

(1.910.976m² ÷ 589.685m²) 3,24

Para as Áreas Brutas de Construção por tipo de uso urbano (habitação, escritórios, comércio, estacionamento e equipamento), nas Zonas A1, A2 e B, ver os "Quadro Resumo" que se seguem e as "Fichas de Identificação e Caracterização dos Quarteirões" no ponto 4.4.



A1

**4.10. PRINCIPAIS INDICADORES
URBANÍSTICOS PARA O NAPE**

QUADROS RESUMO DAS ÁREAS
BRUTAS DE CONSTRUÇÃO, SUA
LOCALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO POR
USOS E PERCENTAGENS

• ZONA A1

NOTA :
(O QUARTERÃO A1/b
ESTÁ CONTABILIZADO
NESTA ZONA)

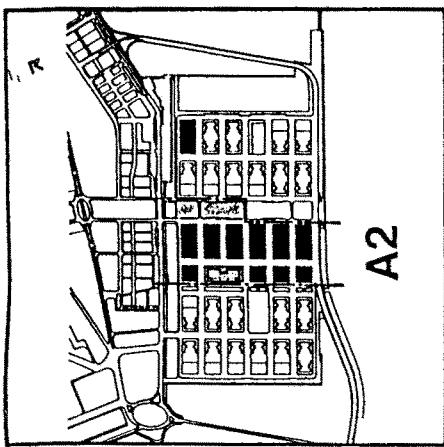
DESIGNAÇÃO DO LOTÉ	ÁREA DO LOTE (m ²)	ABC ESCRITÓRIOS TOTAL P/LOTÉ (m ²)	ABC HOTEL TOTAL P/LOTÉ (m ²)	RESIDENCIAL TOTAL P/LOTÉ (m ²)	ABC COMERCIAL TOTAL P/LOTÉ (m ²)	ARCADA TOTAL P/LOTÉ (m ²)	ESTACIONAMENTO TOTAL P/LOTÉ (m ²)	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/LOTÉ (m ²)
A1/a	53677	—	—	—	—	—	—	—
* A1/b	—	—	—	—	—	—	—	—
A1/c	6480	—	—	35248	6352	—	8372	49872
A1/d	6480	—	—	35248	6352	—	8372	49872
** A1/e	6480	—	—	—	—	—	—	—
A1/f	6480	42178	—	17624	4858	680	7350	72690
A1/g	6480	—	42178	17624	4858	680	7350	72690
A1/h	6480	42178	—	17624	4858	680	7350	72690
A1/i	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
A1/j	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
A1/k	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
A1/l	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
A1/m	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
*** A1/n	7128	—	—	—	—	—	7128	7128
A1/o	2816	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL	135001	210890	42178	246736	54620	4048	84716	643188
%		32.8%	6.6%	38.4%	8.5%	0.6%	9.1%	13.1% 100%

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL : 643188 m²

NOTA :

- O QUARTERÃO A1/b ESTÁ CONTABILIZAÇÃO NA ZONA A2

** QUARTERÃO DESTINADO À ESCOLA SECUNDARIA COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO
*** PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO PARA SERVIÇO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS ADJACENTES



DESIGNAÇÃO DO LOTE	ÁREA DO LOTE (m²)	ABC ESCRITÓRIOS TOTAL P/LÓTE (m²)	ABC HOTEL TOTAL P/LÓTE (m²)	RESIDENCIAL TOTAL P/LÓTE (m²)	ABC COMERCIAL TOTAL P/LÓTE (m²)	ABC ARQUADA TOTAL P/LÓTE (m²)	ESTACIONAMENTO TOTAL P/LÓTE (m²)	ABC ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/LÓTE (m²)
* A1/b	6480	—	—	35248	5392	480	8372	49492
A2/a	2916	—	—	—	—	—	—	—
** A2/b	7128	—	—	—	—	—	7128	7128
A2/c	6480	42178	—	17624	4658	680	7350	72890
A2/d	6480	42178	—	17624	5788	216	7350	73154
A2/e	6480	42178	—	17624	5788	216	7350	73154
A2/f	6480	42178	—	17624	5788	216	7350	73154
A2/g	6480	—	—	35248	5920	216	8372	49756
A2/h	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
A2/i	2916	—	37878	—	2708	216	2300	43102
***A2/j	7128	—	—	—	—	—	—	—
A2/k	2916	—	—	19088	2468	216	3420	25170
A2/l	2916	—	—	19088	2898	—	3420	25398
A2/m	2916	—	—	19088	2468	216	3420	25170
TOTAL	74196	168712	37878	233444	49058	3352	74204	568648
%	29.8%	6.7%	42.1%	8.6%	0.6%	9.2%	13.1%	100%

4.10. PRINCIPAIS INDICADORES URBANÍSTICOS PARA O NAPE

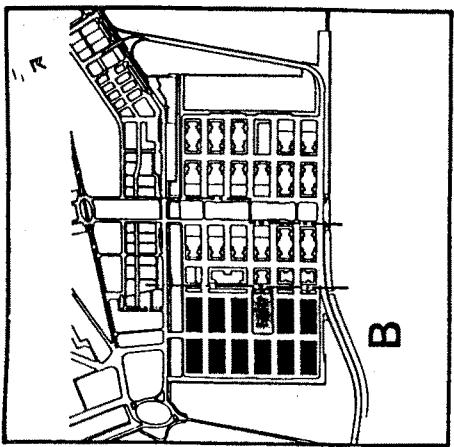
QUADROS RESUMO DAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO, SUA LOCALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO POR USOS E PERCENTAGENS

• ZONA A2

NOTA :
(O QUARTERÃO A1/b
ESTÁ CONTABILIZADO
NESTA ZONA)

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL : 566648m²

NOTA :
* O QUARTERÃO A1/b ESTÁ CONTABILIZADO NESTA ZONA
** PARQUE DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO PARA SERVIÇO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS ADIACENTES
*** QUARTERÃO DESTINADO A MERCADO E PRAÇA DE TERRADO COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO



4.10. PRINCIPAIS INDICADORES URBANÍSTICOS PARA O NAPE

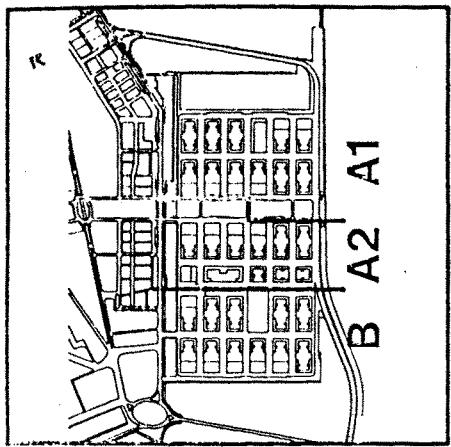
QUADROS RESUMO DAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO, SUA LOCALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO POR USOS E PERCENTAGENS

