



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

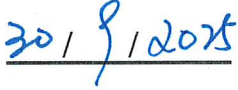
規劃條件圖草案說明

0349/PCU/2025
1/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico

檔案編號 Processo N.º : 2007A022

地段位置：和隆街 32 號 - 澳門

Localização: Rua do Volong nº 32 - Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

序號 N.º	項目 Item	內容 Conteúdo	附件 Anexo
1	土地性質 Natureza do terreno	長期租借批地 (Concessão por aforamento)	
2	土地面積 Área do terreno	89 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	沒有 (Não tem)	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	有 (Tem) 編號(N.º) :2007A022 日期(Data): 28/02/2013	見附圖 Vide anexo
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	沒有 (Não tem)	
6	屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	有 (Tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

1

規劃條件圖草案說明

0349/PCU/2025
2/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

序號 N.º	項目 Item	規劃條件 Condições Urbanísticas	說明 Explicação
1	用途 Finalidade	H2 類居住用地 /C1 類商業用地 /C2 類商業用地 /TD1 類旅遊娛樂用地 /H2 Solos de uso habitacional /C1 Solos de uso comercial /C2 Solos de uso comercial /TD1 Solos de uso turístico e de diversões	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
2	計算樓宇高度的街寬 Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
3	計算樓宇高度的街影面積 (A 級或 MA 級樓宇適用) Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.)	沒有 Não tem	沒有 Não tem
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	建築物須保留立面，不得增加高度。 Edifício com fachada a preservar sem aumento de cêrcea.	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
5	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	無限制 Sem restrições	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
6	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	無限制 Sem restrições	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
7	土地重整 Reformulações do terreno	沒有 Não tem	沒有 Não tem
8	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
8.1	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0349/PCU/2025
3/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

				Cultural.
	8.2	凸出物 Saliência	不適用 Não se aplica	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.
9	-----	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas		
	9.1	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 3/3) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 3/3)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
10	-----	公共地役 Servidão pública	沒有 Não tem	沒有 Não tem
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	沒有 Não tem	沒有 Não tem
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務局發出之行政指引。 Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2025 年 7 月 1 日簽署之第 0708/IC-DEPROJ/OFI/2025 號公函)。 CONDICIONAMENTOS urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0708/IC-DEPROJ/OFI/2025 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 1 de Julho de 2025. · 建築物須保留立面，不得增加高度； Edifício com fachada a preservar sem aumento de cércea; · 維持中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵； Manutenção das características da	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0349/PCU/2025
4/5

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			cobertura inclinada com revestimento em telha chinesa; · 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於臨街立面上）。 O edifício deverá prever soluções próprias para a instalação de aparelhos ar-condicionado, não sendo permitida a instalação de aparelhos na fachada com frente para a via pública, evitando-se igualmente que fiquem sobre a via pública quaisquer canos de escoamento de águas.	
--	--	--	---	--





澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0349/PCU/2025
5/5

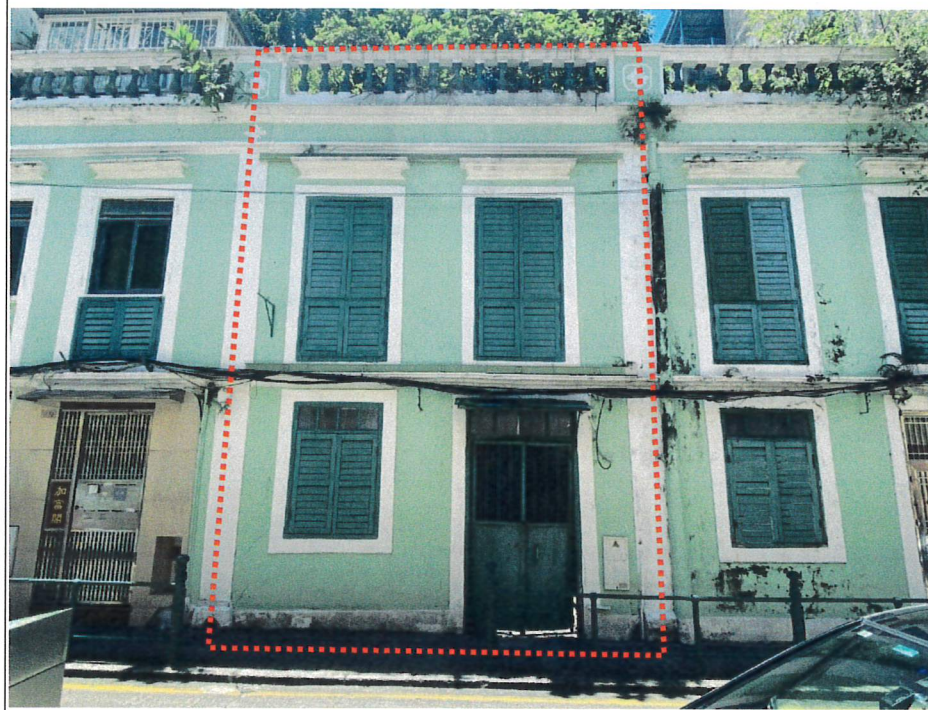
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

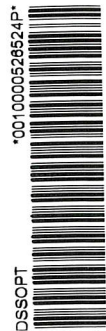
附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

25/06/2025



A.





27496/13

區域 ZONA 澳門 MACAU
位 置 LOCALIZAÇÃO 和隆街32號
Rua do Volong N° 32

檔案編號 Proc. No. 2007A022

土地工務運輸局
DSSOPT
街道準線圖
PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL
法令 DECRETO-LEI 79/85/M

圖例: LEGENDA:

— 街道準線 ALINHAMENTO
— 將來地界 LIMITE FUTURO DO TERRENO

繪圖員
O DESENHADOR

局長
O DIRECTOR

技術員
O TÉCNICO

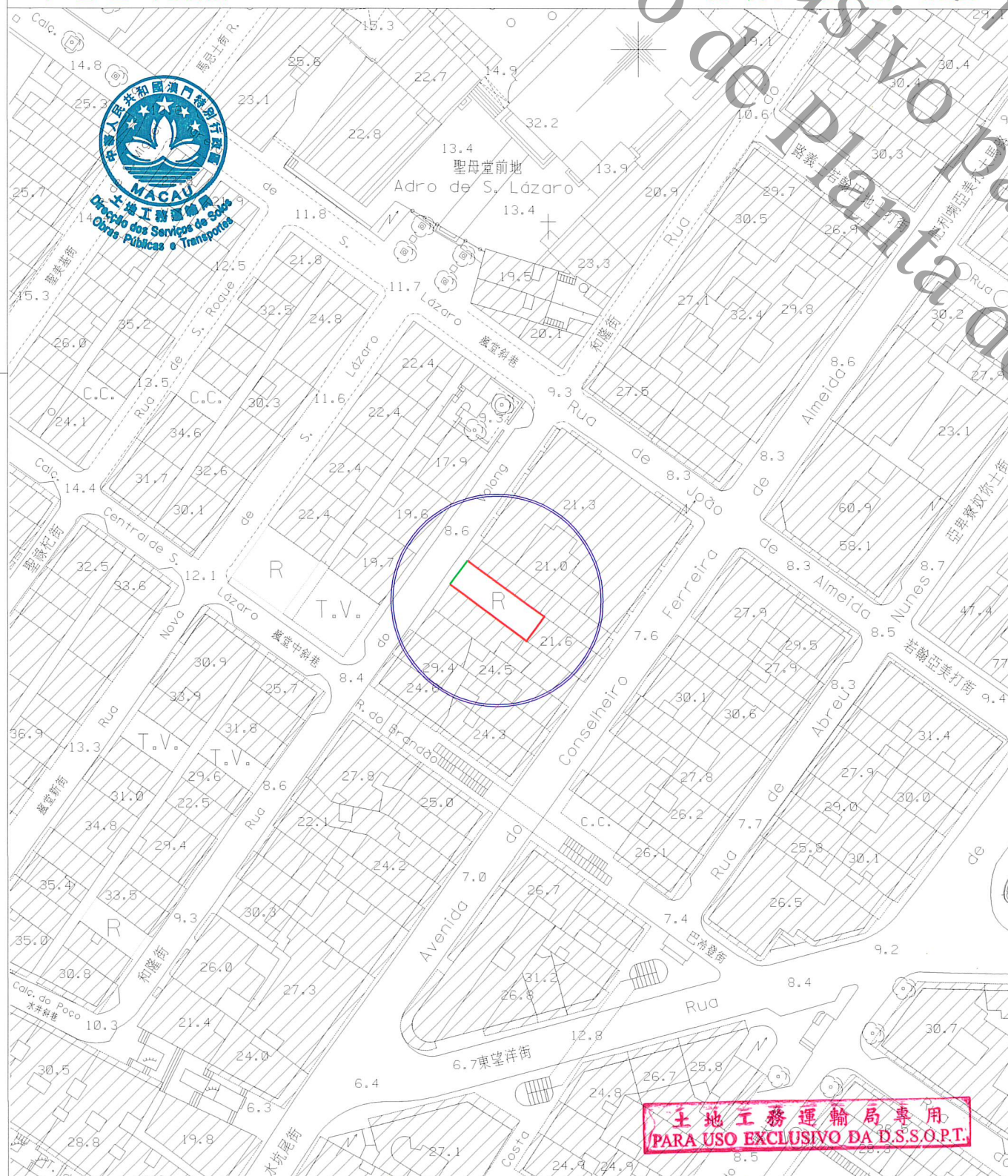
本街線圖並不賦予持有人對該地段之任何權利

★ PRESENTE PLANTA DE ALINHAMENTO
NÃO CONFERE AO SEU PORTADOR
QUALQUER DIREITO SOBRE O TERRENO

基本圖由地圖繪製暨地籍局提供
CARTOGRAFIA BASE FORNECIDA PELA D.S.C.C.

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:1000



土地工務運輸局專用
PARA USO EXCLUSIVO DA D.S.S.O.P.T.

都市建築條例

CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

根據 1992 年 12 月 31 日第 83/92/M 號法令
規定,此地段屬於已評定之建築群內
ESTE TERRENO INSERE-SE NA CONJUNTO
CLASSIFICADO, APROVADA PELO DECRETO-LEI
N°83/92/M.DE 31 DE DEZEMBRO DE 1992

用途: 非工業。
FINALIDADE: NÃO INDUSTRIAL.

建築物須保留面向和隆街的臨街立面。
EDIFÍCIO COM FACHADA ENFRENTADA À RUA DO VOLONG A PRESERVAR.

強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂。
ADOPÇÃO OBRIGATÓRIA DE COBERTURA INCLINADA.

不許建造垂直佔用空間。
NÃO SE ADMITE OCUPAÇÃO VERTICAL.

樓宇最大許可高度: 與鄰近和隆街 30 號建築相同。
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DO EDIFÍCIO: É IDENTICA QUE O VIZINHO SITUADO NA RUA DO VOLONG, N° 30

建築物必須預留位置安裝冷氣機,並須解決冷氣機去水問題(不可安裝於臨街立面上)。
O EDIFÍCIO DEVERÁ PREVER SOLUÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO,
E DE FORMA A EVITAR A PROECÇÃO DIRECTA NA VIA PÚBLICA, DA ÁGUA RESULTANTE DO SEU
FUNCIONAMENTO (NÃO PODE SE INSTALAR NA FACHADA CONFRONTADA COM A VIA).

遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規,包括由土地工務運輸局發出之行政指引。
CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO GERAL E ESPECÍFICA APLICÁVEL NA RAEM, BEM COMO AS
REMANENTES NORMAS REGULADORAS DA CONSTRUÇÃO, INCLUINDO AS CIRCULARES DA DSSOPT.

平面圖 PLANTA

比例: ESCALA: 1:500