• ZONA B

DESIGNAÇÃO DO LOTE	ÁREA DO LOTE (m^2)	ABC ESCRITÓRIOS TOTAL P/LÓTE (m^2)	ABC HOTEL TOTAL P/LÓTE (m^2)	ABC RESIDENCIAL TOTAL P/LÓTE (m^2)	ABC COMERCIAL TOTAL P/LÓTE (m^2)	ABC ARQUADA TOTAL P/LÓTE (m^2)	ABC ESTACIONAMENTO TOTAL P/LÓTE (m^2)	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/LÓTE (m^2)
B/a	6480	42178	—	17624	4858	680	7350	72690
B/b	6480	—	—	35248	5820	216	8372	49758
B/c	6480	—	—	35248	4982	680	8372	49292
* B/d	6480	—	—	—	—	—	—	—
B/e	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
B/f	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
B/g	6480	—	42178	17624	4858	680	7350	72690
B/h	6480	—	42178	17624	5786	216	7350	73154
B/i	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
B/j	6480	42178	—	17624	5354	432	7350	72938
B/k	6480	42178	—	17624	5786	216	7350	73154
B/l	6480	—	—	35248	4992	680	8372	49292
TOTAL	77760	168712	84356	281984	58316	5376	85880	684704
%	24.6%	12.3%	41.2%	8.5%	0.8%	0.3%	12.6%	100%

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL : 684704m²

* QUARTERÃO DESTINADO A JARDIM COM PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO



DESIGNAÇÃO DA ZONA	ABC ESCRITÓRIOS TOTAL P/ZONA (m²)	ABC HOTEL TOTAL P/ZONA (m²)	ABC RESIDENCIAL TOTAL P/ZONA (m²)	ABC COMERCIAL TOTAL P/ZONA (m²)	ABC ARQUADA TOTAL P/ZONA (m²)	ESTACIONAMENTO TOTAL P/ZONA (m²)	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL P/ZONA (m²)
A1 -(A1/b)	210880	42178	246736	54620	4048	84716	643188
A2 +(A1/b)	168712	37878	233444	49058	3352	74204	566648
B	168712	84358	281884	68318	5376	85960	684704
TOTAL	548314	164412	762164	161994	12776	244880	1894540
%	28.9%	8.7%	40.2%	8.6%	0.7%	12.8%	100.0%
				9.3%			

4.10. PRINCIPAIS INDICADORES URBANÍSTICOS PARA O NAPE

QUADROS RESUMO DAS ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO, SUA LOCALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO POR USOS E PERCENTAGENS

EQUIPAMENTOS ZONAS A & B	ENSINO	SAÚDE	SEGURANÇA	OUTROS	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (m²)		
	ESCOLAS PRÉ-PRIMÁRIAS	ESCOLAS SECUNDÁRIAS	CENTRO DE SAÚDE	POSTO DE POLÍCIA	MERCADO MUNICIPAL		
ÁREAS TOTAIS (m²)	6240	11232	7020	2200	500	3500	30692

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (INCLUINDO EQUIPAMENTO): 1925232m²

• ZONAS

A (A1+A2) e B

5 - RECOMENDAÇÕES PARA A IMPLEMENTAÇÃO DO PIUNAPE

Sob este título queremos solicitar a atenção para alguns aspectos específicos de cuja correcta implementação depende, em boa parte, a futura imagem de qualidade que a Administração do Território pretende e os consultores defendem que a zona do NAPE venha a possuir:

5.1 - Os molhes e diques de retenção

O modo como estão propostos e desenhados e serão (ou não) construídos os muros/diques de retenção do aterro, nas suas quatro faces, reveste particular importância, na exacta medida em que são eles os elementos construídos que articulam as zonas edificadas e arborizadas com a água, ao longo de todo o perímetro da área. A eles se vai ficar a dever, em grande parte, a imagem que esta relação primordial terá. Por razões que se prendem com os conceitos subjacentes às nossas opções para o desenho urbano e caracterização qualitativa da nova área de expansão, sugerimos que se sigam os desenhos propostos para os seus perfis transversais, perfis que asseguram a sua limpeza natural e propiciam uma relação fácil e próxima com a água; para as faces que limitam o aterro a Sul propomos uma solução mista de talude inclinado e muro vertical; para as faces Este e Oeste sugerimos um talude em pedra aparelhada com uma inclinação de 30º, à semelhança de soluções correntes em zonas ribeirinhas um pouco por todo o mundo; para a face

Norte propomos um muro vertical; solução idéntica deverá ser adoptada em ambas as margens do canal de separação entre as Zonas A e B.

5.2 Os elementos estruturadores da malha urbana e a necessidade de projectos especiais

Sob esta designação geral referimo-nos a certo tipo de espaços livres e construídos, de características específicas, que possuem, em comum, uma dimensão que chamaríamos de "cívica" e que, em si mesmos e no seu conjunto, potenciam de forma significativa a qualificação urbanística das áreas em que se inserem.

Acreditamos que os resultados qualitativos que se vierem a obter no ordenamento urbano da área do NAPE dependerão, em grande medida, do esforço conjugado entre o reconhecimento oficial da importância e da dimensão cívica do empreendimento e a vontade política de concretização que lhe terá que estar associada, da qualidade dos projectos elaborados para a área, e do rigor com que cada um deles fôr construído e mantido.

Seindo que a construção das cidades é sempre um ponto de confluência entre o imperativo de resolução de questões de natureza funcional e ordem económica e o exercício da capacidade de invenção e compatibilização de soluções disciplinares (da arquitectura e do urbanismo) num quadro prevalentemente pragmático (ainda que vantajosamente devesse ser, por norma, mais generoso, imaginativo e poético), há que, como princípio e meta, insistir nas vantagens (senão na

necessidade) de conferir, neste processo de interacção, cada vez maior presença física, mais dignidade e maior dimensão cívica e qualidade estética aos espaços públicos; porque são eles, em boa medida, o espelho e o reflexo da sociedade que os gera, a pedra de toque da Cultura a que pertencem os Homens que lhe dão forma e expressão.

Se, no conjunto das propostas constantes do presente estudo, falecer adequada atenção, na fase de implementação do Plano, a estes espaços públicos (o "Parque Urbano", a Escola Secundária, a "Alameda Central", o "Jardim Público", a "Marginal Sobre o Lago", o "Mercado e a Praça de Terrado", a "Frente Norte" (com o canal, os dois diques e as três pontes de ligação entre a ZAPE e o NAPE) e a "Frente Sul" – integrando a via circular periférica e o passeio marginal sobre o mar desde a Ponte Nobre de Carvalho passando pela "Alameda Central" até ao extremo do molhe a Nascente e à inserção da via na Av. da Amizade a Norte), receamos que os objectivos qualitativos subjacentes à presente proposta de intervenção venham a frustrar-se em boa medida e que a imagem urbana resultante, se quede, assim, aquém do desejado, que cremos, apesar dos condicionalismos presentes, viável e razoável.

Com o objectivo de garantir a coerência, a integração e a qualidade intrínseca de cada uma destas áreas específicas e a sua adequação ao conceito geral e à ideia de desenho urbano veiculados pelo presente

estudo de planeamento, propomos que seja tornada imperativa a realização de projectos de qualidade, suficientemente detalhados para cada uma delas, sujeitando a respectiva coordenação e apreciação à "Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano", cuja implementação no âmbito da DSSOPT recomendamos, uma vez que, em nosso entender, potencia concretização mais eficaz e articulada das orientações constantes do PIUNAPE.

5.3 - A articulação a ocidente com a Baía da Praia Grande e a oriente com a zona da Ponte Cais do Porto Exterior

As soluções formuladas pelo PFBPG para a Baía da Praia Grande, acrescidas às recomendações do Programa Preliminar da DSOPT para que não fosse descurada no âmbito da presente Revisão a articulação entre as soluções do PIUNAPE e as propostas para a referida zona, levam-nos a retomar aqui a questão da ligação entre ambas as intervenções. A sua ligação faz-se fisicamente por intermédio do lago Oeste (previsto pelo PFBPG) e da via marginal a que atrás aludimos. Se, em relação ao primeiro, pouco haverá a dizer (salvo a referência já feita ao tipo de molhe de retenção do aterro proposto para esta frente), relativamente à segunda, gostaríamos de sublinhar que, em nosso entender, seria proveitoso para a obtenção de uma solução global, funcional e coerente se o perfil transversal da via e as soluções preconizadas em termos de velocidade de circulação e volume de trânsito fossem harmonizadas e compatibilizadas entre

os dois planos de intervenção. Esperamos que a Administração possa garantir estes ajustamentos que reputamos de muito importantes, senão indispensáveis.

Quando nos referimos à articulação a oriente da área do NAPE estamos a falar do troço de via circular que, vindo da Praia Grande (dique de fecho) e passando em frente ao aterro do NAPE se vai inserir, através de um nó viário, na ZAPE, a Oeste da ponte cais do Porto Exterior. As questões que se colocam no âmbito do presente estudo são as do desenho do viaduto e, particularmente as que respeitam à configuração do nó de inserção no tecido urbano existente. Nesta medida, foi solicitado que a Administração, através dos Serviços competentes da DSSOPT, nos desse indicações quanto ao ponto de inserção da via marginal e sobre nó que propunha viário para a resolução da circulação nesta zona.

Assim sucedeu e a solução agora apresentada é a que resulta dos ajustamentos por nós feitos à proposta inicial (Fase I do estudo) em função dos novos condicionalismos de traçado e inserção na Av. da Amizade.

Sobre este assunto gostaríamos de referir que a solução encontrada procurou, de novo, conciliar a escala do empreendimento na frente Nascente com a dimensão e o traçado planimétrico que está programado para as frentes Sul/Poente da Península. Neste sentido promovemos que o troço da via marginal que une o

extremo Sul do NAPE com a Av. da Amizade se desenvolva em viaduto com o tabuleiro à cota altimétrica +/- +5,00 (N.M.M.), possibilitando deste modo que a água do mar banhe directamente a frente Leste do Parque Urbano.

Cabe aqui, e a terminar, uma referência à Nova Ponte Macau Taipa:

O abandono (há muito) da solução preconizada pela versão original do PIUNAPE de criação de uma plataforma de aterro entre as zonas do NAPE I e II à qual se atribuía, entre outros, o papel de um centro de comutação de tráfego capaz de articular um conjunto de situações emergentes da previsível confluência, nesta frente de Macau, de uma Via Marginal, de um Novo Terminal de Passageiros e de uma Nova Ponte, levou a que os acessos desta, tenham que ser resolvidos agora nas franjas do actual tecido urbano, noutra localização, e a par dos que decorrem da presença do Novo Terminal em imediata adjacência, em condições que reputamos de más complexas e porventura menos bonitas. O modo como a Nova Ponte terá continuidade como via estruturante territorial numa localização fortemente condicionada pelo Novo Terminal, é questão que deverá atentar, para além dos aspectos funcionais, nos de escala e de imagem urbana, já que estes aspectos ganham particular importância nesta frente Sul de Macau, ao longo da qual, sequencialmente, de ocidente a oriente, se irão desenvolver, a médio prazo, as novas propostas para a Praia Grande, os

Novos Aterros do Porto Exterior, o Novo Terminal de Passageiros e a Nova Ponte Macau-Taipa; isto é, esta será a nova face de Macau para quem a ela chegue por mar, ou através da Nova Ponte, e por ela se ajuizará, no futuro, o mérito das soluções adoptadas no presente.

6 - CONCLUSÕES

A Fase II do presente estudo de Revisão constitui o resultado de um processo de adequação sucessiva e progressiva das propostas originais do PIUNAPE às prescrições do Programa Preliminar formulado pela Administração, promovendo a sua articulação com os estudos de pormenor entretanto produzidos para as áreas adjacentes ao NAPE e os comentários e sugestões oportunamente formulados pela Administração relativamente às propostas apresentadas na Fase I do estudo.

Depois de analisado e ponderado este conjunto de estudos, recomendações e projectos, à luz dos conceitos básicos de composição e integração urbanas que presidiram à formulação das propostas originais do PIUNAPE, propõe-se no âmbito da presente Revisão:

- a) Um aumento na área a conquistar ao mar com o acréscimo do que designamos por Zona B a Poente e com a construção do "Parque Urbano" a Nascente da zona já aterrada.

- b) Uma revisão pontual nos limites Norte e Sul do aterro do NAPE de modo a adequá-los aos novos condicionalismos presentes na área.
- c) Um ajustamento na dimensão do canal de separação entre o aterro do NAPE e a ZAPE que passará a ter um mínimo de 15m de largura medidos no seu troço Nascente, junto ao hotel Oriental.
- d) A manutenção do modo de ocupação da totalidade da área de aterro com base numa malha urbana ortogonal e regular de quarteirões com 120m x 54m, considerando-se uma variante junto ao "ex-molhe da Longevidade" em que estes passarão a ter 54m x 54m.
- e) A obrigatoriedade das fachadas dos edifícios seguirem os alinhamentos fixados para os lotes, por forma a manter bem definida a geometria dos quarteirões e clara a leitura do sistema e da imagem de ruas em toda a área do NAPE.
- f) A imposição de limites na altimetria da construção não podendo a altura dos edifícios residenciais exceder os 50m, e a dos de escritórios os 80m.
- g) A obrigatoriedade no cumprimento de quanto regulamentado relativamente aos usos urbanos permitidos e ao modo de ocupação dos quarteirões, nomeadamente no que se refere aos índices de ocupação e utilização, alturas, construção de arcadas, e ocupação e utilização dos logradouros.

- h) A indivisibilidade dos quarteirões em lotes e a obrigatoriedade daqueles em serem ocupados com edifícios residenciais e/ou de escritórios (ou hoteis), sempre com comércio, estacionamento e equipamentos integrados, de acordo com o Regulamento e os desenhos produzidos no âmbito deste Plano.
- i) A obrigatoriedade da rede viária obedecer às características definidas pelo Plano relativamente a traçado planimétrico e perfis transversais.
- j) A obrigatoriedade de plantaçāo de "alinhamentos" de árvores nas vias (de tipo e porte diferentes, de acordo com a sua localização ao eixo ou aos lados das faixas de rodagem), e que estes alinhamentos coexistam com o estacionamento automóvel quando e como previsto no âmbito deste estudo.
- k) A obrigatoriedade do equipamento social (ensino, assistência, cultura e desporto) serem localizados (sempre que fique assegurada a sua compatibilidade) no terraço do pódio dos edifícios, prevendo-se acesso directo e independente a partir do nível da rua, nos termos previstos pelo Regulamento do Plano.
- l) Uma estrutura de áreas verdes e espaços públicos livres composta pelos alinhamentos de árvores nas vias, por um eixo central (que prolonga o previsto

na ZAPE) que designámos por "Alameda Central", por um "Jardim Público" (obtido por supressão de um quarteirão na Zona B a Poente), por "passeios marginais" nos limites Oeste, Norte e Sul do aterro, por um "Parque Urbano" a Este, por um sistema de canais (um a Norte e outro ao longo do ex-"Molhe da Longevidade") e por uma sequência de arcadas de construção obrigatória ao longo de algumas frentes de quarteirões.

- m) Estes elementos que consideramos estruturadores da malha urbana serão, obrigatoriamente, objecto de planos de pormenor e projectos especiais de qualidade adequados, precisos e coordenados, com garantia da sua dimensão cívica, da sua coerência, do seu nível de integração e da sua qualidade, intrínseca, e deverão ser elaborados de acordo com as indicações constantes do presente Plano, devendo a sua construção seguir obrigatoriamente os projectos aprovados.
- n) A par dos elementos estruturadores da malha urbana, também os molhes de retenção do aterro, os diques e as pontes de ligação entre o NAPE e a ZAPE deverão ser objecto de projectos especiais precisos, coordenados e coerentes, elaborados de acordo com as indicações gerais constantes do presente Plano, e a sua construção obedecerá obrigatoriamente a esses projectos.
- o) Uma via periférica marginal com um perfil adequado às suas funções de via distribuidora urbana,

compatível e coerente com os fluxos permitidos pelos nós de inserção nos seus extremos, de modo a não prejudicar a imagem e as características marcadamente urbanas de toda esta frente da cidade; os vários troços que a compõem deverão ser devidamente harmonizados e compatibilizados para assegurar a sua coerência e continuidade.

- p) O equipamento a localizar em quarteirões isolados (a "Escola Secundária" e o "Mercado e a Praça de Terrado") deverão ser objecto de projectos especiais, de qualidade, que reforcem a sua dimensão cívica e o seu carácter estruturador da malha urbana, garantam a sua correcta integração na área, assegurem a sua qualidade intrínseca e respeitem quanto previsto no âmbito deste Plano.
- q) Uma regulamentação urbanística específica para a área do NAPE sob a forma de um "REGULAMENTO DO PLANO" ao qual deverá ser dada força de lei, de modo a criar condições para uma efectiva disciplina de ocupação da área e que, nesta medida possa, ao ser entendido e seguido como o instrumento de referência base no controle da qualidade de implementação do PIUNAPE, garantir e suportar os objectivos que lhe estão subjacentes e o conformam.
- r) A criação, no âmbito da DSSOPT, de uma "Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano" com o

objectivo específico de salvaguardar a coordenação entre os vários organismos e entidades com interesses na área do Plano a quem fique cometida a avaliação do nível de adequação dos vários projectos aos objectivos do PIUNAPE, a sua correcta implementação nos termos previstos pelos vários elementos que o conformam, a fiscalização da sua execução em obra e a eventual violação das disposições por ele previstas, após a conclusão destas; a esta "Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano" que deverá ser uma estrutura funcional e operativa caberá específica e explicitamente a responsabilidade da Gestão Urbanística desta área de expansão da cidade; sem a sua existência e o seu correcto e empenhado funcionamento não é crível que seja possível assegurar-se o êxito na implementação desta operação urbanística de larga escala.

II - REGULAMENTO DO PLANO DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DOS NOVOS ATERROS DO PORTO EXTERIOR (PIUNAPE)

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1º - Definição e objectivos do Plano

O "Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior" (PIUNAPE) visa disciplinar e regular o uso e a transformação do solo e da matéria edificada na zona de expansão da cidade designada por Novos

Aterros do Porto Exterior (NAPE). As suas disposições possuem carácter imperativo e os seus principais objectivos são:

- a) Especificar os diferentes usos para o aproveitamento do terreno e sua divisão em zonas e sub-zonas.
- b) Estabelecer as regras relativas à ocupação planimétrica, à densidade de ocupação e à altimetria da construção no futuro empreendimento.
- c) Estabelecer os princípios gerais a que ficam obrigadas as redes gerais de infraestruturas nomeadamente as redes de saneamento e abastecimento, a rede viária e o estacionamento.
- d) Estabelecer um conjunto de normas a que devem obedecer os projectos e a construção de edifícios, áreas verdes e espaços livres públicos.
- e) Estabelecer os princípios gerais a que fica obrigado em termos de implantação, localização, distribuição e concepção, o equipamento social
- f) Definir, nas suas linhas gerais o conjunto dos parâmetros urbanísticos a

que ficam sujeitos o empreendimento no seu conjunto e cada um dos elementos que o compõem.

Artº 2º - Âmbito de aplicação do Plano

O PIUNAPE tem por âmbito de aplicação a área de intervenção definida nos termos do Artº 3º.

Artº 3º - Área de intervenção do Plano

Considera-se como área de intervenção do PIUNAPE a área delimitada pelo perímetro definido nas peças desenhadas do Plano.

Artº 4º - Constituição do Plano

a) O PIUNAPE é constituído por um conjunto de peças escritas e desenhadas, incluindo o presente Regulamento.

b) As peças escritas do PIUNAPE incluem a "Memória Descritiva do Plano" e o "Regulamento do Plano".

c) As peças desenhadas incluem o conjunto de desenhos que são parte da "Memória Descritiva do Plano" e os desenhos de síntese nas escalas 1:5000, e 1:2000 que ilustram as soluções gerais preconizadas pelo PIUNAPE.

Arto 5º - Normas de Prevalência

No caso de se verificar erro ou omissão, em qualquer das partes, escritas e desenhadas, prevalecerá, no primeiro caso, a mais completa, e no segundo, as peças desenhadas e, ainda nestas, as de maior pormenor.

Se ainda assim se verificar insuficiência será aplicado o disposto na regulamentação urbanística em vigor, nomeadamente o R.G.C.U.

CAPÍTULO II - SUBDIVISÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO FZONASArto 6º - Subdivisão da área de intervenção em zonas

A área de intervenção do PIUNAPE subdivide-se, para fins de planeamento, de gestão e de implementação em duas zonas; a Zona A (composta pelas sub-zonas A1 e A2) e a Zona B conforme consta das peças desenhadas e das tabelas de resumo dos parâmetros urbanísticos.

Arto 7º - Projectos de execução

O PIUNAPE deverá ser continuado por projectos de execução que desenvolvam as intenções e promovam os objectivos por ele prosseguidos.

Os projectos de execução deverão conter todos os elementos desenhados e escritos necessários e suficientes para a sua apreciação e concretização em obra.

CAPÍTULO III- DOS USOS DO SOLO NA ÁREA DE
INTERVENÇÃO

Artº 8º - Tipos de usos do solo urbano na área de
intervenção

O PIUNAPE prevê as seguintes destinações de uso do solo urbano interior aos limites da área de intervenção:

- a) habitação ("corrente" e "qualificada");
- b) escritórios;
- c) turismo;
- d) equipamento social;
- e) comércio, serviços e restaurantes;
- f) estacionamento;
- g) rede viária e estacionamento nas vias públicas;
- h) áreas verdes e espaços livres públicos.

Arto 9º - Usos do subsolo

O PIUNAPE prevê que no subsolo da área de intervenção possam ser construídas apenas as redes de infraestruturas de abastecimento e saneamento e, nalguns casos, parques de estacionamento.

CAPÍTULO IV- DAS ÁREAS VERDES E DOS ESPAÇOS LIVRESPÚBLICOSArto 10º - Áreas verdes e espaços livres públicos

O PIUNAPE prevê as seguintes zonas verdes e espaços livres públicos, cujas área e destinação de uso não poderão ser, em caso algum, alteradas:

- a) Um "Passeio Marginal Norte" adjacente ao canal de separação entre o NAPE e a ZAPE;
- b) Um "Passeio Marginal Poente" sobre o lago da Baía da Praia Grande na zona B;
- c) Um "Passeio Marginal Sul" sobre o mar;
- d) Um "Jardim Público" na zona B;
- e) Uma "Alameda Central" na zona A;
- f) Um "Parque Urbano" a Nascente na zona A;

g) Os alinhamentos de árvores nas vias públicas.

Arto 11º - Unidades de projecto especial

Cada um dos elementos constitutivos do sistema de zonas verdes e espaços públicos acima mencionados deverá ser objecto de um projecto específico que desenvolva as intenções e promova os objectivos prosseguidos em cada caso pelo PIUNAPE, garanta a unidade e a coerência do sistema geral e assegure a qualidade intrínseca de cada um dos elementos que o constituem.

Arto 12º - Coberto arbóreo e arbustivo

Na elaboração dos projectos acima referidos considera-se imperativo, por razões culturais e patrimoniais, o uso prevalente de espécies vegetais idênticas às tradicionalmente utilizadas em Macau.

CAPÍTULO V - DO EQUIPAMENTO SOCIAL

Arto 13º

PIUNAPE prevê que o equipamento social seja localizado, quer em quarteirões especificamente destinados a este fim, quer integrado em quarteirões destinados a outras finalidades (escritórios e/ou habitação).

Arto 14º - Equipamento social em terreno próprio

- a) Os quarteirões destinados especificamente à construção de equipamento social não poderão ser utilizados para outra finalidade, à excepção de estacionamento, que será obrigatoriamente construído em cave.
- b) O PIUNAPE prevê que o quarteirão A2/j seja destinado à construção de um mercado e de uma praça de terrado, e o quarteirão A1/e se destine à construção de uma escola secundária.
- c) Este equipamento deverá ser de objecto de projectos específicos que desenvolvam as intenções e promovam os objectivos prosseguídos pelo PIUNAPE, garantam a unidade e a coerência do sistema composto pelos espaços públicos/equipamento social e assegure a sua integração urbanística e a qualidade arquitectónica intrínseca de cada um deles.

Arto 15º - Equipamento social integrado em
quarteirões destinados a outras
finalidades

- a) O PIUNAPE prevê, na generalidade, a construção de equipamento social no

terraço do pódio dos quarteirões habitacionais e mistos (habitacionais e de escritórios), com implantação justaposta e confinada às das corpos habitacionais dos edifícios em que se integra.

b) Nos quarteirões A1/c, A2/h e B/e está prevista a construção obrigatória de escolas primárias com as características indicadas nos quadros resumo

relativos ao equipamento social.

c) Nos quarteirões A1/j, A1/m, A2/e e B/b está prevista a construção obrigatória de escolas pré-primárias com as características indicadas nos quadros resumo relativos ao equipamento social.

d) As restantes instalações destinadas a equipamento social de assistência, lazer e cultura, e salvo indicação em contrário decorrente das suas características específicas (postos de correio, polícia ...), deverão ser igual e obrigatoriamente construídas nos termos definidos na alínea a) deste artigo; as suas quantidades, localizações e funções específicas serão definidas e indicadas pelos Serviços da Administração

envolvidos na sua programação e implementação, apoiados pela "Comissão Técnica de Acompanhamento da Implementação do PIUNAPE" constituída em conformidade com o Artº 36º alínea b) do presente Regulamento.

CAPÍTULO VI - DOS QUARTEIRÕES

Artº 16º - Morfologias de ocupação

a) No âmbito do PIUNAPE as dimensões dos dois tipos de quarteirões destinados à construção são de 120 m x 54 m e de 54 m x 54 m; as estes dois tipos de quarteirões correspondem 4 morfologias de ocupação distintas, resultantes da utilização simples ou combinada de dois tipos básicos de edifícios.

b) A morfologia geral de ocupação prevista para cada quarteirão é a que consta das peças desenhadas do PIUNAPE e reporta-se aos quatro tipos morfológicos cujos protótipos constam da "Memória Descritiva do Plano"

Artº 17º - Alinhamentos

Qualquer que seja a morfologia de ocupação preconizada, a construção dos edifícios far-se-á sempre de modo a que as projecções

das suas fachadas sobre rua sejam contínuas, em correspondência estrita com os planos definidos pelos alinhamentos, cujas coordenadas de implantação constam das fichas relativas a cada um dos quarteirões. Os planos que definem os cunhais dos edifícios serão obrigatoriamente ortogonais.

Arto 18º - Subdivisão dos quarteirões em lotes

Nos termos do presente "Regulamento do Plano" a cada quarteirão corresponde um único lote indivisível.

Arto 19º - Arcadas

a) É obrigatória a construção de arcadas ao longo das frentes dos quarteirões assinaladas nas peças desenhadas atinentes e que integram o PIUNAPE.

b) Nos casos em que seja estabelecida arcada, a altura livre entre o ponto ou zona de cota com valor mais elevado do passeio perimetral ao quarteirão e a face inferior da viga de bordadura da arcada será de 6m.

c) Esta viga será contínua em toda a extensão da arcada de modo a que a sua expressão em alçado resulte

obrigatoriamente rectangular ou quadrangular em função da modulação adoptada nos termos da alínea c) do presente Artº..

- d) A modulação dos pilares exteriores da arcada deverá basear-se numa dimensão entre eixos variando entre os 5 m (mínimo) e os 7 m (máximo). Por razões de composição e unicamente em correspondência com as entradas dos edifícios e com os acessos ao terraço do pódio admite-se uma sub-divisão deste módulo.
- e) A profundidade das arcadas medida entre a face exterior do pilar da arcada e a face exterior da parede limítrofe do piso térreo será de 4m.
- f) Sempre que haja arcada terá de haver um pilar na intersecção dos planos de fachada.
- g) Os pilares exteriores da arcada têm funções estruturais.
- h) Sem prejuízo do direito de utilização exclusiva dos terrenos concessionados e dos direitos de propriedade sobre as edificações neles implantadas, após a

emissão da licença de ocupação pelas entidades competentes, as áreas correspondentes às arcadas estão sujeitas a servidões administrativas de utilidade pública, incluindo-se nestas uma faixa de subsolo com a largura útil da arcada (descontadas as fundações), com a profundidade de um metro, destinada à eventual implantação das redes de infraestruturas.

Artº 20º - Projecções verticais

Para o exterior dos planos das fachadas definidos pelos alinhamentos dos quarteirões não é permitida a construção de qualquer elemento que ocasione projecção vertical, com excepção de cornijas e molduras estritamente decorativas, sem funções estruturais e de que não resulte qualquer espaço utilizável; não é permitida a construção de varandas de sacada de qualquer tipo ou configuração ou quaisquer outros elementos que possibilitem a inserção de paredes, envidraçados ou qualquer solução similar.

Artº 21º - Logradouros

- a) Como parte integrante e complementar da estrutura das zonas verdes e espaços públicos livres e independentemente da

tipologia dos blocos, o PIUNAPE prevê que os terraços das cobertura das pódios sejam sempre considerados como logradouros.

- b) A sua área é idêntica, em cada caso, à área do lote a que pertencem menos a área correspondente aos núcleos de acessos verticais dos blocos habitacionais e/ou de escritórios que estão obrigatoriamente implantados na periferia do quarteirão e é composta por uma zona coberta (em correspondência do corpo desses blocos) e uma zona descoberta (em correspondência da área livre resultante da morfologia de ocupação do lote).
- c) Estes logradouros destinam-se à implantação de equipamento social (ensino, cultura, assistência, recreio e lazer) dos moradores da área, não podendo, em caso algum, a sua utilização ser distinta das mencionadas.
- d) Com o propósito de permitir a sua utilização como área destinada à implementação de equipamento, é imperativo garantir a sua acessibilidade independente e directa a partir do nível da via pública; o número e o tipo de acessos a prever dependerá da utilização específica de cada logradouro e deverá

ser considerada caso a caso, ainda que o seu número não deva ser inferior ao previsto nas peças desenhadas do Plano.

e) É obrigatória a apresentação do projecto de arranjo de espaços exteriores de cada logradouro como parte do projecto dos edifícios que o conformam e definem e são obrigatórias a sua construção e posterior manutenção.

f) O equipamento a instalar ao longo do dos edifícios habitacionais nos termos do Artº 15 poderá, em casos devidamente justificados, ter pontualmente aumentada a sua profundidade (medida perpendicularmente aos planos definidos pelos alinhamentos do lote - alinhamentos que deverá respeitar em todas as circunstâncias) até um máximo de 12 m.

g) A vedação de uma parcela da área coberta ou descoberta do logradouro relacionada com o funcionamento de qualquer equipamento social só será autorizada desde que devidamente justificada por razões de utilização e segurança constituindo, em qualquer caso, um direito a título precário.

h) Em todos os casos uma área mínima de 25% da área descoberta do logradouro será

obrigatoriamente ajardinada e mantida como tal.

i) O regime jurídico de afectação e utilização das áreas de logradouro deverá ser regulamentado casuisticamente de modo a garantir a compatibilização e complementaridade dos interesses públicos e privados em presença, mas nunca com prejuízo para o correcto funcionamento do equipamento instalado e/ou para o interesse público.

CAPÍTULO VII - DOS EDIFÍCIOS

Artº 22º - Índices urbanísticos aplicáveis

a) O valor máximo das Áreas Brutas de Construção a que ficarão obrigadas os edifícios a construir em cada quarteirão, são os indicados, para cada caso, nas "Fichas de Identificação e Caracterização" relativas a cada um deles; admitem-se, por razões de composição arquitectónica, e por cada quarteirão, que possa haver uma variação nos valores relativos da ABC nos termos previstos pela alínea b) do Artº 3º; o somatório das ABC não poderá, em caso algum, exceder os valores máximos resultantes da aplicação dos Índices de Ocupação e Utilização constantes das referidas Fichas.

b) Para cálculo destes valores consideram-se como Áreas Brutas de Construção o somatório das áreas brutas de pavimento de todos os pisos (excluindo o estacionamento em cave e o terraço do pódio), mas incluindo as áreas correspondentes aos nós de acesso vertical em todos os pisos do pódio incluindo o do seu terraço. Entende-se, por Área Bruta de Pavimento e para efeitos de aplicação do disposto no presente Plano como a área de pavimento de um piso, delimitada pelas suas paredes exteriores, compreendendo a espessura destas e adicionada das áreas das varandas incluindo nestas a espessura das suas guardas.

c) Para o cálculo dos Índices de Ocupação e de Utilização, e da aplicação do referido no presente Plano, fica definido que a área do terreno é a área do lote incluindo a área das arcadas.

Arto 23º - Altura dos edifícios

a) O valor máximo da altura a que ficam sujeitos os edifícios a construir em cada quarteirão são os indicados para cada caso nas fichas do Plano relativas a cada um deles.

b) Para efeitos do cálculo da altura de um edifício entende-se que esta é a distância vertical medida num plano da fachada entre ao ponto de cota mais elevada do pavimento do passeio perimetral ao quarteirão e o plano da face superior da laje da cobertura, se esta for plana, ou o plano da face superior da laje da esteira do último piso utilizável, se a cobertura foi inclinada.

Arto 24º - Pódio

a) É obrigatória, em todos os quarteirões, a construção de um pódio com uma área coberta igual à área do lote.

b) A altura do pódio será de 9 m sendo esta medida no plano da fachada entre o ponto de cota mais elevada do pavimento do passeio perimetral ao quarteirão e o plano da face superior da laje da cobertura do pódio.

c) Além dos núcleos de acesso ao edifício, toda a periferia do pódio será destinada a estabelecimentos comerciais a construir em 2 pisos.

d) O interior do pódio destina-se à construção de estacionamento em 3 pisos.

O acesso ao estacionamento far-se-á obrigatoriamente a partir das ruas de sentido Nascente-Poente, tal como indicado nas peças desenhadas do Plano.

e) Nas frentes dos quarteirões indicadas nas peças desenhadas do Plano serão obrigatoriamente construídas arcadas com as características descritas no Artº 19.

f) Não são permitidas quaisquer construções no terraço dos pódios salvo as devidamente autorizadas no âmbito do referido no Artº 21º.

g) Em ordem a disciplinar a imagem urbana da área no seu conjunto, não é permitida a fixação de anúncios de qualquer natureza na face exterior da fachada dos edifícios desde que se projectem para além do plano da fachada mais que 1m (1 metro) medido perpendicularmente aos planos dos alinhamentos.

h) Ao nível dos pisos correspondentes aos terraços dos pódios os cunhais de todos os quarteirões deverão ser construídos numa extensão mínima de 6m para cada lado da aresta definida pelos planos das fachadas.

Arto 25º - Dos blocos de habitação e das torres de escritórios e de hotel

- a) No sentido de garantir continuidade de leitura do sistema de ruas, todas as fachadas dos edifícios confinantes com as vias públicas deverão respeitar os alinhamentos, não sendo permitidos avanços ou recuos no plano das fachadas sendo estas, consequentemente, contínuas ao longo das vias, com excepção dos troços não construídos previstos em cada quarteirão.
- b) Deverão ser encontradas soluções de projecto para a montagem e instalação dos aparelhos de ar condicionado em locais apropriados nas fachadas dos blocos, das torres e das respectivas coberturas, bem como deve ser prevista a instalação de um sistema próprio de drenagem das águas de condensação dos aparelhos, não sendo autorizada a sua instalação fora desses locais, nem permitida a sua drenagem directa e livre para a via pública ou para a cobertura do pódio.
- c) Em ordem a garantir a qualidade da imagem pública desta zona da cidade, não é permitida, nos termos da lei em vigor, a instalação, em qualquer das fachadas dos

edifícios, de palas ou grades na sua face externa. Assim, todas as grades terão que ser construídas do lado de dentro do plano da fachada dos edifícios. No caso de varandas, não é autorizado o seu encerramento com grades ou envidraçados em correspondência do plano da sua face exterior, devendo, portanto, manter-se como varandas.

- d) O terraço da cobertura dos edifícios deve ser considerado piso de refúgio em caso de sinistro e, nos termos da lei em vigor, não é permitida a sua ocupação ilícita com elementos construtivos quaisquer que estes sejam, quer na periferia, quer no seu interior, sejam estes visíveis ou não a partir da rua, salvo no caso de instalações electro-mecânicas, em que deverão ser adoptadas soluções de projecto para que não sejam visíveis a partir do exterior.

CAPÍTULO VIII - DAS INFRAESTRUTURAS

Arto 26º - Redes de saneamento

- a) Os projectos das redes de saneamento básico deverão respeitar em todas as circunstâncias o princípio das redes separativas de esgotos residuais e pluviais.

b) Os projectos das redes gerais de saneamento deverão obedecer aos princípios de traçado geral constantes do PIUNAPE.

c) O projecto de obra das redes de saneamento, quer gerais, quer dos edifícios, deverá ter em conta o facto da sua construção vir a suceder em áreas de aterro sujeitas a assentamentos diferenciais, de modo a obviar às suas consequências.

Arto 27º - Rede de distribuição de energia

eléctrica e iluminação pública

a) O dimensionamento e o traçado da rede geral de distribuição de energia eléctrica deverá ser adequado aos volumes e tipos de consumo previstos para a área no seu conjunto e ajustada às necessidades de cada caso particular.

b) A rede de iluminação pública deverá prever níveis de iluminação adequados nas vias públicas, (incluindo as arcadas dos edifícios), bem como os dispositivos e as capacidades necessárias à iluminação especial de certas áreas, de edifícios representativos e ainda dos espaços livres e das áreas verdes.

Arto 28º - Rede de telefones

O dimensionamento e o traçado da rede de telefones deverá ser adequado aos tipos ocupação e utilização previstos para a área do NAPE no âmbito do PIUNAPE.

Arto 29º - Rede de abastecimento de água

O dimensionamento e o traçado da rede de abastecimento de água potável deverá ser adequado aos tipos de ocupação e utilização previstos para a área do NAPE no âmbito do PIUNAPE, incluindo as necessidades emergentes da manutenção das áreas verdes e dos espaços livres públicos.

Arto 30º - Localização da Redes de Infraestruturas na Rede Viária

Em ordem a disciplinar a instalação, a manutenção e a eventual reparação das redes de infraestruturas na área do plano, estas devem obedecer a uma distribuição planimétrica e altimétrica sequencial e fixa, ajustada aos perfis transversais da rede viária proposta, nomeadamente respeitando a posição relativa dos alinhamentos sugeridos para a plantação de árvores ao longo das vias.

Arto 31º - Recolha e tratamento de resíduosólidos

O dimensionamento e funcionamento a adoptar para o sistema de recolha e de armazenagem de resíduos sólidos nos edifícios, a construir na área do Plano, deverá ter em conta as soluções preconizadas pelas entidades responsáveis pela recolha geral, transporte e tratamento desses resíduos.

CAPÍTULO IX - DA REDE VIÁRIA E DO ESTACIONAMENTOArto 32º - Perfis transversais e tracado em planimetria

a) O projecto de obra da rede viária deverá cumprir quanto definido pelo PIUNAPE relativamente aos perfis transversais e ao traçado planimétrico do sistema viário, incluindo os cruzamentos no interior da área do plano e os de ligação às áreas limítrofes, bem como quanto previsto para os troços de ligação da via marginal a Nascente e Poente à Av. da Amizade e ao PFBPG, respectivamente.

Arto 33º - Parques de estacionamento

a) Nos projectos dos edifícios e relativamente ao estacionamento automóvel

deverá garantir-se, para cada tipo de uso urbano, a reserva de lugares de estacionamento de acordo com a seguinte tabela:

USO URBANO	LUGARES DE ESTACIONAMENTO
HABITACÃO ("corrente e qualificada")	1 lugar de estacionamento por cada 200 m ² de Área Bruta de Utilização
COMERCIO. SERVIÇOS E RESTAURANTES	1 lugar de estacionamento por cada 100m ² de Área Bruta de Utilização
ESCRITORIOS	1 lugar de estacionamento por cada 100m ² de Área Bruta de Utilização
EQUIPAMENTO SOCIAL	1 lugar de estacionamento por cada 200m ² de Área Bruta de Utilização <u>Nota:</u> Por Área Bruta de Utilização (ABU) entende-se a soma das áreas afectas a uma utilização delimitada pelas suas paredes exteriores, incluindo a sua espessura ou a metade desta, quando a parede fôr comum a outra utilização e adicionada das áreas das varandas, abrangendo nestas a espessura das suas guardas
TURISMO (hotéis e hotéis-apartamentos)	a) 1 lugar de estacionamento por cada 1000m ² ou fracção de Área Bruta de Pavimento de pisos, ou partes de pisos, destinados a quartos b) 1 lugar de estacionamento por cada 100m ² ou fração de Área Bruta de Pavimento de pisos, ou partes de pisos, não destinados a quartos (excluindo os pisos técnicos e os pisos de refúgio) <u>Nota:</u> Por Área Bruta de Pavimento (ABP) entende-se a área de um piso delimitada pelas suas paredes exteriores, incluindo a espessura destas e adicionada das áreas das varandas, abrangendo nestas a espessura das suas guardas.

b) Tal como indicado em nota em algumas das Fichas de Identificação e Caracterização dos Quarteirões, sempre que a solução proposta pelo PIUNAPE para a organização do pódio se revele insuficiente para o cumprimento de quanto referido na alínea a) acima, devem os estacionamentos em falta ser resolvidos por recurso à construção de caves.

c) Os parques de estacionamento públicos deverão localizar-se e ser implantados em

cave nos locais assinalados nas peças desenhadas do PIUNAPE com carácter obrigatório e/ou facultativo de acordo com as decisões da Administração em função das necessidades, e tendo em conta as recomendações do Plano. A afectação dos lugares de estacionamento ao domínio da via pública deverá ser garantida numa percentagem igual ou superior a 80%.

- d) Na área do Plano, o estacionamento nas vias públicas é permitido nas localizações e condições definidas nas peças desenhadas do PIUNAPE e sob adequado controle por parte das autoridades competentes.

CAPÍTULO X - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Artº 34º - Parâmetros urbanísticos

- a) Relativamente aos parâmetros urbanísticos aplicáveis na área do Plano, os valores das áreas de construção, alturas dos edifícios e índices urbanísticos por quarteirão, estão discriminados nas Fichas de Identificação e Caracterização relativas a cada um deles e a sua observância é obrigatória.

- b) No entanto, em cada quarteirão, os valores da Área Bruta de Construção para cada um

dos usos urbanos previstos no pódio
poderá sofrer ajustes na sua distribuição
proporcional desde que seja garantido o
cumprimento do disposto no Artº 33º
alínea a), devendo o somatório total das
ABC previstas para cada lote cumprir o
disposto no Artº 22º alínea a).

Artº 35º - Resumo dos parâmetros urbanísticos

a) Resumo dos principais indicadores
urbanísticos na área do PIUNAPE:

Área do aterro da Sub-Zona A1 .. 241.931m²

Área do aterro da Sub-Zona A2 .. 133.024m²

Área total do aterro da Zona A . 374.955m²

Área total do aterro da Zona B . 156.122m²

Área total do aterro 531.077m²

Área total dos lotes para

aproveitamento 193.104m²

Área dos lotes para

equipamento 13.608m²

Área dos espaços verdes

(contabilizada pelos

limites indicados nos

desenhos, isto é,

excluindo a área dos

passeios) 80.245m²

Área dos canais

(5.980m² + 19.200m² + 9.265m²)..... 34.445m²

Área da rede viária do NAPE

(excluindo os troços de

ligação da via marginal)

(incluindo os passeios).... 246.010m²

Área dos troços de ligação da via

marginal:

a) do NAPE até à Ponte Nobre

de Carvalho 11.682m²

b) do NAPE até à zona da ZAPE

a Oeste da Ponte Cais do

Porto Exterior 12.481m²Total 24.163m²

Área Bruta de Construção total

(excluindo equipamentos) .. 1.894.540m²

Área Bruta de Construção total

(incluindo equipamentos)

(1.894.540 + 30.692)..... 1.925.232m²

Índice total de ocupação do solo

(198.216m² ÷ 589.685m²) = 0,3361

..... 33,64%

Índice total de ocupação do solo

(97.266m² ÷ 589.685m²) = 0,1649

..... 16,5%

Índice total de utilização do solo

(1.910.976m² ÷ 589.685m²) = 3,24

Índice total de ocupação do solo

(198.216m² ÷ 589.685m²) = 0,3361

..... 33,6%

Índice total de ocupação ao nível

do terraço dos pódios

(97.266m² ÷ 589.685m²) = 1,6494

..... 16,5%

Índice total de utilização do solo

(1.910.976m² ÷ 589.685m²) = 3,24

b) Tabelas de resumo das Áreas Brutas de Construção, sua localização, sua distribuição por usos e percentagens

Designação da Zona	ABC Escritórios Total p/zona (m ²)	ABC Hotel Total p/zona (m ²)	ABC Residencial total p/zona (m ²)	ABC Comercial total p/zona (m ²)	ABC Arcada total p/zona (m ²)	ABC Estacionamento total p/zona (m ²)	Área Bruta de Construção total p/zona (m ²)
A1-(A1/b)	210890	42178	246736	54620	4048	84716	643188
A2+(A1/b)	168712	37878	233444	49058	3352	74204	566648
B	168712	84356	281984	58316	5376	85960	684704
Total	548314	164412	762164	161994	12776	244880	1894540
%	28.9%	8.7%	40.2%	8.6%	0.7%	12.9%	100%
				9.3%			

Equipamentos-Zonas A & B	Ensino	Saúde	Segurança	Outros	Área Bruta de Construção Total (m ²)
	Escolas Pre-primárias	Escolas Primárias	Centro de Saúde Secundária	Posto de Polícia	Mercado Municipal
Áreas Totais (m ²)	6240	11232	7020	2200	500
				3500	30692

CAPÍTULO XI - DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANOArtº 36º - Responsabilidades

- a) Os parâmetros urbanísticos e as linhas de orientação definidos pelo PIUNAPE constituem a base de referência e controle para a implementação do Plano pelo que presidirão, com carácter vinculativo, entre outros, aos processos de concepção, coordenação, adequação, análise, aprovação e licenciamento de cada projecto específico.
- b) Em ordem a garantir uma ajustada implementação do Plano deverá ser constituída no âmbito da DSSOPT uma "Comissão Técnica de Acompanhamento do PIUNAPE" à qual ficará expressa e especificamente cometida a tarefa da gestão urbanística da área nos termos previstos pela alínea a) do presente Artº..

Artº 37º - Processo de implementação

No sentido de se salvaguardarem, na globalidade, os objectivos e a coerência formal e funcional prosseguidos pelo PIUNAPE, a sua implementação exige que, através de mecanismos legais e técnicos, e em sede

própria, sejam asseguradas, em todas as circunstâncias:

- a) A obrigatoriedade de cumprimento dos parâmetros urbanísticos e linhas de orientação definidos pelo PIUNAPE.
- b) A obrigatoriedade no cumprimento pelos investidores, sob supervisão da Administração com o apoio e a assistência da "Comissão Técnica de Acompanhamento do PIUNAPE" referida na alínea b) do Artº 36º, do programa de usos, dos índices e parâmetros urbanísticos e demais linhas de orientação constantes do PIUNAPE.
- c) A formalização de contratos de concessão a celebrar com os investidores, com base no preconizado pelo PIUNAPE, salvaguardando-se, nos respectivos termos contratuais, a exigência do cumprimento do Plano nas fases de projecto e de construção e ainda a necessidade de observância do clausulado aplicável a quaisquer alterações que se queiram levar a efeito posteriormente á conclusão das obras.
- d) A necessidade de adequação de todos os casos particulares aos conceitos e normas gerais estabelecidos pelo PIUNAPE, e a

obrigatoriedade da elaboração dos projectos em 3 fases (estudo prévio, ante-projecto e projecto de obra), a serem licenciados pela DSSOPT, depois de analizados e aprovados pela "Comissão Técnica de Acompanhamento do PIUNAPE", como suporte e garante dessa adequação.

e) A obrigatoriedade da elaboração de projectos especiais para o sistema de áreas verdes, espaços livres públicos e equipamentos colectivos a construir nas zonas indicadas pelo PIUNAPE, na estrita observância dos parâmetros, linhas de orientação e objectivos prosseguidos pelo Plano para cada caso.

f) A obrigatoriedade do controle da execução rigorosa das obras com base nos projectos aprovados e a criteriosa vistoria final às construções.

g) A fiscalização de todas as obras que se efectuem no interior e exterior dos edifícios, que deverão ficar sujeitas à aprovação prévia dos respectivos projectos e sequente licenciamento de obras, nos termos do disposto na alínea d) do presente Artº..

h) A demolição, sem excepção e a custo dos infractores, de todas as construções

feitas à revelia dos procedimentos normais de aprovação e licenciamento de obras pelas autoridades competentes nomeadamente as que não sigam o disposto na alínea d) do presente Artº e as que contrariem as disposições legais e regulamentares em vigor e aplicáveis.

Artº 38º - Condições de aplicação e prazos de vigência do PIUNAPE

- a) Para efeitos da aplicação do presente Regulamento e como condição de garantia da coerência urbanística das soluções propostas pelo PIUNAPE em termos de desenho, imagem urbana, equilíbrio na distribuição de usos e aplicação dos índices urbanísticos, não serão autorizadas quaisquer alterações nas destinações de uso previstas nem no seu valor absoluto nem na sua relação proporcional (salvo as referidas sob o Artº 22º alínea a) e Artº 34º alínea b)) e, do mesmo modo, não serão autorizadas quaisquer alterações nos limites físicos do aterro para além das extensões já consignadas no âmbito da presente Revisão do Plano.
- b) O disposto no presente Plano deverá ser revisto e actualizado decorridos 5 anos sobre a data da sua publicação oficial.